

بررسی احکام لایحه برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت در حوزه مسکن، شهرسازی و عمران



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شماره مسلسل: ۱۹۷۰۳
کد موضوعی: ۲۵۰



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

تاریخ انتشار:
۱۴۰۲/۶/۱۹

عنوان گزارش:

بررسی احکام لایحه برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت در حوزه مسکن، شهرسازی و عمران

نوع گزارش: طرح و لایحه ■، نظارتی □، راهبردی □

نام دفتر:

مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)

مدیر مطالعه:

علی فرنام

تهیه و تدوین‌کنندگان (گروه عمران و شهرسازی)

علی فرنام، نوید پاک‌نژاد، محمدرضا عبدلی، مهسا پایاب، سمیه جلیلی صدرآباد، هیوا صیاف

ناظر علمی:

محمدحسن معادی رودسری

اظهار نظرکنندگان

محمدبرزگر خسروی، مهدی بهرامی حسن‌آبادی (دفتر مطالعات حقوقی)

تاریخ شروع مطالعه:

۱۴۰۲/۳/۱۲

ویراستار ادبی:

سیده مرضیه موسوی‌راد

گرافیک و صفحه‌آرایی:

آذر مهمان‌نواز

واژه‌های کلیدی:

۱. برنامه هفتم
۲. مسکن
۳. شهرسازی
۴. استطاعت مسکن

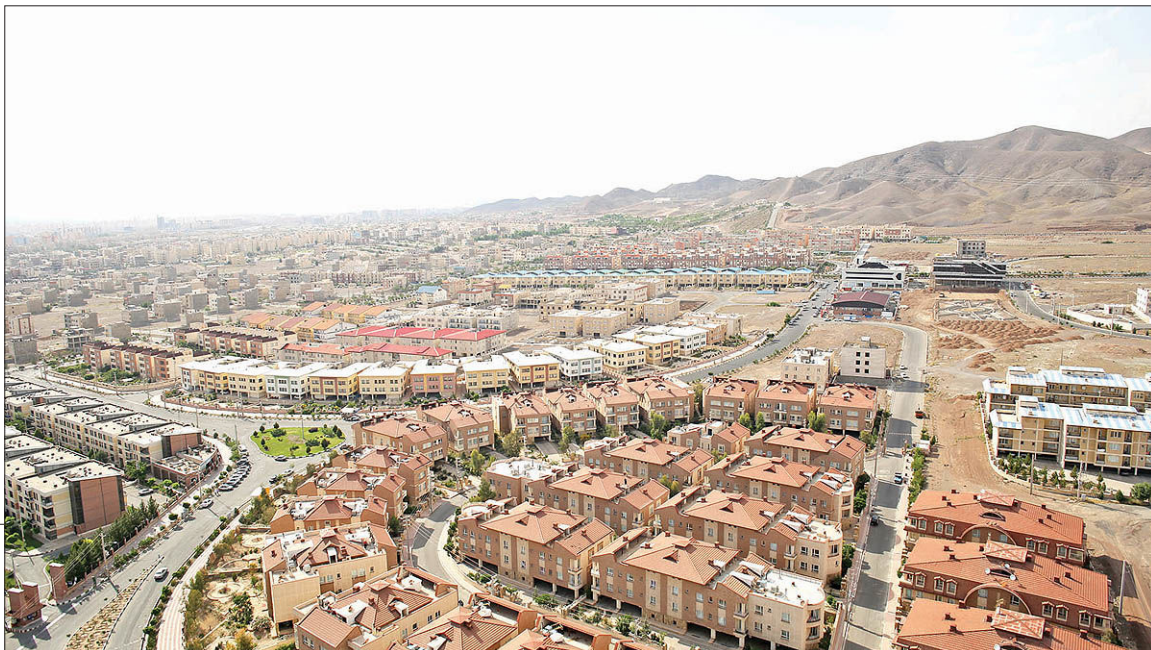


فهرست مطالب

چکیده	۶
خلاصه مدیریتی	۷
۱. مقدمه	۱۰
۲. پیشینه پژوهش	۱۰
۳. رویکرد تحلیل مواد لایحه برنامه پنج‌ساله هفتم توسعه در موضوعات عمران و شهرسازی	۱۰
۴. چارچوب برنامه هفتم در بخش مسکن	۱۱
۵. تحلیلی از وضع موجود بخش مسکن	۱۲
۶. تبیین و بررسی تطبیقی احکام برنامه‌های توسعه پنج‌ساله در بخش مسکن و درس آموخته‌هایی برای مسکن در برنامه هفتم	۲۰
۷. تبیین نحوه ارتباط مواد لایحه برنامه هفتم در بخش مسکن با سیاست‌های کلی برنامه هفتم	۲۲
۸. تبیین نحوه ارتباط مواد لایحه برنامه هفتم با سیاست‌های ابلاغی مقام معظم رهبری در حوزه‌های مختلف	۲۲
۹. تحلیل واژگان مرتبط با حوزه عمران و شهرسازی	۳۲
۱۰. مواد دارای ارتباط مستقیم، مشترک (با سایر موضوعات) و مرتبط (جزئی) در حوزه مسکن و شهرسازی	۳۳
۱۱. بررسی ویژگی‌های شکلی مورد انتظار از لایحه برنامه هفتم	۳۳
۱۲. اظهارنظر معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی در مورد فصل توسعه مسکن لایحه برنامه هفتم	۳۶
۱۳. بررسی تفصیلی مواد، تبصره و بندها در موضوعات مرتبط	۳۶
۱۴. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری	۶۳
منابع و مأخذ	۷۱

فهرست جداول، نمودارها و شکل

جدول ۱. بررسی شاخص طول دوران انتظار خرید مسکن	۱۳
جدول ۲. بررسی تطبیقی سیاست‌ها و اقدامات حوزه مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله	۲۰
جدول ۳. تبیین نحوه تطابق مواد بخش مسکن با سیاست‌های کلی ابلاغی مقام معظم رهبری	۲۳
جدول ۴. ارتباط واژگان با حوزه عمران و شهرسازی	۳۲
جدول ۵. مواد دارای ارتباط مستقیم، مشترک (با سایر موضوعات) و مرتبط (جزئی) حوزه مسکن و شهرسازی	۳۳
جدول ۶. بررسی ویژگی‌های شکلی مورد انتظار از مواد و احکام لایحه برنامه‌های توسعه پنج‌ساله کشور	۳۴
جدول ۷. اظهارنظر معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی	۳۶
جدول ۸. بررسی تفصیلی مواد، تبصره و بندها در موضوعات مرتبط با بخش مسکن و شهرسازی	۳۷
نمودار ۱. فقر مسکن یا محرومیت خانوارها از دسترسی به مسکن در استطاعت و مناسب	۱۴
نمودار ۲. شاخص‌های مناسب بودن مسکن در میان دهک‌های هزینه‌ای در مناطق شهری	۱۵
نمودار ۳. نسبت هزینه خالص مسکن به کل هزینه‌های خانوار شهری برحسب استان - سال ۱۴۰۱	۱۶
شکل ۱. الگوی تحلیل احکام مواد لایحه برنامه هفتم توسعه	۱۱



بررسی احکام لایحه برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت در حوزه مسکن، شهرسازی و عمران

چکیده



در تحلیل ابرچالش مسکن؛ با کاهش مستمر تولید سالیانه مسکن در یک دهه اخیر و همراه شدن آن با تکانه‌های بزرگ اقتصاد کلان، موج‌های تورمی و تشدید سرمایه‌ای شدن مسکن، افزایش مهاجرت به سمت کلان‌شهرها و هم‌افزایی این سه کلان‌روند، موجب به‌وجود آمدن طولانی‌ترین و شدیدترین موج افزایش قیمت مسکن بوده است. با کاهش مستمر استطاعت مسکن خانوار، سهم اندکی از تقاضای مصرفی امکان تأمین یا خرید خانه دارند و عمده تقاضاهای جدید و زوج‌های جوان، اتباع و مهاجرت‌های شغلی و تحصیلی به ناچار وارد بازار استیجاری می‌شوند.

در یک ارزیابی کلان، مهم‌ترین دستاورد لایحه برنامه هفتم در بخش مسکن، نگاه متمرکز و پرداختن به بخش مسکن در قالب یک فصل با ابعاد و ارکان آن است، اما فصل مسکن (مواد ۴۹ تا ۵۵) چندان ماهیت برنامه‌ای ندارد و به جای ارائه نقشه راه و بسته جامع برنامه میان‌مدت بخش مسکن، صرفاً در سه حوزه مشخص: الف) افزایش دامنۀ اختیارات وزارت راه و شهرسازی به عنوان مجری، ب) اصلاح و تغییر قانون جهش تولید مسکن و ج) استفاده حداکثری از ابزار زمین برای تحقق برنامه‌های بخش مسکن تأکید داشته است. در حالی که انتظار می‌رفت در امتداد اصول قانون اساسی و سیاست‌های کلی و چارچوب آمایش سرزمین مبتنی بر مسئله محوری پاسخ صریحی برای مسکن کم‌درآمدها، استطاعت مسکن، نظام استیجار، تاب‌آوری و مدیریت بحران، مدیریت شهری، نظامات شهرسازی و توسعه منطقه‌ای و آمایش سرزمین ارائه شود. در این گزارش ضمن آسیب‌شناسی جامع لایحه در بخش مسکن و شهرسازی و عمران به ارائه پیشنهادهایی در قالب اصلاح و الحاقی مواد، منطبق بر تجارب گذشته و مطالعات جهانی پرداخته شده است.



■ بیان / شرح مسئله

شاید سرمنشأ اثر بخشی محدود اقدامات در حوزه مسکن با وجود تمام تلاش های مستمر در دست اقدام را در دو موضوع بتوان جستجو کرد. موضوع نخست، استنباط کسری تولید به عنوان مهم ترین بحران بخش مسکن است. اگر چه تولید مسکن کمتر از نیاز است، ولی موجودی مسکن در شرایط بحرانی نبوده و توزیع آن متناسب با تقاضا نیست، اما موضوع دوم و مهم تر آن است که ساخت مسکن در کشور به دو شکل کلی قابل طبقه بندی می باشد:

۱. واحدهایی که با حمایت ها و مداخله دولت ها ساخته می شوند که عمدتاً در اراضی موجود در پیرامون شهرها و یا شهرهای جدید بوده و این مناطق به واسطه دوری نسبی از محل اشتغال و امکانات پشتیبان سکونت نظیر خدمات آموزشی، فرهنگی، مذهبی، فضای سبز، درمانی، ورزشی و عدم بهره مندی از حمل و نقل همگانی، جذابیت کمتری برای مخاطبان دارد.

۲. واحدهایی که توسط بخش خصوصی در داخل بافت های شهری ساخته می شود که به علت هدایت های نا آگاهانه قوانین و مقررات و ساختار بوروکراسی مرتبط با این بخش عمدتاً منجر به ساخت واحدهای با میانگین مساحت ۱۳۰ متر مربع (متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده) می شود که با استطاعت عمده خانوارها فاصله دارد.

مبنتی بر شاخص های برنامه ریزی مسکن، مهم ترین بحران بخش مسکن، کاهش جدی استطاعت مسکن خانوار و پس از آن کیفیت و تاب آوری بناهاست. در پاسخ به حل این مسائل، بهبود شاخص های کلان و رشد با ثبات اقتصادی (همراه با کنترل تکان های بیرونی و انتظارات تورمی)، ارتقای قدرت خرید و درآمد نسبت به تورم، افزایش تولید و عرضه مسکن متناسب با تقاضای مصرفی سکونت، توسعه عملیاتی ابزار پیش فروش ساختمان و ابزارهای تأمین مالی بورسی مسکن، ترمیم استطاعت مستأجران و ساماندهی اجاره و اجاره داری و تقویت استطاعت خرید مسکن مخاطب هدف شامل اقشار کم درآمد و کم برخوردار (به طور خاص زوج های جوان و اقشار اولویت حمایت نظیر زنان سرپرست خانوار، خانوار دارای معلول یا بیمار خاص، ایثارگران و جانبازان) را باید در دستور کار قرار داد.

■ نقطه نظرات / یافته های کلیدی

هدف گذاری سرفصل بخش مسکن در ماده (۴۹) لایحه پیشنهادی دولت به نظر می رسد دچار اشتباه شکلی است و به جای تعیین برش های هدف سالیانه یک میلیون واحد مسکونی، اعداد به صورت هدف تجمعی در انتهای برنامه درج شده است. جای خالی طرح جامع مسکن، وظیفه بر زمین مانده قانون جهش تولید مسکن، در راهبری بخش مسکن برنامه هفتم مشهود است. این موضوع در کنار عدم انتشار آمار تفصیلی و دقیق و شفاف پیشرفت اجرای قانون جهش تولید مسکن (موضوع ماده (۱۹) همین قانون) و عدم ارائه قیمت های بازار مسکن و اجاره بهای مناطق شهری در مقطع زمانی پیش از بررسی برنامه هفتم در مجلس شورای اسلامی، ابهام ها و عدم قطعیت های برنامه ریزی را دوچندان نموده است. مواد طرح شده در بخش مسکن نقشه راه روشنی پیش روی مواجهه با بحران استطاعت مسکن، بد مسکنی و مسائل بافت های ناکارآمد، مستأجران و واقعیت ها و محدودیت های بخش مسکن



نمی‌گذارد. به نظر می‌رسد دغدغه مترقی قانون اساسی در حوزه مسکن در اولویت پرداختن به مسکن نیازمندان، کارگران و روستاییان در تحقق اصل سی و یکم قانون اساسی **با اولویت نیازمندتر** کماکان باید سرلوحه اقدام باشد. در واقع **اولویت مداخله دولت در بازار مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر** است. در این خصوص مسئولیت‌های شرکت‌های بزرگ حوزه صنعت، معدن و انرژی در پرداختن به موضوع مسکن کارگری نیز دوچندان است و می‌توان اهرم هزینه‌کرد مجاز مالیاتی برای کارگران مشمول حمایت مسکن را در دستور کار قرار داد. متناظر با تلاش برای جهش تولید مسکن، الزامات و تبعات آن در طرح‌ریزی کالبدی و تأمین خدمات شهری نیز باید همگام و هم‌زمان برنامه‌ریزی و پیاده‌سازی شود که در این لایحه کمتر به آن پرداخته شده است. در موضوعاتی نظیر واگذاری، تهاثر و مشارکت، انتقال زمین، طرح عمرانی به اشخاص حقیقی و حقوقی، اختیار در خصوص فروش و تغییر کاربری زمین، ملاحظات عدالت، امکان و زمینه رانت، تبعیض و فساد به جد باید لحاظ شود و تدوین پیشنهادهایی از این جنس باید با تنظیم‌گری‌های اطمینان‌بخش در نیل به اهداف صورت پذیرد. هم‌پوشانی موضوعات بخشی و دستگاه‌ها به قوانین حوزه زمین و مسکن و شهرسازی از جمله حوزه‌های فرهنگی، گردشگری، دفاعی و قضایی در پیشنهادهای مغایر با قوانین جاری در حوزه زمین و مسکن و شهرسازی در فصول و مواد مختلف دیده می‌شود.

ویژگی متمایز و قابل‌تقدیر لایحه در ارائه راهبردهای توسعه فضایی ذیل سرفصل اقتصاد دریا محور است. لیکن هدف‌گذاری دستیابی به جمعیت ۸ درصدی در سواحل جنوبی کشور مبتنی بر اشراف به تحولات توسعه منطقه‌ای در کشور، ملاحظات جمعیت‌شناسی و رصد تجارب توسعه منطقه‌ای نظیر میدان‌گازی پارس جنوبی و رشد اشتغال و مهاجرپذیری، به نظر دور از دسترس است و تفاوت زیادی با سناریوهای محتمل حداکثری (مهاجرپذیری ناشی از رشد اقتصادی و اشتغال و افزایش طبیعی جمعیت) دارد.

مواد قابل‌توجهی در حوزه موضوعات مکان‌محور و آمایش سرزمین و توسعه منطقه‌ای که متناظر با محرومیت، مرزی بودن، مهاجرفرستی یا مهاجرپذیری، مخاطرات ناشی از تغییرات شرایط اقلیمی و آب و هوایی، مخاطرات و ریسک بالای سوانح و خطرات در مناطق نفت و گازخیز، نوع بافت شهری (فرسوده و حاشیه‌نشینی) احکام متفاوتی ارائه شده باشد؛ مشاهده نمی‌شود.

آینده‌نگری و دستیابی به افق‌های مطلوب و بهره‌گیری از فناوری‌های نو در مسکن و شهرسازی، گذار به سمت شهر هوشمند و بهره‌گیری از هوش مصنوعی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، آینده‌نگری در تغییرات الگوهای سکونت، فعالیت و حمل‌ونقل، تغییرات الگوی مسکن و معماری و فناوری ساخت مسکن و تغییر الگوی زیست شهرها در برنامه مشاهده نمی‌شود.

■ پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

برخی از مهم‌ترین راهبردهای سیاستی پیشنهادی که در بخش مسکن، شهرسازی و عمران برنامه هفتم توسعه می‌توان مورد توجه قرار داد به شرح زیر است:

جامعه هدف در هر برنامه تأمین مسکن باید کاملاً مشخص، تعریف شده و براساس آمار دقیق و بانک اطلاعاتی جامع از وضعیت درآمدی، سرمایه‌ای و تملیکی افراد و براساس تقسیم‌بندی‌های جغرافیایی تفکیک شده باشد. هدف از این اقدام جلوگیری از انحراف منابع، پرداخت هدفمند و مؤثر یارانه‌های بخش مسکن است. بسته جامع سیاستی و عملیاتی متفاوت برای هر گروه درآمدی و اقشار خاص اجتماعی ضروری است. زیرا تنوع درآمدی و جایگاه اجتماعی تفاوت‌های اساسی در تقاضا ایجاد کرده که شایسته است در برنامه‌ریزی مسکن ارتقای استطاعت خرید مسکن به شکل هدفمند حتماً مدنظر قرار گیرد.

دولت باید نقش سیاستگذاری، برنامه‌ریزی، نظارت، پایش، هدایت و راهبری را برعهده داشته باشد و نباید به‌طور مستقیم به ساخت مسکن بپردازد. باید توجه داشت قریب به اتفاق، موجودی مسکن کشور توسط بخش خصوصی

(و تعاونی) عرضه شده است و انتظار می‌رود بخش خصوصی بار اصلی پیشبرد طرح‌های مسکن حمایتی را برعهده بگیرد. پرداخت یارانه‌ها و تسهیلات ویژه مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اقشار کم‌برخوردار، اقدامی پذیرفته شده در بررسی تجارب جهانی است.

بررسی سیاست‌های مسکن در دوره‌های مختلف نشان می‌دهد که حتی با اتخاذ سیاست‌هایی در جهت ارائه زمین رایگان و تسهیلات متعدد، بخش قابل توجهی از افراد جامعه هستند که توان و استطاعت بهره‌مندی از حمایت‌های مزبور را نخواهند داشت، در این شرایط ضمن توانمندسازی اقتصادی، اتخاذ مدل‌های مختلف مسکن اجتماعی (مسکن استیجاری، اجاره به شرط تملیک، کمک ودیعه اجاره، خوابگاه متاهلین) و تکوین اجاره‌داری حرفه‌ای چاره‌ساز خواهد بود. افزایش عرضه مسکن استیجاری حمایتی و اجاره‌داری حرفه‌ای می‌تواند از رویکردهای اصلی این برنامه منطبق بر تجارب جهانی باشد.

ارائه بسته تشویقی و راهبردی جهت ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های ناکارآمد ضروری است.

برنامه‌ریزی برای حمل و نقل همگانی مناسب و به صرفه نیز از بخش‌های مکمل هر برنامه مسکن است. هزینه‌های مربوط به حمل و نقل در سبد هزینه‌های خانوار، بعد از مسکن و خوراک قرار دارد و در اغلب کشورهای پیشرو در زمینه مسکن گروه‌های کم‌درآمد، یارانه‌های گسترده‌ای در این بخش از سمت دولت پرداخت می‌شود.

تدوین و اجرایی‌سازی سیاست‌های تشویقی احداث واحدهای مسکونی با رویکرد مسکن حداقل و مسکن در استطاعت از موارد ضروری در جهت تداوم سکونت گروه‌های کم‌درآمد در بافت میانی شهرهاست.

تأمین مالی بخش مسکن بسیار حیاتی است. کاهش هزینه‌های مبادلاتی، کاهش نرخ بهره و تسهیل شرایط تأمین مالی کمک مؤثری به تأمین مسکن اقشار فقیر جامعه محسوب می‌شود. ادغام تأمین مالی مسکن در نظام مالی و نه به صورت جزیره مجزا از دیگر اصول مهم برنامه‌های مسکن است.

با به حداقل رساندن بوروکراسی‌ها و قواعد مانع‌زا و استفاده از ظرفیت فناوری‌های نوین برای ارائه راه‌حل‌ها، می‌توان هزینه‌های مربوط به رعایت قوانین ساختمانی پیچیده که میزان چشمگیری به هزینه‌های ساخت مسکن اضافه می‌کند را با استفاده از فناوری‌های نو ظهور ساخت و ساز مصالح ساختمانی جایگزین کاهش داد.

تسهیل صدور کلیه مجوزهای مرتبط با ساخت و ساز ساختمان، به‌طور خاص مجوز ساخت و ساز و گواهی عدم خلاف و پایان کار ضروری است.

بازنگری طرح‌های شهری همگام با برنامه‌ریزی مسکن و تأمین مسکن کم‌درآمدها از دیگر راهبردهای اساسی در برنامه پیشنهادی توسعه است.



۱. مقدمه

برنامه هفتم توسعه به عنوان سنگ بنای گام دوم انقلاب اسلامی و شالوده دستیابی به الگوی اسلامی - ایرانی پیشرفت تلقی می‌شود. بنابراین علاوه بر برش پنج ساله و میان مدت برنامه ریزی، مبنای اجرا و پیشبرد رویکرد تحولی است. رویکردی که رویه‌های ناکارآمد، دلایل شکل‌گیری نابسامانی‌ها، ریشه‌های بروز مسائل کلیدی و فرصت‌های رها شده توسعه سرزمین ایران را به دقت شناسایی کرده تا با تغییر رویکرد در راستای افق و چشم‌انداز بلندمدت، برنامه‌ای واقع‌گرایانه در پاسخ به چالش‌های کنونی و بهره‌مندی از ظرفیت و توانمندی‌های مغفول، ارائه کند.

۲. پیشینه پژوهش



■ پیشینه مطالعات پژوهشی

تاکنون در این زمینه چندین مطالعه توسط مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی صورت گرفته است، از جمله: چالش‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و شهرسازی با نگاه به تدوین برنامه هفتم با شماره مسلسل ۱۸۵۲۷ در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۵ [۱]، تحلیل سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج ساله توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و رهنمودهایی برای برنامه هفتم توسعه با شماره مسلسل ۱۹۱۹۳ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۵ [۲]، بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۹): پیشگیری و مدیریت بحران با شماره مسلسل ۱۹۲۴۳ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۱ [۳]، بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۸): مدیریت شهری با شماره مسلسل ۱۹۲۳۸ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ [۴].

۳. رویکرد تحلیل مواد لایحه برنامه پنج ساله هفتم توسعه در موضوعات عمران و شهرسازی



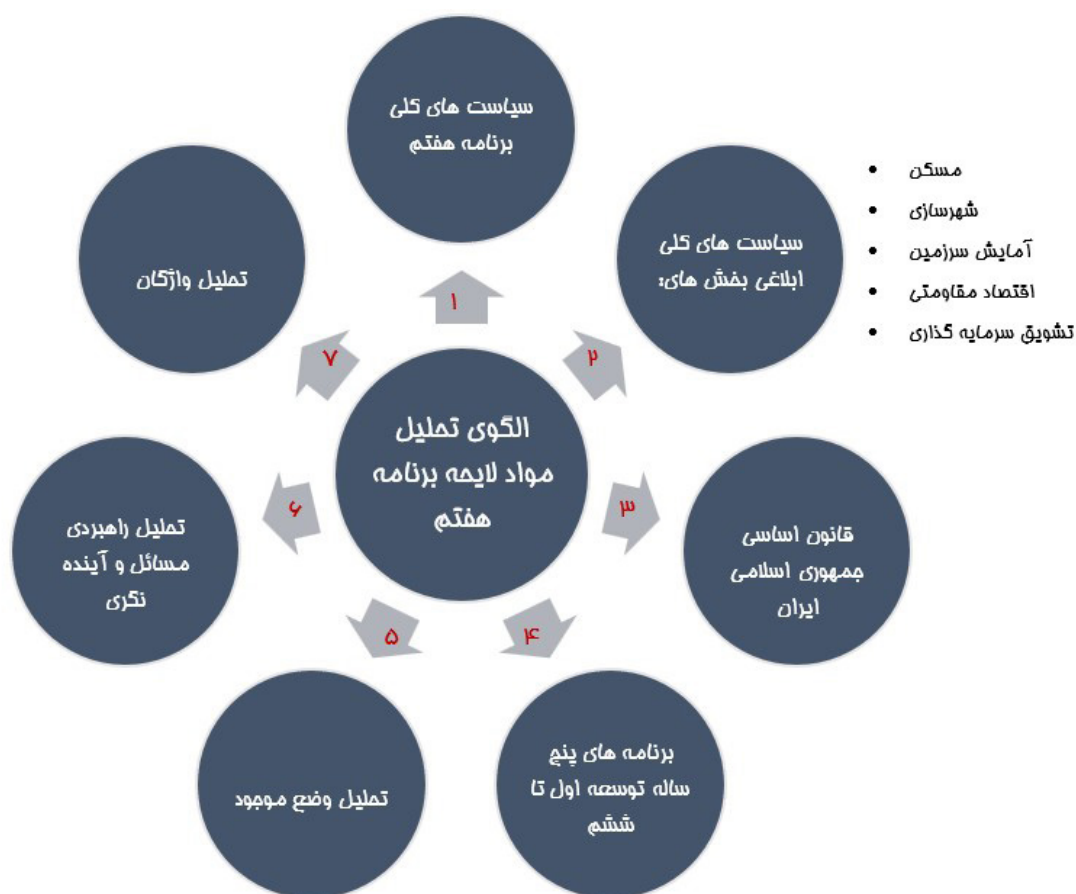
گروه عمران و شهرسازی دفتر مطالعات زیربنایی مرکز پژوهش‌های مجلس با اولویت تمرکز بر موضوع مسکن به عنوان یک ابرچالش در نظام مسائل کشور به تحلیل لایحه برنامه هفتم توسعه پرداخته است. همچنین موضوعات شهرسازی، بافت ناکارآمد و سکونتگاه‌های غیررسمی، مدیریت شهری، توسعه و نگهداشت زیربنایها و زیرساخت‌ها، طرح‌های عمرانی، مخاطرات، پیشگیری و مدیریت بحران، طرح‌ریزی کالبدی و توسعه شهری و منطقه‌ای به منظور ارائه راهکارهای پیشنهادی مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفته است. در دو گزارش پیشین، مسائل حوزه مدیریت شهری^۱ و مدیریت بحران^۲ مورد بررسی و پیشنهادهای این حوزه نیز به تفصیل ارائه شد.

در این گزارش در قسمت نخست با تحلیل نظام مسائل حوزه مسکن و شهرسازی به اولویت‌های راهبردی در هر حوزه پرداخته شده و بر همین اساس ابتدا به ارزیابی مواد و تبصره‌های لایحه پرداخته شده و پیشنهادهای اصلاحی، جایگزینی و الحاقی ارائه می‌شود. در قسمت دوم، ضمن تعیین مواد و تبصره‌هایی که به طور مستقیم و یا ضمنی مرتبط تشخیص داده می‌شوند، واژگان مرتبط در مواد و تبصره‌ها و ارتباط مواد در

۱. بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۸): مدیریت شهری.
۲. بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۹): پیشگیری و مدیریت بحران.

لایحه برنامه هفتم با سند ابلاغی سیاست‌های کلی برنامه هفتم تبیین می‌شود. همچنین ضمن ارزیابی نحوه تطابق مواد از حیث انطباق با سیاست‌های کلی نظام به خصوص در سه محور مسکن و شهرسازی، آمایش سرزمین و واژگان مرتبط نیز تحلیل می‌شود.

شکل ۱. الگوی تحلیل احکام مواد لایحه برنامه هفتم توسعه



۴. چارچوب برنامه هفتم در بخش مسکن

محتوای موضوعی لوایح برنامه‌های توسعه پنج ساله باید در بردارنده برنامه‌های میان مدت و بلندمدتی در موضوعات مهم و مسائل راهبردی کشور با نگاه آینده‌نگر باشد. در همین راستا ضروری است شرایط لازم برای ایجاد نظام برنامه‌ریزی مطلوب فراهم شود که لازمه این امر شناسایی آسیب‌های نظام برنامه‌ریزی است. همچنین ضمن ارائه گزارش‌های دقیق از عملکرد مربوط به اهداف پیش‌بینی شده در برنامه‌های قبلی، آسیب‌شناسی و علت عدم تحقق و یا موفقیت اهداف برنامه‌ها نیز باید مشخص شود.

پیرو بررسی احکام لایحه پیشنهادی برنامه هفتم توسعه در بخش مسکن، لازم به توضیح است که برنامه فوق فاقد رویکرد راهبردی و نگاه کلان و آینده‌نگر بوده و بیشتر معطوف به رفع موانع اداری و اجرایی روز در پیشبرد قانون جهش تولید مسکن (مصوب ۱۴۰۰/۶/۲۴) است. احکام این لایحه بیشتر ماهیت اصلاح و تکمیل قوانین موجود یا احکام دائمی را دارد و با وجود پیکره‌بندی نسبتاً مناسب سرفصل‌ها، شرایط تحول در طول دوره پنج ساله برنامه در محتوای مواد مشهود نیست. مواد طرح شده در بخش مسکن، نقشه راه روشنی پیش‌روی مواجهه با بحران استطاعت مسکن، مستأجران، بد مسکنی و مسائل بافت‌های ناکارآمد و همچنین واقعیت‌ها و محدودیت‌های پیشرفت طرح‌های مسکن نمی‌گذارد.



۵. تحلیلی از وضع موجود بخش مسکن

بخش ساختمان به دلیل نارسایی‌های مختلف در بازه زمانی دهه‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹ رشد منفی ۳.۶ درصد داشته و آمار تولید مسکن طی سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ نیز کماکان کمتر از ۵۰۰ هزار واحد مسکونی در سال بوده است. نیازهای موجود در بخش مسکن از نظر کمی و کیفی، متراز، مکان و موقعیت عرضه با تقاضا انطباق کامل نداشته و در نتیجه بخش قابل توجهی از مسکن تولیدی حمایتی منجر به افزایش مالکیت نشده و نمی‌شود و با ماهیت سرمایه‌ای با قیمت‌های بازار آزاد برای فروش یا اجاره عرضه می‌شود. به تعبیری هدف حمایتی و افزایش مالکیت توأم با سکونت و تعدیل قیمت چندان محقق نمی‌شود.

در تحلیل ابرچالش مسکن، با کاهش مستمر سرمایه‌گذاری در بخش ساخت و ساز مسکن در یک دهه اخیر و همراه شدن با تکان‌های بزرگ اقتصاد کلان، موج‌های تورمی و تشدید سرمایه‌ای شدن مسکن، افزایش مهاجرت به سمت کلان‌شهرها در سال‌های گذشته و هم‌افزایی این سه کلان‌روند، موجب به وجود آمدن طولانی‌ترین و شدیدترین موج افزایش قیمت مسکن بوده است. با کاهش مستمر استطاعت مسکن خانوار، سهم اندکی از تقاضای مصرفی امکان تأمین یا خرید خانه دارند و عمده تقاضاهای جدید اقامت اتباع، مهاجرت‌های شغلی و تحصیلی و زوج‌های جوان به ناچار وارد بازار استیجاری می‌شوند. در این شرایط، کسری تولید و به خصوص عرضه مسکن استیجاری، شرایط نگران‌کننده‌ای پدیدار ساخته، به گونه‌ای که بخش قابل توجهی از مستأجران و زوج‌های جوان، دغدغه مسکن در اولویت نخست خانوار قرار دارد که به لحاظ کمی نیز با توجه به سهم بالای هزینه مسکن در سبد مسکن خانوار (به خصوص مستأجران در کلان‌شهرها) قابل توجه است و به طور خاص پیشنهاد می‌شود سیاست‌های خاص و عاجل برای مسکن زوج‌های جوان در کلان‌شهرها (که کمترین استطاعت مسکن در اینجاست) اتخاذ شود.

۱-۵. تحلیل مسئله محور (مسائل راهبردی) بخش مسکن

شاید سرمنشأ اثر بخشی محدود اقدامات در حوزه مسکن با وجود تمام تلاش‌های مستمر در دست اقدام را در دو موضوع بتوان جستجو کرد: موضوع نخست، استنباط کسری تولید به عنوان مهم‌ترین بحران بخش مسکن است. اگرچه تولید مسکن کمتر از نیاز است، ولی موجودی مسکن در شرایط بحرانی نیست و حتی به ازای هر خانوار یک مسکن وجود دارد (در ادبیات رایج خانه خالی جزو موجودی مسکن محاسبه می‌شود، ولی در سرشماری سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ علاوه بر خانه دوم، خانه خالی هم از خانه معمولی متمایز و جدا شده و بر این اساس شاخص ۱/۰۶ خانوار بر واحد مسکونی استخراج شده است).

نکته دیگر آنکه ساخت مسکن در کشور به دو شکل کلی قابل طبقه‌بندی است:

۱. واحدهایی که با حمایت‌ها و مداخله دولت‌ها ساخته می‌شود که عمدتاً در اراضی موجود در پیرامون شهرها و یا شهرهای جدید بوده و این مناطق به واسطه دوری نسبی از محل اشتغال و امکانات پشتیبان سکونت نظیر خدمات آموزشی، فرهنگی، مذهبی، فضای سبز، درمانی، ورزشی و عدم بهره‌مندی از حمل و نقل همگانی، جذابیت بسیار کمی برای مخاطبان دارد.
 ۲. واحدهایی که توسط بخش خصوصی در داخل بافت‌های شهری ساخته می‌شود که به علت هدایت‌های ناآگاهانه قوانین و مقررات و ساختار بوروکراسی مرتبط با این بخش عمدتاً منجر به ساخت واحدهای با مساحت‌های بالای ۱۳۰ متر مربع (متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده) می‌شود که در استطاعت خانوارها نیست. مبتنی بر شاخص‌های برنامه‌ریزی مسکن، مهم‌ترین بحران بخش مسکن، کاهش جدی استطاعت مسکن خانوار و پس از آن کیفیت و تاب‌آوری بناهاست. در پاسخ به حل این مسائل، بهبود شاخص‌های کلان و رشد با ثبات اقتصادی، ارتقای قدرت خرید و درآمد نسبت به تورم، افزایش تولید و عرضه مسکن متناسب با تقاضای مصرفی سکونت، توسعه عملیاتی ابزار پیش فروش ساختمان و ابزارهای تأمین مالی بورسی مسکن، ترمیم استطاعت مستأجران و ساماندهی اجاره و اجاره‌داری و تقویت استطاعت خرید مسکن مخاطب هدف شامل اقشار کم‌درآمد و کم‌برخورد (به طور خاص زوج‌های جوان و اقشار اولویت حمایت نظیر زنان سرپرست خانوار، خانوار دارای معلول یا بیمار خاص، ایثارگران و جانبازان) را باید در دستور کار قرار داد.
- موضوع دوم، تداوم نسخه تک راهبردی مسیر تجربه شده طرح‌های حمایتی مسکن پیشین و ریزش مخاطبان با وجود مشکلات اجرایی و شمول حداقلی کم‌درآمدها (مخاطب اصلی حمایت و محل تأکید قانون اساسی و مشروع‌ترین دلیل حضور دولت در بازار مسکن) است. با وجود تصریح و نقد نهادهای نظارتی مانند دیوان محاسبات و معاونت نظارت مجلس در خصوص چالش‌های پیش‌رو، پاسخ‌گو نبودن مدل تعریف شده

در تأمین مالی بانکی آورده متقاضی، نوسانات هزینه ساخت و تعدیل قیمت سازنده، موقعیت و مشخصات واحدها، قیمت تمام شده نهایی، شرایط پرداخت، میزان تسهیلات و آورده و زمان تحویل به متقاضی، همچنان بر همین راهبرد تأکید شده است. مسئله فقدان طرح جامع مسکن وظیفه بر زمین مانده قانون جهش تولید مسکن (براساس تبصره «۱» ماده (۲) قانون جهش تولید مسکن وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر تا سه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، «طرح جامع مسکن» را بازنگری نماید و به تصویب شورای عالی مسکن برساند). در راهبری بخش مسکن برنامه هفتم نیز مشهود است. فقدان برنامه ۱۰ ساله با تفکیک سالانه و متناسب با تمام برش ها و ویژگی های اقتصادی، اجتماعی، جغرافیایی و آمایش سرزمین، اقشار و گروه های مختلف، گونه های مختلف مسکن با ویژگی های کمی و کیفی متفاوت و راهکاری متناسب ارائه دهد.

۲-۵. بحرانی ترین شاخص مسکن ایران: شاخص استطاعت مسکن

شاخص طول دوران انتظار مسکن شاخصی وابسته به درآمد خانوار و قیمت مسکن است. جدول زیر طول دوران انتظار به مسکن خانوارهای دهک های اول درآمدی را نشان می دهد. قابل ملاحظه است که با رشد چشمگیر قیمت مسکن در سال های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹، بالاترین طول دوران انتظار به مسکن در این سال ها برآورد شده است. به طوری که در سال ۱۳۹۹ یک خانوار شهری در کشور برای خانه دار شدن حدود ۴۲ سال زمان لازم دارد تا با میانگین درآمد خود و سطح قیمت مسکن امکان خرید یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری را به دست آورد. این شاخص در همان سال برای دهک های اول تا چهارم درآمدی به ترتیب حدود ۱۷۲، ۹۸، ۷۷ و ۶۴ سال محاسبه شده است.

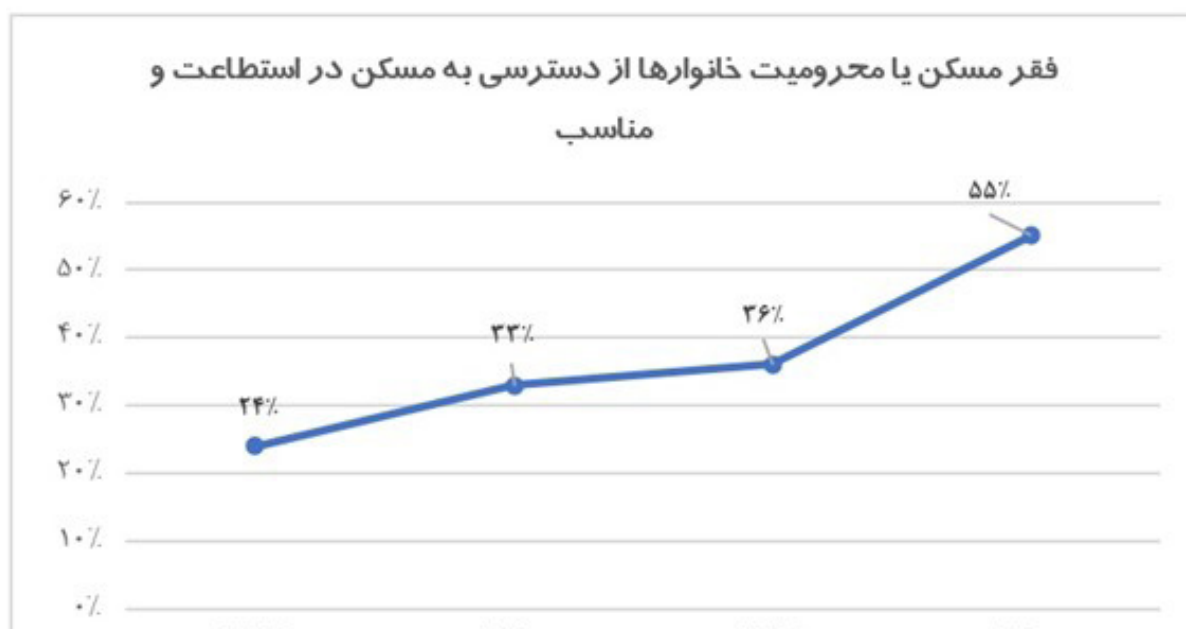
جدول ۱. بررسی شاخص طول دوران انتظار خرید مسکن

شرح	میانگین کل کشور	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم
۱۳۸۹	۲۲٫۹	۱۰۴٫۸	۵۵٫۴	۴۱٫۸	۳۴٫۷
۱۳۹۰	۲۱٫۳	۸۲٫۴	۴۶٫۱	۳۶٫۴	۳۰٫۶
۱۳۹۱	۲۲٫۸	۸۴٫۸	۴۹٫۱	۳۹٫۱	۳۳٫۵
۱۳۹۲	۲۶	۹۲٫۶	۵۵	۴۴٫۵	۳۸٫۱
۱۳۹۳	۲۴٫۳	۸۹٫۶	۵۲٫۲	۴۱٫۹	۳۵٫۸
۱۳۹۴	۲۰٫۷	۷۷	۴۴٫۸	۳۶	۳۰٫۶
۱۳۹۵	۲۰٫۷	۸۷٫۲	۴۷٫۵	۳۷٫۳	۳۱٫۵
۱۳۹۶	۲۰٫۳	۸۱٫۹	۴۷	۳۷	۳۱٫۱
۱۳۹۷	۲۶٫۲	۱۰۷٫۵	۶۲٫۱	۴۹٫۲	۴۱٫۵
۱۳۹۸	۳۴٫۱	۱۴۱	۸۰	۶۳	۵۲٫۵
۱۳۹۹	۴۱٫۷	۱۷۱٫۶	۹۸٫۴	۷۷٫۱	۶۴٫۴
۱۴۰۰	۳۷	۱۴۹٫۷	۸۴٫۹	۶۷	۵۶٫۲
۱۴۰۱	۳۱٫۴	۱۲۳٫۵	۶۸٫۸	۵۴٫۳	۴۶

مأخذ: محاسبات براساس اطلاعات مرکز آمار ایران.

با افزایش سطح درآمدها تا سال ۱۴۰۱ و کُند شدن رشد قیمت مسکن تا این سال شاخص طول دوران انتظار برای میانگین کشور به ۳۱٫۵ سال کاهش یافته و برای دهک‌های اول تا چهارم نیز به ترتیب به ۱۲۳٫۵، ۶۹٫۵۴، ۴۶٫۵۴ و ۳۱٫۵ سال رسیده، اما همچنان شاخص مذکور بسیار بالا بوده و نشان دهنده آن است که یکی از نیازهای اولیه هر خانواری در کشور به سختی تأمین می‌شود و به‌طور متوسط خانواری که در سال ۱۴۰۱ تشکیل شده باشد، با سطح درآمد میانگین جامعه حدود ۳۵ سال برای صاحب‌خانه شدن زمان نیاز دارد که عدد قابل ملاحظه‌ای است. مطابق نمودار ۱، فقر مسکن یا محرومیت خانوار از دسترسی مسکن نیز در طی دو دهه گذشته همواره صعودی بوده و تنها در برخی برهه‌های زمانی شیب افزایشی ملایم بوده، اما روند حفظ شده است.

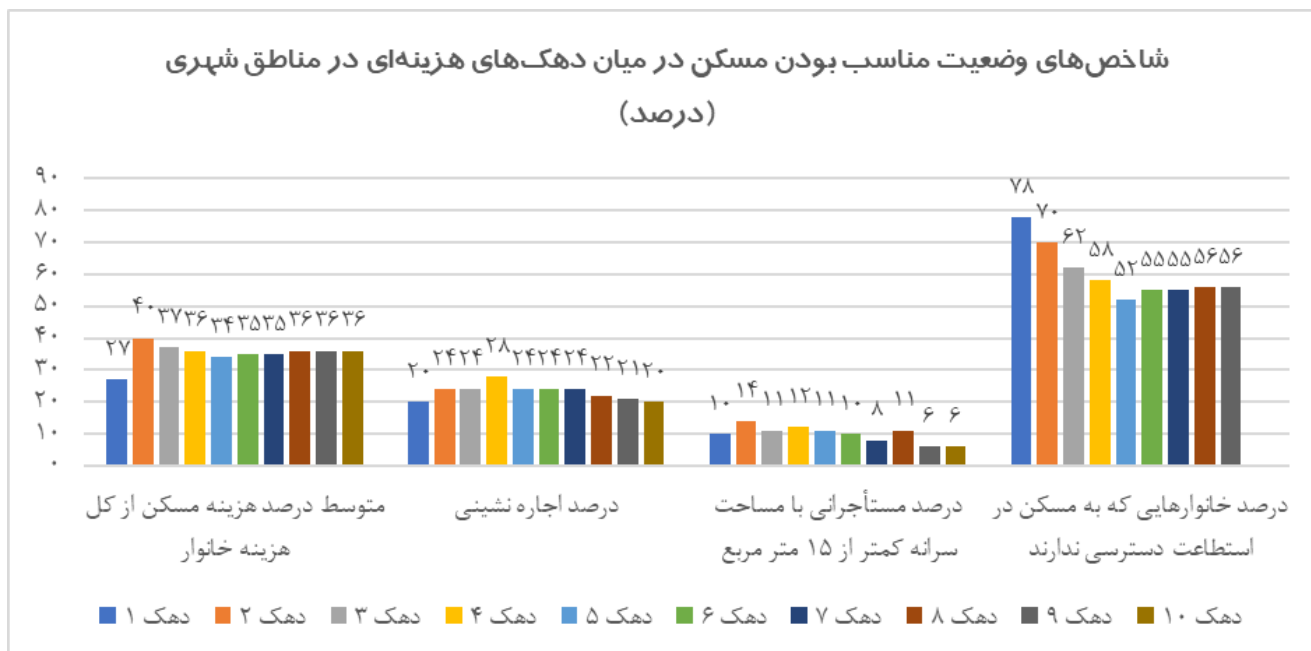
نمودار ۱. فقر مسکن یا محرومیت خانوارها از دسترسی به مسکن در استطاعت و مناسب



مأخذ: گزارش عملکرد احکام قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه در حوزه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد.

خانواری به مسکن در استطاعت دسترسی دارد که سهم هزینه مسکن او، کمتر از ۳۰ درصد کل هزینه‌های آن خانوار باشد. در مناطق شهری، بیش از نیمی از خانوارهای هر دهک به مسکن در استطاعت دسترسی ندارند. این شاخص در کنار شاخص‌هایی همچون درصد مستأجرانی که در هر دهک در مسکنی با مساحت سرانه کمتر از ۱۵ مترمربع سکونت دارند تا حدودی وضعیت رفاهی جامعه به‌ویژه دهک‌های کم‌درآمد را می‌تواند بازگو کند. تأثیر میزان استطاعت در دهک‌های مختلف نیز متفاوت بوده، مطابق آنچه که در نمودار ۲ مشخص شده است.

نمودار ۲. شاخص‌های مناسب بودن مسکن در میان دهک‌های هزینه‌ای در مناطق شهری (درصد)



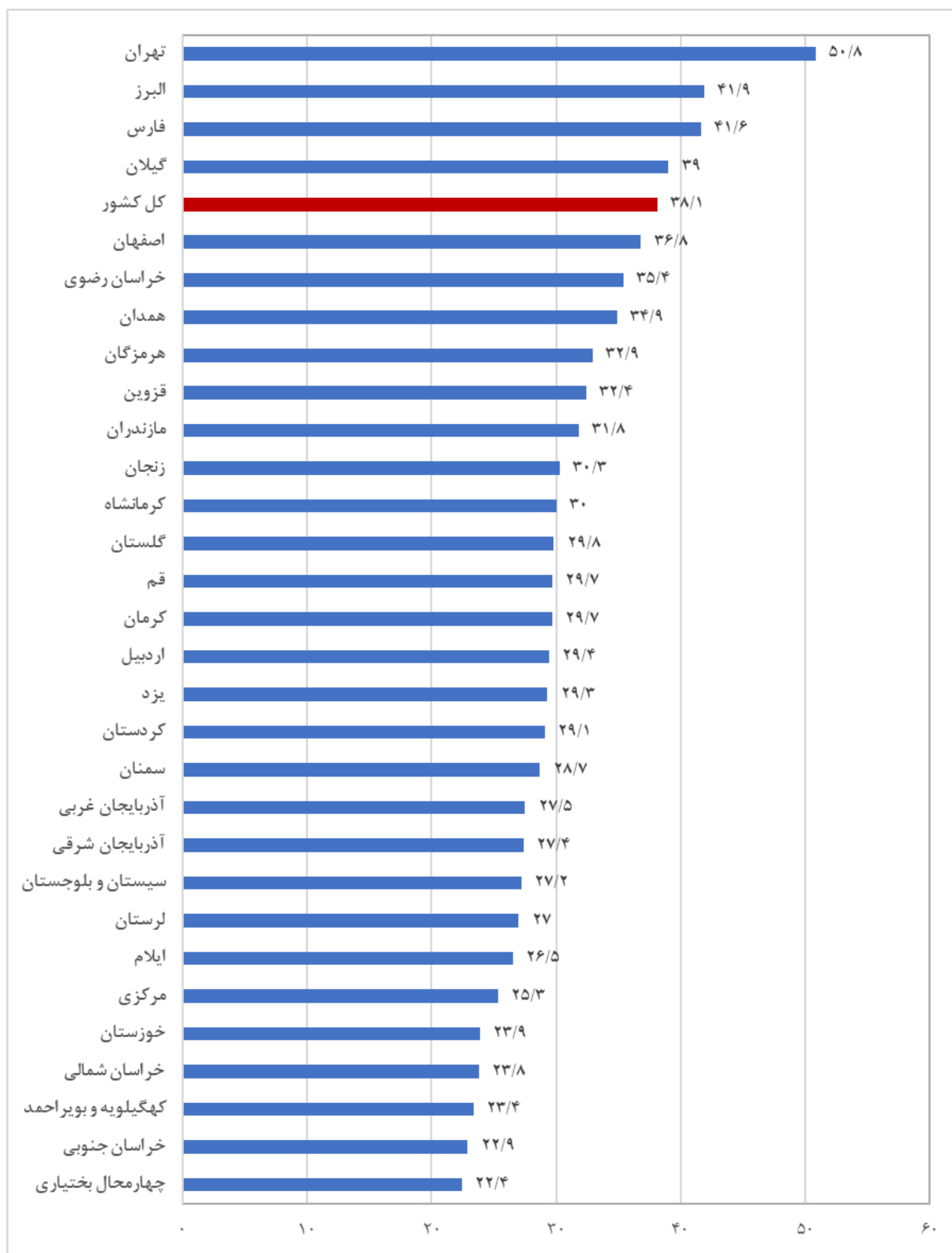
مأخذ: همان.

با بررسی شاخص میزان استطاعت در سال ۲۰۲۳ در بین شهرهای مختلف، شیراز و تهران و اصفهان و مشهد شرایط بحرانی دارند و بعد از آن نیز دیگر کلان‌شهرها قرار می‌گیرند. در واقع چالش تأمین مسکن در کلان‌شهرهای کشور پیچیده‌تر می‌شود [۵].

در بررسی هزینه مسکن در سبد خانوار به تفکیک استانی نیز این مسئله مشهود است که استان تهران بالاترین نسبت را از حیث هزینه خالص مسکن به کل هزینه‌های خانوار شهری به خود اختصاص داده و این در حالی است که این عدد متوسط استانی است و در شهر تهران و برای خانوارهای مستأجر این عدد بالای ۶۰ درصد برآورد می‌شود که بسیار با استانداردهای این بخش فاصله دارد. به تعبیری می‌توان گفت اگر در بیشتر شاخص‌های اشتغال، درآمد، خدمات و امکانات رده‌بندی از تهران و کلان‌شهرها به سمت شهرهای بزرگ و میانی و کوچ و روستاهاست، اما در شاخص استطاعت مسکن دقیقاً روند معکوس بوده و تهران و سپس سایر کلان‌شهرها استطاعت مسکن کمتری به نسبت شهرهای کوچک و روستا دارند.



نمودار ۳. نسبت هزینه خالص مسکن به کل هزینه‌های خانوار شهری بر حسب استان - سال ۱۴۰۱



مأخذ: مرکز آمار ایران.

۳-۵. ضرورت ایجاد مسکن حمایتی برای کم‌درآمدها و مسکن استیجاری

با وجود آنکه بررسی روند طرح‌های حمایتی بخش مسکن در طی دو دهه اخیر نشانگر وضعیت نسبتاً رو به ارتقای این بخش از نظر تولید فیزیکی بوده است؛ اما امروزه نه تنها طولانی بودن دوره انتظار خانه‌دار شدن برای تمامی اقشار جامعه به یکی از مسائل بغرنج اغلب شهرهای کشور تبدیل شده، بلکه چالش اصلی، دشواری دسترسی به مسکن در استطاعت و مقرون به صرفه برای گروه‌های کم‌درآمد است. به ویژه آنکه در سال‌های اخیر، افزایش مستمر قیمت مسکن و متعاقب آن موج لگاریتمی افزایش اجاره بهای مسکن در کشور در کنار کاهش درآمد سرانه جامعه، این کشمکش را پیچیده‌تر کرده است. با وجود تلاش دولت‌ها برای پاسخ به تقاضای روزافزون مسکن مقرون به صرفه، بررسی در این زمینه نشان می‌دهد که عرضه مسکن لزوماً به معنای حل مشکل گروه‌های کم‌درآمد و اقشار کم‌برخوردار نیست. در واقع دخالت دولت برای افزایش تولید و عرضه به مفهوم تضمین دسترسی همگان به مسکن مورد نیاز نیست و چه بسا اغلب طرح‌های حمایتی دولت برای گروه‌های کم‌درآمد و اقشار کم‌برخوردار گران تمام می‌شوند.

توان اقتصادی خانوارها به طور عمده از مجموع دو عامل هزینه قابل تخصیص خانوار برای تأمین مسکن و میزان پس‌انداز خانوار تشکیل می‌شود. مذاقه در توان اقتصادی خانوارهای کم‌درآمد حاکی از آن است که استطاعت خانوارهای مزبور در سطحی است که با تسهیلات بانکی نیز امکان ورود به بازار مسکن را نمی‌دهد، چرا که اگر متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی را در نظر بگیریم، توان تملک خانوارهای شهری پنج دهک نخست درآمدی، زیر ۵۰ متر مربع است. همچنین مطالعات صورت گرفته نشان می‌دهد که حتی بازپرداخت تسهیلات اعطایی که به ویژه در یک دهه اخیر به سبب رشد لجام گسیخته قیمت مسکن کارایی خود را تقریباً از دست داده و ناکارآمد شده نیز برای اقشار مزبور با دشواری روبه‌رو است و در نتیجه گروه‌های کم‌درآمد نیازمند حمایت همه‌جانبه هستند.

از سوی دیگر باید عدم تطابق لازم بین الگوی ساخت و عرضه مسکن با الگوی تقاضای مسکن حتی در برنامه‌های حمایتی را در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد مدنظر قرار داد. این مسئله بیشتر ناشی از وجود ضوابط و مقررات صلب شهرسازی و معماری است؛ به ویژه آنکه ضوابط تفکیک اراضی، نحوه توده‌گذاری و ضوابط پارکینگ و ضوابط نما با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و اقشار کم‌برخوردار سازگاری ندارد. همچنین کاهش سرمایه‌گذاری و ساخت مسکن توسط بخش خصوصی در سال‌های اخیر و از سوی دیگر تولید و عرضه اغلب واحدهای مسکونی برنامه‌های حمایتی در مناطق کم‌تقاضا و فاقد تقاضا که افزایش مستمر درصد مستأجران و به تبع آن رشد مشوش اجاره بهای مسکن را موجب گشته، بیش از پیش لزوم ترویج و توسعه ساخت مسکن استیجاری و تکوین نظام اجاره‌داری حرفه‌ای را آشکار کرده است. مضاف بر آنکه نه تنها وضعیت اجاره‌بها در پایتخت و کلان‌شهرها بسیار بحرانی است، بلکه بررسی تغییرات شاخص اجاره بهای مسکن در نقاط شهری کشور حاکی از رشد بیشتر شاخص اجاره‌بها در شهرهای کوچک و تا حدودی شهرهای میانی نسبت به کلان‌شهرهاست. چرا که در اغلب شهرهای کوچک به سبب برخی از ملاحظات اجتماعی و همچنین به صرفه نبودن خرید مسکن به قصد اجاره دادن در مقایسه با پایتخت و کلان‌شهرها، عرضه مسکن استیجاری در مقیاس بسیار اندکی صورت می‌گیرد.

دولت می‌تواند ضمن مشارکت با بخش خصوصی، سهمی از پروژه‌ها را که نتیجه مشارکت دولت (با آورده زمین، جواز، مالیات، بیمه، حق انشعابات و...) است در مالکیت خود داشته تا به عنوان یک ابزار کارآمد امکان مداخله در بازار و تأمین مسکن اقشار مختلف را داشته باشد. سهم دولت براساس ارزش زمین و دیگر آورده‌ها نسبت به هزینه ساخت و ساز که بخش خصوصی تأمین می‌کند در هر پروژه، با توجه به مختصات آن تعریف می‌شود. در این مدل اقشار مختلف ضمن برخوردار شدن از حق مسکن، متناسب با میزان درآمد و توان اقتصادی مشمول حمایت اجاره در قالب تخفیف اجاره می‌شود، میزان اجاره این املاک دولتی نیز هر ساله توسط دولت تعیین می‌شود و تا ۱۰ درصد تخفیف مشمول افراد در دهک‌های مختلف می‌شود.

۴-۵. نقش مؤثر کاهش زمان صدور مجوزهای ساخت و پایان کار در عرضه مسکن

تخصیص بین ۷ تا ۱۳ ماه زمان برای انجام امور اداری استعلام، اخذ مجوز و پایان کار مصداق عینی ممانعت از تولید در بخش مسکن است که موجب افزایش ریسک بازگشت سرمایه در پروژه‌های ساخت به دلیل افزایش زمان اتمام کار و زمینه‌ساز فساد اداری و مالی است. بر این اساس تدارک پنجره واحد صدور جواز ساختمانی با گردش کار شفاف و برخط، تأثیری بسیار شگرف در رونق و جهش تولید مسکن خواهد داشت. براساس تحقیقات میدانی به عمل آمده، در حال حاضر متوسط زمان دریافت پروانه ساختمانی در شهرهای کوچک و میانی، افزون بر ۱۳۰ روز (۴/۵ ماه) و در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها در حدود ۲۰۰ روز (۶/۵ ماه) است که در پاره‌ای از موارد از جمله مناطق شمالی پایتخت



این زمان به بیش از ۳۰۰ روز نیز می‌رسد. در حال حاضر، از زمان درخواست متقاضی تا هنگام صدور پروانه ساختمانی، ۴۰ گام خرد و کلان وجود دارد که با احتساب رفت و برگشت پرونده‌ها، دوباره کاری و بروز اشتباه در برخی از اقدامات ممکن است گاه به بیش از ۱۰۰ گام نیز برسد. این مهم به اذعان فعالان حوزه ساختمان و مسکن یکی از کلیدی‌ترین موانع توسعه و جذب سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان است. بررسی‌ها نشان می‌دهد پیگیری مستقیم و حضوری پرونده از سوی متقاضی، عدم وجود خدمات هوشمند در برخی از گام‌ها در کنار اجرای الکترونیکی دیگر گام‌ها، لزوم ارائه برخی از مدارک غیرضروری، فاقد توجیه و عاری از جنبه فنی، عدم واگذاری کامل مسئولیت به دفاتر خدمات الکترونیک، همچنین کشمکش بین سازمان نظام مهندسی ساختمان و وزارت راه و شهرسازی در خصوص نحوه انتخاب مهندس ناظر و بلا تکلیفی در خصوص عقد قرارداد با مجری ساختمان و متأسفانه رواج اخذ هزینه‌های غیررسمی از مهم‌ترین تنگناهای موجود در روند صدور پروانه ساختمانی به‌شمار می‌رود.

از سوی دیگر، اعمال سلیقه در تأویل و تفسیر ضوابط و دستورالعمل‌ها به همراه تغییرات مکرر و چندباره بخش‌نامه‌های دریافت گواهی‌های ساختمانی، ضمن ایستادن حجم قابل توجهی از سرمایه‌هایی که در ساخت و ساز مسکن ورود پیدا می‌کنند، سازندگان را از نظر زمانی به اندازه فرایند عملیات ساختمانی درگیر و با چالش روبه‌رو می‌کند. از سوی دیگر رویکرد درآمدزایی شهرداری‌ها نسبت به تخلفات ساختمانی منجر به صرف حجم قابل توجهی از سرمایه‌ها برای طی کردن مراحل مختلف اخذ گواهی عدم خلاف و پایان کار است. از سوی دیگر هزینه‌های ناشی از تورم (که در سال‌های اخیر اعداد بالای ۴۰ درصد در سال را تجربه می‌کند) در طول زمان طی شدن بوروکراسی اداری و کسب مجوزهای قانونی بر پروژه‌ها تحمیل می‌شود که سبب افزایش قیمت نهایی برای مصرف‌کننده می‌شود. مشکلات فرایند صدور جوازهای ساخت و ساز از جمله مدت زمان طولانی و هزینه‌های نامتعارف و بعضاً غیرقانونی سبب کاهش تمایل تولیدکنندگان و سازندگان به ساخت و ساز و خروج سرمایه از بازار مسکن به بازارهای غیرمولد و زودبازده دیگر شده و از مؤلفه‌های دشواری کسب و کار تلقی می‌شود. طبق برآوردها، بیش از ۹۰ درصد تولید مسکن توسط بخش خصوصی صورت می‌پذیرد و فرایندهای اداری مورد نیاز برای دریافت جوازهای ساخت و عرضه، سهم زمانی ۴۰ درصدی از کل زمان تولید تا عرضه مسکن را به خود اختصاص می‌دهد. این در حالی است که مدت زمان مطلوب برای اخذ این مجوزها براساس استانداردهای جهانی حدود یک ماه است.

۵-۵. جایگاه حمل و نقل عمومی در توسعه شهرها و شهرک‌های جدید

به‌طور خاص یکی از نقاط ضعف توسعه شهرها و شهرک‌های جدید، نادیده گرفتن ضرورت همگامی بهره‌برداری مسکن با دسترسی به حمل و نقل عمومی ایمن، سریع و در استطاعت برای طرح‌های توسعه مسکن حمایتی است. با توجه به عدم وجود فرصت‌های شغلی کافی در این مناطق و با توجه به دهک‌های درآمدی پایین ساکنان، عمده آنها نیازمند تردهای آونگی به شهر مادر هستند که متأسفانه بخشی از سهم بالای تصادفات در مبادی ورودی شهرها ناشی از افزایش تردهای شخصی بدین منظور است و در عین حال در صورت افزایش قیمت سوخت نیز تأثیرپذیری بیشتری از مناطق شهری معمول دارند. اساساً یکی از تفاوت‌های حومه‌نشینی در کشورهای توسعه یافته با توسعه شهرک و شهرهای جدید در ایران علاوه بر کیفیت بالاتر محیط شهری و دسترسی به خدمات، موضوع تأمین حمل و نقل مناسب به مراکز شهری در شهر مادر و اجتناب از اتصال دروازه‌ای و حمل و نقل عمومی داخلی مطلوب آنهاست. مسئله‌ای که در پروژه‌های تأمین مسکن در کشور همواره مغفول مانده است و جایگاه و اهمیت راهبردی دارد. پروژه‌های تأمین مسکن در گذشته منجر به کاهش هزینه خانوار در بخش مسکن شده، اما هزینه‌های ناشی از رفت و آمد روزانه به جهت دسترسی به محل اشتغال و امکانات پشتیبان سکونت جایگزین شده است. این مسئله به سبب نبود یا کمبود حمل و نقل عمومی سریع و ارزان و پاک است. در ماده (۵۳) لایحه برنامه هفتم توسعه به این مسئله همگام با توسعه آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها پرداخته شده که در حال حاضر قریب به اتفاق شهرهای جدید دسترسی بزرگراهی یا آزادراهی داشته و نیازمند اولویت دادن به بحث حمل و نقل عمومی است.

۶-۵. اهمیت مصرف انرژی در بخش ساختمان

بخش ساختمان مصرف‌کننده یک سوم انرژی کشور است که در شرایط پیک تقاضا تا دو سوم برق و گاز تولیدی کشور را مصرف می‌کند که یکی از تبعات آن خاموشی‌ها و تعطیلی کارخانجات و صنایع است. همچنین گرمایش خانگی یکی از ارکان آلودگی هوا، تشکیل جزایر حرارتی شهرها، تغییر الگو، رژیم باد و بارش کلان‌شهرهاست. لزوم توجه به بحث انرژی در ساختمان از منظر ناترازی انرژی در کشور یک ضرورت جدی

است. مسکن مقرون به صرفه سبز، به طور کلی عبارت است از مسکن با قیمت مناسب که دارای ویژگی های سازگار با محیط زیست باشد. از منظر دیگر از مزایای این مسکن، کاهش فشار هزینه انرژی بر خانوارها و کاهش آلودگی هاست.

۷-۵. عمر ساختمان

یکی از مهم ترین شاخص های ارزیابی موفقیت طرح های کلان مسکن ارتقای ایمنی، استحکام، بهره وری و افزایش عمر مفید ساختمان است. یکی از دلایل موفقیت کشورهای پیشرفته در حوزه مسکن، عمر مفید بالای ساختمان هاست به گونه ای که سکونت در یک ساختمان ۵۰ ساله در بسیاری از کشورها معمولی تلقی می شود و حتی ساختمان هایی با عمر بالای یکصد سال در عین به روزرسانی و مرمت به صورت مستمر مورد بهره برداری قرار می گیرد. در یک تمثیل ساده ارتقای عمر بنا از ۲۶ سال کنونی در کشور به ۵۰ سال در اقتصاد کلان بلندمدت سرمایه و تسهیلات مورد نیاز بخش مسکن را به حدود نصف تقلیل می دهد که ارتقای نظارت، کیفی سازی به کارگیری فناوری های نو و گذار از ساخت سنتی مسکن به تفکر و ساختار صنعتی شده تولید مسکن از جمله راهکارهای آن به شمار می رود.

۸-۵. تناسب الگوی ساخت و تقاضای مسکن

با توجه به اینکه نیاز خانوارها در طول دهه ها و سال های مختلف تغییر می کند. از این رو رعایت الگوی تقاضای عمده خانوارها در تولید مسکن به منظور ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا از لحاظ مترهاژ واحدهای مسکونی دارای اهمیت است. در گذشته خانوارها تمایل به تملک واحدهای نسبتاً بزرگ مترهاژ داشتند که امروزه به دلیل افزایش قیمت مسکن و صرفه اقتصادی واحدهای کوچک مترهاژ، عمده متقاضیان خرید مسکن به واحدهای کوچک تر تمایل بیشتری نشان می دهند. براساس طرح جامع مسکن با یک مقایسه بین الگوی عرضه و تقاضا در دوره زمانی سال های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۴ مشاهده شده که الگوی عرضه به ترتیب در مترهاژهای کمتر از ۵۰ مترمربع، ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع و بیشتر از ۱۰۰ مترمربع به ترتیب ۸، ۲۸ و ۶۴ درصد از کل مسکن تولیدی بوده است. این در حالی است که الگوی تقاضا در مترهاژهای ذکر شده به ترتیب ۲۹، ۳۹ و ۳۲ درصد بوده است. بدین ترتیب به دلیل استطاعت پایین عمده خانوارهای کشور برای تأمین مسکن، مترهاژهای متوسط بیشترین میزان تقاضای مصرفی را دارند. در حالی که عمده پروانه های صادره برای تولید مسکن برای مترهاژهای بزرگ هستند. این عدم همخوانی سبب شده است که بسیاری از اقشار متوسط در دستیابی به واحدهای مسکونی با مترهاژ متناسب با استطاعت خود ناکام مانده و در عین حال واحدهای بزرگ مترهاژ بدون متقاضی از چرخه مصرف بیرون بمانند. شناسایی نیاز مصرفی دهه های آتی و برنامه ریزی برای سرمایه گذاری مسکن متناسب با تقاضای بازار می تواند تعادل بین دو بخش عرضه و تقاضا را تا حد زیادی ایجاد کند. پیش بینی می شود تا سال ۱۴۰۵ همخوانی و توازن بین الگوی تقاضا و تولید مورد انتظار است. تداوم روند کاهش بُعد خانوار به طور مستمر نیز اهمیت این موضوع را دو چندان می کند. به سبب محدودیت ها در پرداخت یارانه ها در حوزه مسکن با ارائه مسکن متناسب با بُعد خانوار و تقاضا ضمن تخصیص بهینه منابع امکان تشویق خانواده در راستای سیاست های جمعیتی نیز فراهم و سیاست های تسهیلات بیشتر و سود کمتر با افزایش تعداد فرزندان پیشنهاد می شود.

۹-۵. تحلیل مسائل راهبردی شهرسازی و مدیریت شهری

بررسی ها نشان می دهد اعمال سلیقه در تأویل، تفسیر ضوابط و دستورالعمل ها، به همراه تغییرات مکرر و چندباره بخشنامه های نهادهایی که دارای ماهیت مشورتی و تعاملی وابسته به ساختارهای کلان نظام شهرسازی هستند و هر اقدامی که نیازمند رأی گیری اعضاست، ضمن ایستادن حجم قابل توجهی از سرمایه ها و امکانات مؤثر در روند عمران و توسعه شهری، در مواردی به ضد خود عمل کرده و شرایط را برای بروز تخلف و فساد فراهم می کند. یکی از مواردی که در این زمینه مؤثر است، حجم پرونده هایی است که به صورت سالیانه به کمیسیون های تخصصی ارجاع می شود. از سوی دیگر باید ابعاد مالی و تأثیرگذاری آنها در ایجاد ارزش افزوده را مورد توجه قرار داد. همچنین فقدان شفافیت، عدم ارائه گزارش عملکرد به روز، به هنگام و فقدان سامانه های برخط که در دسترس عموم شهروندان قرار داشته باشد از عوامل بروز ناکارایی در اغلب نهادهای کارگروهی است.

تجربه نشان داده است که احتمال فساد در یک حلقه تصمیم گیری که همه اعضای آن متعلق به یک یا دو نهاد هستند، بسیار بیشتر از حلقه ای است که اعضای آن را نمایندگان نهادهای مختلف، با نفوذ و بعضاً با منافع سیاسی متضاد تشکیل می دهند. لذا یکی از راه های کارآمد کردن کمیته ها، شوراهای و کمیسیون های تخصصی ایجاد ترکیب متنوع در فرایند تصمیم گیری است. در واقع فلسفه ایجاد تعریف یک کمیسیون



بالادستی برای تصمیم‌گیری درباره شهر، بر این قرار بوده است که با قرار گرفتن مقام‌هایی با جایگاه‌های مختلف در کمیسیون عملاً احتمال فساد کاهش پیدا کند، اما در شرایط فعلی این اتفاق در اغلب کمیسیون‌های مرتبط با روند توسعه شهری مشهود نیست. با توجه به دیرپایی و به‌هنگام نبودن قانون شهرداری که از یک‌سو با شرایط امروز روند توسعه شهری، پیچیدگی‌های فنی، اقتصادی و مسائل اجرایی تفاوت دارد و از سوی دیگر در حال حاضر دچار پراکندگی احکام مرتبط با ساخت‌وساز و عمران شهری در قوانین موضوعی مختلف است، به دلیل پاره‌ای از ملاحظات در روند نظام اداری کشور، امکان یکپارچه‌سازی جامع مدیریت شهری وجود ندارد. بنابراین مطلوب است بازنگری و هماهنگی فرایندها و رویه‌های کمیته‌ها، شوراهای کمیسیون‌های تخصصی در یک بسته جامع در دستور کار قرار گیرد.

۶. تبیین و بررسی تطبیقی احکام برنامه‌های توسعه و درس آموخته‌هایی برای بخش مسکن

تحلیل پیشینه برنامه‌های توسعه پنج‌ساله اول تا ششم و اینکه چه چارچوب‌ها، سرفصل‌ها و هدفگذاری‌هایی به‌طور معمول انجام می‌شود، راهنمای خوبی برای ارزیابی و تحلیل برنامه هفتم است. اکنون با توجه به تقدیم لایحه قانون برنامه هفتم توسعه به مجلس شورای اسلامی لازم است عملکرد احکام مربوطه در قوانین برنامه‌های پنج‌ساله پیشین مورد ارزیابی و آسیب‌شناسی قرار گیرد تا ضمن تحلیل برنامه‌های گذشته، بررسی دستاوردها، مسائل و مشکلات، نسبت به تنظیم برنامه هفتم اقدام شود.^۱

جدول ۲. بررسی تطبیقی سیاست‌ها و اقدامات حوزه مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله

عنوان برنامه	سیاستگذاری‌ها	اقدامات	تأثیرات	کلید واژه
دوران پس از پیروزی انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی (۱۳۶۸-۱۳۵۸)	آماده‌سازی گسترده زمین	– تشویق مردم به ساخت‌وساز جهت مصرف شخصی – توقف عملیات ساختمانی توسط بخش خصوصی – حرکت دولت به‌جای بخش خصوصی با پیش‌فروش	کاهش جمعیت و افت خدمات شهری در بافت مرکزی و تاریخی شهرها و تشدید روند فرسودگی بافت شهری	انحصارگرایی دولتی
برنامه اول توسعه (۱۳۷۲-۱۳۶۸)	– تقویت بخش غیردولتی، – ایجاد شهرهای جدید	– کاهش زیربنا، – ادامه واگذاری زمین.	– تورم شدید، – افزایش قیمت مسکن، – عدم کفایت تسهیلات بانکی در کنار بالا بودن نرخ سود آن، – پایین بودن انبوه‌سازی توسط بخش خصوصی.	کاهش انحصارگرایی دولتی
برنامه دوم توسعه (۱۳۷۳-۱۳۷۸)	– سیاست پاک، ^۱ – تأکید بر عرضه.	– ارائه برنامه ساخت مسکن آزاد، – مسکن حمایت‌شده، – مسکن اجتماعی.	– افزایش سوداگری، – کاهش نقش دولت در بازار زمین و – افزایش شدید قیمت زمین، – افزایش دامنه رکود و رونق.	آزادسازی و رهاسازی مکانیسم بازار
برنامه سوم توسعه (۱۳۸۳-۱۳۷۹)	– حمایت از کوچک‌سازی و انبوه‌سازی – تأکید بر ایجاد و ساخت واحدهای استیجاری	– تسهیل شرایط اعطای وام، – اتکای مدد در صدی بازار زمین، – به‌سازوکار بازار.	– افزایش سوداگری، – توسعه حاشیه‌نشینی و بافت‌های فرسوده، – رواج تراکم‌فروشی، – شکست طرح مسکن استیجاری به‌علت کمبود منابع.	بی‌تفاوتی و اقدامات بدون پشتیبان

۱. در گزارش جامعی با عنوان تحلیل سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و رهنمودهایی برای برنامه هفتم توسعه باشماره مسلسل ۱۹۱۹۳ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۵، برنامه‌های گذشته مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است.

عنوان برنامه	سیاستگذاری‌ها	اقدامات	تأثیرات	کلید واژه
برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۹-۱۳۸۴)	- سیاست زمین مفر، - ارائه طرح جامع مسکن، - تنوع برنامه‌های مسکن برای گروه‌های مختلف درآمدی، - تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد، - تأمین مسکن جوانان.	- ورود فناوری‌های جدید ساخت، - شروع طرح مسکن مهر، - عدم تأمین تسهیلات لازم، - کمبود منابع مالی و عدم تخصیص اعتبار.	- بهبود کیفیت ساخت، - خانه‌دار شدن بخش بزرگی از جامعه به واسطه طرح مسکن مهر، - مهاجرت گسترده به شهرها.	دولت در نقش تأمین‌کننده مسکن
برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۴-۱۳۹۰)	- بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری و روستایی، - ارتقای کیفیت صنعت ساختمان، - افزایش تولید مسکن، - تنظیم بازار مسکن از طریق ساماندهی و گسترش ابزارهای مالی و پولی و ارتقای نظام اطلاعاتی در بخش مسکن.	- عدم تحقق سیاست مسکن استیجاری، - عدم بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، - عدم کفایت رقم وام برای خرید مسکن.	- رشد تورم عمومی، - افزایش دوره انتظار خانه‌دار شدن در سال‌های ابتدایی برنامه و حرکت عکس آن در سال‌های پایانی، - کاهش تولید مسکن.	کاهش نقش دولت
برنامه ششم توسعه (۱۴۰۰-۱۳۹۶)	- سامان بخشی مناطق حاشیه‌نشین و توانمندسازی ساکنان بافت‌های داخل محدوده‌های شهری، - احیا، بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و بازآفرینی.	- مطرح شدن طرح مسکن ملی، - احصای مناطق ویژه نیازمند تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این مناطق.	- افزایش شدید زمان دسترسی به مسکن، - کاهش تولید مسکن، - رشد شدید تورم عمومی.	نقش حداقلی دولت و اقدامات نمایی

۱. پس‌انداز، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی.

۱-۶. مسائل و مشکلات مشترک در برنامه‌ها

۱. توجه به سیاست‌های درونی حوزه مسکن و عرضه آن بدون توجه به مؤلفه‌هایی همچون ارتقای درآمد، رشد اقتصادی پایدار و افزایش سطح استطاعت خانوار نمی‌تواند التیام‌بخش شرایط نامطلوب بخش مسکن باشد.^۱

۲. عدم استطاعت دهک‌های پایین در مشارکت طرح‌های حمایتی دولت، به‌علت بالا بودن قیمت زمین و هزینه ساخت مسکن به اندازه‌ای است که دهک‌های پایین جامعه به هیچ عنوان امکان تأمین مسکن خود را ندارند. سیاستی که همواره دولت‌های مختلف برای حل این مشکل در پیش گرفته‌اند، ارائه وام مسکن و تأمین رایگان زمین برای اقشار نیازمند مسکن بوده است. سیاستگذاری‌های مقطعی در تأمین مسکن مانند طرح‌های اسکان ضربتی ۷۷، استیجاری، مسکن مهر، اجاره‌داری پنج‌ساله و اقدام ملی مسکن باعث بالاکلیفی دستگاه‌های اجرایی و مردم شده است.^۲

۳. دولت‌ها برای حمایت از اقشار کم‌درآمد، معمولاً بانک‌ها را مجبور می‌کنند که شرایط اعطای وام را ساده‌تر و بازپرداخت آن را طولانی‌تر کنند. همین امر موجب می‌شود که ریسک بازگشت وام برای بانک‌ها بالا باشد و در نهایت بانک‌ها مجبور به استقراض از بانک مرکزی شوند. کسری بودجه و ناتوانی در تأمین مالی ساخت مسکن به‌خصوص در پروژه‌های کلان سبب افزایش تورم و مشکلات دیگر می‌شود. بازنگری در شیوه‌های تأمین مالی مسکن مبتنی بر تداوم کسری بودجه و ناتوانی در تأمین مالی مسکن ضرورت بازنگری در شیوه‌های تأمین مالی را یادآور می‌شود.^۳ در مجموع مهم‌ترین مشکل مسکن در کشور نبود سیاستگذاری جامع، صحیح و علمی، پویا در بخش مسکن است. نبود توازن و تعادل بین عرضه و تقاضا، بالا بودن سهم قیمت زمین در هزینه تمام شده املاک، نامتعارف بودن قیمت زمین، محدودیت در تولید مسکن، نگاه کالای سرمایه‌ای به مسکن و نه مصرفی و ناتوانی در کنترل سوداگری در این بخش از جمله مهم‌ترین دلایل آشفتگی و التهاب در بازار و بخش مسکن محسوب می‌شوند. همچنین، فاصله بسیار زیاد میزان درآمدها با نرخ مسکن به‌ویژه در کلان‌شهرها باعث سنگینی هزینه‌ها بر دوش مردم و دولت شده است و در نتیجه آن، ساختار اقتصادی و بودجه‌ای خانوار دچار آشفتگی شده است. آنچه در برنامه‌های توسعه پنج‌ساله کشور به‌عنوان نقص اساسی دیده می‌شود عدم جامع‌نگری در تنظیم این برنامه‌ها بوده است. در واقع هر برنامه صرفاً در بخشی از مشکلات حوزه مسکن متمرکز شده، در حالی که بازار مسکن و حوزه مسکن یک رکن اساسی در اقتصاد کشور است. مسئله مسکن در کشور هم مسئله

۱. رجوع شود به گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس با عنوان چالش‌های سیاستگذاری مسکن شهری در ایران، شماره مسلسل: ۱۸۹۷۶.

۲. گزارش دیوان محاسبات پاییز سال ۱۴۰۰ و گزارش اجمالی عملکرد قانون جهش تولید مسکن تیر ۱۴۰۱.

۳. آثار و پیامدهای تورمی شیوه‌های نامناسب تأمین مالی در گزارش اظهارنظر کارشناسی درباره طرح جهش تولید و تأمین مسکن: «طرح دو فوریتی جهش تولید و تأمین مسکن» (خلاصه شده) شماره مسلسل: ۱۷۱۶۸-۱ اشاره شده است.



سرمایه‌گذاری است و هم مسئله تأمین سرپناه برای شهروندان در دهه‌های مختلف اقتصادی و اقشار مختلف اجتماعی می‌باشد. از این‌رو نگاه جامعه‌نگر مبتنی بر حکمرانی توسعه باید در برنامه‌های توسعه غالب باشد تا بتوان اثر ملموس و پایداری بر این بخش از اقتصاد کشور داشت. لذا محدودنگری، بخشی‌نگری و توجه به برخی تکالیف دولت نمی‌تواند مسئله مسکن را به نتیجه مطلوب برساند.

۲-۶. ارائه درس آموخته‌های برنامه پنج‌ساله پیشین در بخش مسکن

۱. استفاده از شاخص‌های کمی مختلف و هدف‌گذاری‌های کمی براساس تشخیص تأثیر مضاعف شاخص‌ها بر یکدیگر و ارتقای کیفیت زیست شهروندان (شاخص‌هایی مانند سهم مسکن از تولید ناخالص ملی، تعداد پروانه‌های صادره، میزان سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز، هزینه احداث یک متر مربع مسکن، مساحت زیربنا، تعداد واحدهای تولید شده، تراکم خانوار در واحد مسکونی، مدت زمان صدور پروانه، سهم تسهیلات بانکی در بخش ساخت و خرید واحدهای مسکونی).
۲. بهره‌گیری از برنامه‌های مختلف ساخت مسکن با توجه به نیازهای اصلی موجود در بازار مسکن شامل مسکن استیجاری با اعمال مدل‌های مختلف آن (با تعیین تکلیف دقیق برای سازمان‌ها، نهادها و دستگاه‌های مختلف)، مسکن تدریجی، مسکن حداقل و ...
۳. استفاده از مدل‌ها و روش‌های مختلف مشارکت در ساخت همچون پیش‌خرید، اجاره به شرط تملیک و ... در راستای توسعه بازار و ارتقای نقدشوندگی و افزایش تولید.
۴. ارائه معافیت‌ها و برنامه‌های تشویقی ساخت‌وساز به شکل هدفمند براساس سیاست‌های آمایشی و اصلاح بافت‌های ناکارآمد شهری و مسکن در استطاعت.
۵. بازنگری ابعاد مختلف در حوزه قوانین و ضوابط معماری و شهرسازی حاکم بر ساخت‌وساز مسکن در راستای تأمین مسکن در استطاعت.
۶. تأمین منابع پایدار برای تأمین مالی مسکن (یارانه‌های تسهیلات، پرداخت‌های بلاعوض، پرداخت تسهیلات، ضمانت‌نامه‌های لازم و حمایت از بیمه‌های مرتبط)، مسکن در استطاعت برای دهک‌های مختلف جامعه و به‌طور خاص گروه‌های کم‌درآمد.
۷. به حداقل رساندن بوروکراسی‌ها و قواعد مانع‌زا در مسیر تولید مسکن و فراهم‌سازی بستر لازم جهت استفاده از ظرفیت فناوری‌های نوین برای ساخت مسکن ارزان.
۸. طراحی نظام حمایتی مسکن، جهت ارائه تسهیلات و پرداخت‌های حمایتی مستقیم و غیرمستقیم برای تأمین مسکن دهک‌های مختلف.

۷. تبیین نحوه ارتباط مواد لایحه برنامه هفتم در بخش مسکن با سیاست‌های کلی برنامه هفتم

فصل مسکن در کنار موضوع صندوق‌های بازنشستگی در بین ۲۴ فصل لایحه برنامه هفتم، تنها فصولی هستند که به‌طور مستقیم، بند متناظری در سیاست‌های کلی برنامه هفتم ندارند.

۸. تبیین نحوه ارتباط مواد لایحه برنامه هفتم با سیاست‌های ابلاغی مقام معظم رهبری در حوزه‌های مختلف

در این تحلیل تمامی مواد مرتبط با سیاست‌های کلی نظام در حوزه تشویق سرمایه‌گذاری، جمعیت، اقتصاد مقاومتی، مسکن، آمایش سرزمین و شهرسازی ارزیابی و سنجیده شده است و به‌نظر می‌رسد پیشنهاد لایحه در دو مورد کاملاً در تضاد با سیاست‌های کلی است. در جدول زیر به تفصیل مواد لایحه در بخش توسعه مسکن مورد بررسی قرار گرفته است.

در بررسی و انطباق احکام مطرح در بخش توسعه مسکن لایحه برنامه هفتم توسعه، موضوع انطباق یا مغایرت و یا عدم ارتباط مشخص یا معنادار مورد تحلیل قرار گرفته است. در این بررسی، پیش‌فرض بر همراهی و هم‌سوئی و یا در نهایت عدم مغایرت است و نتیجه این تحلیل، استخراج احکام مغایر و تعیین تکلیف در خصوص آنهاست. از سوی دیگر، برخی مواد که با چندین سیاست کلان انطباق دارند، به‌نظر اثربخشی بیشتری دارند.

جدول ۳. تبیین نحوه تطابق مواد بخش مسکن با سیاست‌های کلی ابلاغی مقام معظم رهبری

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جهت	اقتصاد مقاومتی	مسکن	آمایش سرزمین	شهرسازی	
۴۹- جدول (۱۲)	در اجرای بند «۹» سیاست‌های کلی برنامه و به‌منظور تحقق اهداف کمی زیر مطابق با احکام این فصل، اقدام می‌شود.							
	جدول شماره (۱۲) - اهداف کمی سنجه‌های عملکردی توسعه مسکن							
	سنجه عملکردی		واحد متعارف	هدف کمی در پایان برنامه				
	راهبردی	دسترسی به مسکن	سال	۷,۵				
		واحدهای ناپایدار در بافت فرسوده	درصد	۴۰				
		تولید صنعتی ساختمان	درصد	۱۵				
	عملیاتی	احداث مسکن حمایتی	هزار واحد	۳۰۰				
		احداث مسکن روستایی	هزار واحد	۲۰۰				
		احداث مسکن بافت فرسوده و ناکارآمد شهری	هزار واحد	۱۰۰				
		سایر انواع احداث مسکن	هزار واحد	۴۰۰				
					-	-	-	میزان واحدهای مسکونی ساخته شده در طی یک سال و هدف‌گذاری‌های بخش‌های مختلف به شکل محدودی با سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد.
					-	-	-	به شکل بسیار محدود با توجه به بازسازی بافت‌های روستایی و ناکارآمد بخش کوچکی از سیاست‌های کلی شهرسازی ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ مورد توجه بوده است.
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
				-	-	-		
				-	-	-		

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جمعیت	اقتصاد مقاومتی	مسکن	آمایش سرزمین	شهرداری	
۵۰- «الف»	بارگذاری جمعیتی با تراکم بیش از ۵۰ نفر در هکتار در قلمروهای فاقد اولویت استقرار جمعیت براساس اسناد آمایش سرزمین ممنوع است.	-	-	-	☑	☑	☑	با سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق ندارد. با سیاست‌های کلی آمایش سرزمین ابلاغی مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۱ انطباق ندارد. تأمین‌کننده اهداف بند «۱» از سیاست‌های کلی شهرسازی ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ نمی‌باشد.
۵۰- «ب»	برنامه تولید و عرضه مسکن حمایتی را پس از تأیید در شورای مسکن استان‌ها و سپس تصویب در شورای عالی مسکن با رویکرد حمایت از سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی، شهرداری‌ها و سایر نهادهای عمومی غیردولتی در چارچوب تفاهم‌نامه‌های فی‌مابین و با استفاده از ابزار اعتبارات حمایتی مصوب عملیاتی نماید. تبصره «۱»- در صورتی‌که زمین مناسب در اختیار برای واگذاری در این موضوع نباشد؛ از طریق بازنگری در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری اقدام به افزایش محدوده خدماتی نماید. تبصره «۲»- تفاهم‌نامه‌ها و قراردادهای پروژه‌های حمایتی و بافت فرسوده طرح نهضت ملی مسکن حمایتی، از مصادیق قراردادهای مواد (۳۸) و (۴۱) قانون تأمین اجتماعی محسوب نمی‌شوند. تبصره «۳»- در اجرای پروژه‌های حمایتی مسکن موضوع قانون جهش تولید مسکن، دریافت عوارض ناشی از ارزش‌افزوده تغییر کاربری زمین یا الحاق به محدوده توسط شهرداری مجاز نیست.	☑	-	-	☑	-	-	بند «ب» ماده (۵۰) با بندهای «۱» و «۳» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد. به‌طور ضمنی با سیاست‌های کلی تشویق سرمایه‌گذاری ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ همسو است.
۵۰- «پ»	برای تأمین زمین متقاضیان واجد شرایط مسکن خودمالکی در طرح‌های حمایتی دولت، زمین‌های تحت مالکیت متصل و داخل محدوده خدماتی شهرها و زمین‌های مستحصل مواد (۹)، (۱۰) و (۱۲) قانون جهش تولید مسکن را پس از تهیه طرح‌های توسعه شهری، اجرای طرح‌های آماده‌سازی و تفکیک قطعات از طریق سامانه طرح‌های حمایتی مسکن واگذار نماید.	-	☑	-	☑	-	-	با بندهای «۱ و ۳» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد. با بند «۹» سیاست‌های کلی جمعیت ابلاغی مورخ ۱۳۹۳/۲/۳۰ می‌تواند مغایرت داشته باشد.

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جهت	اقدام مقابله‌ای	مسکن	آمایش سرزمین	شهرسازی	
۵۰- «ت»	از طریق توافق با مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی با رعایت ماده (۸) قانون جهش تولید مسکن نسبت به تأمین زمین برای اجرای طرح‌های حمایتی ساخت مسکن و یا احداث شهرک‌های مسکونی توسط بخش خصوصی با رعایت ضوابط وزارت راه و شهرسازی اعم از رعایت سرانه‌های شهری و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی مورد نیاز و همچنین سایر قوانین و مقررات اقدام نماید.	☑	☑	-	☑	-	-	به‌طور ضمنی با سیاست‌های کلی تشویق سرمایه‌گذاری ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ همسو است. بند «ت» ماده (۵۰) با بند «۱» و «۳» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد. با بند «۹» سیاست‌های کلی جمعیت ابلاغی مورخ ۱۳۹۳/۲/۳۰ می‌تواند مغایرت داشته باشد.
۵۱	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است در روستاهای بالای پنجاه خانوار، متناسب با بُعد خانوار و تبصره «۲» ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن، جهت ساخت مسکن خودمالکی روستایی با ایجاد زیرساخت‌های لازم و بازنگری در محدوده طرح‌های هادی روستایی مناطق فاقد زمین و تصویب در مراجع مربوطه، اقدام به واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط نماید. تبصره- طرح‌های هادی روستایی و تعیین محدوده روستاها در سراسر کشور براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، توسط اداره بنیاد مسکن شهرستان تهیه و به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه هر استان می‌رسد.	-	☑	-	☑	☑	☑	با بندهای «۱ و ۳ و ۴» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد. ماده (۵۱)، تأمین‌کننده بخشی اهداف بخش «و» سیاست‌های کلی آمایش سرزمین ابلاغی مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۱ می‌باشد. تأمین‌کننده اهداف و الزامات بندهای «۱ و ۴ و ۶ و ۸» سیاست‌های کلی شهرسازی ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ است. با بند «۱۰» سیاست‌های کلی جمعیت ابلاغی مورخ ۱۳۹۳/۲/۳۰ انطباق دارد.

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جمعیت	اقتصاد مقاومتی	مسکن	آمایش سرزمین	شهرسازی	
۵۲	وزارت راه و شهرسازی مجاز است به‌منظور تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده، در فرایند معاوضه کلید به کلید واحدهای بافت فرسوده با واحدهای نوساز یا اراضی تحت مالکیت خود، در قیمت کارشناسی واحدهای نوساز یا اراضی معوض مزبور، تا سقف چهل درصد (۴۰٪) تخفیف اعمال نماید و یا اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده را تا سقف چهل درصد (۴۰٪) بیش از قیمت کارشناسی قیمت‌گذاری نماید. آیین‌نامه اجرایی این بند شامل معیار انتخاب شیوه مناسب و سقف ریالی تخفیفات قابل اعمال، ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ برنامه، توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.	☑	-	-	☑	☑	☑	با بند «۱» سیاست‌های کلی تشویق سرمایه‌گذاری ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق محدودی دارد. با بند «۲» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد. تأمین‌کننده بخشی اهداف بخش «د» بند «۱» سیاست‌های کلی آمایش سرزمین ابلاغی مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۱ است. تأمین‌کننده اهداف و الزامات بندهای «۶ و ۸» سیاست‌های کلی شهرسازی ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ است.
۵۲	تبصره- افزایش محدوده شهر تهران صرفاً به‌منظور باز تنظیم کاربری‌های خدماتی و بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و رساندن تراکم جمعیتی این بافت‌ها به کمتر از صد و پنجاه نفر در هر هکتار برای تأمین خدمات دولتی غیرانتفاعی و انتقال حق توسعه بافت‌های تاریخی و باغات درون شهر از طریق تهاتر زمین یا واحد مسکونی و با رعایت ثبات جمعیت شهری تهران و حومه مجاز است.	-	☑	-	☑	-	☒	با بند «۱» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد. مغایر بندهای «۱ و ۱۰» سیاست‌های کلی شهرسازی ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ است. مغایر با بند «۹» سیاست‌های کلی جمعیت ابلاغی مورخ ۱۳۹۳/۲/۳۰ هم است.

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جهت	اقتصاد مقاومتی	مسکن	آمایش سرزمین	شهرسازی	
۵۳- «الف»	به‌منظور تسهیل ساخت مسکن توسط مردم، اقدامات زیر انجام می‌گیرد. وزارت راه و شهرسازی مکلف است تا پایان سال اول برنامه، نسبت به تکمیل رقوم‌سازی اطلاعات تمامی طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها در سامانه طرح‌های جامع و تفصیلی و همچنین الکترونیکی‌نمودن فرایند اخذ مجوزهای مربوط به شورای عالی معماری و شهرسازی ایران و کمیسیون‌های استانی ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، اقدام نماید. از زمان راه‌اندازی این سامانه، کلیه مصوبات شورا و کمیسیون‌های فوق‌الذکر به‌صورت برخط و آنی در سامانه مزبور بارگذاری و اعلام عمومی می‌شود و صرفاً پس از بارگذاری در سامانه مذکور قابل اجرا است. نحوه اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی از طریق این سامانه به‌صورت دوره‌ای رصد و پایش می‌شود و گزارش عملکرد آن با اولویت کلان‌شهرها به‌صورت عمومی منتشر می‌گردد.	✓	-	✓	-	-	✓	با بند «۲» و سیاست‌های کلی تشویق سرمایه‌گذاری ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق محدودی دارد. با بند «۱» و سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی ابلاغی مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۹ انطباق محدودی دارد. ارتباط مؤثری با بند «۳» سیاست‌های کلی شهرسازی ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ دارد.
۵۳- «ب»	وزارت راه و شهرسازی مکلف است تا پایان سال دوم برنامه، بازار رقابتی تنظیم شده برای ارائه خدمات واسطه‌امین (ضامن) بین خریداران و مالکان شامل زیرساخت ثبت رسمی قرارداد پیش‌فروش، ارائه ضمانت‌نامه تضمین به‌موقع و با کیفیت ساختمان، مدیریت ریسک تأمین مصالح، اعتبارسنجی خریداران و سازندگان و اعطای تسهیلات ساخت به خریدار ایجاد نماید.	✓	-	✓	-	-	-	بند «الف» ماده (۵۳) با بند «۱» و سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی ابلاغی مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۹ انطباق محدودی دارد. بند «الف» ماده (۵۳) با بند «۲» و سیاست‌های کلی تشویق سرمایه‌گذاری ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق محدودی دارد.

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جمعیت	اقتصاد مقاومتی	مسکن	آمایش سرزمین	شهرسازی	
۵۳- «پ»	سازمان ثبت‌استناد و املاک کشور و مراجع صادرکننده گواهی پایان‌کار ساختمانی مکلفند در صورتی‌که صدور گواهی پایان‌کار برای ساختمانی، بنابر حکم کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها یا سایر مراجع ذی‌صلاح صرفاً منوط به پرداخت جریمه یا بدهی باشد، برای هریک از واحدهای آن ساختمان که جریمه قسمت‌های اختصاصی تعیین شده توسط کمیسیون‌های موضوع مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها و سهم واحد ساختمانی از جریمه قسمت‌های مشترک (به نسبت مساحت اختصاصی) تعیین شده توسط کمیسیون‌های مذکور را پرداخت کرده باشند، گواهی پایان‌کار ساختمانی آن واحد، صورت مجلس تفکیک آپارتمان‌ها (اعیانی) و سند تفکیکی مالکیت را صادر نمایند.	-	-	-	-	-	-	
۵۳- «ت»	به شرکت عمران شهرهای جدید اجازه داده می‌شود از محل منابع داخلی خود نسبت به مشارکت در تأمین منابع مورد نیاز برای ساخت آژادراه‌ها، بزرگراه‌ها و خطوط ریلی شهری-حومه‌ای در داخل و خارج از حریم شهرهای جدید کشور (بدون ایجاد شرکت جدید و صرفاً برای اتصال خود به شهرهای مادر) اقدام نماید.	-	-	-	-	☑	-	تأمین‌کننده بخشی از اهداف بخش «ز» بند «۲» سیاست‌های کلی آمایش سرزمین ابلاغی مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۱ است.
۵۳- «ث»	ث- شهرداری‌های مراکز استان‌ها مکلفند با استفاده از حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از منابع عوارض موضوع ماده (۳۹) قانون مالیات بر ارزش‌افزوده و تلفیق منابع فوق با سایر منابع حسب مورد اعم از منابع مالی، تسهیلات قابل تأمین و زمین‌های در اختیار وزارت راه و شهرسازی با عقد تفاهم‌نامه با شرکت بازآفرینی شهری نسبت به بازآفرینی محلات هدف با اولویت بافت میانی و حاشیه‌ای در جهت حصول به حداقل سرانه‌های طرح تفصیلی شهر اقدام نمایند.	-	-	-	☑	☑	☑	با بند «۲» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد. تأمین‌کننده بخشی از اهداف بخش «د» بند «۱» سیاست‌های کلی آمایش سرزمین ابلاغی مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۱ است. تأمین‌کننده اهداف و الزامات بندهای «۶ و ۸» سیاست‌های کلی شهرسازی ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ است.

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جمعیت	اقتصاد مقاومتی	مسکن	آمایش سبز من	شهرسازی	
۵۴- «الف»	به‌منظور تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز برای اجرای پروژه‌های آماده‌سازی، تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی طرح‌های حمایتی تأمین مسکن، نسبت به تهاتر اراضی در اختیار خود با پیمانکاران براساس قیمت کارشناسی روز اقدام نماید.	-	-	-	-	-	-	
۵۴- «ب»	به‌منظور تأمین هزینه‌های مسکن محرومین و اعتبارات بخش مسکن از طریق صندوق ملی مسکن نسبت به فروش متمرکز حداکثر سی درصد (۳۰٪) از زمین‌های پهنه مسکونی با رعایت تشریفات قانونی و سایر قوانین و مقررات مربوطه اقدام نماید.	-	-	☑	☑	-	-	بند «ب» ماده (۵۴) با سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی ابلاغی مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۹ ارتباطی ضمنی دارد. بند «ب» ماده (۵۴) با بند «۳» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد.
۵۴- «پ»	از طریق شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه خود نسبت به انتقال مالکیت اراضی و املاک در اختیار، به بانک مسکن در سقف مبالغ پیش‌بینی شده در بودجه سنواتی اقدام نماید. معادل ارزش روز کارشناسی دارایی‌های مزبور به‌عنوان افزایش سرمایه دولت در بانک مسکن منظور می‌گردد. بانک مسکن مکلف به مولدسازی دارایی‌های فوق حداکثر ظرف مدت سه‌سال از زمان واگذاری جهت افزایش ارائه تسهیلات در اجرای قانون جهش تولید مسکن است.	☑	-	-	☑	-	-	بند «پ» ماده (۵۴) با بند «۲» و سیاست‌های کلی تشویق سرمایه‌گذاری ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق محدودی دارد. بند «پ» ماده (۵۴) با بند «۳» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد.

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جهت	اقتصاد مقاومتی	مسکن	آمایش سبز زمین	شهرداری	
۵۴- «ت»	به‌منظور اجرای طرح (پروژه)‌های حمایتی مسکن از جمله طرح نهضت ملی، مطابق طرح توجیهی فنی و اقتصادی مورد تأیید (شامل مشخصات فنی ضروری اعم از تعداد واحدها مسکونی و سرانه‌های شهری مورد نیاز)، بخشی از اراضی تحت تملک و در اختیار خود را از طریق مزایده و رعایت تشریفات قانونی به سرمایه‌گذاران، توسعه‌گران، انبوه‌سازان و نهادهای عمومی غیردولتی مشروط به ساخت به‌صورت فروش یا اجاره یا انتقال مالکیت پس از دوره اجاره زمین واگذار نماید و منابع حاصل را به‌حساب صندوق ملی مسکن واریز نماید و یا منابع حاصل از آن را به‌صورت واحدهای مسکونی آماده در همان اراضی دریافت نماید. فروش زمین مشروط به ساخت‌وساز در زمان‌بندی معین بوده و مطابق مدل مالی زیرساخت‌ها و سرانه‌های شهری شهرک تأمین و بخشی از مسکن‌های ساخته شده به گروه‌های حمایتی اختصاص می‌یابد. تبصره- وزارت راه و شهرسازی مکلف است در قراردادهای منعقد شمرط فسخ قرارداد در صورت تأخیر در ساخت‌وساز بیش از حدود تعیین‌شده را پیش‌بینی نموده و در صورت وقوع نسبت به بازپس‌گیری زمین، تسویه هزینه‌های انجام شده و واگذاری مجدد اقدام نماید.	-	-	-	☑	-	-	بند «ت» ماده (۵۴) با بند «۳» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد.
۵۵- «الف»	وزارت راه و شهرسازی مکلف است تا پایان برنامه، حداقل پانزده درصد از برنامه‌های تأمین مسکن را با استفاده از فناوری‌های نوین و صنعتی‌سازی (پیش‌ساخته و مجموعه‌ای (مدولار)) با اولویت در احداث شهرک‌های مسکونی، انبوه‌سازی و توسعه شهرهای جدید عملیاتی نماید.	-	-	-	☑	-	-	بند «الف» ماده (۵۵) با بند «۶» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد.

شماره ماده	متن لایحه	تطابق مواد با سیاست‌ها کلی ابلاغی رهبری						اظهار نظر مختصر کارشناسی
		تشویق سرمایه‌گذاری	جمعیت	اقتصاد مقاومتی	مسکن	آمایش سرزمین	شهرسازی	
۵۵- «ب»	وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به بازنگری شناسنامه فنی- ملکی ساختمان و ایجاد و راهبری سامانه صدور الکترونیکی آن اقدام نماید. به‌طوری‌که امکان درجه‌بندی ساختمان‌ها و مستحقات جدیدالاحداث در دو بخش کیفیت ساخت و بهره‌وری انرژی در چهار رده فراهم گردد. تکمیل مرحله‌ای شناسنامه فنی- ملکی از شروع اخذ پروانه ساخت و در زمان تنظیم گزارش‌های مرحله‌ای توسط مهندسین ناظر انجام کار تا صدور پایان‌کار الزامی بوده و شهرداری‌ها مکلف‌اند که از صدور پایان‌کار برای ساختمان‌های فاقد شناسنامه فنی- ملکی مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان خودداری نمایند و حسب مورد پرونده متخلفین را برای تعیین تکلیف به کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان ارجاع نمایند. از تاریخ ابلاغ برنامه، کارکنان دستگاه‌های اجرایی، امکان فعالیت به‌عنوان مجری یا ناظر حقیقی، یا نماینده مجری یا ناظر حقوقی در فرایند ساخت‌وساز ساختمان‌ها را ندارند. آیین‌نامه اجرایی این بند ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ برنامه، شامل تکالیف دستگاه‌ها، عوامل فنی، اجرایی و نظارت ساختمان، فرایندهای تهیه و صدور شناسنامه فنی- ملکی ساختمان و ضوابط و معیارهای صنعتی‌سازی و بهره‌وری انرژی با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و با همکاری وزارتخانه‌های کشور، نفت و نیرو، سازمان و نماینده شورای عالی استان‌ها به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.	-	-	✓	✓	-	✓	بند «ب» ماده (۵۵) با بند «۱۵» سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی ابلاغی مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۹ انطباق دارد. بند «ب» ماده (۵۵) با بند «۷» سیاست‌های کلی بخش مسکن ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ انطباق دارد. بند «ب» ماده (۵۵) با بند «۸» سیاست‌های کلی شهرسازی ابلاغی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۹ همسویی دارد.
۵۵- «پ»	وزارت کشور مکلف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی، ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ برنامه، اقدامات قانونی لازم را برای ساماندهی و اصلاح ترکیب اعضای کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها انجام دهد.	-	-	-	-	-	-	



در این تحلیل پنج سیاست کلان «تشویق سرمایه‌گذاری»، «اقتصاد مقاومتی»، «جمعیت»، «مسکن»، «آمایش سرزمین و شهرسازی» تحلیل شده است. خروجی این جدول فقط از حیث همسویی و همراهی با سند فرادستی قابل تحلیل است و به معنای تأیید فنی گزاره احکام نیست و تحلیل نهایی در جدول ارزیابی مواد لایحه ارائه می‌شود.

۹. تحلیل واژگان مرتبط با حوزه عمران و شهرسازی

جستجوی واژگان مرتبط در متن لایحه از دو منظر واجد اهمیت است. اول، گزاره‌هایی که در برش‌های موضوعی دیگر مطرح می‌شود و دوم، ارائه شاخص ابتدایی برای سنجش اهمیت یک موضوع در کل لایحه. جدول زیر تحلیل واژگان مرتبط لایحه برنامه هفتم توسعه را در حوزه عمران و شهرسازی را ارائه می‌دهد.

جدول ۴. ارتباط واژگان با حوزه عمران و شهرسازی

ردیف	کلمه کلیدی	ماده	بند	تبصره	ارتباط
۱	مسکن	۲۳			ندارد
۲		۴۱			ندارد
۳		۴۹			دارد
۴		۵۰			دارد
۵		۵۱			دارد
۶		۵۲			دارد
۷		۵۳			دارد
۸		۵۴			دارد
۹		۵۵			دارد
۱۰	عمران طرح‌های تملک‌داری‌های سرمایه‌ای	۱۹			دارد
۱۱		۲۰	پ		ندارد
۱۲		۲۳			ندارد
۱۳		۵۳	ث		دارد
۱۴	مخاطرات	۱۰۶	ب		ندارد
۱۵		۹	پ		ندارد
۱۶		۱۳	ت		ندارد
۱۷		۸۹	ج		ندارد
۱۸	بحران	۶۹	ج		ندارد
۱۹		۱۰	ب		ندارد
۲۰	حاشیه‌نشینی	۸۵	الف		ندارد
۲۱		۸۵	خ		دارد
۲۲	سکونتگاه	۸۵	ح		ندارد
۲۳	زیرساخت	۶۵	پ		ندارد
۲۴	سیل، زلزله، فرونشست.	۳۸	چ		ندارد
۲۵		۳۶	الف		ندارد

نکته قابل تأمل در این بررسی، عدم اشاره به کلمات کلیدی همچون زلزله، زیربنا، فرونشست و غیره بوده که حتی در موادی که به کلماتی مانند زیرساخت و مخاطرات و غیره اشاره شده است، ماده، مرتبط با مفهوم تخصصی نیست. می توان چنین بیان کرد که در لایحه برنامه هفتم، رویکرد و برنامه مشخصی برای مواجهه با رخدادها و مخاطرات بزرگ با دامنه خسارات مالی گسترده و خسارات ناشی از آن دیده نشده است. برای مثال پدیده فرونشست یکی از مواردی که اخیراً ماهیت حاد آن در کشور پذیرفته شده و بسیاری از دشت ها و حتی سکونتگاه ها و بخش قابل توجهی از اراضی کشاورزی، صنعتی، حمل و نقل و زیرساخت ها را تحت تأثیر قرار داده است. با توجه به اینکه در حوزه قوانین و برنامه های موجود کمتر به این موضوع پرداخته شده، جا داشت تاردپایی اثرگذار در این لایحه داشته باشد.^۱

۱۰. مواد دارای ارتباط مستقیم، مشترک و مرتبط در حوزه مسکن و شهرسازی

جمع بندی بررسی لایحه از نظر مواد دارای ارتباط مستقیم، مشترک (با سایر موضوعات) و مرتبط (جزئی) براساس بخش مسکن و شهرسازی در جدول ذیل ارائه شده است.

جدول ۵. مواد دارای ارتباط مستقیم، مشترک (با سایر موضوعات) و مرتبط (جزئی) حوزه مسکن و شهرسازی

ردیف	ارتباط مواد	شماره مواد
۱	مواد دارای ارتباط مستقیم و کامل	۳۸- بند «ج»، ۳۹- بند «ب»، ۴۰- بند «ب»، ۴۹، ۵۰، ۵۱، ۵۲، ۵۳، ۵۴، ۵۵.
۲	مواد مشترک با سایر دفاتر و گروه ها	۱۶، ۱۹، ۲۰، ۴۱، ۴۶، ۴۸- بند «د»، ۵۹- بندهای «ب و پ»، ۶۵- بند «ب»، ۶۷- تبصره ۷۵، ۷۵- بند «ج»، ۸۳- بندهای «پ و ث و ج و خ»، ۸۴، ۸۵، ۱۰۱- بند «ج»، ۱۰۲- بند «ج»، ۱۰۳- بندهای «ث و ح»، ۱۰۵- بند «الف»، ۱۰۹، ۱۱۶.
۳	مواد مرتبط (ارتباط جزئی)	۲، ۵۶، ۶۰، ۶۱، ۱۱۲

۱۱. بررسی ویژگی های شکلی مورد انتظار از لایحه برنامه هفتم

به منظور بررسی ویژگی های شکلی مورد انتظار از مواد و احکام لایحه برنامه های توسعه پنج ساله کشور با استفاده از تجربه برنامه ششم توسعه، لایحه پیشنهادی از منظر داشتن ماهیت موقت (دوره پنج ساله) و نه دائمی، عدم ارائه احکام غیر ضرور (تکرار قوانین موجود و بیان مسائل بدیهی)، عدم واگذاری وظیفه قانونگذاری نمایندگان، داشتن اهداف کمی، با قابلیت ارزیابی و استراتژی، مشخص بودن دستگاه مسئول، بر خور داری از زمان بندی مشخص، وجود ماهیت تکلیفی و عدم اکتفا به مواد ارشادی، قابلیت اجرا و اثربخشی در طول دوران برنامه، در جدول ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

۱. در گزارش جامعی با عنوان بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۹): پیشگیری و مدیریت بحران به شماره مسلسل ۱۹۲۴۳ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۱ این موضوع مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است.



جدول ۶. بررسی ویژگی‌های شکلی مورد انتظار از مواد و احکام لایحه برنامه‌های توسعه پنج‌ساله کشور

ماده	بند / تبصره	داشتن ماهیت موقت (دوره پنج‌ساله) و نه دائمی	عدم ارائه احکام غیر ضروری (تکرار قوانین موجود و بیان مسائل بدیهی)	عدم واگذاری وظیفه قانونگذاری نمایندگان	داشتن اهداف کمی، با قابلیت ارزیابی و استراتژی	مشخص بودن دستگاه مسئول	برخوردار بودن از زمان‌بندی مشخص	وجود ماهیت تکلیفی و عدم اکتفا به مواد ارشادی	قابلیت اجرا و اثربخشی در طول دوران برنامه	وضعیت
۴۹		☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	اصلاح
۵۰	الف	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	اصلاح
۵۰	ب	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۰	تبصره «۱» بند ب	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۰	تبصره «۲» بند ب	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۰	تبصره «۳» بند ب	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۰	پ	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۰	ت	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۱		☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۱	تبصره	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۲		☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۲	تبصره	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد
۵۳	الف	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	رد

ماده	بند / تبصره	داشتن ماهیت موقت (دوره پنج ساله) و نه دائمی	عدم ارائه احکام غیر ضروری (تکرار قوانین موجود و بیان مسائل بدیهی)	عدم واگذاری وظیفه قانونگذاری نمایندگان	داشتن اهداف کمی، با قابلیت ارزیابی و استراتژی	مشخص بودن دستگاه مسئول	برخورداري از زمان بندی مشخص	وجود ماهیت تکلیفی و عدم اکتفا به مواد ارشادی	قابلیت اجرا و اثر بخشی در طول دور آن برنامه	وضعیت
۵۳	ب	☑	☑	☑	☒	☑	☑	☑	☑	اصلاح
۵۳	پ	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۳	ت	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☑	اصلاح
۵۳	ث	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۴	الف	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۴	ب	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۴	پ	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۴	ت	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۴	تبصره بند «ت»	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۵	الف	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۵	ب	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد
۵۵	پ	☑	☑	☑	☒	☑	☒	☑	☒	رد



۱۲. اظهار نظر معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی در مورد فصل توسعه مسکن

لایحه برنامه هفتم

در راستای ارائه تحلیل جامع نسبت به مواد بخش مسکن در این بخش از گزارش اظهار نظر معاونت قوانین از منظر فاقد ماهیت برنامه‌ای بودن، مغایرت با قانون اساسی، مغایرت با قوانین عادی، اصلاح قوانین، تکرار قوانین و وجود ابهام، مورد بررسی قرار گرفته و در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۷. اظهار نظر معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی

ماده	بند / تبصره	فاقد ماهیت برنامه‌ای	مغایرت با قانون اساسی	مغایرت با قوانین عادی	اصلاح قوانین	تکرار قوانین	ابهام
۴۹							
۵۰	الف						
۵۰	ب						
۵۰	پ		✓	✓	✓		
۵۰	تبصره «۱» بند «پ»						
۵۰	تبصره «۲» بند «پ»	P					
۵۰	تبصره «۳» بند «پ»	P					
۵۰	ت						
۵۱			✓				
۵۱	تبصره			✓			
۵۲							
۵۲	تبصره						
۵۳	الف		✓				
۵۳	ب						
۵۳	پ	P	✓				✓
۵۳	ت	P					
۵۳	ث	P		✓			
۵۴	الف						
۵۴	ب						✓
۵۴	پ						
۵۴	ت		✓				✓
۵۴	تبصره بند «ت»						
۵۵	الف						
۵۵	ب	✓	✓				
۵۵	پ	✓					

۱۳. بررسی تفصیلی مواد، تبصره و بندها در موضوعات مرتبط

در جدول اظهار نظر در خصوص مواد و تبصره‌ها علاوه بر اظهار نظر در خصوص مواد فصل توسعه مسکن به سایر مواردی که به نحوی در حوزه زمین، مسکن، کاربری، شهرسازی، طرح‌های عمرانی پیشنهادهایی داشته‌اند از منظر مسکن و شهرسازی نیز پرداخته شده است. بدیهی است در این حوزه‌ها نظر گروه و دفتر تخصصی در اولویت است و احیاناً نظر متفاوت به معنای نظرات متضاد تلقی نمی‌شود.

جدول ۸. بررسی تفصیلی مواد، تبصره و بندها در موضوعات مرتبط با بخش مسکن و شهرسازی

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی						
۲	در اجرای بند «ا» سیاست‌های کلی برنامه و به منظور تحقق اهداف کمی زیر مطابق با احکام این فصل، اقدام می‌شود. جدول شماره (۱) - اهداف کمی سنجه‌های عملکردی رشد اقتصادی <table><tr><td>سنجه عملکردی</td><td>واحد متعارف</td><td>متوسط رشد سالانه در برنامه</td></tr><tr><td>رشد بخش ساختمان</td><td>درصد / سالانه</td><td>۹</td></tr></table>	سنجه عملکردی	واحد متعارف	متوسط رشد سالانه در برنامه	رشد بخش ساختمان	درصد / سالانه	۹			■		پیش‌بینی رشد ۹ درصدی در بخش مسکن آن هم در شرایطی که از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹ رشد منفی ۳.۶ درصد داشته است و حجم سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز مسکن طی یک دهه گذشته تقریباً به نصف کاهش پیدا کرده، دارای پیش شرط‌هایی است که در متن لایحه دیده نمی‌شود و پیشنهاد می‌شود تدقیق شود. از قبیل: – کاهش مدت زمان صدور مجوز ساخت. – کاهش بوروکراسی و ارائه بسته تشویقی ساخت‌وساز مسکن. – معافیت‌های مالیاتی در بخش ساخت مسکن. – شرایط تأمین پایدار و منصفانه مصالح ساختمانی عمده. – تعریف مناطق هدف ویژه سرمایه‌گذاری مسکن داخلی و خارجی (برای مثال در مناطق آزاد).	
سنجه عملکردی	واحد متعارف	متوسط رشد سالانه در برنامه											
رشد بخش ساختمان	درصد / سالانه	۹											



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۱۶	به‌منظور مدیریت دارایی‌ها و ارتقای شفافیت دارایی دستگاه‌های اجرایی: پ- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری سازمان و سازمان اداری و استخدامی کشور، استاندارد میزان اموال غیرمنقول مورد نیاز در اختیار دستگاه اجرایی متناسب با مأموریت هر دستگاه را تعیین و ابلاغ نماید. دستگاه‌های اجرایی مکلفند ظرف مدت یک‌سال پس از ابلاغ برنامه، نسبت به فروش اموال غیرمنقول مازاد بر استاندارد مطابق دستورالعمل هیئت‌عالی مولدسازی دارایی‌های دولت یا انتقال آن به وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نمایند. در صورت عدم فروش اموال غیرمنقول مازاد دستگاه اجرایی در مهلت مقرر و یا عدم انتقال آن به وزارت امور اقتصادی و دارایی، عنوان دستگاه بهره‌بردار دارایی‌های غیرمنقول مازاد دستگاه‌های اجرایی موضوع این مصوبه به‌استثنای اراضی انفال به نام وزارت امور اقتصادی و دارایی با حفظ مالکیت دولت تغییر می‌یابد. ت- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است ضمن رصد، شناسایی، مستندسازی، آماده‌سازی و پایش اموال غیرمنقول، نسبت به فروش یا مولدسازی اموال غیرمنقول مازاد دولتی انتقال‌یافته و مکشوفه (از قبیل تغییر کاربری، فروش، اجاره، معاوضه و تهاتر با دستگاه‌های غیردولتی یا بخش خصوصی، تبدیل به احسن کردن، ترهین، توقیف، انتشار اوراق مالی اسلامی به پشتوانه دارایی‌ها، ایجاد صندوق‌های املک و مستغلات، نوسازی و بهینه‌سازی با مشارکت بخش غیردولتی) به‌استثنای انفال و مصادیق مندرج در اصل هشتادوسوم قانون اساسی براساس دستورالعمل هیئت‌عالی مولدسازی دارایی‌های دولت اقدام نماید. هیئت‌عالی مولدسازی دارایی‌های دولت با ترکیب معاون اول رئیس‌جمهور (رئیس)، وزیر امور اقتصادی و دارایی (دبیر)، رئیس سازمان، وزیر کشور، وزیر راه و شهرسازی، معاون حقوقی رئیس‌جمهور، نماینده رئیس مجلس شورای اسلامی و نماینده رئیس قوه قضائیه به‌منظور تعیین ضوابط و چارچوب حاکم بر مدیریت دارایی‌های مازاد دستگاه‌های اجرایی، رفع موانع حقوقی و اطلاع‌رسانی‌های اجرایی و ایجاد هماهنگی لازم میان دستگاه‌های اجرایی و نظارتی در زمینه واگذاری و مولدسازی دارایی‌ها تشکیل می‌شود.			■		در مولدسازی هم‌زمان منافع محله، شهر و کشور و منفعت اقتصادی و مسکن و شهرسازی هم‌زمان دیده شود. حداکثرسازی سود ملک اقدام نخواهد بود. نظر به اینکه مصوبه مزبور سران قوا مستظهر به تأیید رهبری است، این بند در مواردی که اصلاح مصوبه باشد، مغایر با اصول (۵۷ و ۱۱۰) قانون اساسی است. ابلاغ استاندارد میزان اموال غیرمنقول مورد نیاز دستگاه‌های اجرایی توسط وزارت اقتصاد جهت بلاوجه بودن الزام تصمیمات این نهاد بر سایر نهادها مغایر با بند «۳» اصل (۳) و اصل (۱۳۴) قانون اساسی شناخته شد. با توجه به اینکه قوه مقننه و قوه قضائیه مشمول عبارت دستگاه‌های اجرایی ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری می‌شوند و با توجه به اینکه در اصول متعددی از قانون اساسی از جمله، اصول (۵۷، ۵۸، ۶۱ و ۱۵۶) بر لزوم حفظ استقلال قوه مقننه و قوه قضائیه تأکید شده است، لذا شمول تکلیف حکم بند «پ» ماده (۱۶) بر این دو نهاد، مغایر قانون اساسی شناخته شد. تعیین ضوابط و چارچوب حاکم بر مدیریت دارایی‌های مازاد دستگاه‌های اجرایی به‌جهت اینکه ماهیت تقنین داشته و قابل تفویض نیست. فلذا مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی شناخته شد. اصلاح ضمنی قوانین مغایر با اصول قانونگذاری موضوع بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است.	پیشنهاد اصلاحی

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق، به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۱۹	به منظور ساماندهی طرح‌های عمرانی، کاهش زمان اجرای آنها و ارتقای بهره‌وری منابع اختصاص یافته به این بخش، اقدامات زیر انجام می‌شود: الف- به دولت اجازه داده می‌شود از طریق واگذاری، حذف، خاتمه، توقف عملیات اجرایی و مشارکت عمومی- خصوصی پروژه و یا طرح‌های تملک دارایی سرمایه‌ای و همچنین بازنگری در مجوزهای ماده (۲۳) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) نسبت به غربالگری طرح‌ها و یا پروژه‌های تملک با هدف کاهش تعداد و مدت زمان اجرای آنها اقدام نماید. پ - دستگاه‌های اجرایی مکلفند قبل از اجرای طرح (پروژه)‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای کلان، براساس شیوه‌نامه‌ای که به پیشنهاد مشترک سازمان و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، نسبت به تهیه پیوست فرهنگی- اجتماعی اقدام نمایند.					در راستای بهره‌وری و انتقال جهت واگذاری طرح‌های عمرانی کشور باید دستور العمل غربالگری و اولویت‌بندی ارائه شود. در وضع موجود سازمان برنامه اختیارات قابل توجهی برای تغییر تخصیص پروژه و طرح‌ها دارد. اعطای اختیارات عام توصیه نمی‌شود، مگر با تنظیم گری دقیق، شفافیت و نظارت‌پذیری. به طور معمول ابتدایی‌ترین کار برای ساماندهی طرح‌های عمرانی، شناسایی و دسته‌بندی طرح‌ها و پروژه‌های هدف است. هدف اصلی از این مراحل عمدتاً شناسایی طرح‌ها و پروژه‌های ناسازگار با شرایط اولویت‌بندی و خارج کردن آنها از ادامه غربالگری است. برای این کار الزام است آمار و اطلاعات طرح‌ها و پروژه‌ها در قالب یک تیپ (حداقل اطلاعات مورد نیاز هر طرح یا پروژه به صورتی که تکمیل آن با اطلاعات موجود امکان‌پذیر باشد) از بخش‌های مربوطه گردآوری شود. معیارهای غربالگری عمدتاً باید ویژگی‌های کلان پروژه‌ها را هدف‌گیری کنند، به طوری که هر کدام از طرح‌ها و پروژه‌ها که یکی از معیارهای مدنظر را نداشته باشند، از ورود به مرحله بعد بازمانده و سایر طرح‌ها و پروژه‌ها وارد مرحله اولویت‌بندی خواهند شد. تعیین معیارهایی برای اولویت‌بندی طرح‌ها و پروژه‌های مستعد پس از طی مراحل غربالگری، اولویت‌بندی طرح‌ها و پروژه‌های خروجی مراحل قبل (طرح‌های و پروژه‌های مستعد) می‌تواند در دستور کار قرار گیرد. هر سازمان می‌تواند متناسب با ساختار سازمانی، مأموریت و وظایف خود، معیارهایی را تعیین و به کمک آنها طرح و پروژه‌های خود را رتبه‌بندی کند. به عبارت دیگر، در این مرحله معیارهای عمومی و اختصاصی مؤثر هر بخش باید برای انجام مرحله بعد شناسایی و دسته‌بندی شود.	ملاحظات در نگارش مورد توجه قرار گیرد.



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق، به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهارنظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۱۹	بهمنظور ساماندهی طرح‌های عمرانی، کاهش زمان اجرای آنها و ارتقای بهره‌وری منابع اختصاص یافته به این بخش، اقدامات زیر انجام می‌شود: الف- به دولت اجازه داده می‌شود از طریق واگذاری، حذف، خاتمه، توقف عملیات اجرایی و مشارکت عمومی- خصوصی پروژه و یا طرح‌های تملک دارایی سرمایه‌ای و همچنین بازنگری در مجوزهای ماده (۲۳) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) نسبت به غربالگری طرح‌ها و یا پروژه‌های تملک با هدف کاهش تعداد و مدت‌زمان اجرای آنها اقدام نماید. پ - دستگاه‌های اجرایی مکلفند قبل از اجرای طرح (پروژه)‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای کلان، براساس شیوه‌نامه‌ای که به پیشنهاد مشترک سازمان و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد، نسبت به تهیه پیوست فرهنگی- اجتماعی اقدام نمایند.			■		ناظر بر بند «ب» - استفاده از واژه غیرفارسی «پروژه» مغایر اصل (۱۵) قانون اساسی است. ناظر بر بند «پ» - تهیه پیوست فرهنگی باید با رعایت مصوبات شورای عالی انقلاب فرهنگی در این حوزه باشد.	
۲۰	دستگاه‌های اجرایی مکلفند با همکاری سازمان، طرح‌های جدید، نیمه‌تمام و آماده بهره‌برداری و در حال بهره‌برداری تملک دارایی‌های سرمایه‌ای و طرح‌های سرمایه‌ای خود که قابل مشارکت با بخش خصوصی و تعاونی است را مشخص و از طریق روش رقابتی و شفاف مناقصه یا مزایده با رعایت موارد زیر اجرا نمایند.			■		ابهام: سرف قابل مشارکت بودن فقط یک شاخص تلقی می‌شود. تشخیص ضرورت و الزام مشارکت موضوع مکمل و لازم در مرحله واگذاری نیاز به رعایت مسائل و شرایطی می‌باشد که شامل سه دسته اقدامات به شرح زیر است: دسته اول، الزامات و اقدامات قبل از انجام فرایند واگذاری است که با بررسی تجربه کشورهای موفق ملاحظه می‌گردد؛ اقداماتی از قبیل تعریف دقیق ابعاد مختلف و ساختار پروژه‌ها، فناوری‌های مؤثر در اجرای پروژه و تعیین شرایط واگذاری با توجه به توانایی متقاضیان، تعیین شرایط متقاضیان واجد صلاحیت از حیث فنی و اجرایی، مالی و... بررسی حمایت‌های لازم و مشوق‌های مورد نیاز جهت افزایش جذابیت طرح‌ها و پروژه‌ها برای بخش مشارکت‌کننده.	

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق، به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۲۰	دستگاه‌های اجرایی مکلفند با همکاری سازمان، طرح‌های جدید، نیمه تمام و آماده بهره‌برداری و در حال بهره‌برداری تملک دارایی‌های سرمایه‌ای و طرح‌های سرمایه‌ای خود که قابل مشارکت با بخش خصوصی و تعاونی است را مشخص و از طریق روش رقابتی و شفاف مناقصه یا مزایده با رعایت موارد زیر اجرا نمایند.			■		دسته دوم، الزامات و بررسی‌های زمان انجام واگذاری است. از قبیل: قیمت‌گذاری و ارزیابی طرح توسط کارشناسان، امکان استفاده از انواع راه‌های واگذاری، بررسی صلاحیت خریدار توسط سازمان مربوطه، در این بخش بنابر دلایلی از جمله امکان تخلف در قیمت‌گذاری و ارزیابی توسط کارشناسان، شتابزدگی دولت برای واگذاری‌ها به علت الزام دولت به واگذاری، واگذاری بدون توجه و رعایت الزامات دسته اول می‌تواند واگذاری‌ها را دچار اشکال کند. دسته سوم، الزامات و اقدامات بعد از انجام واگذاری است. وظیفه دولت بعد از واگذاری طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی به پایان نمی‌رسد و برای تحقق بهبود شرایط بهره‌برداری پروژه‌ها از منظر ابعاد مختلف (زمان اتمام پروژه، کیفیت پروژه، بهره‌برداری مناسب، نحوه ارائه خدمات) نظارت و حمایت‌های دولت بعد از انجام واگذاری الزامی است. از این رو ضروری است که بسته‌های حمایتی در جهت تشویق برای تحقق مطلوب بر اساس انتظارات گفته شده برای مشارکت بخش خصوصی در نظر گرفته شود. علاوه بر چنین حمایت‌هایی، نظارت‌هایی بر عملکرد مشارکت‌کنندگان نیز از سوی نهادهای حاکمیتی نیز لازم است تا سرانجام واگذاری انجام شده به اهداف مورد نظر جهت بهره‌برداری مطلوب و هرچه سریع‌تر دست یابد. عبارت «طرح‌های سرمایه‌ای» به دلیل عدم تعریف در قوانین، دارای ابهام است. همچنین قید «قابل مشارکت با بخش خصوصی و تعاونی» از این حیث که آیا صرفاً شامل طرح‌های سرمایه‌ای می‌شود یا خیر، ابهام دارد.	



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۳۸	چ- وزارت نیرو مکلف است ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ برنامه، موقعیت نقاط گلوگاهی (سازه‌های تقاطع فاقد آب‌گذری لازم برای عبور سیلاب) را جهت رفع انسداد، بهسازی و اصلاح شرایط فنی و هندسی سازه‌های مذکور به وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی به‌ترتیب برای سازه‌های تقاطع درون‌شهری و برون‌شهری اعلام نماید. وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی مکلفند ضمن اولویت‌بندی سازه‌های مذکور براساس خطرپذیری بالا، ظرف مدت ۶ ماه نسبت به تهیه، تصویب و اعلام برنامه عملیاتی برای رفع انسداد، بهسازی و اصلاح شرایط فنی و هندسی این سازه‌ها اقدام نموده و ظرف مدت دو سال برنامه مصوب را اجرایی نمایند. شهرداری‌ها موظفند براساس اعلام برنامه وزارت کشور نسبت به اجرای طرح‌ها از محل منابع داخلی خود اقدام نمایند.			■		مدت زمان یک ماهه اعلام برای تعیین موقعیت هزاران نقطه گلوگاهی تعیین شده غیرکارشناسی و نیازمند افزایش است. باید اولویت‌های اقدام زمان‌بندی شود. اصلاح جزئی جزء «۱» بند «پ» ماده (۱۴) قانون مدیریت بحران کشور: اصلاح ضمنی قوانین مغایر با اصول قانونگذاری موضوع بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است.	پیشنهاد اصلاحی
۴۰	ب- تأمین آبیاری فضای سبز با استفاده از آب شرب در کلیه اماکن عمومی و دولتی ممنوع است. شهرداری‌ها و سایر متولیان اماکن عمومی و دولتی مکلفند نسبت به احداث شبکه‌های مستقل آبیاری فضای سبز و جداسازی آن از آب شرب و استفاده از پساب و سایر آب‌های غیرمتعارف اقدام نمایند.			■		توان اجرایی شهرداری‌ها در شهرهای کوچک و متوسط نیز باید در نظر گرفته شود. یا به‌نحوی ماده اصلاح شود که این شهرها تکلیف کمتری در این بخش داشته باشند. می‌توان از ظرفیت برنامه برای تعیین زمان‌بندی برای گسترش پوشش: الف) شبکه آبرسانی دوبل (شرب و خام) در مناطق پرتراکم و پرمصرف شهری و توسعه‌های شهری جدید، ب) جداسازی ورود و یا تجمیع آب‌های سطحی با فاضلاب استفاده کرد.	

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۴۱	رهاسازی آب آلوده و آلوده نمودن منابع آب سطحی و زیرزمینی ممنوع است. شهرداری‌ها، دهیاری‌ها از طریق بخش خصوصی، شهرک‌های موضوع «قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳»، شهرک‌های صنعتی و کشاورزی، مجتمع‌های تولیدی، صنعتی، نظامی و سایر واحدهایی که دارای آلاینده‌گی عمده و بیش از حد مجاز هستند، با همکاری وزارت نیرو ملزم به جمع‌آوری، تصفیه، بازچرخانی و مدیریت پساب و فاضلاب تولیدی خود هستند. در صورت عدم اقدام مشمولان این ماده، وزارت نیرو از طریق شرکت‌های تابعه ذی‌ربط موظف است، هزینه کاهش آلاینده‌گی و جریمه آن را اخذ و برای اجرای طرح‌های پایش و حفاظت کیفی منابع آب و جمع‌آوری و تصفیه آب‌های آلوده صرف نماید. وزارت نیرو ملزم به جمع‌آوری، تصفیه و رفع آلودگی‌های مزبور است. آیین‌نامه اجرایی این ماده مشتمل بر سازوکارها و تعرفه هزینه رفع آلودگی و جریمه‌های آن، ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ برنامه، به پیشنهاد وزارت نیرو و با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت، کشور، جهاد کشاورزی و سازمان حفاظت محیط زیست به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.	■					
۴۸	د- به منظور نظارت بر رعایت حریم‌های ساخت‌وساز و بررسی میزان تخلفات ساخت‌وساز و نقض حریم‌ها در اراضی با کاربری صنعتی، فسخ و خلع ید از اراضی و قراردادهای غیرفعال، تعیین جریمه ساخت‌وسازهای غیرمجاز و رسیدگی و تعیین تکلیف وضعیت واحدهای تولیدی را ادا، در هر استان کارگروه صیانت از اراضی با کاربری صنعتی متشکل از نماینده سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران، نماینده استاندار و نماینده رئیس کل دادگستری استان (قاضی) تشکیل می‌شود. احکام این کارگروه‌ها قابل اعتراض در محاکم قضایی نخواهد بود. آیین‌نامه اجرایی این بند با پیشنهاد وزارت صنعت، معدن و تجارت به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.		■			تشکیل کارگروه صیانت از اراضی با کاربری صنعتی در هر استان متشکل از نماینده سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران، نماینده استاندار و نماینده رئیس کل دادگستری استان (قاضی) ترکیب محدودی بوده و پیشنهاد می‌شود نماینده اداره کل راه و شهرسازی استان و نماینده اداره کل صمت استان نیز به این کارگروه اضافه شوند. کارگروه صیانت از اراضی با کاربری صنعتی، از لحاظ تشکیلات موازی و افزایش حجم دولت، مغایر بند «۱۵» سیاست‌های کلی نظام اداری و بند «۱۶» سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی است. غیرقابل اعتراض بودن احکام کارگروه موضوع این بند، مغایر اصول (۱۵۶ و ۱۵۹) قانون اساسی است. مفاد آیین‌نامه اجرایی این بند، به دلیل ماهیت قانونگذاری مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی است.	



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهر سازی	پیشنهاد اصلاحی															
۴۹	در اجرای بند «۹» سیاست‌های کلی برنامه و به‌منظور تحقق اهداف کمی زیر مطابق با احکام این فصل اقدام می‌شود.																					
	جدول (۱۲) – اهداف کمی سنج‌های عملکردی توسعه مسکن	<table><tr><th>سنجه عملکردی</th><th>واحد متعارف</th><th>هدف کمی در پایان برنامه</th></tr><tr><td>احداث مسکن حمایتی</td><td>هزار واحد</td><td>۳۰۰</td></tr><tr><td>احداث مسکن روستایی</td><td>هزار واحد</td><td>۲۰۰</td></tr><tr><td>احداث مسکن بافت فرسوده و ناکارآمد شهری</td><td>هزار واحد</td><td>۱۰۰</td></tr><tr><td>سایر انواع احداث مسکن</td><td>هزار واحد</td><td>۴۰۰</td></tr></table>	سنجه عملکردی	واحد متعارف	هدف کمی در پایان برنامه	احداث مسکن حمایتی	هزار واحد	۳۰۰	احداث مسکن روستایی	هزار واحد	۲۰۰	احداث مسکن بافت فرسوده و ناکارآمد شهری	هزار واحد	۱۰۰	سایر انواع احداث مسکن	هزار واحد	۴۰۰			■	طبق قانون جهش تولید مسکن مصوب (۱۴۰۰/۵/۱۷): ماده (۱) دولت موظف است نیاز سالانه مسکن کشور را بر اساس اعلام وزارت راه و شهر سازی مستند به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی تأمین نماید و به‌نحو برنامه‌ریزی و اقدام کند تا در چهار سال نخست اجرای این قانون، سالانه به‌طور متوسط حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط بر اساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و آیین‌نامه‌های مربوطه عرضه گردد.	بر اساس مقدمه تهیه شده برای برنامه هفتم یکی از اهداف این برنامه توسعه ساخت مسکن است، اما اهداف کمی و شاخص‌های مطرح شده بسیار محدود بوده و بدون توجه به ظرفیت بخش خصوصی و پتانسیل‌های سرمایه‌گذاری تهیه شده است. از این رو پیشنهاد می‌شود شاخص‌هایی کمی که تأثیر کیفی بر افزایش مشارکت بخش خصوصی دارند نیز در نظر گرفته شود تا حرکت این برنامه نسبت به برنامه‌های پیشین متفاوت و البته هدفمند باشد. میزان واحدهای مسکونی ساخته شده در طی برنامه در مجموع، یک میلیون واحد هدف‌گذاری شده که به‌نظر اشتباه ویرایشی است و منظور عملکرد سالیانه بوده است.
سنجه عملکردی	واحد متعارف	هدف کمی در پایان برنامه																				
احداث مسکن حمایتی	هزار واحد	۳۰۰																				
احداث مسکن روستایی	هزار واحد	۲۰۰																				
احداث مسکن بافت فرسوده و ناکارآمد شهری	هزار واحد	۱۰۰																				
سایر انواع احداث مسکن	هزار واحد	۴۰۰																				
۵۰	وزارت راه و شهر سازی در اجرای قانون جهش تولید مسکن مکلف است به‌منظور زمینه‌سازی و تسهیل دسترسی به مسکن مناسب به‌ویژه برای فاقدین مسکن و در راستای ارتقای کمی و کیفی سکونت					اساساً مخاطب قانون جهش تولید مسکن فاقدین مسکن است (دارای فرم ج سبز)																

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۰	الف - بارگذاری جمعیتی با تراکم بیش از ۵۰ نفر در هکتار در قلمروهای فاقد اولویت استقرار جمعیت بر اساس اسناد آمایش سرزمین ممنوع است.				تراکم جمعیتی شهرهای کشور فارغ از ویژگی‌های منحصر به فرد هر شهر (اعم از مواردی همچون اقلیم، ریخت‌شناسی بافت شهری، توپوگرافی و شکل زمین بستر قرارگیری شهر، امکانات اشتغال، میزان اراضی دولتی واقع در حریم و محدوده شهر، فرصت‌های توسعه افقی درون‌زا و تهدیدهای پیش‌روی توسعه افقی شهر و...) قابل تنظیم است، گزارش حاضر به تبیین چگونگی توزیع جمعیت در کلان‌شهرهای کشور پرداخته و در مرحله بعد تبعات محتمل ناشی از این نگاه و هزینه‌های قابل انتظار در صورت «کنار گذاشتن نظام پناهگاه‌ساله تصمیم‌گیری توسعه شهری مبتنی بر طرح و برنامه» به نفع «رویکرد غیرکارشناسی مبتنی بر داده‌های خام و معیوب، فریب‌های آماری و ترجمه متون بدون بومی‌سازی مفاهیم» برای حاکمیت ملی و ثبات توسعه سرزمین را تبیین نماید.	ابهامات متعددی دارد. در قلمروهای فاقد اولویت چرا باید استقرار جمعیت صورت بگیرد؟ عدد تراکم یک شاخص عام نیست و عمیقاً مکان‌محور و مکان‌مبنا می‌باشد و بسته به مقیاس شهر و اقلیم و فرهنگ متفاوت می‌شود. همچنین در سلسله مراتب تقسیمات شهری تراکم متفاوت است. یعنی تراکم ۱۰۰ نفر بر هکتار برای مقیاس کل شهر نسبتاً بالا تلقی می‌شود، ولی برای یک ناحیه یا محله متوسط چون کاربری‌های شهری و فراشهری در آن نیست. این بند می‌تواند امکان تغییر کاربری اراضی و تبدیل اراضی کشاورزی و باغات را در برداشته باشد. بند «الف» ماده (۵۰)، می‌تواند تالی فاسد داشته باشد و در مکان‌هایی با تراکم کمتر از ۵۰ نفر در هکتار ساخت‌وساز بدون در نظر گرفتن بحث‌های آمایشی و... صورت پذیرد و امکان ساخت‌وساز با متر اثر وسیع و تغییر کاربری اراضی را به‌صورت گسترده ایجاد می‌کند. تعریف درستی از قلمروهای فاقد اولویت استقرار ارائه نشده است. به نظر می‌رسد واژه «با تراکم بیش از ۵۰ نفر در هکتار» بهتر است حذف شود.	حذف شود



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهادهای اصلاحی
۵۰	ب- برنامه تولید و عرضه مسکن حمایتی را پس از تأیید در شورای مسکن استان‌ها و سپس تصویب در شورای عالی مسکن با رویکرد حمایت از سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی، شهرداری‌ها و سایر نهادهای عمومی غیردولتی در چارچوب تفاهم‌نامه‌های فی‌مابین و با استفاده از ابزار اعتبارات حمایتی مصوب عملیاتی نماید. تبصره «۱»- در صورتی‌که زمین مناسب در اختیار برای واگذاری در این موضوع نباشد؛ از طریق بازنگری در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری اقدام به افزایش محدوده خدماتی نماید. تبصره «۲»- تفاهم‌نامه‌ها و قراردادهای پروژه‌های حمایتی و بافت فرسوده طرح نهضت ملی مسکن حمایتی، از مصادیق قراردادهای مواد (۳۸ و ۴۱) قانون تأمین اجتماعی محسوب نمی‌شوند. تبصره «۳»- در اجرای پروژه‌های حمایتی مسکن موضوع قانون جهش تولید مسکن، دریافت عوارض ناشی از ارزش افزوده تغییر کاربری زمین یا الحاق به محدوده توسط شهرداری مجاز نیست.					کل مطالب این بند ماهیت غیربرنامه‌ای دارد و در قالب اصلاح و یا الحاق موادی به قانون جهش تولید مسکن قابل طرح است. زمین مناسب، در اختیار، واگذاری، محدوده خدماتی ابهام دارد. الحاق در بسیاری از شهرها قابل انجام است، اما باید تقاضا محور، با ماهیت اجاره ۹۹ ساله و منجر به افزایش مالکیت و سکونت مالکیت شود. متقابلاً برای آنچه در تبصره «۳» آمده در آمدی برای شهرداری پیش‌بینی نشده است. در تبصره «۲» مستثنا کردن تفاهم‌نامه‌ها و قراردادهای پروژه‌های حمایتی و بافت فرسوده طرح نهضت ملی مسکن حمایتی، از مصادیق قراردادهای مواد (۳۸ و ۴۱) قانون تأمین اجتماعی، مغایر بند «۹» اصل (۳) قانون اساسی و همچنین بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است. استفاده از واژه غیرفارسی پروژه در تبصره‌های «۲» و «۳»، مغایر اصل (۱۵) قانون اساسی است. در خصوص تبصره «۲»- مستثنا کردن تفاهم‌نامه‌ها و قراردادهای پروژه‌های حمایتی و بافت فرسوده طرح نهضت ملی مسکن حمایتی، از مصادیق قراردادهای مواد (۳۸ و ۴۱) قانون تأمین اجتماعی، مغایر بند «۹» اصل (۳) قانون اساسی و همچنین بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است. استفاده از واژه غیرفارسی پروژه، مغایر اصل (۱۵) است. در خصوص تبصره «۳»- استفاده از واژه غیرفارسی پروژه، مغایر اصل (۱۵) است.	پیشنهادهای اصلاحی در تبصره «۳» ماده (۵۰)، عبارت «و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی» به از واژه «شهرداری» اضافه شود.

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۰	پ- برای تأمین زمین متقاضیان واجد شرایط مسکن خودمالکی در طرح‌های حمایتی دولت، زمین‌های تحت مالکیت متصل و داخل محدوده خدماتی شهرها و زمین‌های استحصال شده مواد (۹، ۱۰ و ۱۲) قانون جهش تولید مسکن را پس از تهیه طرح‌های توسعه شهری، اجرای طرح‌های آماده‌سازی و تفکیک قطعات از طریق سامانه طرح‌های حمایتی مسکن واگذار نماید.			■		معمول خودمالکی شامل عرضه زمین توسط متقاضی و دریافت تسهیلات است. به منظور جلوگیری از سرمایه‌ای شدن و عرضه به قیمت بازار، واگذاری مرفاً به صورت اجاره ۹۹ ساله و مرفاً در صورت احراز سکونت متقاضی در ملک حداقل به مدت ۱۰ سال و همچنین با رعایت اولویت‌بندی متقاضیان و به صورت شفاف در سامانه پیشنهاد می‌شود.	
۵۰	ت- از طریق توافق با مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی با رعایت ماده (۸) قانون جهش تولید مسکن نسبت به تأمین زمین برای اجرای طرح‌های حمایتی ساخت مسکن و یا احداث شهرک‌های مسکونی توسط بخش خصوصی با رعایت ضوابط وزارت راه و شهرسازی اعم از رعایت سرانه‌های شهری و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی مورد نیاز و همچنین سایر قوانین و مقررات اقدام نماید.			■	مجموعه‌های شهری مصوب و شهرهای با بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت از شمول این بند خارج می‌باشد. آیین‌نامه شیوه توافق با مالکین اراضی غیردولتی ظرف مدت ۶ ماه توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.	چنین اختیاری بدون تنظیم‌گری شفاف ابهامات و محتمل تالی فساد است. ملاحظات طرح‌های آمایش استانی، طرح‌های جامع شهرستانی و سند پهنه‌بندی حریم شهرها رعایت شود. همچنین در صورت تخصیص زمین از طریق بند «ت» متقاضی نباید متحمل هزینه ناشی از تغییر کاربری‌ها و تخصیص خدمات شهری و زیرساخت‌های مورد نیاز گردد. تقاضای مؤثر منجر با سکونت مالک باید مبنای هدف‌گذاری و نیاز باشد. این بند می‌تواند امکان تغییر کاربری اراضی و تبدیل اراضی کشاورزی و باغات را در برداشته باشد.	
۵۱	ماده (۵۱) - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است در روستاهای بالای پنجاه خانوار، متناسب با بُعد خانوار و تبصره «۲» ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن، جهت ساخت مسکن خودمالکی روستایی با ایجاد زیرساخت‌های لازم و بازنگری در محدوده طرح‌های هادی روستایی مناطق فاقد زمین و تصویب در مراجع مربوطه، اقدام به واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط نماید. تبصره- طرح‌های هادی روستایی و تعیین محدوده روستاها در سراسر کشور بر اساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، توسط اداره بنیاد مسکن شهرستان تهیه و به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه هر استان می‌رسد.			■		ناظر بر تبصره - اصلاح ماده (۷) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴. اصلاح ضمنی قوانین مغایر با اصول قانونگذاری موضوع بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است.	در تهیه طرح‌های هادی، برنامه‌ریزی مسکن با ارائه نیاز مسکن جدید در افق طرح و نیاز به بهسازی و نوسازی و مقاوم‌سازی ارائه شود. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است در روستاهای بالای پنجاه خانوار، متناسب با بُعد خانوار و رعایت تبصره «۲» ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن، با اولویت



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق، به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۱	ماده (۵۱) - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است در روستاهای بالای پنجاه خانوار، متناسب با بُعد خانوار و تبصره «۲» ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن، جهت ساخت مسکن خودمالکی روستایی با ایجاد زیرساخت‌های لازم و بازنگری در محدوده طرح‌های هادی روستایی مناطق فاقد زمین و تصویب در مراجع مربوطه، اقدام به واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط نماید. تبصره - طرح‌های هادی روستایی و تعیین محدوده روستاها در سراسر کشور براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، توسط اداره بنیاد مسکن شهرستان تهیه و به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه هر استان می‌رسد.			■		ناظر بر تبصره - اصلاح ماده (۷) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ . اصلاح ضمنی قوانین مغایر با اصول قانونگذاری موضوع بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است.	استفاده حداکثری از بافت‌های فرسوده و متروکه جهت ساخت مسکن خودمالکی روستایی با ایجاد زیرساخت‌های لازم و بازنگری در محدوده طرح‌های هادی روستایی مناطق فاقد زمین و تصویب در مراجع مربوطه، اقدام به واگذاری زمین اجاره به شرط تملیک به صورت ۹۹ ساله به متقاضیان واجد شرایط نماید. تبصره «۲» - تغییر کاربری اراضی با کاربری کشاورزی، فضای سبز، اداری، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، ورزشی، آموزشی و تجاری داخل محدوده روستا به کاربری مسکونی ممنوع است. تبصره «۳» - در واگذاری زمین، افرادی که به تشخیص مراجع رسمی مانند مرکز آمار ایران، خانه بهداشت روستایی و کلاتتری محل، بومی روستا بوده و فاقد مالکیت واحد مسکونی در روستای مورد نظر هستند، در اولویت‌اند. تبصره «۴» - در واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط موضوع تبصره «۳»، صرفاً هزینه‌های آماده‌سازی زمین دریافت می‌شود. اخذ هزینه بیشتر جرم محسوب می‌شود.

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۱	ماده (۵۱) - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است در روستاهای بالای پناه خانوار، متناسب با بُعد خانوار و تبصره «۲» ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن، جهت ساخت مسکن خودمالکی روستایی با ایجاد زیرساخت‌های لازم و بازنگری در محدوده طرح‌های هادی روستایی مناطق فاقد زمین و تصویب در مراجع مربوطه، اقدام به واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط نماید. تبصره- طرح‌های هادی روستایی و تعیین محدوده روستاها در سراسر کشور براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، توسط اداره بنیاد مسکن شهرستان تهیه و به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه هر استان می‌رسد.			■		ناظر بر تبصره - اصلاح ماده (۷) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ . اصلاح ضمنی قوانین مغایر با اصول قانونگذاری موضوع بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است.	تبصره «۵» - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است ظرف یک سال، اطلاعات مکانی محدوده روستاهای بالای ۲۰ خانوار را به همراه نقشه‌های رقومی موجود طرح‌های هادی روستاها با اولویت روستاهای بالای ۱۰۰۰ نفر جمعیت، در سامانه پنجره واحد زمین بارگذاری نماید. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حداکثر تا ۵ سال مهلت دارد، تمامی نقشه‌های غیررقومی طرح‌های هادی روستایی را رقومی نموده و در سامانه مذکور بارگذاری نماید. تبصره «۶» - رعایت معماری اسلامی-ایرانی، هویت و بافت روستایی، حفظ درآمیختگی تولید، معیشت و سکونت (مسکن معیشت محور) و استفاده از مصالح سازگار با محیط زیست و مقرون به صرفه در ساخت مساکن روستایی جدید الزامی است.» تبصره «۷» - متقاضی ساخت مسکن جدید در روستا موظف است تعهد کتبی دهد که به مدت ۵ سال در روستا سکونت خواهد داشت. دریافت کنندگان زمین حق فروش زمین و یا مسکن احوال به مدت ۱۰ سال را نخواهند داشت.»



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهادهای اصلاحی
۵۲	وزارت راه و شهرسازی مجاز است به منظور تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده، در فرایند معاوضه کلید به کلید واحدهای بافت فرسوده با واحدهای نوساز یا اراضی تحت مالکیت خود، در قیمت کارشناسی واحدهای نوساز یا اراضی معوض مزبور، تا سقف چهل درصد (۴۰٪) تخفیف اعمال نماید و یا اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده را، تا سقف چهل درصد (۴۰٪) بیش از قیمت کارشناسی قیمت‌گذاری نماید. آیین‌نامه اجرایی این بند شامل معیار انتخاب شیوه مناسب و سقف ریالی تخفیفات قابل اعمال، ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ برنامه، توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.			■		اعطای معوض و توسعه کلید به کلید یک راهکار است و الزاماً در همه مکان و موارد مطلوب نیست و تعیین ضرورت و میزان اقدام باید در اولویت قرار گیرد. بافت‌های ناکارآمد شهری از مسائل اصلی بخش مسکن کشور است. میزان پیشرفت در بازسازی و نوسازی این بافت‌ها به‌طور متوسط سالیانه یک تا دو درصد بوده و بخش بزرگی از جمعیت کشور بالغ بر ۲۰ میلیون نفر در بافت‌های ناکارآمد ساکن هستند. از این‌رو نیازمند احکامی در جهت تحول در این حوزه می‌باشیم. با توجه به ظرفیت ایجاد تبعیض و رانت، نظارت و شفافیت و حسابرسی دقیق باید لحاظ شود. اصلاح‌ضمنی قوانین مغایر با اصول قانونگذاری موضوع بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است. مفاد آیین‌نامه موضوع این ماده، به‌دلیل ماهیت قانونگذاری آن، مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی است. عبارت «پس از ابلاغ برنامه» به‌جهت ابهام در مرجع ابلاغ‌کننده و شونده، دارای ابهام است.	ملاحظات در نگارش مورد توجه قرار گیرد.

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق، به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۲	تبصره- افزایش محدوده شهر تهران صرفاً به منظور باز تنظیم کاربری های خدماتی و باز آفرینی بافت های ناکارآمد و رساندن تراکم جمعیتی این بافت ها به کمتر از صد و پنجاه نفر در هر هکتار برای تأمین خدمات دولتی غیر انتفاعی و انتقال حق توسعه بافت های تاریخی و باغات درون شهر از طریق تهاتر زمین یا واحد مسکونی و با رعایت ثبات جمعیت شهری تهران و حومه مجاز است.			■	باید توجه داشت که افزایش مساحت شهر اگرچه به کاهش صوری رقم تراکم جمعیت شهری می انجامد، اما الزاماً به معنای کاهش فشار جمعیتی در بخش های متر اکم شهری نخواهد بود. بنابر این اضافه شدن یک عرصه چند صد هکتاری به شهر هرگز منجر به کاهش ارتفاع ساختمان های موجود در مرکز شهر نخواهد شد، بلکه در بهترین حالت منجر به کاهش تمایل برای درخواست های بعدی تغییر	با سیاست های کلی ابللاغی شهر سازی در تناقض است. افزایش محدوده شهر تهران با رعایت ثبات جمعیت شهری تهران و حومه در تعارض است.	حذف شود
۵۲	تبصره- افزایش محدوده شهر تهران صرفاً به منظور باز تنظیم کاربری های خدماتی و باز آفرینی بافت های ناکارآمد و رساندن تراکم جمعیتی این بافت ها به کمتر از صد و پنجاه نفر در هر هکتار برای تأمین خدمات دولتی غیر انتفاعی و انتقال حق توسعه بافت های تاریخی و باغات درون شهر از طریق تهاتر زمین یا واحد مسکونی و با رعایت ثبات جمعیت شهری تهران و حومه مجاز است.		■		ضوابط طرح تفصیلی مصوب شهر خواهد بود. لذا توسعه افقی شهر هیچ تاثیری در کاهش تراکم نقطه ای جمعیت در هکتار شهری نخواهد داشت. مشکل محلات داخلی کمبود خدمات محلی است و با افزایش تراکم در محلات دیگر مشکل خدمات سطح محلی محلات مرکزی حل نمی شود.	با طرح جامع، طرح حریم، طرح مجموعه شهری و طرح آمایش استان در تضاد است. تراکم بالاتر در بافت های ناکارآمد شهر های دیگر مشهود است. ساز و کار اجرای این هدف مبهم است. افزایش محدوده شهر تهران با رعایت ثبات جمعیت شهری تهران و حومه در تعارض است و در این گزاره تناقض وجود دارد. در طرح های توسعه شهری (جامع و تفصیلی توسعه آتی شهر در نظر گرفته شده است و به عنوان سند بالادستی می تواند مرجع تغییر محدوده ها قرار گیرد.	حذف شود.



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق، به‌شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهارنظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۳	سایر روش‌های ساخت به‌منظور تسهیل ساخت مسکن توسط مردم، اقدامات زیر انجام می‌گیرد: الف- وزارت راه و شهرسازی مکلف است تا پایان سال اول برنامه، نسبت به تکمیل رقوم‌سازی اطلاعات تمامی طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها در سامانه طرح‌های جامع و تفصیلی و همچنین الکترونیکی نمودن فرایند اخذ مجوزهای مربوط به شورای عالی معماری و شهرسازی ایران و کمیسیون‌های استانی ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، اقدام نماید. از زمان راه‌اندازی این سامانه، کلیه مصوبات شورا و کمیسیون‌های فوق‌الذکر به‌صورت برخط و آنی در سامانه مزبور بارگذاری و اعلام عمومی می‌شود و صرفاً پس از بارگذاری در سامانه مذکور قابل اجرا است. نحوه اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی از طریق این سامانه به‌صورت دورهای رصد و پایش می‌شود و گزارش عملکرد آن با اولویت کلان‌شهرها به‌صورت عمومی منتشر می‌گردد.			■		عنوان این بخش با محتوای آن همخوانی ندارد. در این زمان ناممکن است. باید اولویت اقدام مشخص شود. از سال اول برنامه تمام احکام جدید کمیسیون‌ها رقوم‌سازی طرح‌های شهری قدیمی با نیمه عمر فاقد منطق اقتصادی است و تقریباً هزینه نزدیک به طرح جدید شهری خواهد داشت. اولویت اقدام می‌تواند براساس تعداد احکام ۵ سال اخیر تعیین شود. به‌کار بردن عبارت «الکتریکی نمودن»، مغایر اصل (۱۵) قانون اساسی است.	عنوان این بخش به تسهیل ساخت مسکن تغییر پیدا کند.
۵۳	ب- وزارت راه و شهرسازی مکلف است تا پایان سال دوم برنامه، بازار رقابتی تنظیم‌شده برای ارائه خدمات واسطه‌امین (ضامن) بین خریداران و مالکان شامل زیرساخت ثبت رسمی قرارداد پیش‌فروش، ارائه ضمانت‌نامه تضمین به‌موقع و با کیفیت ساختمان، مدیریت ریسک تأمین مصالح، اعتبارسنجی خریداران و سازندگان و اعطای تسهیلات ساخت به خریدار ایجاد نماید. - ارائه لایحه اصلاح قانون پیش‌فروش ساختمان در سال اول برنامه تکلیف گردد.			■		قانون پیش‌فروش ساختمان باید در سال اول برنامه مورد بازنگری قرار گیرد. استفاده از واژه غیرفارسی «ریسک» مغایر اصل (۱۵) قانون اساسی است. عبارت «خدمات واسطه‌امین (ضامن) بین خریداران و مالکان» دارای ابهام است.	ب- وزارت راه و شهرسازی مکلف است تا پایان سال دوم برنامه، بازار رقابتی تنظیم‌شده برای ارائه خدمات واسطه‌امین (ضامن) بین خریداران و مالکان شامل زیرساخت ثبت رسمی قرارداد پیش‌فروش، ارائه ضمانت‌نامه تضمین به‌موقع و با کیفیت ساختمان، مدیریت ریسک تأمین مصالح، اعتبارسنجی خریداران و سازندگان و اعطای تسهیلات ساخت به خریدار ایجاد نماید.

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۳	پ- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع صادرکننده گواهی پایان کار ساختمانی مکلفند در صورتی که صدور گواهی پایان کار برای ساختمانی، بنابر حکم کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها یا سایر مراجع ذیصلاح صرفاً منوط به پرداخت جریمه یا بدهی باشد، برای هریک از واحدهای آن ساختمان که جریمه قسمت‌های اختصاصی تعیین شده توسط کمیسیون‌های موضوع مواد (۹۹ و ۱۰۰) قانون شهرداری‌ها و سهم واحد ساختمانی از جریمه قسمت‌های مشترک (به نسبت مساحت اختصاصی) تعیین شده توسط کمیسیون‌های مذکور را پرداخت کرده باشند، گواهی پایان کار ساختمانی آن واحد، صورت مجلس تفکیک آپارتمان‌ها (اعیانی) و سند تفکیکی مالکیت را صادر نمایند.		■			ماهیت غیربرنامه و جزئی دارد. با توجه به محتوای تخلفات ساختمانی باید حذف گردد تا از شکل‌گیری مشکلات جدید در این حوزه جلوگیری شود.	در بررسی اصلاح ماده (۱۰۰) قانون شهرداری پیگیری شود.
۵۳	ت- به شرکت عمران شهرهای جدید اجازه داده می‌شود از محل منابع داخلی خود نسبت به مشارکت در تأمین منابع مورد نیاز برای ساخت آ‌ا‌ر ا‌ه‌ا، بزرگراه‌ها و خطوط ریلی شهری-حومه‌ای در داخل و خارج از حریم شهرهای جدید کشور (بدون ایجاد شرکت جدید و صرفاً برای اتصال خود به شهرهای مادر) اقدام نماید.			■		از آنجاکه بخش عمده ساکنین شهرهای جدید اقبال متوسط و دهک‌های پایین جامعه هستند، سهم هزینه‌های حمل و نقل در سبد خانوار بسیار مهم است. بند «ت» نیازمند اصلاح است و باید توسعه حمل و نقل عمومی در اولویت قرار گیرد.	به شرکت عمران شهرهای جدید اجازه داده می‌شود از محل منابع داخلی خود نسبت به مشارکت در تأمین منابع مورد نیاز برای توسعه حمل و نقل عمومی و حومه‌ای در داخل و خارج از حریم شهرهای جدید کشور (بدون ایجاد شرکت جدید و صرفاً برای اتصال خود به شهرهای مادر) اقدام نماید.
۵۳	ث- شهرداری‌های مراکز استان‌ها مکلفند با استفاده از حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از منابع عوارض موضوع ماده (۳۹) قانون مالیات بر ارزش افزوده و تلفیق منابع فوق با سایر منابع حسب مورد اعم از منابع مالی، تسهیلات قابل تأمین و زمین‌های در اختیار وزارت راه و شهرسازی با عقد تفاهم‌نامه با شرکت بازآفرینی شهری نسبت به بازآفرینی محلات هدف با اولویت بافت میانی و حاشیه‌ای در جهت حصول به حداقل سرانه‌های طرح تفصیلی شهر اقدام نمایند.			■		- بخش بزرگی از درآمدهای شهرداری‌ها (به غیر از کلان‌شهرها) با سهم آنها از مالیات بر ارزش افزوده تأمین می‌شود. - تعیین سهم حداقل ۵۰ درصد بسیار زیاد بوده و پیشنهاد می‌شود متناسب با سهم جمعیت بافت‌های ناکارآمد ارائه شود. در سال‌های اخیر سهم کلان‌شهرها از ۲۰ درصد ارزش افزوده به ۱۲ درصد کاهش یافته است.	ملاحظات در نگارش مورد توجه قرار گیرد.



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۴	الف- به منظور تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز برای اجرای پروژه‌های آماده‌سازی، تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی طرح‌های حمایتی تأمین مسکن، نسبت به تهاتر اراضی در اختیار خود با پیمانکاران بر اساس قیمت کارشناسی روز اقدام نماید.			■		واگذاری و تهاتر زمین بدون تنظیم‌گری مریح و شفاف، زمینه‌های رانت و فساد را ایجاد می‌کند. ضرورت‌سنجی، اولویت‌سنجی و شفافیت و نظارت بر چنین اقدام‌های مقدم است. استفاده از واژه غیرفارسی پروژه، مغایر اصل (۱۵) قانون اساسی است.	ملاحظات در نگارش مورد توجه قرار گیرد.
۵۴	ب- به منظور تأمین هزینه‌های مسکن محرومین و اعتبارات بخش مسکن از طریق صندوق ملی مسکن نسبت به فروش متمرکز حداکثر سی درصد (۳۰٪) از زمین‌های پهنه مسکونی با رعایت تشریفات قانونی و سایر قوانین و مقررات مربوطه اقدام نماید.			■		ابهام زیادی دارد. فقط فروش اراضی مرغوب برای این منظور پیشنهاد می‌شود. در اراضی با ارزش متوسط مدل‌های مشارکت با افزایش عرضه (ترکیب حمایتی و غیرحمایتی) پیشنهاد می‌شود.	ملاحظات در نگارش مورد توجه قرار گیرد.
۵۴	پ- از طریق شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه خود نسبت به انتقال مالکیت اراضی و املاک در اختیار، به بانک مسکن در سقف مبالغ پیش‌بینی شده در بودجه سنواتی اقدام نماید. معادل ارزش روز کارشناسی دارایی‌های مزبور به عنوان افزایش سرمایه دولت در بانک مسکن منظور می‌گردد. بانک مسکن مکلف به مولدسازی دارایی‌های فوق حداکثر ظرف مدت سه سال از زمان واگذاری جهت افزایش ارائه تسهیلات در اجرای قانون جهش تولید مسکن است.			■		زمین نمی‌تواند مبنای افزایش سرمایه بانک تلقی شود. در قید مولدسازی ظرفیت تولید مسکن نیز است. ملاحظات شهرسازی به خصوص تأمین سرانه کاربری‌های محل لحاظ شود. توازن بین توسعه محلی و ملی - مالی و مسکن و شهرسازی برقرار شود. عبارت «شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه خود» به جهت فقدان تعریف قانونی از تابع بودن، ابهام دارد که این ابهام با بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری مغایرت دارد.	ملاحظات در نگارش مورد توجه قرار گیرد.

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهادهای اصلاحی
۵۴	ت- به منظور اجرای طرح (پروژه) های حمایتی مسکن از جمله طرح نهضت ملی، مطابق طرح توجیهی فنی و اقتصادی مورد تأیید (شامل مشخصات فنی ضروری اعم از تعداد واحدها مسکونی و سرانه های شهری مورد نیاز)، بخشی از اراضی تحت تملک و در اختیار خود را از طریق مزایده و رعایت تشریفات قانونی به سرمایه گذاران، توسعه گران، انبوه سازان و نهادهای عمومی غیر دولتی مشروط به ساخت به صورت فروش یا اجاره یا انتقال مالکیت پس از دوره اجاره زمین واگذار نماید و منابع حاصل را به حساب صندوق ملی مسکن واریز نماید و یا منابع حاصل از آن را به صورت واحدهای مسکونی آماده در همان اراضی دریافت نماید. فروش زمین مشروط به ساخت و ساز در زمان بندی معین بوده و مطابق مدل مالی زیرساخت ها و سرانه های شهری شهرک تأمین و بخشی از مسکن های ساخته شده به گروه های حمایتی اختصاص می یابد. تبصره- وزارت راه و شهرسازی مکلف است در قراردادهای منعقد شده شرط فسخ قرارداد در صورت تأخیر در ساخت و ساز بیش از حدود تعیین شده را پیش بینی نموده و در صورت وقوع نسبت به بازپس گیری زمین، تسویه هزینه های انجام شده و واگذاری مجدد اقدام نماید.		■			ید مبسوطه در واگذاری و تهاتر و مشارکت به این شکل مضرات بیشتری از منافع آن خواهد داشت. برش های قانونی موضوعی زیادی متعرض این قانون است. چرا که قانونگذار همیشه در تفویض، واگذاری و تهاتر و مشارکت و... با دقت و حساسیت بر بستن منافذ حقوقی سو، استفاده تأکید داشته که در تنظیم این ماده رعایت نشده است. در تکمیل تبصره لازم است بابت دیرکرد در تحویل یا اجرای پروژه ها بر اساس نظر کارشناسان مرضی الطرفین هزینه مورد نظر از پرداختی پیمانکار کسر گردد.	
۵۵	به منظور بهبود کیفیت و کاهش هزینه های ساخت و ساز مسکن، اقدامات زیر انجام می شود: الف- وزارت راه و شهرسازی مکلف است تا پایان برنامه، حداقل پانزده درصد از برنامه های تأمین مسکن را با استفاده از فناوری های نوین و صنعتی سازی (پیش ساخته و مجموعه ای (مدولار)) با اولویت در احداث شهرک های مسکونی، انبوه سازی و توسعه شهرهای جدید عملیاتی نماید.		■				



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۵۵	ب- وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به بازنگری شناسنامه فنی-ملکی ساختمان و ایجاد و راهبری سامانه صدور الکترونیکی آن اقدام نماید. به‌طوری‌که امکان درجه‌بندی ساختمان‌ها و مستحدثات جدیدالاحداث در دو بخش کیفیت ساخت و بهره‌وری انرژی در چهار رده فراهم گردد. تکمیل مرحله‌ای شناسنامه فنی-ملکی از شروع اخذ پروانه ساخت و در زمان تنظیم گزارش‌های مرحله‌ای توسط مهندسین ناظر انجام کار تا صدور پایان کار الزامی بوده و شهرداری‌ها مکلفند که از صدور پایان کار برای ساختمان‌های فاقد شناسنامه فنی-ملکی مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان خودداری نمایند و حسب مورد پرونده متخلفین را برای تعیین تکلیف به کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان ارجاع نمایند. از تاریخ ابلاغ برنامه، کارکنان دستگاه‌های اجرایی، امکان فعالیت به‌عنوان مجری یا ناظر حقیقی، یا نماینده مجری یا ناظر حقوقی در فرایند ساخت‌وساز ساختمان‌ها را ندارند. آیین‌نامه اجرایی این بند ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ برنامه، شامل تکالیف دستگاه‌ها، عوامل فنی، اجرایی و نظارت ساختمان، فرایندهای تهیه و صدور شناسنامه فنی-ملکی ساختمان و ضوابط و معیارهای صنعتی‌سازی و بهره‌وری انرژی با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و با همکاری وزارتخانه‌های کشور، نفت و نیرو، سازمان و نماینده شورای عالی استان‌ها به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.					عبارت «پس از ابلاغ برنامه» به‌جهت ابهام در مرجع ابلاغ‌کننده و شونده، دارای ابهام است.	پیشنهاد اصلاحی
۵۵	پ- وزارت کشور مکلف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی، ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ برنامه، اقدامات قانونی لازم را برای ساماندهی و اصلاح ترکیب اعضای کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها انجام دهد.					ماهیت غیربرنامه‌ای دارد. هم‌اکنون اصلاح ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در نوبت بررسی صحن علنی است. در این خصوص اضافه شدن نماینده اداره کل راه و شهرسازی استان توصیه می‌شود. همچنین لازم است با توجه به بازنگری شناسنامه فنی ملکی، کلیات و تبصره‌های کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، قانون شهرداری و قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان مورد بازبینی قرار گرفته و کلیه موارد ارجاعی و یا تخلفات و احکام صادره از این کمیسیون‌ها و قوانین در سامانه‌ای شفاف ایجاد و ارائه شود. عبارت «پس از ابلاغ برنامه» به‌جهت ابهام در مرجع ابلاغ‌کننده و شونده، دارای ابهام است.	در اصلاح ماده (۱۰۰) قانون شهرداری لحاظ شود.

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی						
۵۶	در اجرای بند «دهم و یازدهم» سیاست‌های کلی برنامه و به منظور تحقق اهداف کمی زیر مطابق با احکام این فصل، اقدام می‌شود. جدول (۱۳) – اهداف کمی سنج‌های عملکردی ترانزیت و اقتصاد دریا محور <table><tr><th>سنجه عملکردی</th><th>واحد متعارف</th><th>هدف کمی در پایان برنامه</th></tr><tr><td>نسبت جمعیت سواحل جنوبی به کل کشور</td><td>درصد</td><td>۸</td></tr></table>	سنجه عملکردی	واحد متعارف	هدف کمی در پایان برنامه	نسبت جمعیت سواحل جنوبی به کل کشور	درصد	۸		■			افزایش بیش از دو برابری مبتنی بر تحلیل‌های جمعیت‌شناسی در بازه زمانی برنامه غیرممکن است. نحوه تعیین شاخص، شاخص وضع موجود مشخص نشده است. محدوده ICZM یا شهرستان‌های ساحلی با کدام مبنای جمعیتی، جمعیت کشور در افق طرح برآوردی شده است.	درصد افزایش یا نرخ رشد ارائه شود.
سنجه عملکردی	واحد متعارف	هدف کمی در پایان برنامه											
نسبت جمعیت سواحل جنوبی به کل کشور	درصد	۸											
۶۵	ب- وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ملی استاندارد ایران، ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ برنامه، نسبت به تهیه ضوابط و مقررات و استانداردهای لازم برای هوشمندسازی ساختمان‌ها اعم از (شبکه، فیبر، رادیو) اقدام نماید.			■		ضروری است وزارت کشور نیز طی ابلاغیه‌ای، شهرداری‌های کشور را مکلف به همکاری در جهت توسعه زیرساخت‌های شبکه اطلاعات نماید. عبارت «پس از ابلاغ برنامه» به جهت ابهام در مرجع ابلاغ‌کننده و شونده، دارای ابهام است.							
۶۷	وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات موظف است با همکاری وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، به منظور شتاب‌دهی رشد صنعت فضایی کشور و توسعه کاربرد خدمات فضا پایه و داده‌های فضایی در بخش‌های اقتصادی نسبت به اجرای برنامه‌های فضایی با اولویت‌های زیر اقدام کند. تبصره- هرگونه فعالیت موازی دستگاه‌های اجرایی در تأمین تصاویر و داده‌های ماهواره‌ای ممنوع است. وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات موظف است نیاز دستگاه‌های اجرایی و بخش خصوصی به تصاویر و داده‌های ماهواره‌ای را با اولویت کاربرها و شرکت‌های دانش‌بنیان تأمین نماید. تعرفه این خدمات به پیشنهاد وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات به تصویب کمیسیون تنظیم مقررات ارتباطات می‌رسد.			■		با توجه به رقابت زیاد نمونه‌های خارجی پیشنهاد می‌شود در قیمت‌گذاری فقط دریافت هزینه لحاظ شود تا مرجعیت و سطح رجوع به مراجع داخلی مستمر افزایش یابد. عبارت با همکاری، از حیث حدود حقوق و اختیارات نهاد همکار، ابهام دارد.							



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۷۵	در راستای اعتلای فرهنگ عمومی در جهت تحکیم سبک زندگی اسلامی – ایرانی، تقویت همبستگی و اعتماد به نفس ملی، ارتقای هویت ملی و روحیه مقاومت، کار و تلاش در جامعه، اقدامات زیر انجام می‌شود: ح- سازمان امور مالیاتی کشور موظف است، هزینه‌کرد اشخاص حقوقی در ساخت، تکمیل، تجهیز و توسعه اماکن و فضاهای فرهنگی، هنری و ورزشی در مناطق محروم و کم‌برخوردار با هماهنگی و تأیید وزارتخانه‌های ورزش و جوانان و فرهنگ و ارشاد اسلامی به‌صورت صد در صد (۱۰۰٪)، به‌عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی تلقی نماید.			■		احیای اماکن تاریخی و میراث فرهنگی و هم اضافه شود. این بند می‌تواند برای خیرینی که با اهداف فرهنگی اقدام به ساخت مراکز فرهنگی هنری می‌نمایند، ایجاد انگیزه کند تا از این طریق قسمتی از زیرساخت‌های حوزه فرهنگ تأمین شود.	
۸۳	به‌منظور توسعه گردشگری داخلی و جذب گردشگران خارجی و همچنین حفظ میراث فرهنگی کشور، اقدامات زیر انجام می‌شود: پ- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است با همکاری وزارت میراث فرهنگی و گردشگری و منابع دستی نسبت به رقوم‌سازی نقشه‌های عرصه و حریم آثار ملی و محدوده بافت‌های تاریخی در نقشه‌های حدنگاری (کاداستر) پوشش کشور و همچنین لایه شهرها و بناها و محدوده بافت‌های تاریخی- فرهنگی در سامانه جامع صدور اسناد مالکیت و بستر یکپارچه استعلام دستگاهی تا پایان سال دوم برنامه اقدام نماید.	■					
۸۳	ج- تغییر کاربری تأسیسات گردشگری تحت هر عنوان، بدون تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و منابع دستی ممنوع است. مراجع تغییر کاربری مکلفند پیش از موافقت، نسبت به اخذ استعلام از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و منابع دستی اقدام نمایند. در صورت موافقت با تغییر کاربری تأسیسات گردشگری موجود توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و منابع دستی، کلیه تخفیفات، تسهیلات، حمایت‌ها و معافیت‌های اعطایی ملغی و عین یا معادل آن به اضافه پنجاه درصد (۵۰٪) مابه‌التفاوت ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری ملک به قیمت کارشناسی روز، اخذ و به‌حساب خزانه واریز و معادل صددرصد (۱۰۰٪) آن با رعایت بند «د» ماده (۲۸) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) برای هزینه‌کرد در زمینه توسعه گردشگری به وزارت مذکور اختصاص می‌یابد.	■				این موضوع با برخی قوانین موضوعی دیگر در تضاد است.	

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۸۳	خ- وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور، جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و معاونت حقوقی رئیس‌جمهور، به‌منظور جبران حقوق مالکانه مردم و اعطای اراضی معوض به مالکان املاک واقع در عرصه و حریم آثار ملی که با محدودیت یا کاهش ارزش املاک مواجه شده‌اند، لایحه جبران حقوق مالکانه مردم در عرصه، حریم و محدوده‌های تاریخی را تا پایان سال اول برنامه، تهیه و به تصویب هیئت‌وزیران برساند.			■		روش انتقال حق توسعه از روش‌های به‌روز جهت تأمین حقوق مالکان املاک با ارزش تاریخی و غیرتاریخی است. پیشنهاد می‌شود لایحه جبران حقوق مالکانه مردم در عرصه حریم و محدوده‌های تاریخی بخش وسیع‌تری از املاک را که به‌نحوی از طرح‌های توسعه شهری متضرر می‌شوند را دربرگیرد (شامل کاربری‌های فضای سبز، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری، قرارگیری در حریم و محدوده‌های خاص برخی اماکن و...). این مسئله گام بلندی در تأمین حقوق شهروندان خواهد بود.	
۸۴	در اجرای بند «۱۸» سیاست‌های کلی برنامه و به‌منظور تحقق اهداف کمی زیر مطابق با احکام این فصل، اقدام می‌شود. جدول (۱۹) - اهداف کمی سنجه‌های عملکردی سیاست داخلی و ارتقای سلامت اجتماعی			■	ماده (۸۰) بند «پ» برنامه ششم توسعه: پ- شناسایی و بهبود نقاط آسیب‌خیز، ۱- شناسایی نقاط آسیب‌خیز و بحران‌زای اجتماعی در بافت شهری و حاشیه شهرها و تمرکز بخشیدن حمایت‌های اجتماعی، خدمات بهداشتی درمانی، مددکاری، مشاوره اجتماعی و حقوقی و برنامه‌های اشتغال حمایت‌شده، با اعمال راهبرد همکاری بین‌بخشی و سامانه مدیریت آسیب‌های اجتماعی در مناطق یاد شده، ۲- بهبود کیفیت زندگی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی و ترویج مهاجرت معکوس از طریق	اینکه شاخص منطقی نیست. اصل (۳) شاخص‌های ساماندهی باید به‌طور دقیق مشخص شود که با هر اقدام عملیاتی اطلاق ساماندهی یک محله تفسیر نشود. این مدل از تعیین اهداف کمی، سبب انحراف در نتایج واقعی می‌شود. از آنجایی‌که مطالعات و شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی به روز نیست و خلأ زیادی در زمینه آمار و اطلاعات در این زمینه وجود دارد. پیشنهاد می‌شود تبصره‌ای به این ماده جهت برطرف کردن خلأ موجود مطرح شود. - با توجه به رویکرد مواجهه کنونی با سکونتگاه‌های غیررسمی که رویکرد توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی است و در قوانین و اسناد موجود ازجمله (سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه غیررسمی (مصوب ۱۴۰۲/۱/۹ هیئت دولت)، باید این رویکرد در مفاد برنامه مشخص باشد.	پیشنهاد می‌شود تبصره فوق به این ماده اضافه شود: تبصره- مرکز آمار ایران مکلف است با همکاری شرکت بازآفرینی شهری ایران بانک اطلاعات و سامانه‌های نظارتی برخط موجود را منطبق با برنامه‌ریزی‌های لازم در زمینه ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی به‌روزرسانی نماید. - عنوان ساماندهی به توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه غیررسمی تغییر یابد.



شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به‌شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی						
۸۴	در اجرای بند «۱۸» سیاست‌های کلی برنامه و به‌منظور تحقق اهداف کمی زیر مطابق با احکام این فصل، اقدام می‌شود. جدول (۱۹) - اهداف کمی سنجه‌های عملکردی سیاست داخلی و ارتقای سلامت اجتماعی <table><tr><th>سنجه عملکردی</th><th>واحد</th><th>هدف کمی در پایان برنامه</th></tr><tr><td>ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی</td><td>تعداد محلات در سال</td><td>۳۰۰</td></tr></table>	سنجه عملکردی	واحد	هدف کمی در پایان برنامه	ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی	تعداد محلات در سال	۳۰۰			■	آمایش سرزمین، توزیع مناسب جمعیت و منابع و جلوگیری از بروز و تشدید آسیب‌های اجتماعی در این مناطق با ایجاد شغل و سکونتگاهی مناسب در روستاه ۳- برنامه‌ریزی برای مدیریت و توزیع متناسب فعالیت، جمعیت و مهاجرت در کشور و ممانعت از توسعه حاشیه‌نشینی بارویکرد تقویت مبادی مهاجرت، به‌گونه‌ای که سالیانه ۱ درصد نسبت به ساماندهی مناطق و کاهش جمعیت حاشیه‌نشینی اقدام شود.	عبارت «سرمایه اجتماعی» به‌دلیل نداشتن تعریف مشخص دارای ابهام است. اهداف کمی این ماده فاقد سال معیار و میزان تغییرات به تفکیک هر سال است.	پیشنهاد می‌شود تبصره فوق به این ماده اضافه شود: <u>تبصره- مرکز آمار ایران مکلف است با همکاری شرکت باز آفرینی شهری ایران بانک اطلاعات و سامانه‌های نظارتی برخط موجود را منطبق با برنامه‌ریزی‌های لازم در زمینه ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی به‌روزرسانی نماید.</u> <u>- عنوان ساماندهی به توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه غیررسمی تغییر یابد.</u>
سنجه عملکردی	واحد	هدف کمی در پایان برنامه											
ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی	تعداد محلات در سال	۳۰۰											
۱۰۲	ج- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح مجاز است نسبت به مولدسازی اموال غیرمنقول (از جمله پادگان‌های داخل شهرها) از طریق ستاد کل نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران اقدام و منابع حاصله را پس از گردش در خزانه و در قالب موافقت‌نامه متبادله با سازمان مطابق دستورالعمل ابلاغی ستاد کل نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران که با مشارکت سازمان تهیه می‌شود، صرف انتقال پادگان‌ها به خارج از محدوده شهرها، احداث، تکمیل و نوسازی اماکن نظامی و انتظامی نماید.			■		به‌طور عمده پادگان‌های داخل شهرها آخرین ظرفیت درون‌شهرها برای تأمین سرانه‌ها (به‌طور خاص فضای سبز) و خدمات عمومی و کاربری‌های ویژه است و باید با رعایت ملاحظات شهرسازی نسبت به انتقال اقدام گردد. به‌نحوی که هم جبران هزینه جابه‌جایی شود و هم کسری کاربری‌های عام المنفعه نظیر فضای سبز، آموزشی، مذهبی، درمانی و فرهنگی و ورزشی و تأسیسات تأمین گردد.							
۱۰۳	ح- کلیه شهرک‌ها و مجتمع‌های اداری، تجاری، مسکونی و صنعتی و همچنین مراکز عمومی مکلفند پیوسته‌های حفاظتی- انتظامی لازم برای ارتقای امنیت و ایمنی این اماکن و پیشگیری از سرقت را برابر استانداردهای اعلامی فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران رعایت نمایند. آیین‌نامه نحوه اجرای این حکم و استانداردهای اعلامی توسط وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی با همکاری فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و شورای عالی استان‌ها، ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ برنامه، تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.			■		استفاده از لفظ کلیه مجتمع‌های اداری، تجاری، مسکونی و صنعتی دامنه فراگیری قانون را بسیار گسترده کرده و از منظر اجرایی امکان‌پذیر نیست. از این‌رو می‌توان براساس دسته‌بندی پنج گانه مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان، ساختمان‌های با درجه اهمیت ویژه، بسیار زیاد و زیاد را مشمول این قانون لحاظ کرد و با شفافیت در متن نوشته شود.							

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۱۰۵	به منظور ارتقای بهره‌وری نظام اداری، کاهش هزینه‌های جاری و کوچک‌سازی اندازه دولت، اقدامات زیر انجام می‌پذیرد: الف- دستگاه‌های اجرایی مکلفند با رعایت موارد مذکور در این بند، ساختار سازمانی خود را بازطراحی و تا پایان سال سوم برنامه، به تأیید سازمان اداری و استخدامی کشور برسانند. به‌نحوی که در هر سال، حداقل به میزان پنج درصد (۵٪) از واحدهای سازمانی کاهش یابد. سازمان اداری و استخدامی کشور موظف است گزارش عملکرد اجرای این بند را به تفکیک دستگاه‌های اجرایی به‌صورت فصلی به رئیس‌جمهور ارائه دهد. ۳- بخشی از تصدی‌های دستگاه‌های اجرایی با رویکرد مدیریت یکپارچه شهری و تقویت نقش خط‌مشی‌گذاری، هماهنگی، تسهیل‌گری و نظارتی دولت با تصویب شورای عالی اداری، به شهرداری‌ها واگذار شود.		■			کلی و مبهم است. عبارت «دستگاه‌های اجرایی» ابهام دارد و مشخص نیست که دستگاه‌های مذکور در ماده (۵) قانون مدیریت بوده یا قانون محاسبات یا ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه. - ارتباط این ماده و اختیار سازمان اداری و استخدامی در بازطراحی دستگاه‌های اجرایی با ماده (۱۱۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و اختیارات شورای عالی اداری ابهام دارد. - اعطای اختیار بازطراحی دستگاه‌های اجرایی به سازمان اداری و استخدامی به‌جهت ماهیت تقنینی مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی به‌نظر می‌رسد.	
۱۱۲	در اجرای بند «۲۶» سیاست‌های کلی برنامه و به‌منظور تحقق اهداف کمی زیر مطابق با احکام این فصل اقدام می‌شود. جدول (۲۳) - اهداف کمی سنج‌های عملکردی تحول قضایی و حقوقی			■		جابه‌جایی زندان‌ها به‌نحوی باشد که هم‌زمان با جبران هزینه‌های جابه‌جایی و احداث زندان جدید، کسری کاربری‌های عام‌المنفعه نظیر فضای سبز، آموزشی، مذهبی، درمانی و فرهنگی و ورزشی و تأسیسات تأمین شود.	

سنجه عملکردی	واحد متعارف	هدف کمی در پایان برنامه
میزان انتقال زندان‌ها به خارج از شهر	درصد	۷۵

شماره ماده	متن لایحه	موافق	مخالف	موافق، به شرط اصلاح	سابقه موضوع در قانون برنامه ششم و قوانین دائمی کشور	اظهار نظر مختصر کارشناسی مسکن و شهرسازی	پیشنهاد اصلاحی
۱۱۶	به منظور تسریع در انتقال زندان‌ها به خارج از شهرها، سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمین و تربیتی کشور مجاز است: الف - با اخذ مجوز از وزارت امور اقتصادی و دارایی، پس از تعیین کاربری با رعایت ماده (۶) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) (مصوب ۱۳۹۴) و تفکیک اراضی با رعایت قانون از محل فروش، تهاتر و یا معاوضه اراضی و اموال واقع در محدوده و حریم شهری، نسبت به خریداری اراضی مورد نیاز، تأمین تأسیسات زیربنایی، احداث، تکمیل، تعمیر و تجهیز طرح‌ها و پروژه‌ها اقدام نماید.	■				در مولدسازی هم‌زمان منافع محله، شهر و کشور و منفعت اقتصادی و مسکن و شهرسازی هم‌زمان تدارک دیده شود. حداکثرسازی سود ملک اقدام نخواهد بود. این حکم در راستای تحول در نظام اداری و اصلاح ساختار آن مبتنی بر سیاست‌های کلی نظام اداری با تأکید بر هوشمندسازی و تحقق دولت الکترونیک، حذف تشکیلات موازی و غیرضرور، به‌روزرسانی قوانین و مقررات، اصلاح روش‌ها و رفع فساد و زمینه‌های آن در مناسبات اداری موضوع بند «۲۵» سیاست‌های کلی برنامه هفتم توسعه ارزیابی می‌شود.	
۱۱۶	ب- بدون الزام به رعایت قوانین و مقررات مربوط به مزایده و مناقصه نسبت به فروش نقدی، تهاتر و یا معاوضه اراضی و اموال واقع در محدوده و حریم شهری با تمام دستگاه‌های اجرایی، حداقل به قیمت تعیین شده توسط هیئت کارشناسان رسمی و درخصوص سایر اشخاص حقیقی و حقوقی با رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوط به مزایده و مناقصه اقدام نماید.			■		شیوه‌های ارزش‌گذاری و واگذاری می‌تواند بستر ساز رانت و فساد باشد که نیازمند دقت بیشتر است: ۱. عدم رعایت قوانین و مقررات مربوط به مزایده و مناقصه، برخلاف نظام اداری صحیح بوده، بنابراین مغایر بند «۱» اصل (۳) قانون اساسی است. ۲. فقدان رعایت قوانین و مقررات مربوط به مزایده و مناقصه، برخلاف اصل شفافیت و نظارت‌پذیری است. لذا مغایر جزء «۳» از بند «۹» سیاست‌های کلی قانونگذاری ابلاغی مقام معظم رهبری است.	

۱۴. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

بخش مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین بخش‌ها در مجموعه اقتصاد کشور عمده‌تأثر از شرایط اقتصاد کلان است. به‌طوری‌که تغییر و تحولات در بخش واقعی اقتصاد و سیاست‌های پولی و مالی، در میان مدت و بلندمدت، باعث ایجاد تغییر در شاخص‌های واقعی بخش مسکن می‌شود. علاوه بر این، بخش مسکن نقش بسزایی در اقتصاد خانواده داشته و در زمره نیازهای اساسی برای ادامه حیات قرار دارد. در حال حاضر به‌جای توسعه متوازن و پایدار محیط‌های مسکونی، نگاه تک‌بعدی به تولید مسکن ارزان قیمت است. همین نگرش باعث شده تا در ابعاد گوناگون نظیر مکان‌یابی، کیفیت، دوام، ملاحظات معماری، شهرسازی و آمایش و ابعاد اجتماعی، زیست‌محیطی و حمل‌ونقل، با مشکلاتی مواجه شویم. در طی بیش از نیم قرن برنامه‌ریزی مسکن، اکثر سیاست‌های دولت‌ها و برنامه‌های حمایتی که در قوانین ویژه بخش مسکن و شهرسازی و بسیاری از قوانین موضوعی مرتبط با بخش مزبور وضع شده نیز به‌سبب نامشخص بودن میزان حمایت‌ها و عدم اتخاذ رویکردها متناسب با نیازها و شرایط خاص زمانی، پاسخ‌گوی مشکلات گروه‌های کم‌درآمد و اقشار کم‌برخوردار نبوده است. مسئله مسکن و راه‌حل‌های پیشنهادی، پیچیدگی و ابعاد متعدد و متنوع و گاه متعارضی دارد. رویکردهای ساده‌سازی شده و مدل‌های صلب و نسخه تک‌راهبردی در سطح ملی علاج بخش مسکن نیست و پاسخ به مسئله باید بر حسب برش‌های گوناگون برنامه‌ریزی مسکن، شهرسازی، اقتصادی، اجتماعی و آمایشی در قالب اقدامات علاج‌بخشی باشد. لذا ارائه طرح جامع مسکن و هدف‌گذاری دقیق و هوشمند در برنامه هفتم با وجود محدودیت‌های جاری می‌تواند با هدایت همین سطح از تولید و عرضه در بخش مسکن به سمت مناطق و مخاطبین هدف، اثربخشی و بهره‌وری اقدامات را در بازار مسکن مضاعف کند.

مواد طرح‌شده در بخش مسکن لایحه برنامه هفتم توسعه، نقشه راه روشنی پیش‌روی مواجهه با بحران استطاعت مسکن، بد مسکنی و مسائل بافت‌های ناکارآمد، مستأجران و واقعیت‌ها و محدودیت‌های پیشرفت محدود طرح‌های مسکن نمی‌گذارد. به‌نظر می‌رسد دغدغه متری قانون اساسی در حوزه مسکن در اولویت پرداختن به مسکن نیازمندان، کارگران و روستاییان در تحقق اصل سی و یکم قانون اساسی **با اولویت افراد نیازمندتر** کماکان باید سرلوحه اقدام باشد. درواقع اولویت مداخله دولت در بازار مسکن برای این اقشار توجیه‌پذیر است. متناظر با تلاش برای جهش تولید مسکن، الزامات و تبعات آن در طرح‌ریزی کالبدی و تأمین خدمات شهری نیز باید همگام و هم‌زمان برنامه‌ریزی و پیاده‌سازی شود که در این لایحه کمتر به آن پرداخته شده است.

در موضوعاتی نظیر واگذاری، تهاتر و مشارکت، انتقال زمین، طرح عمرانی به اشخاص حقیقی و حقوقی، اختیار در خصوص فروش و تغییر کاربری زمین، ملاحظات عدالت، رانت، تبعیض و فساد به‌جد باید لحاظ شود و تدوین پیشنهادهایی از این جنس باید با تنظیم‌گری‌های اطمینان‌بخش در جهت نیل به اهداف صورت پذیرد.

هم پوشانی موضوعات بخشی و دستگاه‌ها به قوانین حوزه زمین، مسکن و شهرسازی از جمله حوزه‌های فرهنگی، گردشگری، دفاعی و قضایی در پیشنهادها مغایر با قوانین جاری در حوزه زمین، مسکن و شهرسازی در فصول و مواد مختلف دیده می‌شود. این مسئله با اصول تهیه برنامه‌های میان مدت و راهبردی در تناقض است و در صورت وجود چالش‌ها و نارسایی‌های قانونی، در برنامه باید به‌صورت کلان بازنگری قوانین موضوعه مورد توجه قرار گیرد تا در طول برنامه اشکالات با تدقیق مسئله و بررسی ابعاد مختلف موضوع اصلاح شود.

ویژگی متمایز و قابل‌تقدیر لایحه در ارائه راهبردهای توسعه فضایی ذیل سرفصل اقتصاد دریا محور است. لیکن هدف‌گذاری دستیابی به جمعیت ۸ درصدی در سواحل جنوبی کشور مبتنی بر اشراف به تحولات توسعه منطقه‌ای در کشور، ملاحظات جمعیت‌شناسی و رصد تجارب توسعه منطقه‌ای نظیر میدان گازی پارس جنوبی و رشد اشتغال و مهاجرپذیری، دور از دسترس است و تفاوت زیادی با سناریوهای محتمل حداکثری (مهاجرپذیری ناشی از رشد اقتصادی و اشتغال و افزایش طبیعی جمعیت) دارد.

مواد قابل توجهی در حوزه موضوعات مکان‌محور و آمایش سرزمین و توسعه منطقه‌ای که متناظر با محرومیت، مرزی بودن، مهاجرفرستی یا مهاجرپذیری، مخاطرات ناشی از تغییرات شرایط اقلیمی و آب و هوایی، مخاطرات و ریسک بالای سوانح، مناطق نفت و گاز خیز، نوع بافت شهری (فرسوده و حاشیه‌نشینی) احکام متفاوتی ارائه شده باشد؛ مشاهده نمی‌شود.

تحلیل تطبیقی تناظر سیاست‌های کلان برنامه هفتم با مواد بخش مسکن به‌دلیل فقدان بند ناظر در حوزه مسکن به‌طور مستقیم میسر نیست، اما باید دقت داشت اصول حاکم بر مواد و به‌طور اخص «پیشرفت اقتصادی توأم با عدالت» در جهت‌گیری اقدامات بخش مسکن بسیار



رهگشاست و به نوعی در تحلیل تلفیقی با اصل سی و یکم قانون اساسی و بند «۳» سیاست‌های کلی نظام؛ انتظار می‌رود جهت‌گیری مواد فصل مسکن بر شناسایی و اولویت و شیوه حمایت برنامه اقدام پنج‌ساله بخش مسکن بر حسب میزان نیازمندی (استطاعت مسکن) باز تنظیم شود. در تحلیل تطبیقی مواد بخش مسکن با سیاست کلان بخش مسکن، شهرسازی، جمعیت، آمایش سرزمین، اقتصاد مقاومتی و تشویق به سرمایه‌گذاری به جز دو مورد در گسترش محدوده تهران و بارگذاری در مناطق فاقد اولویت آمایشی سایر مواد مغایرتی با سیاست‌های کلی موضوعی نداشتند. هدف‌گذاری رشد ۹ درصدی بخش ساختمان در ماده (۲) با توجه به کاهش شدید میزان واقعی سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز مسکن طی یک دهه گذشته دشوار به نظر می‌رسد. در این راستا انتظار می‌رود از کان متناظر با تحقق این هدف تبیین شود. آینده‌نگری و دستیابی به افق‌های مطلوب و بهره‌گیری از فناوری‌های نو در مسکن و شهرسازی، گذار به سمت شهر هوشمند و بهره‌گیری از هوش مصنوعی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، آینده‌نگری در تغییرات الگوهای سکونت، فعالیت و حمل‌ونقل، تغییرات الگوی مسکن و معماری و فناوری ساخت مسکن و تغییر الگوی زیست شهرها در برنامه مشاهده نمی‌شود.

برخی از مهم‌ترین ملاحظات که باید در تدوین برنامه هفتم توجه داشت به شرح زیر است:

- جامعه هدف در هر برنامه تأمین مسکن باید کاملاً مشخص، تعریف شده و براساس آمار دقیق و بانک اطلاعاتی جامع از وضعیت درآمدی، سرمایه‌ای و تملیکی افراد و براساس تقسیم‌بندی‌های جغرافیایی تفکیک شده باشد. هدف از این اقدام جلوگیری از انحراف منابع، پرداخت هدفمند و مؤثر یارانه‌های بخش مسکن است.
- نمی‌توان برای اقشار مختلف جامعه با یک راهبرد برنامه‌ریزی کرد و ارائه بسته جامع سیاستی و عملیاتی متفاوت برای هر گروه درآمدی و اقشار خاص اجتماعی ضروری است. زیرا تنوع درآمدی و جایگاه اجتماعی، تفاوت‌های اساسی در تقاضا ایجاد کرده که شایسته است در برنامه‌ریزی جامع مسکن حتماً مدنظر قرار گیرد.
- دولت باید نقش سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی، نظارت، پایش، هدایت و راهبری را برعهده داشته باشد و نباید به‌طور مستقیم به ساخت مسکن بپردازد. پرداخت یارانه‌ها و تسهیلات ویژه مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اقشار کم‌برخوردار، اقدامی پذیرفته شده در بررسی تجارب جهانی است.
- بررسی سیاست‌های مسکن در دوره‌های مختلف نشان می‌دهد که حتی با اتخاذ سیاست‌هایی در جهت ارائه زمین رایگان و تسهیلات متعدد، بخش قابل توجهی از افراد جامعه هستند که توان و استطاعت بهره‌مندی از حمایت‌های مزبور را نخواهند داشت، در این شرایط ضمن توانمندسازی اقتصادی، اتخاذ مدل‌های مختلف مسکن اجتماعی (مسکن استیجاری، اجاره به شرط تملیک، کمک ودیعه اجاره) و تکوین اجاره‌داری حرفه‌ای چاره‌ساز خواهد بود.
- برنامه‌ریزی برای حمل‌ونقل همگانی مناسب و به‌صرفه نیز از بخش‌های مکمل هر برنامه مسکن است. هزینه‌های مربوط به حمل‌ونقل در سبد هزینه‌های خانوار، بعداز مسکن و خوراک قرار دارد و در اغلب کشورهای پیشرو در زمینه مسکن گروه‌های کم‌درآمد، یارانه‌های گسترده‌ای در این بخش از سمت دولت پرداخت می‌شود.
- تدوین و اجرایی‌سازی سیاست‌های تشویقی احداث واحدهای مسکونی با رویکرد مسکن حداقل و مسکن در استطاعت از موارد ضروری در جهت تداوم سکونت گروه‌های کم‌درآمد در بافت میانی شهرهاست.
- تأمین مالی بخش مسکن بسیار حیاتی است. کاهش هزینه‌های مبادلاتی، کاهش نرخ بهره و تسهیل شرایط تأمین مالی کمک مؤثری به تأمین مسکن اقشار فقیر جامعه محسوب می‌شود. ادغام تأمین مالی مسکن در نظام مالی و نه به‌صورت جزیره مجزا از دیگر اصول مهم برنامه‌های مسکن است.
- تدوین و اجرایی‌سازی نظام استاندارد ملی انرژی در جهت کاهش مصرف انرژی از موارد ضروری در برنامه‌ریزی مسکن (در جهت کاهش هزینه‌های خانوار و دولت در بلندمدت) است.
- با به حداقل رساندن بوروکراسی‌ها و قواعد مانع‌زا و استفاده از ظرفیت فناوری‌های نوین برای ارائه راه‌حل‌ها، می‌توان هزینه‌های مربوط به رعایت قوانین ساختمانی پیچیده که به میزان چشمگیری به هزینه‌های ساخت مسکن اضافه می‌کند را با استفاده از فناوری‌های نوظهور ساخت‌وساز مصالح ساختمانی جایگزین کاهش داد.
- تسهیل صدور کلیه مجوزهای مرتبط با ساخت‌وساز ساختمان، به‌طور خاص مجوز ساخت‌وساز و گواهی عدم خلاف و پایان کار ضروری است.

۱۴. پیشنهادهای اصلاحی و الحاقی در حوزه مسکن و شهرسازی برنامه هفتم توسعه

با توجه به آنچه در گزارش تبیین شد، ضرورت بازنگری در احکام پیشنهادی لایحه برنامه هفتم توسعه در بخش مسکن ضروری به نظر می‌رسد. از این رو موارد زیر در قالب اصلاح و الحاق مواد جدید در حوزه مسکن، شهرسازی و عمران پیشنهاد شده است. ماده اصلاحی (۱): بازنگری در اهداف کمی پیشنهادی در ماده (۴۹)

وزارت راه و شهرسازی مکلف است در اجرای قوانین و سیاست‌های مسکن سالیانه حداقل نسبت به:

- ارتقای سالیانه ۵ درصدی شاخص دسترسی به مسکن،
- ارتقای سالیانه ۵ درصدی عمر مفید ساختمان‌های نوساز،
- ارتقای سالیانه ۵ درصدی استفاده از فناوری‌های نوین یا صنعتی‌سازی ساختمان،
- کاهش سالیانه ۵ درصدی تعداد واحدهای ناپایدار در بافت‌های ناکارآمد شهری،
- احداث ۷۵ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده شهری،
- احداث ۵۰ هزار واحد مسکونی کم‌درآمدها (برای ۵ دهک نخست)،
- احداث ۵۰ هزار واحد مسکن کارگری،
- احداث ۵۰ هزار واحد مسکونی به صورت اجاره‌داری (در کلان‌شهرها و شهرهای جدید)،
- احداث ۷۵ هزار واحد مسکونی روستایی،
- نوسازی، مقاوم‌سازی و بهسازی ۷۵ هزار واحد مسکونی در سکونتگاه‌های غیررسمی،
- نوسازی، مقاوم‌سازی و بهسازی ۷۵ هزار واحد مسکن روستایی،
- بازسازی و نوسازی ۵۰ هزار واحد آسیب دیده از سوانح طبیعی.

تبصره «۱»: دولت مکلف است اقدامات ذیل را در جهت زمینه‌سازی تسهیل، توسعه ساخت و ساز بخش خصوصی به بیش از ۵۰۰ هزار واحد مسکونی در سال انجام و تا پایان برنامه هفتم شاخص خانوار در واحد مسکونی به یک کاهش یابد.

۱. به منظور افزایش عرضه مسکن در استطاعت، کلیه هزینه‌های صدور جواز در بافت فرسوده و مناطق ارزان قیمت شهری برای مسکن حمایتی و اجاره‌داری با تشخیص و اعلام وزارت کشور تقسیط می‌شود. منابع جایگزین شهرداری‌ها تا زمان برقراری چرخه تأمین مالی زنجیره‌ای از محل صندوق ملی مسکن پرداخت و اقساط به صندوق برگردانده می‌شود.

۲. وزارت کشور با همکاری وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها مکلف است فرایند صدور جواز ساخت و ساز و پایان کار ساختمانی را ظرف مدت دو سال ابتدایی برنامه هفتم هر کدام را به حداکثر دو ماه تقلیل دهد.

۳. دولت مکلف است در سال اول اجرای برنامه هفتم توسعه نسبت به ارائه لایحه بازنگری قانون پیش فروش ساختمان با هدف رفع موانع قانون پیشین اقدام نماید.

۴. وزارت کشور مکلف است در سال نخست اجرای برنامه با همکاری وزارت راه و شهرسازی، لایحه «یکپارچه‌سازی توسعه و عمران شهری» را با در نظر گرفتن ضرورت ساماندهی و اصلاح رویه‌ها و فرایندهای کمیته‌ها، شوراهای تخصصی (از جمله کمیسیون ماده (۱۰۰)، کمیسیون ماده (۹۹)، کمیسیون ماده (۱۲)، کمیسیون ماده (۷)، کمیسیون ماده (۵)، کمیسیون ماده (۸)، کمیسیون بند «۲۰» ماده (۵۵) کمیته نما و شورای معماری مناطق)، تدوین و به مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

■ ماده الحاقی (۱): حمایت عادلانه مسکن

در اجرای اصل (۳۱) قانون اساسی به منظور حمایت عادلانه و اولویت حمایت بر اساس نیازمندی و در راستای هدف گذاری کلان برنامه هفتم در پیشرفت اقتصادی توأم با عدالت:

● وزارت راه و شهرسازی موظف است در سال نخست برنامه، با همکاری وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سازمان برنامه و بودجه، نسبت به شناسایی استطاعت متقاضیان مسکن (ملکی و استیجاری) و اولویت‌های حمایتی و گروه‌بندی بر اساس شاخص ترکیبی استطاعت مسکن



مشمول بر: ملاحظات اجتماعی و ملاحظات آمایش سرزمین برای تعیین میزان بهره‌مندی پلکانی از حمایت‌ها، معافیت‌ها و تخفیف‌ها در تسهیلات ساخت و خرید و اجاره مسکن که به تصویب هیئت وزیران می‌رسد اقدام نماید.

● سازمان برنامه و بودجه مکلف است برای تأمین یارانه سود تسهیلات موضوع این ماده، در سال نخست برنامه ۱۴ هزار میلیارد تومان و در طی سال‌های برنامه با افزایش سالیانه ۲۵ درصدی به صندوق ملی مسکن واریز و در لوایح بودجه سنواتی تنظیم و کلیه اعتباراتی که از یک محل تأمین می‌شود را با ۱۰۰ درصد تخصیص در اختیار قرار دهد.

تبصره ۱: وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت کشور و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، به منظور ایجاد نظام حمایتی در بخش مسکن، دهک‌بندی تراز شده را با توجه به هزینه‌های زندگی بر بنای اطلاعات پایگاه رفاه ایرانیان در چهار گروه ۱. محروم، ۲. کم‌برخوردار، ۳. نسبتاً برخوردار و ۴. برخوردار، تعیین و شیوه‌نامه آن را به تصویب هیئت وزیران برساند. ضروری است ملاحظات اجتماعی شامل: زوج‌های جوان، بعد خانوار، زنان سرپرست خانوار، خانوار دارای معلول و بیمار خاص، خانواده شهدا، ایثارگران و جانبازان و سایر اقشار اجتماعی نیازمند حمایت (به تشخیص کمیته‌امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور، بنیاد شهید و امور ایثارگران و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی) و ملاحظات آمایش سرزمین شامل: مبادی مهاجر فرست، مناطق مرزی و محروم، نواحی پر مخاطره و یا آسیب‌دیده از سوانح طبیعی، بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی و سواحل جنوبی کشور در تعیین و امتیازبندی دهک‌بندی تراز شده لحاظ گردد.

تبصره ۲: در بهره‌مندی پلکانی خانوارهای متقاضی استفاده از حمایت‌های موضوع این قانون و قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت (مصوب ۱۴۰۰/۷/۲۴) دارا بودن شرایط عمومی تأهل یا سرپرست خانوار، فقدان مالکیت، سابقه سکونت و اشتغال در همان محل (در صورت اشتغال) و عدم استفاده از تسهیلات دولتی مسکن (دارای فرم ج سبز) الزامی است. سیاست‌های حمایتی مسکن مشمول سه گروه محروم، کم‌برخوردار و نسبتاً برخوردار می‌گردد.

حمایت‌ها شامل: بهبود سقف، نرخ سود و مدت بازپرداخت تسهیلات بانکی، تخفیف در هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی، پایان کار، صدور سند مالکیت، عوارض شهرداری و دهیاری، هزینه‌های انشعابات آب، برق و گاز، فاضلاب، هزینه زمین، بیمه تأمین اجتماعی و هزینه‌های نظام مهندسی ساختمان می‌شود.

تبصره ۳: وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری سازمان برنامه و بودجه و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط متناسب با منابع در اختیار صندوق ملی مسکن، شیوه‌نامه نحوه بهره‌مندی پلکانی از حمایت‌های موضوع این قانون را براساس شاخص ترکیبی استطاعت مسکن، ملاحظات اجتماعی و آمایش سرزمین تدوین و به تصویب هیئت وزیران برساند.

تبصره ۴: کلیه دستگاه‌های اجرایی از جمله وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، وزارت صمت، بانک مرکزی، مرکز آمار، سازمان ثبت احوال و سازمان ثبت اسناد مکلفند داده‌های مورد نیاز برای شناسایی، احراز استطاعت و گروه‌بندی متقاضیان جهت اختصاص حمایت‌ها را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند.

تبصره ۵: بانک مرکزی مکلف است ضمن جداسازی و ارائه آمار تفکیکی از تسهیلات مسکن از سایر فعالیت‌های ساختمانی و همچنین تفکیک آمار تسهیلات مسکن حمایتی و عادی، نسبت به انتشار عمومی گزارش فصلی اقدام نماید.

■ ماده الحاقی (۲): بازنگری طرح‌های شهری همگام با برنامه ریزی مسکن و تأمین مسکن کم‌درآمدها

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در راستای تأمین خدمات و سرانه‌های شهری، برنامه ریزی مسکن کم‌درآمدها، جلوگیری از تخلفات ساختمانی، انضباط شهری و هماهنگی سیاست‌های مسکن و شهرسازی مکلف است:

۱. به منظور ایجاد تحول در روند برنامه ریزی مسکن و هماهنگی آن با برنامه ریزی کالبدی، در سال نخست برنامه، شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع، هادی و تفصیلی شهری، طرح‌های آماده‌سازی و طراحی شهرک را با رویکرد تبیین وضع موجود شاخص‌های مسکن و تأکید بر مسکن در استطاعت و مسکن حداقل، مسکن تدریجی، سیاست‌ها و ضوابط تشویقی معماری و شهرسازی متضمن تداوم سکونت گروه‌های کم‌درآمد و اقشار کم‌برخوردار و مستأجران، بافت فرسوده، بافت تاریخی، سکونتگاه غیررسمی (ضوابط معماری و شهرسازی مشتمل بر: تراکم و سطح اشغال، کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز، کاهش حد نصاب تفکیک زمین، تسهیل نحوه توده‌گذاری و ضوابط نما، ظرفیت واحدپذیری، الگوی سطح زیربنای واحدهای مسکونی، نیازها و کمبودهای آتی مسکن و مطالعات عرضه و تقاضا و ویژگی‌های مسکن هر شهر، شناسایی مناطق هدف تولید و عرضه مسکن در استطاعت و رونق تولید مسکن در بافت فرسوده و مناطق ارزان قیمت شهری) را بازنگری و به تصویب

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسانند.

۲. در راستای پاسخ گویی به تحولات توسعه مسکن در سال نخست اجرای برنامه هفتم، نسبت به بازنگری طرح های توسعه شهری که نیمی از عمر سند تهیه شده فعلی سپری شده منوط به یکی از شرایط ذیل اقدام نماید:
 - (الف) اولویت دادن به مناطقی که سطح و یا جمعیت بافت ناکارآمد آن بیش از یک پنجم نسبت به کل سطح یا جمعیت شهر می باشد،
 - (ب) زمین الحاق شده و یا استعداد تأمین مسکن بیش از یک پنجم کل شهر نسبت به آخرین سند توسعه شهری مصوب،
 - (ج) شهرهای آسیب دیده از سوانح با خسارت جانی بیش از یک درصد (مصدوم یا تلفات) جمعیت شهر و یا خسارت مالی بیش از ۱۰ درصد واحدهای مسکونی،
 - (د) مراکز ارتقا یافته سطوح تقسیمات کشوری،
 - (ه) شهرهای مرزی با رشد جمعیتی پنج ساله با نرخ بیش از ۵ درصد در سال،
 - (و) شهرهای در معرض خشکسالی یا فرونشست یا ریزگرد شدید، شهرهای با خطر زلزله و سیل خیزی بسیار بالا.
۳. تا پایان سال دوم برنامه، نسبت به تهیه طرح جامع شهری برای تمام شهرهای فاقد طرح جامع اقدام نماید.
۴. تا پایان برنامه هفتم، نسبت به بازنگری و تجدیدنظر برای شهرهای با افق مصوب سپری شده اقدام نماید.

■ ماده الحاقی (۳): ارتقای استطاعت خرید مسکن هدفمند

به منظور کاهش شکاف عرضه و تقاضا در بازار استیجاری و تقویت استطاعت خرید مسکن برای مخاطب هدف واجد شرایط (فرم ج سبز) و به طور خاص زوج های جوان و اقشار اولویت حمایت (زنان سرپرست خانوار، خانوار دارای معلول یا بیمار خاص، خانوارهای ۵ نفره و بیشتر، ایثارگران و جانبازان، نخبگان و اساتید هیئت علمی)، بانک مرکزی از سال دوم برنامه نسبت به تأمین سهمیه بانک ها برای اعطای سهمیه سالانه ۱۰۰ هزار فقره تسهیلات خرید حمایتی مسکن (بازپرداخت پلکانی) به شرح ذیل از محل تکالیف بانکی قانون جهش تولید مسکن اقدام نماید:

- ۱۵ هزار فقره تسهیلات در شهر تهران، ۶۰ درصد قیمت خرید مسکن متوسط ۶۰ مترمربع،
- ۲۵ هزار فقره تسهیلات در کلان شهرها، ۷۰ درصد قیمت خرید مسکن متوسط ۷۰ مترمربع،
- ۴۵ هزار فقره تسهیلات سایر شهرها، ۷۵ درصد قیمت خرید مسکن متوسط ۷۵ مترمربع،
- ۱۵ هزار فقره تسهیلات روستاها، ۸۰ درصد قیمت خرید مسکن متوسط ۸۰ مترمربع.

آیین نامه اجرایی شیوه پرداخت و اولویت پرداخت، نرخ سود تسهیلات، مدت زمان بازپرداخت، اعتبارسنجی پرداخت تسهیلات براساس سابقه سکونت پیشین در همان شهر، بعد خانوار، زمان و ارزش سپرده گذاری توسط بانک مرکزی با همکاری وزارت اقتصاد و وزارت راه و شهرسازی در سال اول برنامه تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

ملاک تعیین قیمت مسکن، قیمت اعلام شده بانک مرکزی در اسفندماه سال قبل از درخواست اعطای تسهیلات در همان شهر است. در صورت عدم وجود آمار به تفکیک شهر، متوسط شهرستانی یا متوسط استانی ملاک قرار می گیرد.

تبصره «۱»: سازمان بورس و اوراق بهادار با همکاری بانک مرکزی حداقل ۱۵ درصد از منابع مالی مورد نیاز بخش مسکن را از طریق ابزارهای ذیل تأمین نماید:

۱. انتشار اوراق رهنی مسکن،
 ۲. تشکیل صندوق های سرمایه گذاری در املاک و مستغلات (Reit) و صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان،
 ۳. شرکت های واسپاری مسکن (لیزینگ مسکن)،
 ۴. انعقاد قراردادهای سلف مسکن با انبوه سازان،
 ۵. انتشار گواهی های سپرده خاص جهت تجهیز منابع برای پروژه های مسکن.
- آیین نامه اجرایی این بند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از ابلاغ برنامه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.



ج) بانک مرکزی مکلف است در طرح نهضت ملی مسکن، ابزارهای تأمین مالی زنجیره تأمین، نظیر اوراق گام و اعتبارات اسنادی ریالی را بدون محدودیت زمانی با قابلیت عرضه در بازار بورس و اوراق بهادار و قابلیت انتقال به سایر تولیدکنندگان در زنجیره تولید مصالح ساختمانی به کار گیرد.

■ ماده الحاقی (۴): ارتقای استطاعت خرید مسکن هدفمند

وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی در راستای اصل (۳۱) قانون اساسی و حمایت از اجرای قانون جهش تولید مسکن، در طول سال‌های برنامه به نحوی غربالگری و تخصیص مسکن و شرایط اعطای تسهیلات را تنظیم نماید که سالانه حداقل ۵۰ هزار واحد مسکونی به مسکن کارگری تخصیص یابد.

تبصره «۱»: به منظور تشویق عرضه مسکن کارگری سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است، هزینه کرد اشخاص حقوقی در ساخت مسکن حمایتی کارگری و مسکن حمایتی استیجاری به صورت صددرصد تا سقف هزینه کرد ۲۰ درصد مالیات مشمول را، به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی تلقی نماید.

■ ماده الحاقی (۵): افزایش عرضه مسکن استیجاری حمایتی و اجاره‌داری حرفه‌ای

به منظور حمایت از اقشار محروم و تأمین مسکن استیجاری، شهرداری‌ها، شرکت‌های عمران شهرهای جدید، مناطق آزاد تجاری - صنعتی، نهادهای عمومی غیر دولتی، سازمان اوقاف و امور خیریه، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، بخش خصوصی و تعاونی‌ها می‌توانند نسبت به احداث واحدهای مسکونی اجاره‌ای در اراضی دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهر اقدام نمایند.

در راستای اجرای این ماده اقدامات ذیل انجام شود:

۱. وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و وزارت صنعت، معدن و تجارت، ظرف مدت ۶ ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، آیین‌نامه اجرایی تشویق، ترویج و توسعه ساخت مسکن استیجاری حمایتی با نرخ‌های اجاره ترجیحی (منصفانه و زیر قیمت بازار) و همچنین نظارت و مدیریت بر مؤسسات و شرکت‌های اجاره‌داری را تدوین و به تصویب هیئت وزیران برساند.

۲. شورای پول و اعتبار مکلف است سقف تسهیلات ساخت واحدهای مسکونی استیجاری را یک‌ونیم برابر سقف تسهیلات ساخت مسکن به ازای هر واحد مسکونی تعیین و تریبی اتخاذ نماید تا نرخ سود تسهیلات ساخت مسکن استیجاری حداقل ۵ درصد پایین‌تر از نرخ سود تسهیلات مصوب شورای پول و اعتبار بوده و مابه‌التفاوت آن در قالب یارانه سود تسهیلات از محل منابع صندوق ملی مسکن در وجه بانک عامل پرداخت گردد.

۳. به وزارت راه و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای قانون «تشویق عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری» مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۳، زمین‌های شهری در تملک خویش را به قیمت روز و به صورت مزایده که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود به فروش رساند.

۴. به منظور کمک به ساخت مسکن استیجاری، وزارت راه و شهرسازی موظف است تا پایان اجرای برنامه، حداقل ۱۰ درصد اراضی در اختیار خود و اراضی مازاد کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی (موضوع ماده (۱۰) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷) را در محدوده شهرها برای ساخت مسکن استیجاری به سازندگان متقاضی اعم از نهادهای عمومی غیر دولتی، شهرداری‌ها، سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری واگذار نماید.

۵. سازندگان موظفند واحدهای مسکن استیجاری را در تهران حداقل به مدت ۱۰ سال، در سایر کلان‌شهرها حداقل به مدت ۷ سال و در باقی شهرها حداقل به مدت ۵ سال اجاره دهند. در سند مالکیت و گواهی پایان کار ساختمان واحدهای استیجاری عنوان غیرقابل فروش و استیجاری به مدت معین درج خواهد شد. چنانچه ظرف ۶ ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت راه و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

۶. به منظور افزایش مالکیت اقشار کم‌برخوردار و آسیب‌پذیر در مناطق محروم، واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق سازمان بهزیستی کشور، کمیته امداد امام خمینی (ره)، بنیاد شهید و امور ایثارگران و خانوارهای تحت پوشش آنان اعطا می‌گردد. واگذاری

زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف و حداکثر ۱۰ سال تقسیط و بازپرداخت پلکانی از زمان بهره‌برداری به نهادهای مزبور صورت می‌گیرد.

■ ماده الحاقی (۶): توسعه سرمایه‌گذاری مسکن

شورای عالی مناطق آزاد تجاری-صنعتی و ویژه اقتصادی مکلف است ظرف مدت ظرف ۶ ماه از ابلاغ قانون برنامه هفتم، با همکاری وزارت راه و شهرسازی و وزارت اقتصاد بسته تشویقی اقتصادی-مالیاتی و معماری-شهرسازی را ویژه ساخت و ساز اماکن تجاری، تفریحی، اقامتی و مسکونی با امکان سرمایه‌گذاری و مالکیت خارجی در سطح حداکثر ۱۰۰ هکتار در مناطق آزاد تجاری و صنعتی کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران برسانند.

■ ماده الحاقی (۷): حمل و نقل برنامه‌های حمایتی مسکن

دبیرخانه شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور مکلف است ظرف مدت ۶ ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، در راستای کاهش هزینه‌های حمل و نقل درون شهری و حومه‌ای، دستورالعمل تهیه پیوست حمل و نقل همگانی پروژه‌های کلان برنامه‌های حمایتی مسکن را تدوین و به تصویب شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور برساند.

■ ماده الحاقی (۸): کمربند سبز شهری

وزارت کشور مکلف است توسعه فضای سبز و کمربند سبز با اولویت کلان شهرهای با آلودگی هوای بالا و تأمین سرانه فضای سبز را از طریق سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به‌نحوی برنامه‌ریزی نماید که سالانه ۱۵ درصد کسری سرانه فضای سبز کاهش یابد و با همکاری شهرداری‌ها پیاده‌سازی نماید.

سال اول برنامه: اهواز و تهران و کرج و اراک و اصفهان و مشهد (۶۰ درصد کاهش کسری سرانه فضای سبز در پایان برنامه)،
سال دوم برنامه: کرمان و زابل و خرمشهر و آبادان و مهران و دهلران و قصر شیرین (۴۵ درصد کاهش کسری سرانه فضای سبز در پایان برنامه)،
سال سوم برنامه: سایر مراکز استان‌ها (۳۰ درصد کاهش کسری سرانه فضای سبز در پایان برنامه)،
تا پایان برنامه: تمامی شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت (۱۵ درصد کاهش کسری سرانه فضای سبز در پایان برنامه).

■ ماده الحاقی (۹): کاهش ناترازی انرژی و بهینه‌سازی مصرف انرژی ساختمان

با توجه به مصرف یک سوم انرژی کشور در بخش ساختمان و سه چهارم مصرف اوج تابستانی و زمستانی در حوزه ساختمان و از طریق تأمین مالی براساس بند «ب» ماده (۱۲) قانون رفع موانع تولید:

۱. وزارت نیرو با همکاری وزارت کشور تا پایان سال اول برنامه، نسبت به تهیه برنامه کاهش مصرف برق عمومی شهرها تا ۱۰ درصد در پایان برنامه و افزایش تولید برق تجدیدپذیر در مراکز استان‌ها تا ۵ درصد مصرف برق عمومی شهرها اقدام نماید.
۲. در صورت تأیید رعایت کامل مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان و متناظر بارده‌بندی برچسب انرژی ساختمان تا ۱۰۰ درصد هزینه پایان کار عملیات ساختمانی تخفیف و از محل منابع صدر ماده به شهرداری‌ها پرداخت می‌شود.
۳. وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها) با همکاری وزارت نیرو تا پایان سال اول برنامه ضوابط استفاده رایگان از مبلمان شهری و فضاهای عمومی برای نصب پنل‌های خورشیدی را تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند.

■ ماده الحاقی (۱۰): ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی^۱

با توجه به سکونت ۲۵ درصد جمعیت کشور در بافت فرسوده، تاریخی و سکونتگاه‌های غیررسمی و وجود ۲،۷۰۰،۰۰۰ واحد مسکونی ناپایدار، وضعیت نامناسب سرانه‌های خدمات شهری و گسترش شتابان سکونتگاه‌های غیررسمی و به‌منظور ساماندهی وضعیت بافت‌های هدف بازآفرینی شهری، نوسازی و مقاوم‌سازی، ارتقای خدمات روبنایی و زیربنایی، کنترل فقر شهری، پیشگیری و پیش‌نگری از رشد سکونتگاه‌های

غیررسمی:

۱. الحاق به ماده (۸۷) لایحه برنامه هفتم.



الف) وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور مکلف است در راستای شتاب بخشی به کاهش تعداد واحدهای مسکونی ناپایدار در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، با اولویت حمایت از بخش غیردولتی و مردمی‌سازی، اقدام‌های زیر را به عمل آورد:

۱. تمامی حمایت‌ها، تخفیف‌ها و تشویق‌های منظور شده برای طرح نهضت ملی مسکن در قانون جهش تولید مسکن به نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تسری یابد.
۲. پروانه نوسازی مسکن خارج از نوبت حداکثر ظرف مدت دو ماه از درخواست متقاضی صادر و ضمن حفظ تمامی انشعابات قبل از نوسازی، برقراری انشعابات جدید با اولویت صورت پذیرد.
۳. تأمین و واگذاری زمین رایگان برای اسکان مجدد سکونتگاه‌های غیررسمی واقع در محدوده‌های پرخطر و غیرقابل سکونت و همچنین اختصاص تسهیلات ارزان‌قیمت ساخت مسکن و کمک بلاعوض و اعمال تخفیف در محاسبه ارزش واحد احداث.
۴. پیش‌بینی تأدیه مطالبات شهرداری‌ها ناشی از اعمال تخفیف عوارض صدور پروانه و تراکم ساخت در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با اولویت در بودجه‌های سنواتی.

ب) دولت مکلف است به منظور محرومیت‌زدایی و ارتقای سرانه‌های خدمات زیربنایی و روبنایی و کمک به بهسازی معابر محلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری هر شهر تا سطح متوسط سرانه‌های همان شهر اقدامات زیر را به عمل آورد:

۱. برنامه جامع اقدام مشترک تمامی دستگاه‌های مسئول در ستادهای بازآفرینی شهری شهرستان‌ها تا پایان سال اول برنامه به تصویب ستاد بازآفرینی شهری استان برسد.
۲. شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها مکلف است در توزیع اعتبارات استانی از محل اعتبارات طرح تملک‌داری سرمایه‌ای استان و همچنین حداقل یک درصد از مالیات‌های وصولی از محل ارزش افزوده استان به گونه‌ای عمل نمایند که در قالب برنامه جامع اقدام مشترک متناسب با جمعیت ساکن در این محلات اعتبار لازم را اختصاص دهد. دستگاه‌های اجرایی نیز موظفند میزان جمعیت ساکن در این محلات در درج پروژه‌های مربوط در موافقت‌نامه‌ها را اعمال نمایند.
۳. تسری حمایت‌ها و امتیازات قانونی مناطق محروم و کمتر توسعه‌یافته به تمامی محدوده‌های مصوب بازآفرینی شهری اعم از بافت فرسوده و بافت تاریخی و سکونتگاه‌های غیررسمی.
۴. به منظور جلب مشارکت سرمایه‌گذاران بخش غیردولتی در بخش صنایع محلی، گردشگری، فرهنگی، آموزشی و ورزشی در محدوده‌ها و محلات فرسوده ناکارآمد شهری، درآمد حاصله آنان مشمول تخفیف ۵۰ درصد مالیاتی تا پایان برنامه هفتم خواهد بود.

ج) به منظور کنترل و پیشگیری از گسترش حاشیه‌نشینی با رویکرد تقویت مبادی مهاجرت، اقدامات لازم توسط دستگاه‌های زیر به انجام برسد:

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های با همکاری سازمان نقشه‌برداری کشور نسبت به راه‌اندازی سامانه برخط پایش مستمر (روزانه) ساخت‌وساز در شهرهای کشور اقدام نماید.

به منظور جلوگیری از گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی ناشی از مهاجرت، وزارت کشور مکلف است نسبت به تهیه و اجرای طرح ساماندهی مهاجرت با اولویت شهرها و استان‌های دارای بیشترین جابه‌جایی جمعیت اقدام نماید.

شورای عالی معماری و شهرسازی مکلف است نسبت به پیش‌بینی اسکان گروه‌های کم‌درآمد در نظام رسمی توسعه شهری اقدام و در ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی اعمال نماید.

شرکت بازآفرینی شهری ایران در سال اول برنامه نسبت به تدوین لایحه ساماندهی اراضی تصرف اقدام نماید. دستگاه‌های حاکمیتی و نهادهای عمومی غیردولتی مکلفند نسبت به تعیین تکلیف اراضی تصرف خود واقع در سکونتگاه‌های غیررسمی تا پایان برنامه اقدام نمایند. گزارش این بند به صورت سالانه توسط نهادها و دستگاه‌ها به ستاد ملی بازآفرینی شهری (وزارت راه و شهرسازی) ارائه گردد.

تبصره «۱»: وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه مکلف است نسبت به تعیین مصادیق اقدامات بازآفرینی و شاخص و سنجه‌های پیشرفت فیزیکی و هزینه بهای خدمات مربوطه اقدام نمایند.



۱. چالش‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و شهرسازی با نگاه به تدوین برنامه هفتم، دفتر مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۸۵۲۷، ۱۴۰۱.
۲. گزارش تحلیل سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و رهنمودهایی برای برنامه هفتم توسعه، دفتر مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۹۱۹۳، ۱۴۰۲.
۳. بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۹): پیشگیری و مدیریت بحران، انتشار: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۹۲۴۳، دفتر مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)، ۱۴۰۲.
۴. بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۸): مدیریت شهری، انتشار: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۹۲۳۸، دفتر مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)، ۱۴۰۲.
5. <https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp?title=2023&displayColumn=6>
۶. گزارش رویکردهای جهانی سیاستگذاری در حوزه تأمین مسکن با تأکید بر گروه‌های کم‌درآمد، دفتر مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۸۶۳۷، ۱۴۰۱.
۷. گزارش اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها (تحلیل تطبیقی اجاره‌داری مسکن و رهنمودهایی برای مسکن‌استیجاری در ایران)، معاونت مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۶۹۳۶، ۱۳۹۸، ۲۵۰.
۸. گزارش عملکرد احکام قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه در حوزه تأمین مسکن اقبال کم‌درآمد، شماره مسلسل ۱۸۹۳۰، ۱۴۰۲.
۹. بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۷۴): ارزیابی از منظر تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر شماره مسلسل ۱۹۱۹۶، ۱۴۰۲.
۱۰. قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد مصوب ۱۳۷۲/۶/۹.
۱۱. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵.
۱۲. قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷.
۱۳. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
۱۴. سیاست‌های کلی نظام در حوزه مسکن، جمعیت، آمایش سرزمین، مسکن، شهرسازی، اقتصاد مقاومتی، تشویق سرمایه‌گذاری و قانونگذاری ابلاغی مقام معظم رهبری.
۱۵. گزارش بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۵۳) از منظر حقوق عمومی، فصول دهم تا سیزدهم (مواد ۴۷ تا ۶۷) مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
۱۶. گزارش بررسی کارشناسی احکام لایحه برنامه هفتم توسعه (فصول ۱ الی ۲۴) معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی.

گزیده سیاستی

در یک ارزیابی کلان، مهم‌ترین دستاورد لایحه برنامه هفتم در بخش مسکن، نگاه متمرکز و پرداختن به بخش مسکن در قالب یک فصل با ابعاد و ارکان آن است، اما احکام لایحه در فصل مسکن (مواد ۴۹ تا ۵۵) چندان ماهیت برنامه‌ای ندارد.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۵۸۵۵-۱۵۸۷۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir