

**پیش‌نیازها و الزامات تحقق‌پذیری
قانون جهش تولید مسکن**



مقدمه

قانون جهش تولید مسکن که در شهریورماه سال ۱۴۰۰ به تأیید شورای محترم نگهبان رسید بی‌شک نقش کلیدی و فراگیری در شکل‌دهی و ترسیم آینده ایران اسلامی خواهد داشت و به‌طور خاص کل نظام مسکن و عمران، معماری و شهرسازی و مؤلفه‌های اقتصاد کلان و تا حد زیادی آمایش سرزمینی را تحت‌الشعاع خود قرار خواهد داد. از این‌رو تحقق آرمان‌های گام دوم انقلاب اسلامی و شکل‌گیری آرمانشهر ایرانی - اسلامی را می‌توان در گرو چگونگی و کیفیت اجرا و پیاده‌سازی این طرح دانست.

اهمیت

در خصوص اهمیت این طرح اظهارنظرهای گوناگونی صورت گرفته است اما یکی از قیاس‌های معنادار که به ضرورت غور و تعمیق بیشتر می‌انجامد، مقایسه ساخت یک میلیون واحد مسکونی با کل واحدهای مسکونی موجود در شهر مشهد مقدس است. به‌عبارت ساده‌تر افق فکری از یک میلیون واحد مسکونی نباید صرفاً در قالب تولید مسکن دیده شود و باید نگاه جامع شکل‌دهی تمام ارکان متناظر زیست‌پذیری شهر ایرانی-اسلامی در ارائه طرح مدنظر قرار گیرد. اگرچه قرار است این طرح در گستره حدود ۱۴۰۰ شهر و هزاران روستا اجرایی شود ولی توجه به همه ابعاد مکان‌یابی، تأمین خدمات و تأسیسات و زیرساخت‌های شهری، ملاحظات شهرسازی و منطقه‌ای و آمایشی، ابعاد گوناگون اقتصادی و اجتماعی و زیست‌محیطی، اقلیمی، استحکام و دوام و عمر بنا، مصرف انرژی ساختمان، ملاحظات معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی، کیفیت ارائه خدمات نظام مهندسی و رعایت مقررات ملی ساختمان، توسعه هم‌افزا و هم‌گام مسکن و صنایع ساختمانی، ملاحظات تغییر کاربری اراضی و حمایت از توسعه روستایی و مهاجرت معکوس ضروری است. نظر به اهمیت موضوع‌های مهم مؤثر اقتصادی و مالی در این طرح، به‌منظور اجتناب از گستره تأثیر موضوع‌های متفاوت در این طرح، ابعاد و ارکان اقتصادی و مالی طرح در این گزارش مورد تحلیل قرار نمی‌گیرد.

ماهیت متمایز این تحلیل با نقدها و تحلیل‌های رایج در حوزه مسکن

در این تحلیل و ارزیابی تلاش شده است تا بر هم کنش موضوع‌های مختلف با اجرای قانون جهش تولید مسکن برحسب میزان اهمیت و میزان حساسیت به زمان به‌صورت مصداقی تبیین شود. بر این اساس مهم‌ترین محورها و الزامات تحقق قانون جهش تولید به اجمال توضیح داده شده‌اند.

ملاحظات آمایش سرزمین

طرح‌های بزرگ مقیاس مسکن نقش مهمی در شکل‌گیری و تغییرات نظام سکونتگاهی در کشور داشته و دارند. به‌طور خاص تحولات قیمت زمین و مسکن با جریان‌های مهاجرت‌ها کاملاً در ارتباط هستند. در یک مصداق عینی بیشترین مهاجرفرستی استان تهران به استان البرز است که دلیل اصلی آن را می‌توان در تحولات قیمت مسکن پایتخت و شهرهای دیگر استان تهران جستجو کرد. در این راستا باید توجه داشت که عملاً یک رکن تحقق آمایش سرزمین، همسویی تحولات توسعه نظام سکونتگاهی با سیاست‌های کلی نظام در آمایش سرزمین است که باید در تدوین برنامه اجرایی قانون جهش تولید و نهضت ملی مسکن در اولویت قرار گیرد.

دفتر مطالعات
زیربنایی

سایر دفاتر:
مطالعات انرژی،
صنعت و معدن
مطالعات فرهنگی و
آموزش
مطالعات اجتماعی

گروه عمران و
شهرسازی

گزارش نهم
آذرماه ۱۴۰۰

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:
۲۵۰۱۷۹۷۸

تاریخ انتشار:
۱۴۰۰/۹/۲۲



از سوی دیگر در صورت ایجاد پیوند مناسب بین توسعه مسکن و کانون‌های شغلی در چارچوب آمایش سرزمین، می‌توان هم‌افزایی میان یک میلیون مسکن و یک میلیون شغل هدف‌گذاری شده رئیس‌جمهور محترم را تدارک دید.

بر این اساس تمرکززدایی از پایتخت و کلانشهرها در تدوین چارچوب‌های ثبت‌نام متقاضیان مدنظر قرار گیرد تا زمینه‌ای برای افزایش مهاجرت‌ها به شهرهای تهران، اصفهان، مشهد، شیراز، کرج، قم و اهواز فراهم نگردد؛ موضوعی که در روند مهاجرت‌های شغلی به استان‌های تهران و البرز در سال‌های اخیر تداوم داشته است. همچنین در این خصوص وضعیت عملکرد شهرهای جدید که بیشترین سهم مسکن طرح‌های دولتی را در خود جای داده‌اند و در مقابل بالاترین سهم خانه‌های خالی و سهم بالای اجاره‌نشینی دارند باید مورد ارزیابی و آسیب‌شناسی قرار گیرد.

در نقطه مقابل تمرکززدایی از پایتخت و کلانشهرها و همسو با سیاست‌های کلان‌آمایشی، بیشترین حمایت‌ها و تسهیلات در توسعه دریامحور (به‌ویژه سواحل جنوبی و مکران و اروند)؛ توسعه در کانون‌های عمده شغلی مهاجرپذیر (صنعتی، معدنی، بازرگانی و حمل‌ونقل نظیر عسلویه، کنگان، جم، چابهار، ماهشهر، بندرعباس، بوشهر، سیرجان، طبس، پارسیان، لامرد، بافق و ...) مورد توجه ویژه قرار گیرد. متأسفانه در عمل بسیاری از مهاجران به این کانون‌های شغلی به دلیل شرایط صلب و همسان ثبت‌نام در طرح‌های مسکن از جمله ضرورت سابقه سکونت پنج‌ساله در محل و شاخص تأهل از مزایای این طرح‌ها بی‌بهره‌اند. لذا بازنگری در شرایط غربالگری این طرح بسته به موقعیت جغرافیایی و سیاست‌های حمایتی (مضاعف) در مناطق مرزی و محروم و مناطق مهاجرفرست باید بازنگری شود و شرایط بهره‌مندی متقاضیان تسهیل شود و سیاست‌های محدودکننده برای مهاجرت به مناطق کلانشهری پیگیری شود.

در بسیاری از استان‌ها و شهرستان‌ها دلالت متقاضیان به شهرهای جدید به صرف در دسترس بودن زمین دولتی، همخوانی با نظام سکونتگاهی و سیاست‌های آمایش سرزمین در حمایت از شهرهای کوچک و میانی ندارد. اهمیت واکاوی این موضوع در کنار ارزیابی جذب جمعیتی سه دهه گذشته این شهرها و سهم بالای خانه‌های خالی و مسکن استیجاری و احتکار و دلالتی مسکن حمایتی توسط سوداگران در آنها دوچندان می‌شود.

بایدها و نبایدهای مکان‌یابی

مبتنی بر درس آموخته‌های طرح مسکن مهر، یکی از جدی‌ترین نقدهای وارده به آن، نادیده گرفتن معیارهای مختلف مکان‌یابی سایت‌های احداث مسکن در مقابل تک معیار سهولت تأمین (رایگان) اراضی است که متأسفانه به نظر می‌رسد کماکان این موضوع در طرح اقدام ملی مسکن و نهضت ملی مسکن هم تداوم دارد و حتی توجهی به ضرورت حفظ هویت و اصالت سکونت نشده و در صورت عدم تأمین زمین شهرهای مورد نظر، شهرهای مجاور برای سکونت پیشنهاد شده‌اند.

از جمله رویکردهای مورد وفاق در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای اجتناب از پراکنده‌رویی و توسعه‌های منفصل شهری غیرضروری در عرصه‌های طبیعی و کشاورزی است و صرف سهولت ساخت مسکن در این مناطق نمی‌تواند به تنهایی مستمسک تعریف و توسعه این مناطق تعبیر شود. به عبارت دیگر مطالعات ضرورت و نیازسنجی با رعایت ملاحظات عام مکان‌یابی توسعه مناطق مسکونی و اجتناب از توسعه در نواحی پرمخاطره و آسیب‌پذیر باید در دستور کار قرار گیرد.

همچنین انتظار می‌رود با اجرای هدفمند و هم‌افزای قانون جهش تولید مسکن؛ بازآفرینی، نوسازی، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت ناکارآمد شهری، نوسازی بافت پیرامون حرم‌های مطهر و نیز مرمت شهری در بافت‌های تاریخی نیز تسریع شود. برنامه‌ریزی مدون برای کاهش مستمر بدمسکنی در سکونتگاه غیررسمی و بافت ناکارآمد شهری با توجه به هزینه‌های بالای آسیب‌پذیری از سوانح و مسائل اجتماعی و امنیتی و اقتصادی و زیست‌محیطی باید در اولویت قرار گیرد و اعطای مناسب‌ترین تسهیلات منعطف و متناسب با ویژگی‌های این مناطق (از جمله سهم بالای اراضی فاقد سند یا محدودیت‌های تأمین پارکینگ) باید باعث مانع‌زدایی از حل گره کور بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی شده و نهضت ملی مسکن به رقیبی برای نوسازی این مناطق مبدل نشود.

برنامه‌ریزی و ملاحظات تأمین اراضی و واگذاری زمین در طرح جهش تولید مسکن

همان‌گونه که در متن قانون جهش تولید مسکن و همچنین قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن درج شده است؛ اولویت‌های توسعه مسکن اراضی درون‌شهری (خودمالکین)، اراضی مازاد دستگاه‌ها و بافت‌های فرسوده و سپس الحاق و آماده‌سازی اراضی مجاور شهری است

لیکن در عمل توسعه‌های منفصل در اولویت قرار می‌گیرد که در تضاد با اهداف قانونگذار تلقی می‌شود. در حوزه واگذاری زمین نیز کسب اطمینان و شرط زمان ساخت باید ملاک باشد تا هدف‌گذاری کاهش سهم زمین در هزینه مسکن مؤثر افتد و از معاملات سوداگرانه مسکن اجتناب شود. همچنین با آسیب‌شناسی تجارب واگذاری زمین و رعایت عدالت اجتماعی، مرغوبیت و ارزش اراضی در سیاست‌های اعطای زمین مدنظر قرار گیرد تا از تمرکز هرچه بیشتر در مناطق مرغوب و یا تبدیل شدن به خانه دوم یا ویلاسازی اجتناب شود. با توجه به تصویب قانون جوانی جمعیت و حمایت از خانواده پیشنهاد می‌شود تا سیاست‌های حمایتی زمین و مسکن این قانون با قانون جهش تولید مسکن یکپارچه گردد.

گونه‌شناسی و سطح‌بندی حمایتی و بازنگری شاخص‌های غربالگری

با گذشت ۱۵ سال از تعریف مشمولان بهره‌مندی از تسهیلات طرح‌های مسکن به‌نظر می‌رسد شروط داشتن فرم (ج) سبز دیگر مناسب شرایط روز نباشد و نیاز جدی به بازنگری در این شروط دیده می‌شود. به‌طور مثال مالک یک خانه ۵۰ متری در بافت فرسوده یک شهرستان محروم و منطقه آسیب‌پذیر در برابر سوانح که ممکن است در دهک دوم درآمدی قرار گیرد، مشمول این طرح نمی‌شود اما یک فعال اقتصادی که برای تقویت گردش مالی با شرایط اقتصادی مطلوب در دهک هشتم بوده اما فاقد مالکیت است، مشمول حمایت‌های این طرح می‌شود. بر این اساس با بهره‌گیری از پایگاه‌های اطلاعاتی و آماری ضروری است تا بازتعریف شاخص‌ها و غربالگری متقاضیان براساس شاخص‌های ترکیبی از برش‌های اقتصادی، اجتماعی، آمایشی و بافت شهری به‌گونه‌ای صورت پذیرد تا تخصیص هدفمند و هوشمند تسهیلات (نرخ سود، دوره بازپرداخت و سقف تسهیلات) متناظر با محرومیت‌ها به‌صورت پلکانی صورت پذیرد. اما در فرایند جاری ثبت‌نام طرح، سه شاخص اصلی غربالگری نظیر مجرد و یا مدت سکونت در محل و سابقه مالکیت به‌منظور افزایش استقبال از طرح در حال تعدیل است که این موضوع نیازمند اصلاح قانونی است و پیشنهاد می‌شود به‌جای تسهیل این شاخص‌ها بازنگری اساسی سیاست‌های حمایتی به‌منظور بهره‌مندی هدفمند و هوشمند اقشار نیازمند حمایت در دستور کار قرار گیرد و دلالت و تخصیص متناسب تسهیلات به مخاطبان حمایتی بر دستیابی به اهداف کمی طرح اولویت دارد.

تحقق شهرسازی ایرانی - اسلامی

اجرای قانون جهش تولید مسکن را می‌توان تعبیر و ترسیم چشم‌انداز شهرهای ایرانی - اسلامی در گام دوم انقلاب اسلامی دانست. از این‌رو ضروری است تا ابعاد کیفی، سیما، منظر و ملاحظات شهر اسلامی در طراحی محله‌محور و شکل‌گیری همزمان مجتمع‌های زیستی مسکونی حول مرکزیت مساجد و مراکز خدماتی محلی مدنظر قرار گیرد و از تکرار الگوی بلندمرتبه‌سازی و ایجاد سایت‌های متراکم آپارتمانی با حداقل فاصله بین بلوک‌های ساختمانی که هم نافی اشراف و محرمیت و برخلاف ملاحظات اقلیمی است به‌ویژه در شهرهای کوچک و میانی و بزرگ (تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت) اجتناب کرد. بلندمرتبه‌سازی صرفاً به‌صورت محدود با رعایت ملاحظات کالبدی و فرهنگ و بوم هر منطقه در مجاورت کلانشهرها می‌تواند تداوم یابد.

از بارگذاری و تراکم جمعیتی بیش از ظرفیت محیطی و ایجاد محیط‌های غیرانسانی که ناهنجاری‌های مادی و معنوی آشکار و نهان در پی دارد، اجتناب شود. در طراحی معماری بنا و واحدهای مسکونی و طرح‌ریزی محیط مسکونی حریم و حرمت و استقلال خانواده از مزاحمت‌های هم‌جواری حفظ گردد.

ارزیابی تأثیرات اجتماعی و فرهنگی و ارائه راهکار

دقت در تخصیص مسکن به متقاضیان مصرفی که تمایل به سکونت در همان ملک را دارند در رضایت از محل سکونت و تعالی خانواده نقش بسزایی دارد. عدم توجه به این موضوع به شکل‌گیری بلوک‌های مسکونی عمدتاً استیجاری و یا خالی از سکنه (خریداری شده به نیت سوداگری) می‌انجامد که کیفیت زیست پایینی داشته و تعلق به مکان در آن مشاهده نمی‌شود و از این‌رو به تشدید تضادهای اجتماعی و فرهنگی منجر می‌شود. بر همین اساس موضوع اجتناب از بلندمرتبه‌سازی و متراکم‌سازی و در مقابل توسعه محله‌محور با تراکم کم و طبقات یک تا سه طبقه

شرایط زیستی و کیفیت محیطی را ارتقا می‌دهد و حتی تجربه نشان می‌دهد اعطای زمین به چندین متقاضی ذی‌صلاح به‌صورت گروهی یا تعاونی از الگوهای مشارکتی ساخت توسط پیمانکار و تخصیص به متقاضی مؤثرتر و مناسب‌تر است و البته ضروری است تا روش‌هایی برای جلوگیری از تکرار مشکلات حقوقی و مالی پیمان‌های تعاونی نیز پیش‌بینی شود.

در اجرای طرح‌های مسکن توجه به ساخت و احیای محله و حیات اجتماعی آن در کنار احداث ساختمان بسیار حائز اهمیت است که همین امر مانع از گمنامی، برچسب‌زنی به ساکنان محلات و در نتیجه مانع از توسعه آسیب‌های اجتماعی در این مناطق می‌شود. این مهم از طریق ادغام اجتماعی، مانع از برچسب‌گذاری طرح‌های مسکن حمایتی است که عامل مؤثری در رغبت به سکونت و رشد این مناطق است. توزیع و تنوع گونه‌های مسکن مختلف با پلان و مترژهای گوناگون که همزیستی اقشار و دهک‌های درآمدی متنوع‌تری در کنار هم را میسر می‌سازد از جمله راهکارهای آن است.

در پیشنهاد ایجاد شهرک‌ها و نواحی منفصل شهری ملاحظات جدایی‌گزینی و حیات اجتماعی و دسترسی به خدمات و حمل‌ونقل به شهر مادر نقش بسزایی در کیفیت محیط‌های مسکونی و اجتناب از خوابگاه‌سازی ایفا می‌کند. لذا پیشنهاد می‌شود پیوست ارزیابی تأثیرات اجتماعی و فرهنگی در طرح‌های مسکن نیز تهیه شود. این موضوع ذیل تجمیع و یکپارچه‌سازی اجرای پیوست‌های حوزه فرهنگ در طرح‌ها و برنامه‌های مهم و کلان که بنا به پیشنهاد دبیرخانه شورای عالی انقلاب فرهنگی در سال ۱۴۰۰ به تصویب رسیده است نیز قابلیت طرح دارد.

توسعه بوم آورد و الزامات محیطی و اقلیمی

توجه به ملاحظات توسعه بوم آورد و طراحی محیطی و اقلیمی در شهرسازی و معماری طرح‌های مسکن در موفقیت و ارتقای کیفیت و رضایت‌مندی ساکنان نقش مهمی داشته و در مقیاس ملی هم صرفه‌های اقتصادی مصرف انرژی و کمینه شدن تبعات اجتماعی و زیست‌محیطی توسعه مناطق مسکونی را در پی خواهد داشت. موضوع‌هایی از قبیل جهت‌گیری مناسب بافت و بنا، فواصل بین بلوک‌ها، آفتاب‌گیری و حفظ کریدورهای باد و اجتناب از همسان‌سازی و پروژه‌های تپ‌در مناطق جغرافیایی مختلف، انتخاب الگوی مناسب استقرار و گونه مناسب مسکن برای استقرار در نواحی شیب‌دار، محدودیت‌های توسعه شهری در اراضی طبیعی و کشاورزی حریم شهرها، ملاحظات دفع پسماند و فاضلاب و همجواری با نواحی و مناطق آلاینده و ضرورت ارزیابی اثرات زیست‌محیطی بسته به مقیاس پروژه‌ها از آن جمله‌اند.

الزامات معمارانه و طراحانه و ملاحظات پسا کویید در طرح جهش تولید مسکن

مبتنی بر درس آموخته‌های تجارب طرح‌های توسعه مسکن بایست توازنی بین نگاه صرفاً اقتصادی کاهش هزینه ساخت و تیپ‌سازی و سریع‌سازی با ایجاد مطلوبیت‌های معماری، تنوع پلان و مترژ واحدها و جنبه‌های کیفی معماری بنا برقرار شود. عمر یک ساختمان معادل زندگی یک یا دو نسل از خانوارهاست و طراحی مطلوب مسکن به‌طور مستقیم در تعالی خانواده، ارتقای بهره‌وری و رضایت از مسکن مؤثر است. نوع معماری ساختمان و در نظر گرفتن فضاهای متناسب برای خانواده‌های دارای فرزند و همچنین مترژ واحدهای مسکونی تأثیر مستقیمی بر الگوهای فرزندآوری و بعد خانوار خواهد داشت. در واقع فضای درون واحدهای مسکونی، محیط بیرونی مجتمع مسکونی و محله باید متناسب با ارتباط انسانی و شکل‌گیری خانواده طراحی شود.

همچنین کلان روندهای تغییر نیازهای زیستی و به‌طور خاص جهان پسا کویید در اهمیت یافتن هرچه بیشتر فضاهای باز و تراس و مشاعات و بهره‌برداری از بام و اضافه شدن فضای دورکاری به نیاز کالبدی بسیاری از خانوارها باید مدنظر قرار گیرد.

تاب‌آوری، دوام، استحکام و افزایش عمر مفید بنا

یکی از مهم‌ترین شاخص‌های ارزیابی موفقیت طرح‌های کلان مسکن ارتقای ایمنی، استحکام، بهره‌وری و افزایش عمر مفید ساختمان است. یکی از دلایل مشکلات کمتر کشورهای پیشرفته در حوزه مسکن، عمر مفید بالای ساختمان‌هاست به‌گونه‌ای که سکونت در یک ساختمان ۵۰ ساله در بسیاری از کشورها معمولی تلقی می‌شود و حتی ساختمان‌های با عمر بالای یکصد سال در عین به‌روزرسانی و مرمت به‌صورت مستمر مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. 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 می‌دهد.

در این راستا توجه به ملاحظات کنترل کیفیت طراحی، اجرا، نظارت و کنترل کیفی و پایش و ارزیابی و رتبه‌بندی مهندسی و سازندگان می‌تواند نقش مهمی در افزایش استحکام و دوام اجزای سازه‌ای و غیرسازه‌ای در مواجهه به سوانح و دوام و تاب‌آوری بنا داشته باشد.

بهره‌وری مصرف انرژی ساختمان

بخش ساختمان مصرف‌کننده یک سوم انرژی کشور است که در شرایط پیک تقاضا تا دو سوم برق تولیدی و بیش از ۸۰ درصد 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 و تغییر الگو و رژیم بارش کلانشهرها و تشکیل جزایر حرارتی است. از طرفی اجرای کامل مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان در هزینه تمام شده ساخت تأثیر قابل توجهی دارد. اما با توجه به صرفه‌جویی بالقوه مستقیم و قابل توجه پیشنهاد می‌شود با بهره‌گیری از ظرفیت ماده (۱۲) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور تأمین مالی هزینه‌های ناظر بر پیاده‌سازی مبحث ۱۹ در بخش مسکن حمایتی از این محل صورت پذیرد تا علاوه بر منافع یادشده در کاهش هزینه‌های خانوارهای حمایتی نیز مؤثر واقع شود.

دسترسی به حمل‌ونقل عمومی ایمن و سریع و در استطاعت و طراحی انسان‌محور محلات

به‌طور خاص یکی از نقاط ضعف توسعه شهرها و شهرک‌های جدید، نادیده گرفتن ضرورت همگامی بهره‌برداری مسکن با دسترسی به حمل‌ونقل عمومی ایمن و سریع در استطاعت برای طرح‌های توسعه مسکن حمایتی است. با توجه به عدم فرصت‌های شغلی مکفی در این مناطق و با توجه به دهک‌های درآمدی ساکنان، عمده ساکنان 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 درعین حال در صورت افزایش قیمت سوخت نیز تأثیرپذیری بیشتری از مناطق شهری معمول دارند.

اساساً یکی از تفاوت‌های حومه‌نشینی در کشورهای توسعه‌یافته با توسعه شهرک و شهرهای جدید در ایران علاوه بر کیفیت بالاتر محیط شهری و دسترسی به خدمات، موضوع تأمین حمل‌ونقل مناسب به مراکز شهری در شهر مادر (و اجتناب از اتصال دروازه‌ای) و حمل‌ونقل عمومی داخلی مطلوب آنهاست. از طرف دیگر به‌واسطه ماهیت برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی شده این مناطق فرصت طراحی انسان‌محور مبتنی بر دسترسی حداکثری و مطلوب پیاده و دوچرخه به خدمات در این مناطق می‌تواند از این حیث آنها را در موقعیت مناسب‌تری از محلات شهری کنونی قرار دهد.

مانع‌زدایی از جهش تولید مسکن با تسهیل صدور جواز ساختمانی و تشکیل پنجره واحد

تخصیص بین ۷ تا ۱۳ ماه زمان برای انجام امور اداری اخذ استعلام و مجوز و پایان کار مصداق عینی مانع تولید در بخش مسکن است که 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.

بازنگری در قانون پیش‌فروش ساختمان و تمهید قانونی مشارکت مالک و سازنده

یک راه‌حل برد برد برای معضل بزرگ تأمین مالی ساختمان، تخصیص مستقیم تقاضا به ساخت است که می‌تواند با برداشته شدن بار بزرگ تأمین مالی سازنده و مشارکت متقاضیان، هم در جذب سرمایه و نقدینگی سرگردان به بخش تولید و کاهش تورم و سوداگری در بازارها مؤثر باشد و هم با تخصیص مستقیم متقاضی به پروژه، مطلوبیت بیشتری برای متقاضی داشته و احتمالاً سهم بیشتری از سکونت متقاضیان در ملک و کاهش انگیزه سوداگری و سرمایه‌گذاری را خواهد داشت. این مهم به بازنگری اساسی قانون فعلی پیش‌فروش ساختمان نیاز دارد که عملاً تاکنون توفیق چندانی نداشته است.

همچنین ماهیت غالب پروژه‌های ساختمانی در کلانشهرها به‌صورت مشارکتی بین مالک و سازنده است که در صورت تمهید و تسهیل قانونی و حقوقی برای رفع چالش‌ها و دعاوی احتمالی می‌تواند افزایش عرضه زمین کلنگی به نیت ساخت را در پی داشته باشد.

همکاری و هم‌افزایی توسعه مسکن و صنایع ساختمانی

با توجه به تبعات افزایش دو برابری تولید مسکن نسبت به وضع موجود پیشنهاد می‌شود برنامه‌ریزی پلکانی افزایش ظرفیت تولید مسکن برای انطباق حداکثری و همگامی با صنایع ساختمانی و اجتناب از زمینه‌سازی دلالی و احتکار (به‌ویژه به دلیل تبعات کوتاه‌مدت تأمین انرژی صنایع سیمان و فولاد و پتروشیمی) و تدوین برنامه عملیاتی مشترک بین وزارت صمت و وزارت راه و شهرسازی در دستور کار قرار گیرد. همچنین حمایت از توسعه صنایع ساختمانی در مناطق با ظرفیت تقاضا و بازار گسترده که تاکنون ظرفیت تولیدی متناظر با تقاضا نداشته‌اند (برحسب اقلام مورد نیاز) در راستای سیاست‌های توسعه مناطق و کاهش هزینه تمام شده مسکن در مناطق دورافتاده پیشنهاد می‌شود. در حوزه توسعه فناوری‌های نوین و صنعتی‌سازی ساختمان نیز ضروری است تا تعیین سهم صنعتی‌سازی مسکن در طرح جامع مسکن و برنامه اجرایی این قانون مدنظر قرار گیرد و حمایت‌های هدفمند و هوشمند از تخفیف‌ها و تسهیلات استفاده از فناوری‌های نوین متناظر با اثربخشی آن فناوری در ارتقای فرایند ساخت و میزان انتقال فناوری در دستور کار قرار گیرد. برنامه ساخت سالیانه یک میلیون واحد مسکونی در کشور اگرچه از حیث فنی و اجرایی دست‌یافتنی است اما این برداشت نباید به ساده‌پنداری و نادیده گرفتن اسباب و ملزومات و رعایت ملاحظات و محدودیت‌ها منجر شود و ملاحظات فنی و اجرایی ساخت مسکن و صنایع وابسته نیز باید مدنظر قرار گیرد. بنابراین مقتضی است برای دستیابی به این هدف در کنار روش‌های عرفی و سنتی، با استفاده از تشریح مساعی بین بخش خصوصی، انبوه‌سازان، سازمان نظام مهندسی ساختمان، دانشگاه‌ها و وزارت راه و شهرسازی به سمت صنعتی‌سازی ساختمان حرکت کرد و با استفاده از دانش فنی موجود در دانشگاه‌ها و پژوهشکده‌ها و مراکز علمی و تحقیقاتی، زمینه‌سازی و تدارک اجرای صنعتی‌سازی مسکن فراهم شود.

همچنین امکان ساخت مشارکتی با سازندگان خارجی منوط به انتقال دانش فنی یا خطوط تولید صنعتی و یا سرمایه‌گذاری مستقیم تا سقف ۱۰ درصد تولید سالیانه مسکن با هدف ارتقای روش‌های ساخت در داخل، رقابت‌پذیری و تدارک حضور و رقابت در بازار منطقه و صدور خدمات فنی و مهندسی پیشنهاد می‌شود.

ملاحظات حمایت از توسعه روستایی و اراضی کشاورزی

در حوزه توسعه روستایی و حفظ اراضی کشاورزی، دغدغه‌هایی در اجتناب از تغییر کاربری اراضی کشاورزی در صورت وجود اراضی مکفی دیگر، الزام به اعلام و انتشار وضعیت تغییر کاربری اراضی و اجتناب از تغییر کاربری اراضی در مناطقی که سابقه یا نگرانی از اثر دومینویی سوداگری و دلالت در اراضی مجاور آن وجود دارد - باید مدنظر قرار گیرد.

همچنین باید با بازنگری غربالگری متقاضیان در این قانون زمینه‌سازی برای مهاجرت معکوس و اهرم کردن حمایت‌های مسکن با تسهیل زمین و مسکن برای متقاضیان بازگشت و یا استقرار در روستا با معیشت روستایی و کشاورزی و یا گذران بازنشستگی افراد در توسعه روستایی را فراهم ساخت.

همچنین به‌منظور توسعه اشتغال و کسب‌وکار روستایی به‌خصوص در شرایط خشکسالی حاضر، استفاده حداکثری از ظرفیت مشارکت بیشتر نیروی کار محلی و بهره‌گیری از سازندگان بومی در رویه‌های اجرایی مدنظر قرار گرفته و درعین حال از هرگونه بهره‌برداری تقاضای سوداگری و سرمایه‌ای و ویلاسازی از امکانات و تسهیلات حمایتی این قانون اجتناب شود.

شفافیت طرح برای متقاضیان، ارزیابی و پایش مستمر سازندگان در حمایت از حقوق متقاضیان

یکی از سنت‌های ناصواب در طرح‌های مسکن مهر و اقدام ملی و نهضت ملی مسکن ماهیت نامشخص طرح برای متقاضیان و ابهام‌های زیاد در زمان ثبت‌نام است که بسیاری از متقاضیان را در ثبت‌نام و یا تکمیل وجه مردد می‌کند. اطلاعاتی از قبیل مکان و موقعیت پروژه، زمان تحویل، هزینه نهایی ساخت و سهم آورده متقاضی، نحوه و زمان و میزان اقساط (تکمیل وجه ماهیانه)، امکانات و خدمات زیربنایی و روبنایی در زمان تحویل آن است و مشخصات ملک شامل مترها، طبقه و شمالی و یا جنوبی بودن آن است و شاید این موارد از ابتدایی‌ترین حقوق متقاضیان مسکن است که نادیده گرفته می‌شود و پیشنهاد می‌شود سبدهای از پروژه‌ها با شرایط متفاوت و متنوع در معرض انتخاب قرار گیرد. مزیت و مرغوبیت‌های ملک (شمالی یا جنوبی، دید و منظر، طبقه، تجهیزات، زمان تحویل) به‌طور شفاف تبیین شده و مابه‌التفاوت نرخ ترجیحی اخذ شود،

چراکه در بسیاری از پروژه‌های مشارکتی املاک مرغوب سهم سازنده می‌شود و در صورت تغییر مکانیزم تخصیص به پروژه از بدو ثبت‌نام، نوعی نظارت مستقیم توسط متقاضیان بر پروژه در ابعاد مختلف کیفی، زمانی نیز اثر مطلوبی خواهد داشت.

همچنین در راستای حمایت از حقوق مصرف‌کننده پیشنهاد می‌شود تا تشخیص صلاحیت، ارزیابی و پایش مستمر و بازخورد (کارفرما و بهره‌بردار) در ظرفیت و اولویت انتخاب سازندگان و مجری ذی‌صلاح و پیمانکاران ملاک عمل باشد که خود می‌تواند زمینه‌سازی برای احیای پیمانکاران بزرگ ساختمانی برای تدارک حضور در بازارهای رقابتی برون‌مرزی باشد.

جمع‌بندی

تجربه حضور و مشارکت دولت در تسریع و پیشبرد طرح‌های بزرگ تولید و تأمین مسکن در کشور به حدود ۱۵ سال بالغ می‌شود و در این رهگذر می‌توان ارزیابی جامعی از نقاط قوت و ضعف این طرح‌ها داشت. در یک نگاه اجمالی می‌توان مهم‌ترین دستاورد این نگرش را تعهد دولت برای مداخله به نفع خانه‌دار شدن اقشار متوسط و کم‌درآمد در شرایط شکست بازار مسکن دانست که با چند رکن مهم از جمله کمینه کردن سهم قیمت زمین در هزینه تمام شده مسکن، واداشتن شبکه بانکی به حمایت مؤثر در تأمین مالی طرح و ارائه تسهیلات و تخفیف در سایر اجزای ساخت و مانع‌زدایی از فرایندهای ساختمانی دنبال شده است. از سوی دیگر کاستی‌ها و نواقصی در این طرح‌ها مشاهده می‌شود که در صدر آنها نگاه تک‌بعدی به تولید مسکن ارزان‌قیمت به‌جای توسعه متوازن و پایدار محیط‌های مسکونی است. همین نگرش باعث شده تا در ابعاد گوناگون نظیر مکان‌یابی، کیفیت و دوام و ملاحظات معماری و شهرسازی و آمایش و ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی و حمل‌ونقل، نقدهای مهمی بر این طرح‌ها وارد آید.

همچنین نامشخص بودن مکان، موقعیت و مشخصات ملک، قیمت تمام شده و نحوه و زمان اقساط آورده متقاضی و اقساط ماهیانه، سهم مشارکت متقاضی و شرایط تحویل و امکانات و تجهیزات واحد مسکونی، ساختمان و خدمات محله‌ای برای متقاضیان از جمله نقدهای مستمر متقاضیان بهره‌مندی از تسهیلات و حمایت‌های این طرح‌ها بوده است.

امید است با ظرفیت بزرگ همدلی همه ارکان توسعه طرح و عزم راسخ دولت در اجرای آن، با بهره‌گیری از نقطه‌نظرات کارشناسی دلسوزانه صاحب‌نظران و بهره‌گیری از درس آموزه‌های تجارب پیشین، شاهد زمینه‌سازی ظهور و تجلی معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی و دستیابی به اهداف گام دوم انقلاب اسلامی در حوزه مسکن و شهرسازی باشیم.