

موافقان و مخالفان فصل مسکن برنامه هفتم توسعه چه می گویند

سراب مسکن



نورا حسینی

یک فصل از برنامه هفتم توسعه به بخش مسکن اختصاص دارد. برنامه‌های که مدافعان و منتقدانی جدی دارد. در این برنامه تکالیفی به وزارت راه و شهرسازی به منظور زمینه‌سازی و تسهیل دسترسی به مسکن مناسب به‌ویژه برای فاقدان مسکن محول شده است؛ همچنین به وزارت راه و شهرسازی اجازه داده می‌شود تا بخشی از اراضی تحت تسلک و در اختیار خود را از طریق مزایده و رعایت تشریفات قانونی به سرمایه‌گذاران، توسعه‌گران و انبوه‌سازان واگذار کند. در این مورد عرضه زمین ممکن است منجر به کاهش قیمت مسکن در بازار شود، اما باید هم‌زمان برنامه‌های مالیاتی نیز منطبق با زیست منطقه تهیه و اجرا شود. در این برنامه وزارت راه و شهرسازی مجاز شده 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 یا احداث شهرک‌های مسکونی توسط بخش خصوصی اقدام کند. به اعتقاد کارشناسان حوزه شهرسازی این ماده ممکن است برای کلانشهرهایی مانند تهران، مشهد و قم به یک تهدید تبدیل شود؛ چراکه بارگذاری‌های مسکونی در اراضی غیرمسکونی، بر تراکم و ازدحام این شهرها که در حال حاضر از تراکم بیش از حد رنج می‌برند، می‌افزاید و در نتیجه بر مشکلات زیست‌محیطی، ترافیکی، اجتماعی و... در کلانشهرها افزوده می‌شود.

همچنین، وزارت راه و شهرسازی مجاز است برای تأمین منابع نسبت به تهاتر اراضی در اختیار خود با پیمانکاران براساس قیمت کارشناسی روز اقدام کند. با توجه به اینکه بخش قابل‌توجهی از اراضی در اختیار وزارت راه و شهرسازی در حریم شهرها قرار دارد، از این رو شاهد ارزش افزوده اراضی متصل به محدوده شهری خواهیم بود که این اتفاق می‌تواند تبعات جبران‌ناپذیری به همراه داشته باشد.

در این برنامه برای تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده، وزارت راه و شهرسازی مجاز است 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 ۴۰ درصد تخفیف اعمال کند یا اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده را تا سقف ۴۰ درصد بیش از قیمت کارشناسی قیمت‌گذاری کند.

انتظار برای خانه‌دار شدن به ۱۲ سال می‌رسد؟

محسن پیرهادی، رئیس فراکسیون مدیریت شهری مجلس در گفت‌وگو با «اهالی» چالش‌های موجود مدیریت شهری و مسکن را مرور کرده و راهکارهای برنامه هفتم برای کاهش این مشکلات را تشریح می‌کند.

او با تأکید بر اینکه حل معضل مسکن به عنوان بزرگ‌ترین نیاز قشر متوسط و کم‌درآمد شهری ضرورتی غیرقابل‌انکار است، می‌گوید: با توجه به اینکه دوسوم سبد هزینه خانوارها صرف تأمین مسکن می‌شود، اتخاذ سیاست‌های مناسب برای بهبود و تقویت شاخص دسترسی شهروندان به مسکن در جریان برنامه پنج‌ساله هفتم توسعه مورد توجه جدی و ویژه نمایندگان قرار گرفت.

پیرهادی ادامه می‌دهد: در کنار فشار اقتصادی هزینه مسکن بر دوش خانوارها، رشد سریع و بالای جمعیت شهری چالش‌های زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی را در شهرها به ارمغان آورده است. بروز این چالش‌ها کیفیت زندگی شهروندان را در اغلب نقاط دستخوش تغییرات جدی کرده که سطح دسترسی به خدمات شهری، از آموزش و بهداشت گرفته تا حمل‌ونقل و خدمات عمومی را متفاوت کرده است. همین امر سبب شده اتخاذ رویکردی مناسب به منظور توزیع عادلانه امکانات شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان مورد توجه مجلس قرار گیرد.

رئیس فراکسیون مدیریت شهری مجلس در ادامه با بیان اینکه تغییرات اقلیمی و به صورت مشخص بحران آب و بیکاری، جمعیت قابل توجهی را از نقاط محروم و شهرهای کوچک به سمت شهرهای بزرگ و کلانشهرها کوچ داده است، می‌گوید: متأسفانه قشر کم‌درآمد و فقیر و عمدتاً روستایی مناطق محروم به امید دسترسی به امکانات بیشتر به شهرهای بزرگ کوچ می‌کنند، اما ناتوانی در تأمین مسکن در مناطق شهری آنها را ناچار به سکونت در مناطق غیررسمی شهری کرده که خود منجر به شکل‌گیری معضلات اجتماعی و فرهنگی بسیار در حاشیه شهرهای بزرگ شده است. بر همین اساس اتخاذ تدابیر و سیاست‌های تشویقی که منجر به مهاجرت معکوس از کلانشهرها به شهرهای کوچک و میانی شود، یکی از ضرورت‌های توسعه شهرنشینی در کشور است که در جریان بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه محل توجه ویژه مجلس قرار گرفت.

این عضو هیئت‌رئیس مجلس ادامه می‌دهد: کاهش سال انتظار دسترسی مسکن به ۱۲ سال، ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکن دولتی، رشد ۱۵ درصدی توسعه صنعتی‌سازی و رشد ۲۰ درصدی نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده، مسکن معیشت‌محور در مناطق روستایی و مرزی و تقویت سرمایه بانک مسکن برای پرداخت تسهیلات مناسب به مردم از جمله مصوبات قابل توجه و زنجیروار مجلس در حوزه مسکن در قالب برنامه پنج‌ساله هفتم توسعه است که در صورت تحقق این اهداف و احکام حوزه مسکن در پایان سال اجرای برنامه دچار تحول اساسی خواهد شد.

به گفته پیرهادی، در حوزه سیاست‌های تشویقی برای مهاجرت معکوس از کلانشهرها، نمایندگان شرط پنج سال سکونت برای دریافت زمین در مناطق مرزی را حذف کردند تا بستری را برای این گام فراهم آورند. اختصاص زمین برای توسعه عرضی شهرهای میانی و مرزی یکی از مصوبات خوب مجلس یازدهم در جریان تصویب برنامه هفتم توسعه است و امیدواریم منجر به حضور و تشویق مردم در سکونتگاه‌های روستایی و مرزی شود.

او ادامه می‌دهد: واگذاری زمین‌های با متراژ ۲۰۰ تا ۵۰۰ متر با هدف ساخت مسکن معیشت‌محور به مردم نیز رویکرد و اقدام موثر دیگری است که اگر به‌درستی در برنامه هفتم توسعه اجرایی شود از مهاجرت به شهرهای بزرگ خواهد کاست. اساس ایده مسکن معیشت‌محور فراهم‌آوردن فرصت اسکان، اشتغال‌آفرینی و کار اقتصادی خانواده در



معنوی: مسئله اساسی برنامه هفتم عدم توجه به آمایش سرزمینی در سطح کشور است که برنامه‌ریزی‌ها بر مبنای یک برنامه بالادستی انجام نمی‌شود بلکه نقطه‌ای و مکانی به آن نگاه می‌شود. در صورتی که نقاط سکونتی و فعالیتی در طرح آمایش سرزمین به‌درستی برنامه‌ریزی و پیشنهاد شده و مشخص است که در کجای کشور امکان توسعه و استقرار برای سکونت و انواع فعالیت‌ها امکان‌پذیر است.

کنار هم است و مانع از مهاجرت آنها به شهرهای دیگر خواهد شد. به گفته رئیس فراکسیون مدیریت شهری مجلس، دیگر مصوبه مهم مجلس در جریان برنامه هفتم توسعه افزایش سرمایه بانک مسکن از طریق مولدسازی زمین‌ها و دارایی‌های این بانک است. بر این اساس امکان پرداخت تسهیلات مسکن به مردم بیشتر می‌شود.

عضو هیئت‌رئیس مجلس با تأکید بر اینکه ایجاد تحول اساسی در خدمت‌های و روش‌های برنامه‌ریزی و مدیریت شهری وای تعلق سیاسی مدیریت شهری، امری ضروری و غیرقابل اجتناب است، می‌گوید: مدیریت یکپارچه شهری با هدف شناسایی معضلات و حل مشکلات در زیست‌بوم شهری از نیازهای اساسی کشور است که رشد و توسعه متوازن شهرنشینی را به دنبال خواهد داشت.

برنامه هفتم مشکلات را پیچیده‌تر می‌کند

اما منتقدان معتقدند که برنامه هفتم منجر به حل مشکل مسکن در کشور نخواهد شد، بلکه می‌تواند مشکلات این حوزه را سخت‌تر و پیچیده‌تر کند.

سعید معنوی، عضو شورای گروه شهرسازی جامعه مهندسان مشاور ایران در این باره به «اهالی» می‌گوید: ایرادی که در همه برنامه‌ها در شش دوره گذشته وجود داشته و در برنامه هفتم هم تکرار شده، این است که بخشی به عنوان نقاط سکونتی یا برنامه‌ریزی شهری را در خود ندارد. مسکن بخشی از موضوعات شهر است؛ با این دیدگاه باید به تمام نیازهای شهر توجه کنیم که مسکن هم یکی از این نیازها و جزو نیازهای اصلی است. آنگاه سایر مسائل مرتبط مانند تراکم‌ها، نیازها، زیرساخت‌ها، مسائل زیست‌محیطی و تمام مسائلی که در شهرها با آنها درگیریم هم باید مورد توجه قرار داده شود.

معنوی یادآوری می‌کند: نکته اساسی این قضیه بی‌توجهی به آمایش سرزمینی در سطح کشور است. برنامه‌ریزی‌ها بر مبنای یک برنامه بالادستی انجام نمی‌شود بلکه نقطه‌ای و مکانی به آن نگاه می‌شود و گرفتاری‌هایی که در سطح شهرها و کشور داریم به همین موضوع بازمی‌گردد. در صورتی که نقاط سکونتی و فعالیتی در طرح آمایش سرزمین به‌درستی برنامه‌ریزی و پیشنهاد شده و مشخص است که در کجای کشور امکان توسعه و استقرار برای سکونت و انواع فعالیت‌ها امکان‌پذیر است.

این کارشناس حوزه شهرسازی ادامه می‌دهد: ساخت‌وسازهای خارج از محدوده شهر که بدون برنامه و در قالب شهرک یا الحاق به محدوده یا اضافه‌شدن به محدوده قانونی انجام می‌شود به همین دلیل مورد انتقاد است، برای اینکه نیاز شهرها به صورت عام در قالب محدوده قانونی فعلی و اراضی موجود کفایت نیاز مسکن و سایر خدمات مربوط را می‌کند و بیش از حدود ۸۰ درصد شهرهای ما نیاز به توسعه محدوده ندارند.

او معتقد است: اگر به اراضی درون بافت دقت و توجه شود، یک سری از اراضی امکان باززنده‌سازی و بازیافت و تبدیل‌شدن به محل سکونت را دارند. بخشی از اراضی قهوه‌ای جزو این اراضی هستند که در اختیار دانشگاه‌ها، ارگان‌های دولتی و نهادهای نظامی است و این زمین‌ها در محدوده شهر کم هم نیستند و با تبدیل بخشی از آنها به مسکن، نیاز این حوزه را می‌توان برطرف کرد. البته بخشی از این زمین‌ها باید در اختیار خدمات مورد نیاز شهر باشند.

این کارشناس حوزه شهرسازی تأکید می‌کند: ما نیازمند توسعه افقی شهرها و افزایش محدوده‌ها نیستیم. معنوی یادآوری می‌کند: پس از اینکه زمین‌های ارگان‌ها و نهادهای به کاربری مسکونی تغییر کنند، به بخش سرانه‌های خدماتی بی‌توجهی می‌شود که نمونه‌اش را در مسکن مهر و اراضی‌ای که قبلاً ساخت‌وساز مسکونی شده دیده‌ایم، حتی در شهرهای جدید مسکن شکل‌گرفته بدون نگاه به تأمین خدمات بوده که اگر تمام اینها را کنار هم بگذاریم، بی‌توجهی به برنامه بالادستی و نیازهای شهرها مشهود است و وقتی شهرها توسعه پیدا می‌کنند تبعاتش مشکلاتی است که با آنها مواجهیم؛ از جمله اینکه زیرساخت‌ها و خدمات تأمین‌نشده و مشکلات زیست‌محیطی و تاب‌آوری در شهرها رعایت نشده است، ولی