

ارزیابی طرح جهش تولید و تامین مسکن مبتنی بر ملاحظات آمایشی



مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری

گروه پژوهشی آمایش سرزمین، توسعه و توازن منطقه‌ای

مجموعه گزارش شماره ۲۶۴

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شناسه گزارش

عنوان	
ارزیابی طرح جهش تولید و تأمین مسکن مبتنی بر ملاحظات آمایشی	
کد شناسه	۱۴۰۰-۷-۱۰۳۱۲
گروه پژوهشی	آمایش سرزمین، توسعه و توازن منطقه‌ای
پدیدآورندگان	مهرداد کاشف، دکتر مهدی رازیپور، دکتر مینا ابوطالبی و مصطفی کشتکار
ناشر	مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری
تاریخ انتشار	آذر ۱۴۰۰
طراح جلد	پدرام حاجی اسمعیلی
مطالب این گزارش لزوماً بیانگر نظر رسمی سازمان برنامه و بودجه کشور و مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری نیست.	
حقوق معنوی اثر به پدیدآورندگان و حقوق مادی آن، به مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری سازمان برنامه و بودجه کشور تعلق دارد و استفاده از آن با ذکر مأخذ بلامانع است.	
آدرس: تهران - خیابان نجات‌اللهی - خیابان سپند (استاد جعفر شهری) - پلاک ۱۶	
شماره‌های تماس ۰۲۱-۴۳۳۰۶۰۰۰ شماره پیام‌رسان ۰۹۹۲۱۵۷۵۸۴۳	
https://www.dfrc.ir/	

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱.....	مقدمه
۳.....	۱- ارزیابی اهداف طرح
۳.....	۱-۱- رونق تولید و اشتغال کل اقتصاد (شوک طرف تقاضا با افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن)
۳.....	۱-۲- ایجاد مسکن برای قشر آسیب‌پذیر
۵.....	۲- تحلیل وضعیت بخش مسکن طی دوره ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵
۶.....	۳- ابهامات اجرایی طرح جهش تولید و تأمین مسکن
۶.....	۳-۱- شناخت وضعیت نیاز به مسکن
۷.....	۳-۲- جانمایی
۷.....	۳-۳- تأمین سرمایه
۷.....	۳-۴- زیرساخت‌ها
۸.....	۳-۵- آثار جانبی
۹.....	۴- پیشنهادها
۹.....	۴-۱- توسعه سکونتگاه‌های جدید بر اساس ملاحظات سند ملی آمایش سرزمین
۱۵.....	۴-۲- بسترسازی استقرار جمعیت با توجه به ملاحظات آمایش سرزمین
۱۵.....	۴-۲-۱- استقرار مطلوب فعالیت‌های اقتصادی بر مبنای حوضه آبریز
۱۹.....	۴-۲-۲- استقرار الگوی مطلوب فعالیت‌های اقتصادی شرق و جنوب شرقی کشور
۲۲.....	۴-۲-۳- فعالیت‌های ۱۲ گانه و پروژه‌های پیشرو در توسعه فضایی منطقه ساحلی مکران
۲۳.....	۴-۳- شناخت دقیق عرضه و تقاضای مسکن به تفکیک مناطق مختلف کشور به منظور تأمین مالی مناسب طرح
۲۴.....	۴-۴- توجه ویژه دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۷.....	جمع‌بندی

فهرست جداول

صفحه	عنوان
۱۱.....	جدول ۱: شهرهای در اولویت ۱ جمعیت پذیری در افق ۱۴۲۴.....
۱۲.....	جدول ۲: شهرهای در اولویت ۲ جمعیت پذیری در افق ۱۴۲۴.....
۱۳.....	جدول ۳: شهرهای در اولویت ۳ جمعیت پذیری در افق ۱۴۲۴.....
۱۴.....	جدول ۴: معیارها و فروض وزندهی پیشنهادی به منظور جانمایی احداث سکونتگاه‌های جدید.....

فهرست نقشه‌ها

صفحه	عنوان
۱۰	نقشه ۱: اولویت استقرار جمعیت در سکونتگاه‌ها در افق ۱۴۲۴
۱۷	نقشه ۲: شبکه همکار فعالیتهای کشاورزی سرزمین در حوضه‌های آبخیز
۱۸	نقشه ۳: شبکه همکار فعالیتهای صنعتی سرزمین در حوضه‌های آبخیز
۱۸	نقشه ۴: محورها و قطب‌های گردشگری سرزمین در حوضه‌های آبریز در افق ۱۴۲۴
۲۲	نقشه ۵: الگوی روابط فضایی داخلی و خارجی سه قطب اصلی توسعه در منطقه ساحلی مکران
۲۳	نقشه ۶: سازمان فضایی توسعه منطقه ساحلی مکران

مقدمه

قانون جهش تولید و تأمین مسکن در مرداد ماه سال ۱۴۰۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. بر این اساس دولت موظف است نیاز سالانه مسکن کشور را بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی مستند به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی تأمین نماید و به نحوی برنامه‌ریزی و اقدام کند تا در چهار سال نخست اجرای این قانون، سالانه به طور متوسط حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط، بر اساس قانون مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و آیین‌نامه‌های مربوطه عرضه شود. کمک به تأمین مسکن برای دهک‌های پایین‌تر درآمدی و رونق تولید و اشتغال، دو هدف عمده از اجرای این طرح بوده است. بنابراین پرسش اساسی این است که اجرای این طرح تا چه میزان امکان تحقق اهداف مورد نظر را خواهد داشت. تجارب گذشته کشور نشان داده که برخی از طرح‌های محرومیت‌زدایی و کمک به اقشار آسیب‌پذیر بدون در نظر گرفتن ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیط زیستی نه تنها نتوانسته به هدف ترسیم شده برسد، بلکه باعث خسارت‌های جبران‌ناپذیری در کشور شده است. ایجاد مسکن برای اسکان عشایر بدون توجه به فرهنگ کوچ‌نشینی در کشور و برق‌دار کردن چاه‌ها برای کمک به کشاورزان و توسعه کشاورزی دو نمونه از این اقدامات است. طرح برق‌دار کردن بی ضابطه چاه‌ها، هرچند به صورت کوتاه‌مدت باعث افزایش تولید گردید، اما یکی از دلایل عمده تخلیه بی‌رویه آب‌های زیرزمینی و عامل مهاجرت روستائیان و فرونشست در خیلی از مناطق کشور شد. تمرکزگرایی، بهره‌برداری نامتوازن، ناپایدار و بیش از ظرفیت برد و توان اکولوژیک، توزیع فضایی نامتعادل فعالیت، خدمات و زیرساخت‌ها و جمعیت مهم‌ترین مسائل کشور هستند. در شرایط حساس کنونی سرزمین و با گذر از حد آستانه‌های سرزمینی، هر تصمیم بدون ارزیابی همه‌جانبه علاوه بر تأثیر بر نسل کنونی، نسل‌های آتی را با بحران مواجه خواهد کرد. از این رو ایجاد توازن بهره‌برداری از سرزمین، رفع عدم تعادل‌های منطقه‌ای به منظور تحقق توسعه فضایی پایدار به عنوان اهداف اصلی آمایش سرزمین باید در تدوین، تصویب و اجرای طرح‌های کلان اجرایی کشور ملاک عمل قرار گیرد تا بتوان از گذرگاه سخت کنونی عبور کرد.

ملاحظات آنکه در قانون جهش تولید مسکن مورد تأکید واقع شده‌اند، تنها ناظر بر ابعاد اجرایی و تحقق ساخت چهار میلیون واحد مسکونی در دولت سیزدهم است. این اقدام دست‌کم منجر به جریان و جابجایی سیزده میلیون نفر در پهنه سرزمین طی چهار سال خواهد شد. در مکان‌گزینی و توزیع فضایی محدوده‌های

سکونت‌ی برای استقرار این جریان جمعیتی قابل توجه، ضرورت دارد برنامه‌ریزی‌ها به گونه‌ای محقق شوند که در نهایت منجر به تشدید عدم تعادل‌ها و عدم توازن‌های بهره‌برداری از سرزمین نگردد. از این رو گزارش حاضر، با توجه به تأکید سیاست ۲۳۲ سند ملی آمایش سرزمین «ارتقاء امید به زندگی، تأمین سلامت، تغذیه سالم جمعیت و دسترس‌ی به مسکن مناسب برای ساکنان همه مناطق کشور»، به بررسی برخی ابهامات این طرح پرداخته و پیشنهادهایی در خصوص اجرای بهینه آن و برقراری توازن و تعادل سرزمینی و دستیابی به یک شبکه متعادل چندمرکزی - چند سطحی - چند عملکردی ارائه کرده است. امید است این امر بستری مناسب برای توجه به اسناد فرادست به‌ویژه آمایش ملی و استانی، در تصویب و اجرای طرح‌های کلان کشور فراهم کند.

۱- ارزیابی اهداف طرح

تعیین دقیق اهداف طرح جهش تولید و تأمین مسکن در انجام این طرح حائز اهمیت است، بنابراین، ارزیابی اهداف اعلام شده ضروری به نظر می‌آید، زیرا باید مشخص گردد که اهداف اعلام شده تا چه میزان با وضعیت کشور در شرایط موجود همخوانی دارد. اهداف اعلام شده طرح جهش و تولید مسکن شامل «رونق تولید و اشتغال کل اقتصاد» و «تولید مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر» است.

۱-۱- رونق تولید و اشتغال کل اقتصاد (شوک طرف تقاضا با افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن)

از اهداف عمده‌ای که برای اجرای طرح جهش تولید و تأمین مسکن مطرح می‌باشد اثرگذاری آن بر تولید و اشتغال در کشور است. هرچند به دلیل تعدد ارتباطات بخش مسکن با دیگر بخش‌های اقتصاد معمولاً این بخش به عنوان محرک تولید و اشتغال شناخته می‌شود، اما این موضوع نیاز به بررسی دقیق‌تر دارد. به این منظور، در مطالعات آمایش ملی جداول داده- ستانده ۳۱ استان کشور مورد بررسی قرار گرفته است. این جداول با به‌روزرسانی جدول آماری سال ۱۳۹۰ به سال ۱۳۹۳ تدوین شده‌اند. لازم به ذکر است که سال مورد بررسی، همزمان با دوره‌ای می‌باشد که سرمایه‌گذاری در مسکن مهر نیز صورت گرفته است. نتایج حاصل از ارزیابی جداول داده- ستانده نشان می‌دهند که بخش ساختمان‌های مسکونی در هیچ‌یک از استان‌های کشور جزء ۵ بخش نخست که روابط پسینی و روابط پیشینی بالاتری داشته‌اند، نبوده است. حتی بررسی ۱۰ اولویت نخست برای سرمایه‌گذاری در هر استان نیز نشان می‌دهد که بخش ساختمان‌های مسکونی فقط در سه استان و فقط در روابط پیشینی جزء اولویت‌های پنجم تا دهم قرار می‌گیرد.

ارزیابی جدول داده- ستانده ملی نیز نشان می‌دهد که بخش ساختمان مسکونی جزء ۱۰ بخش نخست با پیوندهای پسین و پیشین بالاتر نیست. این بخش از نظر میزان پرداخت مالیات در رده هفدهم در بین ۷۲ بخش اقتصادی قرار دارد. از نظر میزان جبران خدمات کارکنان نیز در رده بیستم در بین ۷۲ بخش اقتصادی قرار می‌گیرد. از این‌رو تکیه بر اثرگذاری طرح مورد نظر بر روی رونق تولید و اشتغال باید مورد ارزیابی دقیق قرار گیرد.

۱-۲- ایجاد مسکن برای قشر آسیب‌پذیر

تشخیص بازار هدف، تولید ۴ میلیون مسکن در اجرای طرح جهش تولید و تأمین مسکن حائز اهمیت است. ساخت مسکن اجتماعی می‌تواند بر سطح رفاه اقشار با درآمد کم تأثیر مثبت بگذارد، اما چگونگی اجرای چنین

طرحی برای رسیدن به این هدف، بسیار اهمیت دارد. مسئله نخست، شناسایی تعداد و مکان ساخت مسکن است. بر اساس اصول آمایش سرزمین، استقرار جمعیت در یک مکان بدون در نظر گرفتن نوع و مکان فعالیت آنها، امکان‌پذیر نیست؛ مگر اینکه دسترسی مقرون به صرفه به محل فعالیت وجود داشته باشد. تجربه ساخت مسکن مهر نیز این امر را تأیید می‌کند که یک متغیر مهم در تقاضای مسکن، میزان دسترسی‌پذیری آن به محل فعالیت است. بنابراین ابتدا لازم است توزیع فضایی اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر در پهنه کشور و نحوه استقرار آنها با توجه به فعالیت‌های پیش‌بینی شده مشخص شود.

مسئله دیگری که در اجرای طرح جهش مسکن وجود دارد و با توجه به تجربیات گذشته از اجرای چنین طرح‌هایی اهمیت می‌یابد، تأثیرات تورمی تزریق حجم زیادی پول توسط نظام بانکی به اقتصاد است که منجر به آسیب‌پذیری بیشتر دهک‌های پایینی و انتقال جمعیت بیشتری از کشور به این دهک‌ها می‌شود. در واقع جهت رسیدن به هدف تأمین مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر، ابتدا باید به صورت منطقه‌بندی شده مشخص شود هر یک از دهک‌های پایین درآمدی برای تأمین مسکن، نیاز به چه میزان و چه نوعی از حمایت دارند و جزئیات اجرایی‌سازی طرح جهش مسکن را به دقت تدوین کرد.

۲- تحلیل وضعیت بخش مسکن طی دوره ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵

بر اساس طرح جامع مسکن وزارت راه و شهرسازی سال ۱۳۹۶، با فرض تثبیت نرخ رشد جمعیت در سطح ۱/۸ (نرخ رشد جمعیت در سال ۱۳۹۵)، جمعیت در سال ۱۴۰۵ برابر با ۸۶/۵ میلیون نفر پیش‌بینی می‌شود؛ اما با توجه به سیاست‌های کلی نظام در راستای افزایش جمعیت، فرض نرخ باروری ۲/۱ (بیش از سطح جانشینی) جایگزین می‌شود و بر این اساس میزان جمعیت ۸۸/۲ میلیون نفر برآورد می‌گردد که شامل ۲۸/۲۷ میلیون خانوار با متوسط بُعد ۳/۱۲ نفر هستند. به این ترتیب جمعیت شهری ۶۸/۲ میلیون نفر، تعداد خانوار شهری ۲۲/۱۲ میلیون نفر و متوسط بُعد خانوار شهری ۳/۱ نفر پیش‌بینی می‌شود. همچنین ۲۰ میلیون نفر جمعیت روستایی شامل ۶/۱۵ میلیون خانوار با متوسط بُعد ۳/۲۵ نفر برای روستاهای کشور در افق ۱۴۰۵ برآورد می‌گردد.

- با توجه به این پیش‌بینی، نیاز به مسکن برای خانوارهای جدید طی دوره ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ معادل ۴/۰۷۶ میلیون واحد خواهد بود که از این میان ۳/۹۹۷ میلیون واحد مربوط به خانوارهای شهری و ۷۹ هزار واحد متعلق به خانوارهای روستایی است.
- علاوه بر موارد بالا، نیاز به ۱/۳۷ میلیون واحد مسکونی برای تحقق شاخص «هر خانوار یک مسکن» وجود دارد که از این میزان ۶۷۳ هزار مربوط به خانوارهای شهری و ۶۹۷ هزار واحد مربوط به خانوارهای روستایی است.
- بر اساس برآوردها، تعداد ۵/۳۱۳ میلیون واحد مسکونی در کل کشور تا سال ۱۴۰۵ نیاز به تخریب و بازسازی خواهند داشت که ۳/۰۰۳ میلیون واحد آن در شهرها و ۲/۳۱ میلیون واحد در روستا قرار دارند.
- تعداد کل واحدهای مسکونی خالی در سال ۱۳۹۵ معادل ۲/۵ میلیون واحد برآورد شده به طوری که نرخ واحدهای خالی در شهرها ۱۰/۳ درصد و نرخ واحدهای خالی در روستاها ۸/۵ درصد بوده است. این نرخ برای شهرها در سطح ۵ درصد و در سطح روستاها در سطح ۲/۵ درصد بهینه خواهد بود. با این احتساب، باید در شهرها ۱/۱ میلیون و در روستاها ۳۰۰ هزار واحد از تعداد خانه‌های خالی کاسته شود (لازم به ذکر است که تمهیدات لازم در قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم ذیل ماده ۵۴ مصوب ۱۳۹۴ برای اخذ مالیات از خانه‌های خالی و راه‌اندازی سامانه مستغلات در نظر گرفته شده است). در این صورت برای دوره ده ساله ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵، ۴/۰۴۶ میلیون واحد مسکونی جدید مورد نیاز خواهد بود و با احتساب ۵/۳۱۳ میلیون خانه نیازمند بازسازی و تخریب تا سال ۱۴۰۵، در مجموع تعداد ۹/۳۵۳ میلیون مسکن جدید یا نیازمند تخریب و بازسازی در کشور برای دوره ده ساله نیاز می‌باشد. لازم به ذکر است که بر اساس اظهارات معاون وزیر راه و شهرسازی در تاریخ ۲۳ آبان ۱۴۰۰، توان بخش خصوصی کشور در عرضه مسکن سالانه ۳۵۰ هزار واحد است.

۳- ابهامات اجرایی طرح جهش تولید و تأمین مسکن

ابهاماتی برای اجرای طرح جهش تولید و تأمین مسکن از طرف متخصصان کشور مطرح شده است. در صورتی که ابهامات اجرایی در خصوص این طرح مرتفع نشود، اجرای آن نه تنها نمی‌تواند بر مشکلات عدیده مسکن فائق آید بلکه تبعات غیر قابل جبرانی خواهد داشت. از این‌رو بررسی همه‌جانبه آن و اتخاذ تصمیم بر اساس ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و محیط زیستی مورد تأیید آمایش سرزمین با دید بلندمدت باید مورد توجه باشد. ابهامات مرتبط با مؤلفه‌های اصلی تأثیرگذار بر اجرای طرح مسکن در شکل (۱) مشخص شده‌اند.



شکل ۱: مؤلفه‌های اصلی اجرای طرح جهش تولید و تأمین مسکن

۳-۱- شناخت وضعیت نیاز به مسکن

طرح تولید و تأمین مسکن تنها بر افزایش عرضه و تولید مسکن تمرکز داشته است بدون اینکه به دیگر موارد توجه شود. از جمله این موارد توجه به شناخت بازار تقاضا است. ضروری است اطلاعات مربوط به تقاضای انباشته شده مسکن و نسبت تعداد واحدهای مسکونی به تعداد خانوارها به تفکیک شهر و روستا و به تفکیک گروه‌های درآمدی، همچنین اطلاعات مربوط به واحدهای مسکونی نیازمند بازسازی در بافت‌های فرسوده شهری و روستایی، ظرفیت خالی و امکان توسعه شهرهای جدید ساخته شده و درنهایت نیاز به مسکن با توجه به نرخ ازدواج، نرخ طلاق و نرخ افزایش خانوارهای تک نفره در سال‌های آتی برآورد شود. هرچند اطلاعاتی در طرح جامع مسکن در خصوص این موارد وجود دارد، اما به ارزیابی کارشناسی دقیق و به تفکیک شهر و روستا در استان‌های مختلف نیاز است تا برآورد شود با تکمیل ظرفیت‌های خالی موجود (در حد بهینه) و احیاء بافت‌های فرسوده نیاز به تولید چه تعداد واحد مسکونی جدید در دوره کوتاه زمانی خواهد بود.

۲-۲-۳-۲- جانمایی

مکان‌یابی بهینه و تعیین تکلیف زمین‌های مورد نظر برای اجرای طرح، بر اساس اسناد فرداست به‌ویژه آمایش سرزمین که بر توسعه شبکه چندسطحی، چندمرکزی بر اساس برقراری پیوندهای عملکردی (فعالیتی و خدماتی) تأکید دارد، حائز اهمیت است. در واقع، تناسب بین فعالیت‌ها و سکونتگاه‌های هر منطقه بر زیست-پذیری، رقابت‌پذیری و پایداری محیطی تأثیر زیادی دارد. از این‌رو توجه به شبکه‌های همکار فعالیتی و شهر منطقه‌ها در قالب شبکه چندسطحی، چندعملکردی و چندمرکزی می‌تواند ضامن استمرار مطلوب فعالیت و جمعیت شود. اما در طرح ارائه شده به این مهم اشاره‌ای نشده است و همین امر در آینده می‌تواند باعث بروز خسارت‌هایی از جمله سکونتگاه‌های خوابگاهی گردد.

۲-۳-۳-۲- تأمین سرمایه

نظام بانکی کشور موظف شده است ۳۶۰۰۰۰ میلیارد تومان را برای اجرای قانون ساخت مسکن تأمین کند. اثرات تورمی تحقق این میزان اعتبار بر کل اقتصاد و بر سایر فعالیت‌ها در بخش‌های تولیدی اعم از صنعت و کشاورزی از مسائل مهم در اجرای این طرح است. از طرف دیگر، جذب سرمایه بیشتر در بازار مسکن در شرایط تورمی باعث می‌شود، در این بازار، کالای مصرفی مسکن به یک دارایی سرمایه‌ای تبدیل شود. این موضوعات نیاز به ارزیابی دقیق‌تر میزان و شیوه تأمین مالی طرح را بیش از پیش دارای اهمیت می‌کند.

۲-۴-۳- زیرساخت‌ها

ارزیابی دقیق از زیرساخت‌های موجود و مورد نیاز برای تأمین ۴ میلیون مسکن به نحو چشمگیری در موفقیت و عدم موفقیت این طرح تأثیر خواهد گذاشت. تجربه ساخت مسکن مهر در این زمینه بسیار کمک خواهد کرد. در واقع، ساخت مسکن بدون توجه به خدمات عمومی مورد نیاز ساکنان آن، به هدر دادن منابع و اثرات منفی ناشی از آن است. تأمین آب، تأمین انرژی و دسترسی به حمل و نقل عمومی از حداقل خدمات عمومی مورد نیاز برای استقبال در دریافت مسکن عرضه شده هستند. بسیاری از شهرهای اقماری هنوز از نبود خدمات عمومی به‌ویژه حمل و نقل رنج می‌برند. قرارگیری مراکز خرید، درمانی و بهداشتی، دسترسی آسان به شهرهای مادر همه از مواردی هستند که قبل از ساخت مسکن در مناطق جدید باید مورد توجه قرار گیرند. چگونگی تأمین این موارد و بار مالی که بر دوش دولت خواهد گذاشت، مشخص نیست.

۳-۵- آثار جانبی

اجرای طرح منجر به ایجاد آثار و تبعاتی خواهد شد که شناخت آنها اهمیت دارد. در ادامه به بعضی از این موارد اشاره می‌شود.

- نهاده‌های ساختمانی در سال‌های اخیر با افزایش قیمت زیادی روبه‌رو بوده‌اند. اگر اجرای طرح منجر به افزایش مجدد قیمت این نهاده‌ها شود، اثرات مخربی بر کل عرضه بخش خصوصی از مسکن و بر قیمت مسکن در کلان‌شهرها و پس از آن در بازار مسکن شهرهای کوچک‌تر خواهد داشت. لازم به ذکر است که قیمت‌گذاری دستوری نهاده‌های ساختمانی راه‌حل پایدار و تأثیرگذاری نخواهد بود و کل بازار مسکن و تأمین نهاده‌های اولیه را با اختلال روبه‌رو خواهد کرد و در نهایت هزینه‌های هنگفت بر دوش دولت و مردم خواهد گذاشت.
- پدیدار شدن زمینه‌های شکل‌گیری نارضایتی در شهرک‌های حاشیه شهرهای بزرگ به دلیل عدم توجه به ساختارهای عملکردی و خدماتی در توسعه سکونتگاه‌های جدید.
- پدیدار شدن زمینه‌های فساد بر اثر رانت دولتی.
- تشدید نگاه دارایی سرمایه‌ای به مسکن و رقابت ناعادلانه این صنعت با سایر بخش‌های تولیدی.

۴- پیشنهادها

۴-۱- توسعه سکونتگاه‌های جدید بر اساس ملاحظات سند ملی آمایش سرزمین

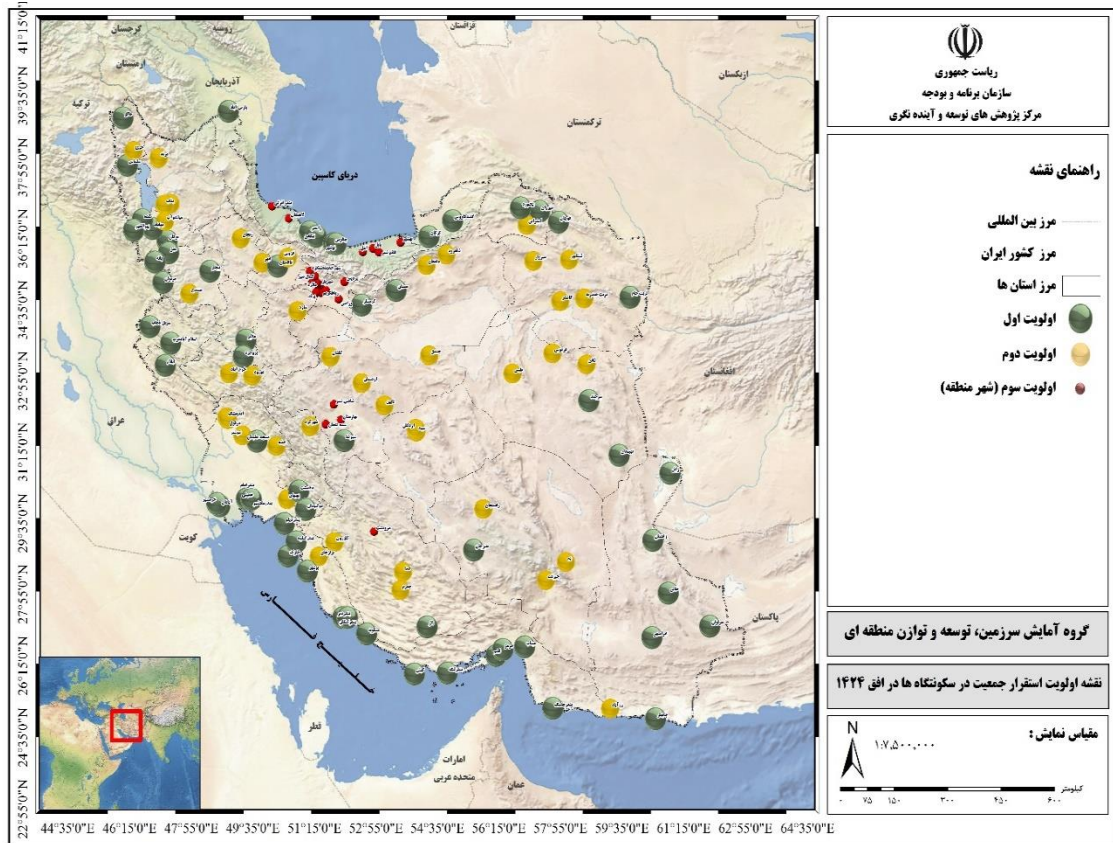
سیاست جهش تولید و تأمین مسکن از جمله تصمیمات مهمی است که می‌تواند فضای سرزمین را هم در مقیاس ملی و هم در مقیاس محلی و منطقه‌ای تحت تأثیر قرار دهد. جانمایی محدوده‌های سکونتی که محل استقرار چهار میلیون مسکن خواهند بود در تعادل و توازن در سرزمین از این جهت که می‌تواند عامل جابجایی‌های فضایی بیش از ۱۲ میلیون نفر باشد، بسیار حائز اهمیت است. بنابراین، ضرورت دارد ملاحظات و سیاست‌های سند ملی آمایش سرزمین مورد توجه واقع شوند. در این سند تأکید شده است که جریان‌هایی جمعیتی جدید باید به سمت شهرهای میانی و پهنه‌های کم‌تراکم مستعد توسعه مانند سواحل جنوبی و مناطق مرزی هدایت شوند. در واقع، جهت رفع عدم تعادل‌های منطقه‌ای و ایجاد توسعه فضایی مطلوب، متعادل و متوازن و ممانعت از تشدید تمرکز در سرزمین، باید جانمایی محدوده‌هایی سکونتی جدید، منطبق بر سیاست‌های فضایی سند ملی آمایش سرزمین باشد.

در این راستا و همسو با سیاست‌های سند ملی آمایش سرزمین، معیارهای زیر برای تشخیص و اولویت‌بندی شهرهایی که می‌توانند در افق ۱۴۲۴ پذیرای جمعیت جدید باشند در نظر گرفته شود.

- شهرهای میانی (شهرهای سطح ۳ و ۴) مستقر در لایه میانی سرزمین و نواحی مرزی و دریایپایه؛
- شهرهای سطح ۲ (زیر پانصد هزار نفر جمعیت)؛
- شهرهای میانی همکار با شهر منطقه سطح ۱ داخل محدوده شهر منطقه (خارج از شهر مادر)؛
- محدوده‌های مستعد توسعه، منوط به بازسازی، تثبیت و بدون توان توسعه (به استناد به سند).

با توجه به تأکید سند ملی آمایش سرزمین مبنی بر تمرکززدایی جمعیتی از شهرها و مناطق کلانشهری و تثبیت و تحدید مناطق کلانشهری پرجمعیت، افزایش جمعیت در این محدوده‌ها توصیه نمی‌شود. لذا شهرهای بیش از پانصد هزار نفر جمعیت داخل محدوده شهر منطقه‌های سطح ۱ و ۲ در اولویت‌بندی صورت گرفته در دسته فاقد اولویت جمعیت‌پذیری قرار داده شدند. اگر تأکید زیادی بر ساخت مسکن جدید در این دسته از سکونتگاه‌ها وجود داشته باشد، باید سیاست بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در این محدوده‌ها اتخاذ شود.

نقشه ۱ اولویت‌های سه‌گانه استقرار جمعیت در سکونتگاه‌های را در افق ۱۴۲۴ نشان می‌دهد. همان‌طور که این نقشه نشان می‌دهد، تعداد زیادی از اولویت‌های اول جمعیت‌پذیری در افق سند ملی آمایش سرزمین در حواشی سواحل جنوبی، جزایر راهبردی و مناطق مرزی قرار دارند.



نقشه ۱: اولویت استقرار جمعیت در سکونتگاه‌ها در افق ۱۴۲۴

سکونتگاه‌هایی که در محدوده مستعد توسعه قرار دارند و یا توسعه آنها منوط به بازسازی است، در افق ۱۴۲۴ پذیرای جمعیت جدید خواهند بود و بنابراین در اولویت ۱ برای ساخت مسکن جدید قرار خواهند گرفت. از طرفی با توجه به تأکید سیاست‌های سند ملی آمایش سرزمین که بر حفظ و نگهداشت جمعیت در مناطق مرزی و هدایت جمعیت به سوی آنها تأکید شده است، ۱۷ شهر مرزی که در پهنه تثبیت وضعیت موجود قرار گرفته‌اند، با یک درجه اغماض در دسته شهرهای اولویت ۱ جمعیت‌پذیری قرار گرفته‌اند. در مجموع، بنا به توصیه‌های فضایی سند ملی آمایش سرزمین، ۵۹ شهر در کل پهنه سرزمین در اولویت ۱ تولید مسکن جدید در قالب نهضت ملی مسکن در نظر گرفته شد که در این میان ۲۱ شهر دریاپایه، ۲۲ شهر مرزی و ۱۷ شهر در لایه میانی سرزمین قرار دارند (جدول ۲). لازم به ذکر است استقرار جمعیت جدید در این شهرهای پیشنهادی می‌تواند یا در درون محدوده قانونی (در صورت وجود اراضی مناسب) و یا در حریم شهری و خارج

از آن با رعایت دستورالعمل شهرک‌سازی مصوب مورخ ۱۳۹۹/۲/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صورت پذیرد.

جدول ۱: شهرهای در اولویت ۱ جمعیت‌پذیری در افق ۱۴۲۴

استان	شهر	سطح بندی نظام سکونگاهی	استعداد توسعه	استان	شهر	سطح بندی نظام سکونگاهی	استعداد توسعه
خراسان جنوبی	بیرجند	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت	مازندران	تنکابن	سطح ۴	تثبیت
	نهبندان	سطح ۴	تثبیت		چالوس	سطح ۴	تثبیت
	سمنان	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت		رامسر	سطح ۴	تثبیت
	دهدشت	سطح ۴	توسعه		نوشهر	سطح ۴	تثبیت
کهگیلویه و بویر احمد	دوگنبدان	سطح ۴	توسعه	بندر جاسک	سطح ۳	تثبیت	
	گنبد کاووس	سطح ۳	تثبیت	بندر لنگه	سطح ۳	تثبیت	
گلستان	شهرضا	سطح ۴	تثبیت	قشم، کیش، هرمز	سطح ۳	تثبیت	
اصفهان	گرمسار	سطح ۴	تثبیت	میناب	سطح ۲	تثبیت	
سمنان	لار	سطح ۳	تثبیت	بندر دیر	سطح ۴	تثبیت	
فارس	تاکستان	سطح ۴	تثبیت	بندر ديلم	سطح ۴	تثبیت	
قزوین	سیرجان	سطح ۳	تثبیت	بندر کنگان	سطح ۴	قابلیت توسعه منوط به بازسازی	
کرمان	بروجرد	سطح ۴	تثبیت	بندر گناوه	سطح ۴	تثبیت	
لرستان	ملایر	سطح ۴	تثبیت	بوشهر	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت	
همدان	بوکان	سطح ۴	قابلیت توسعه منوط به بازسازی	خارک	سطح ۴	تثبیت	
آذربایجان غربی	پیرانشهر	سطح ۴	تثبیت	عسلویه	سطح ۴	قابلیت توسعه منوط به بازسازی	
	ماکو	سطح ۴	تثبیت	پارس آباد	سطح ۴	تثبیت	
	مهاباد	سطح ۴	قابلیت توسعه منوط به بازسازی	ایرانشهر	سطح ۳	توسعه	
	نقده	سطح ۴	تثبیت	زرآباد	سطح ۴	بدون توان	
گلستان	سلماس	سطح ۴	تثبیت	چابهار	سطح ۱- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت	
	گرگان	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت	خاش	سطح ۴	تثبیت	
	اسلام‌آباد غرب	سطح ۴	تثبیت	زابل	سطح ۳	تثبیت	
	سرپل ذهاب	سطح ۴	تثبیت	زاهدان	سطح ۱- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت	
خوزستان	مسجد سلیمان	سطح ۴	قابلیت توسعه منوط به بازسازی	سراوان	سطح ۴	تثبیت	
خوزستان	آبادان	سطح ۳	تثبیت	بانه	سطح ۴	تثبیت	
	خرمشهر	سطح ۴	تثبیت	سقز	سطح ۴	توسعه	
	بندر امام خمینی	سطح ۴	تثبیت	مریوان	سطح ۳	تثبیت	
	ماهشهر	سطح ۴	تثبیت	بیجار	سطح ۴	تثبیت	
ایلام	ایلام	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	قابلیت توسعه منوط به بازسازی	شیروان	سطح ۴	قابلیت توسعه منوط به بازسازی	
خراسان رضوی	تربت جام	سطح ۳	تثبیت	بجنورد	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت	
	قوچان	سطح ۴	تثبیت				

شهرهای میانی (شهرهای سطح ۳ و ۴) موجود در لایه میانی سرزمین و شهرهای سطح ۲ زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت که در نواحی تثبیت توسعه قرار دارند در اولویت ۲ جمعیت‌پذیری قرار می‌گیرند. با توجه به اهمیت نواحی مرزی و مناطق دریای پایه در جمعیت‌پذیری جمعیت در افق ۱۴۲۴، محدوده‌های فاقد توان توسعه نیز در نواحی مرزی و دریای پایه در اولویت ۲ قرار داده شدند (جدول ۳).

جدول ۲: شهرهای در اولویت ۲ جمعیت‌پذیری در افق ۱۴۲۴

استان	شهر	سطح بندی نظام سکونگاهی	استعداد توسعه	استان	شهر	سطح بندی نظام سکونگاهی	استعداد توسعه
اصفهان	اردستان		تثبیت	خوزستان	بهبهان	سطح ۴	تثبیت
اصفهان	چندق		تثبیت	خوزستان	دزفول	سطح ۳	تثبیت
اصفهان	کاشان	سطح ۳	تثبیت	خوزستان	شوشتر	سطح ۴	تثبیت
اصفهان	نائین	سطح ۴	تثبیت	زنجان	ابهر	سطح ۴	تثبیت
آذربایجان شرقی	بناب		تثبیت	زنجان	زنجان	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت
آذربایجان شرقی	مراغه	سطح ۴	تثبیت	سمنان	دامغان	سطح ۴	تثبیت
آذربایجان شرقی	مرند	سطح ۴	تثبیت	سمنان	شاهرود	سطح ۴	تثبیت
آذربایجان غربی	خوی	سطح ۴	تثبیت	فارس	چهرم	سطح ۴	تثبیت
آذربایجان غربی	میاندوآب	سطح ۴	تثبیت	فارس	فسا	سطح ۴	تثبیت
یوشهر	برازجان	سطح ۴	تثبیت	فارس	کازرون	سطح ۴	تثبیت
چهارمحال و بختیاری	شهرکرد	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت	قزوین	قزوین	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت
خراسان جنوبی	طبس	سطح ۴	تثبیت	کردستان	سنندج	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت
خراسان جنوبی	فردوس		تثبیت	کرمان	بم	سطح ۴	تثبیت
خراسان جنوبی	قائن	سطح ۴	تثبیت	کرمان	چیرفت	سطح ۳	تثبیت
خراسان رضوی	ترتید حیدریه	سطح ۴	تثبیت	کرمان	رفسنجان	سطح ۴	تثبیت
خراسان رضوی	سبزوار	سطح ۴	تثبیت	لرستان	خرم‌آباد	سطح ۲- زیر ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	تثبیت
خراسان رضوی	کاشمر	سطح ۴	تثبیت	لرستان	دورود	سطح ۴	تثبیت
خراسان رضوی	نیشابور	سطح ۴	تثبیت	مرکزی	ساوه	سطح ۳	تثبیت
خراسان شمالی	اسفراین	سطح ۴	تثبیت	یزد	اردکان	سطح ۴	تثبیت
خوزستان	اندیمشک		تثبیت	یزد	میبد		تثبیت
خوزستان	ایذه	سطح ۴	تثبیت				

شهرهای میانی (شهرهای سطح ۳ و ۴) موجود در لایه میانی سرزمین که فاقد استعداد توسعه هستند در اولویت ۳ جمعیت‌پذیری قرار گرفتند. در راستای تراکم‌زدایی از شهرهای مادر در شهرمنطقه‌ها و توزیع فضایی متعادل و متوازن جمعیت و فعالیت در مقیاس منطقه شهری، شهرهای همکار مستقر در شهرمنطقه‌های سطح ۱ که داخل محدوده شهرمنطقه قرار دارند در اولویت ۳ جمعیت‌پذیری در افق ۱۴۲۴ قرار گرفتند. بدین معنی که بنا به سیاست‌های آمایش سرزمین که بر تمرکززدایی از مناطق کلانشهری تأکید دارد، نخست، جمعیت‌پذیری در محدوده شهرمنطقه‌های سطح یک در اولویت‌های پایین قرار دارد (اولویت ۳) و توصیه نمی‌شود؛ دوم، اگر اصراری بر استقرار جمعیت در سکونتگاه‌های جدید در مناطق کلانشهری متراکم مانند تهران و اصفهان و غیره در قالب پروژه نهضت ملی مسکن وجود دارد، این محدوده‌های سکونتی جدید به عنوان سکونتگاه‌های همکار در بستر شهرمنطقه و به صورت جدول ۳ صورت پذیرد.

جدول ۳: شهرهای در اولویت ۳ جمعیت پذیری در افق ۱۴۲۴

استان	شهر	سطح بندی نظام سکونتگاهی	استعداد توسعه
اصفهان	شاهین شهر	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
البرز	شهر جدید هشتگرد	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	کرج	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	کمال شهر	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	ماهدشت	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	اسلام شهر	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
تهران	پردیس	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	پرنده	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	رباط کریم	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	شهریار	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	ملارد	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	ورامین	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	مروودشت	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
گیلان	بندر انزلی	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	لاهیجان	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
مازندران	آمل	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	بابل	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	بهشهر	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	قائم شهر	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
اصفهان	بهارستان	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت
	سده لنجان	همکار شهرمنطقه سطح ۱	تشبیت

بدین ترتیب ۵۹ شهر در اولویت اول، ۴۱ شهر در اولویت دوم و ۲۱ شهر در اولویت سوم تولید مسکن جدید و در قالب نهضت ملی مسکن در نظر گرفته شده است. در این مکان‌گزینی تلاش شد که حداقل یک اولویت در هر استان مشخص شود.

از طرفی به منظور مکان‌یابی دقیق محدوده‌های استقرار جدید جمعیت در شهرهای پیشنهاد شده بر اساس ملاحظات سند ملی آمایش سرزمین، ضرورت دارد معیارهای مختلفی در ابعاد اقتصادی، زیرساختی، محیطی، اجتماعی و فرهنگی ملاک عمل قرار گیرد. به همین دلیل در جدول ۴ مهم‌ترین معیارهایی که برای تعیین محدوده دقیق جانمایی احداث سکونتگاه‌های جدید باید ملاک عمل قرار گیرند، ارائه شده است. این معیارها و فروض وزن‌دهی مربوطه، برآمده از پژوهش‌های متعدد داخلی و خارجی است که توسط نگارندگان به صورت علمی مستندسازی شده است.

جدول ۴: معیارها و فروض وزن‌دهی پیشنهادی به منظور جانمایی احداث سکونتگاه‌های جدید

معیار	فروض وزن‌دهی	
شیب زمین	اراضی با شیب کم و ملایم دارای اولویت مکانیابی	
جهت شیب	اراضی با جهت شیب جنوب و جنوب غربی دارای اولویت مکانیابی	
ارتفاع	اراضی واقع در محدوده ارتفاعی ۱۴۰۰ تا ۱۸۰۰ متری دارای اولویت مکانیابی	
گسل	اراضی دورتر از خطوط گسل دارای اولویت مکانیابی	
لرزه‌خیزی	مناطق با سابقه لرزه‌خیزی کمتر دارای اولویت مکانیابی	
رانش زمین	اراضی با کمترین رانش زمین دارای اولویت مکانیابی	
فرسایش	اراضی با فرسایش کمتر دارای اولویت مکانیابی	
جنس خاک	خاک دارای مقاومت سکونت دارای اولویت مکانیابی	
سیل‌خیزی	پهنه‌های با سیل‌خیزی کمتر دارای اولویت مکانیابی	
زمین‌شناسی	پهنه‌های با مقاومت بیشتر دارای اولویت مکانیابی	
دید و منظر	چشم‌اندازهای مطلوب‌تر دارای اولویت مکانیابی	
کاربری زمین	اراضی فاقد پوشش گیاهی انبوه و کشت دارای اولویت مکانیابی	
کیفیت آب	PH	نزدیک به PHV مطلوب‌تر
	دما	دمای ۱۰-۱۵ درجه مطلوب‌تر
	EC	الکتریسیته ۳۵۲-۴۵۰ مطلوب‌تر
سطح آب زیرزمینی	مناطق با سطح مناسب آب زیرزمینی دارای اولویت مکانیابی	
قابلیت اراضی	مناطق فقیر دارای اولویت مکانیابی	
زیست‌محیطی و اکولوژیک	اراضی دارای پوشش گیاهی غنی و حریم‌ها مناطق حفاظت شده، حریم و بستر دریاچه و سد، حریم و بستر رودخانه و حریم دفن زباله دارای محدودیت مکانیابی	
زیرساخت‌ها	حریم تأسیسات برق فشار قوی، گاز، نفت، مخابرات و نیروگاه دارای محدودیت مکانیابی	
ارتباطی	حریم راه‌ها، حریم راه‌آهن، حریم فرودگاه و حریم پایانه دارای محدودیت مکانیابی	
کالبدی	حریم مراکز کالبدی و فعالیتی مانند: (سیلو، معدن، مرغداری، پادگان، گورستان، پاسگاه، دامداری، زندان، کارخانه آسفالت، کشتارگاه، پتروشیمی) دارای محدودیت مکانیابی	
رطوبت	پهنه‌های با اقلیم مدیترانه‌ای دارای اولویت مکانیابی	
بارش	مناطق پرباران‌تر دارای اولویت مکانیابی	
دما	مناطق دارای دمای آسایش دارای اولویت مکانیابی	
سرعت متوسط باد	مناطق دارای باد ملایم دارای اولویت مکانیابی	
یخبندان	تعداد روزهای یخبندان کمتر دارای اولویت مکانیابی	
استقرار در محدوده شهرمنطقه	نزدیکی به مراکز سکونتگاهی داخل محدوده شهرمنطقه و دوری از شهرهای مادر (دوری از شهر تهران و کرج در شهر منطقه تهران)	
مراکز سکونتگاهی دارای مزیت نسبی	نزدیکی به مراکز سکونتگاهی دارای مزیت نسبی و عملکرد مطلوب اقتصادی دارای اولویت مکانی	
دسترسی به راه‌های اصلی	اراضی نزدیک‌تر به راه‌های اصلی دارای اولویت مکانیابی	
دسترسی به راه‌های فرعی	اراضی نزدیک‌تر به راه‌های فرعی دارای اولویت مکانیابی	
خطوط راه‌آهن	اراضی نزدیک‌تر به خطوط راه‌آهن دارای اولویت مکانیابی	
مناطق هاب ناحیه و منطقه	اراضی نزدیک‌تر به مناطق هاب ناحیه و منطقه دارای اولویت مکانیابی	
مراکز با ارزش صنعتی	اراضی نزدیک‌تر به مراکز با ارزش صنعتی دارای اولویت مکانیابی	

معیار	فروض وزن دهی
معادن	اراضی نزدیکتر به معادن دارای اولویت مکانیابی
جاذبه‌های گردشگری	اراضی نزدیکتر به جاذبه‌های گردشگری دارای اولویت مکانیابی
مالکیت	اراضی دارای مالکیت دولتی دارای اولویت مکانیابی
محدوده‌های مصوب طرح گردشگری	اراضی همجوار محدوده‌های مصوب طرح گردشگری دارای اولویت مکانیابی
گاز	اراضی نزدیکتر به تأسیسات گازرسانی دارای اولویت مکانیابی
برق	اراضی نزدیکتر به تأسیسات برق‌رسانی دارای اولویت مکانیابی
منابع تأمین آب	اراضی نزدیکتر به منابع تأمین آب دارای اولویت مکانیابی
مکان‌های دفن زباله	پس از رعایت حریم اراضی نزدیکتر به مکان‌های دفن زباله دارای اولویت مکانیابی
پایانه و فرودگاه	پس از رعایت حریم اراضی نزدیکتر به پایانه و فرودگاه دارای اولویت مکانیابی
مخابرات	اراضی نزدیکتر به تأسیسات مخابرات دارای اولویت مکانیابی
محورهای رشد	محدوده‌های همجوار محورهای رشد دارای اولویت مکانیابی
مقبولیت عمومی	محدوده‌های دارای مقبولیت عموم دارای اولویت مکانیابی
نرخ رشد جمعیتی	پهنه‌های با نرخ رشد جمعیت کم دارای اولویت مکانیابی
تراکم جمعیتی	پهنه‌های با تراکم جمعیتی کم دارای اولویت مکانیابی
نقاط پیشنهادی شهر جدید	اراضی همجوار نقاط پیشنهادی شهر جدید در اسناد فرادست دارای اولویت مکانیابی
پهنه‌بندی حریم طرح جامع	اراضی واقع در جهات توسعه شهری
کاربری پیشنهادی اسناد فرادست	اراضی با کاربری مرتع ضعیف دارای اولویت مکانیابی

۴-۲- بستر سازی استقرار جمعیت با توجه به ملاحظات آمایش سرزمین

۴-۲-۱- استقرار مطلوب فعالیت‌های اقتصادی بر مبنای حوضه آبریز

بر اساس سند ملی آمایش سرزمین و تأکید آن بر پیوندهای عملکردی و خدماتی در قالب شبکه چندسطحی، چندمرکزی و چندعملکردی، هدایت جریان‌های جمعیتی باید بر مبنای فعالیت‌های شکل گرفته تا افق ۱۴۲۴ باشد. این امر سبب افزایش تقاضای نیروی کار و به دنبال آن باعث شکل‌گیری سکونتگاه‌ها بر اساس جمعیت-پذیری بیشتر می‌شود و به تبع آن افزایش ساخت مسکن و رونق بیشتر را به دنبال خواهد داشت.

درواقع، یکی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر توزیع و جابجایی‌های جمعیتی و شکل‌گیری، گسترش و پایداری سکونتگاه‌ها و مراکز زیستی، اشتغال‌زایی مناطق مختلف بوده است. این موضوع، موجب جذب جمعیت‌های جدید شده و این دور و تسلسل، باعث تشدید جذب جمعیت و ایجاد فاصله روزافزون قطب‌های جمعیتی با مناطق پیرامون شده است. در مقابل مناطقی که جذابیت اقتصادی نداشته، به تدریج شاهد جریان‌های مهاجرتی منفی بوده‌اند. فرایندی که بازتاب آن در شاخص‌های توسعه مناطق مختلف کشور مشهود بوده است و شکاف زیادی بین برخی مناطق و مناطق دیگر مشاهده می‌شود. این پدیده موجب عدم تعادل در توزیع

فضایی جمعیت در بین مناطق و درون مناطق در کشور شده است. این عدم تعادل‌ها چه در بعد کیفی و چه در بعد کمی بین جوامع شهری و جوامع روستایی در کشور کاملاً مشهود است. از طرف دیگر عدم توجه به توان سرزمین و نوع فعالیت‌های استقرار یافته در برخی از مناطق، منجر به فشار به سرزمین و ناپایداری آن شده است، به طوری که در دهه‌های اخیر جریان‌های مهاجرتی ناشی از تغییرات محیط طبیعی نیز به سرعت در حال افزایش بوده است.

واضح است که در این شرایط استقرار جمعیت در یک مکان فقط با در نظر گرفتن تأمین سرپناه ممکن نیست. با توجه به آنچه بیان شد، از منظر آمایش سرزمین، دو موضوع می‌تواند پایه و اساس بسترسازی برای استقرار جمعیت قرار گیرد. موضوع اول برنامه‌ریزی برای ارتقاء رشد و افزایش جذابیت‌های اقتصادی در مناطق کم تراکم اما مستعد افزایش جمعیت است و موضوع دوم توجه همزمان به رقابت‌پذیری، زیست‌پذیری و پایداری محیطی در برنامه‌ریزی است.

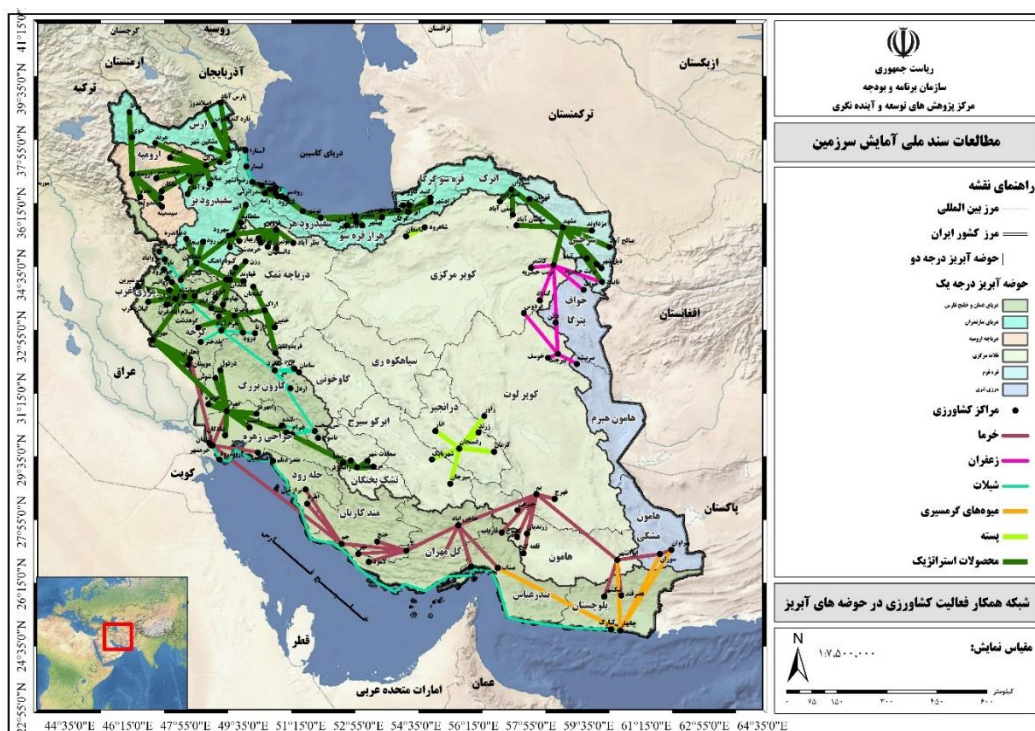
برای ارتقاء رشد و افزایش جذابیت‌های اقتصادی در مناطق کم تراکم، علاوه بر ایجاد امنیت و ثبات سیاسی، نیاز به کمک دولت برای توسعه زیرساخت‌ها به‌ویژه زیرساخت‌های حمل و نقل و ارتباطات و اطلاعات؛ برنامه‌ریزی برای ارتقاء فناوری‌های تولید و آموزش نیروی انسانی؛ و اصلاحات قانونی و نهادی مرتبط با فعالیت‌های تولیدی در مناطق مستعد است. بر این اساس، مناطق نیمه شرقی و جنوبی کشور نیاز به گسترش خدمات عمومی و جذب جمعیت دارند. در این راستا، اقدام به سرمایه‌گذاری گسترده بخش عمومی در پروژه‌های زیرساختی و ارائه خدمات عمومی و برقراری شرایط ویژه برای گسترش فعالیت‌های اقتصادی در این مناطق ضروری است. خلق مزیت‌های جدید برای استان‌های کمتر برخوردار همچون خراسان جنوبی و سیستان بلوچستان با توجه به اولویت‌هایی که در نقشه‌های ۲، ۳ و ۴ برای این استان‌ها ذکر شده است، می‌تواند به عامل جاذب جمعیت برای این مناطق تبدیل شود.

برای لحاظ رقابت‌پذیری، زیست‌پذیری و پایداری محیطی در برنامه‌ریزی با توجه شرایط کنونی سرزمین لازم است به برقراری هم‌پیوندی ساختاری و عملکردی در مناطق برنامه‌ریزی توجه شود. برنامه‌ریزی در حوضه‌های آبریز- به عنوان اصلی‌ترین ساختار سرزمین- با توجه به تنوع اقلیمی کشور و بحران آب ایجاد شده در اکثر مناطق کشور می‌تواند در مرتفع نمودن بهره‌برداری ناپایدار از سرزمین و توسعه فضایی پایدار نقش اساسی داشته باشد.

از این‌رو بر اساس راهبردها و سیاست‌های آمایش سرزمین به‌ویژه راهبرد ۱۱ (ساماندهی استقرار صنایع کشور و شکل‌دهی به زنجیره فعالیت‌های صنعتی)، راهبرد ۱۲ (بازآرایی فضایی قلمروهای تولید محصولات کشاورزی) و راهبرد ۱۷ (ارتقاء گردشگری و آوازه میراث فرهنگی، تاریخی و طبیعی ایران و گسترش گردشگری بوم‌آورد، اجتماع‌محور، فرهنگ مبنای، خلاق و متنوع در پهنه سرزمین) باید فعالیت‌های اولویت‌دار تعیین شده در سند

ارزیابی طرح جش تولید و تامین مسکن مبتنی بر ملاحظات آمایشی

ملی آمایش سرزمین در هر حوضه‌های آبریز در افق ۱۴۲۴ استقرار یابند و نقش ملی در توسعه کشور را ایفا نمایند. به این ترتیب، نقشه شبکه پیشنهادی از شهرهای همکار در فعالیت‌های کشاورزی (نقشه ۲)، فعالیت‌های صنعتی (نقشه ۳) و فعالیت‌های گردشگری (نقشه ۴) مستخرج از سند ملی آمایش سرزمین با نقشه حوضه‌های آبریز درجه یک و درجه ۲ تطبیق داده شد تا بتواند مبنایی برای شناسایی اقدامات دارای اولویت و مرتبط با استقرار فعالیت و جمعیت در پهنه سرزمین باشد.



نقشه ۲: شبکه همکار فعالیت‌های کشاورزی سرزمین در حوضه‌های آبریز

۴-۲-۲- استقرار الگوی مطلوب فعالیت‌های اقتصادی شرق و جنوب شرقی کشور

یکی از مناطقی که در سند ملی آمایش سرزمین بر توسعه آن مبتنی بر ظرفیت‌ها و مزیت‌های آن تأکید شده و می‌تواند پذیرای جمعیت و فعالیت‌های گسترده‌ای در افق ۱۴۲۴ باشد منطقه جنوب شرق کشور است که در فعال نمودن اقتصاد کشور بسیار مؤثر است. برای تحقق سیاست جدیدی که در دولت سیزدهم در خصوص ساخت چهار میلیون واحد مسکونی در نظر گرفته شده است، این منطقه می‌تواند مورد توجه باشد. در نظر گرفتن شهرهای زاهدان و چابهار به عنوان سطح یک می‌تواند در جمعیت‌پذیری این منطقه و توسعه اقتصادی مناسب نقش مؤثری داشته باشد. در واقع گذر از توسعه خشکی محور به سمت توسعه دریامحور و ارتباط آن با خشکی در این منطقه می‌تواند تحول اساسی را در توسعه و روابط منطقه‌ای و بین‌المللی ایجاد کند. نقشه‌های ۵ و ۶ فعالیت‌های مصوب منطقه مکران را نشان می‌دهد.

مکران از اصلی‌ترین مناطق قابل توسعه در استان سیستان و بلوچستان، بر اساس قابلیت‌ها، نقش و جایگاه آن در منطقه و جهان است. از جمله سیاست‌های مورد تأکید در سند ملی آمایش در خصوص منطقه مکران، می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

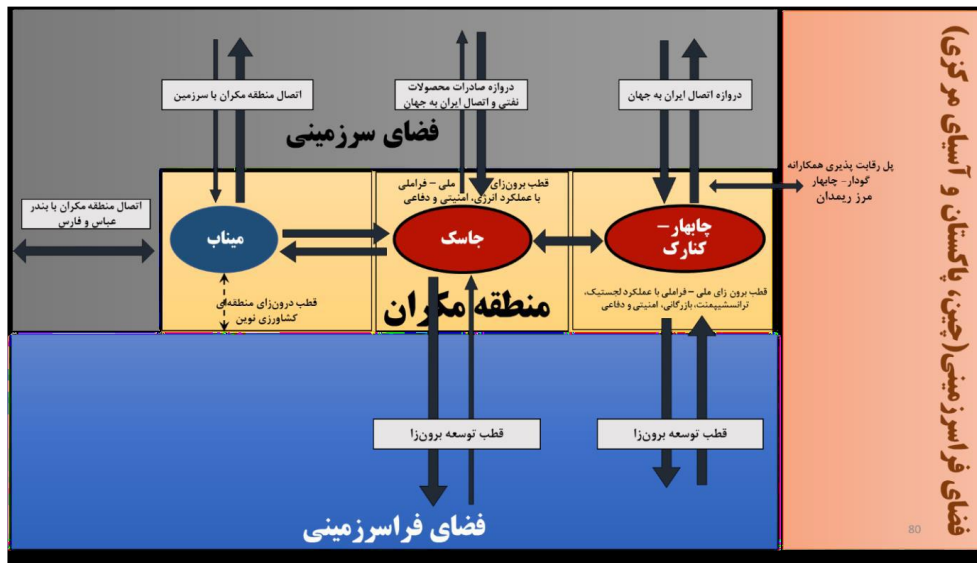
- پیوند لایه‌های ساحلی (شهرستان‌های چابهار، کنارک، جاسک، سیریک و میناب)، پشتیبان ساحلی (سرباز، نیکشهر و قصرقند) و سرزمینی (زاهدان، کرمان و بندرعباس) در ساختار شبکه‌ای
- اتصال و تقویت زنجیروار نقاط سکونتگاهی و عملکردی نوار ساحلی متشکل از مراکز متعدد شهری و روستایی به مرکزیت چابهار، جاسک و میناب
- اولویت بارگذاری جمعیت و فعالیت در نوار ساحلی و شکل‌دهی به زنجیره‌ای به هم‌پیوسته از سکونتگاه‌های شهری و روستایی
- تقویت ارتباط‌پذیری و اتصال‌پذیری عمودی کانون‌های اصلی ساحلی به پهنه‌های سرزمینی از طریق چابهار-میلک و چابهار-ایران‌شهر
- اولویت‌بخشی به توسعه چند گرهی^۱ به مرکزیت چابهار و جاسک در رده نخست و میناب و کنارک در رده دوم
- خدمات‌رسانی به پهنه‌های محروم جمعیتی به منظور جلوگیری از تحرک و ناپایداری جمعیت و تثبیت جمعیت در نقاط سکونتگاهی و توسعه بازارچه‌های مرزی به عنوان عامل بازدارنده سکونتگاه‌های مرزی از روند تخلیه شدن جمعیت

1. Multi nodal

-
- تقویت پیوستگی عملکردی و کارکردی سکونتگاه‌ها در محور شرق کشور به سمت خراسان «چابهار، سرباز و زاهدان» در اولویت نخست و تقویت محورهای «چابهار، نیک‌شهر، ایرانشهر و کرمان» و محورهای «چابهار، جاسک، میناب و بندرعباس» در اولویت دوم به منظور ارتباط با فضای سرزمینی
 - تقویت حوزه عملکردی چابهار- کنارک به عنوان کانون اصلی رقابت‌پذیر منطقه در مواجهه با بندر گوادر پاکستان
 - تقویت الگوی دوسطحی همکاری مراکز به صورت لوپ (لوپ سطح ۱: کرمان- بندرعباس- میناب- جاسک- چابهار- زاهدان و لوپ سطح ۲: سرباز- نیک‌شهر ایرانشهر- بشاگرد- میناب- جاسک- چابهار)
 - حفظ و نگاهداشت زنجیره‌ای از روستاهای ساحلی به موازات دریای عمان در ساختار خدمات‌رسانی منظومه‌ای
 - حفظ و ارتقای فعالیت‌های بومی منطقه (کشاورزی، دامداری، شیلات و بازرگانی) به منظور جلوگیری از تخلیه روستاها از جمعیت و ناقص شدن زنجیره نظام سکونتگاهی
 - تخصصی شدن منطقه در زمینه فعالیت‌های صنعتی انرژی‌بر، آبر و نیروبر در تقسیم کار ملی
 - ایفای نقش چابهار به عنوان دروازه محور شرق، معبر ترانزیت کالا به افغانستان و آسیای میانه
 - تقویت روابط افقی بین کانونی و تسهیل برقراری دسترسی مستقیم کانون‌های مهم فعالیت و جمعیتی به یکدیگر با تأکید بر اتصال‌پذیری نقاط سکونتگاهی لایه سرزمینی به لایه ساحلی به مرکزیت چابهار و جاسک در اولویت نخست و میناب و کنارک در اولویت دوم
 - تقویت همگرایی و هم‌افزایی جریان‌های اقتصادی ملی و فراملی از طریق تسهیل شکل‌گیری مفهوم شبکه در هاب، دروازه‌های سرزمینی و بنادر پشتیبان در هاب‌ها و دروازه‌ها (هاب چابهار و دروازه‌های سرزمینی کنارک، زرآباد و جاسک)
 - غلبه نقش صادرات محور برای هاب‌های چابهار، جاسک و میناب نسبت به نقش واردات محور و استفاده از مزیت مناطق ویژه و آزاد اقتصادی موجود در این راستا
 - توسعه فعالیت‌های مرتبط با بازرگانی و تجارت ملی و فراملی در بندر چابهار و بندر جاسک
 - تجهیز بندر چابهار به عنوان بندر اقیانوسی بین‌المللی (مگاپورت) از طریق تأمین خدمات و فعالیت‌های مرتبط با صنایع دریایی، بازرگانی، انرژی، آموزش عالی و تحقیقات، گردشگری و شیلات
 - فراهم‌سازی زیرساخت‌ها و امکانات مورد نیاز به منظور احداث و توسعه کیمیاشهرها (شهرهای پتروشیمی) در بندر چابهار و بندر جاسک
-

- ایفای نقش جاسک به عنوان هاب ارتباطی انرژی منطقه و به تبع آن، توسعه جایگاه ترانزیتی و مرکزیت ارتباطی بندر جاسک و غرب منطقه مکران با اجرای پروژه «دروازه جدید انتقال ارتباطات ایران و اروپا: EPEG»
 - اولویت بخشی به استقرار صنایع مادر و بالادستی در فازهای نخستین توسعه و صنایع میانی و پایین- دست در اولویت های بعدی (تکمیل زنجیره های تولید در فازهای ثانویه)
 - اولویت دهی به مجتمع های چندمنظوره صنعتی در مناطق شهری سطح یک و دو
 - ایفای نقش بندر چابهار و بندر جاسک به عنوان بنادر سطح یک در منطقه و با عملکرد ملی و فراملی و تجهیز بنادر میانی (سطح دو) در منطقه از جمله بندر زرآباد (بزرگ ترین بندر صیادی) و بندر سیریک با نقش غالب تجاری و صیادی
 - اولویت دهی به توسعه بنادر شرقی مبتنی بر فعالیت های بازرگانی و بندرگاهی در وهله نخست، بندر جاسک با عملکرد بازرگانی و انرژی در وهله دوم و بنادر غربی با عملکرد بازرگانی و شیلات در وهله سوم
 - پیروی بنادر از الگوی ریخت شناسی نظام مراکز چند گرهی با برتری نسبی حوزه چابهار-کنارک و تکمیل زنجیره بنادر در منطقه با تجهیز بنادر کوچک و متوسط در سطح منطقه
 - اتصال بنادر به مناطق پس کرانه ای و سرزمینی از طریق ایجاد مجموعه ای از خدمات آونگی مرتبط با فعالیت های بندرگاهی حمل و نقل و انبارداری و زیرساخت های مورد نیاز این فعالیت ها (مانند لجستیک پارک ها)
 - تضمین یکپارچگی افقی و عمودی در توسعه بنادر (یکپارچگی عمودی: کنترل فعالیت های بالادست و پایین دست)
 - یکپارچه سازی هاب ها در شبکه کشتیرانی ملی و فراملی به مرکزیت بنادر داخلی میان بندر چابهار، بندر جاسک و بندرعباس در پیش کرانه ها^۱ و بنادر خارجی سلاله، جبل علی و گوادر
- سیاست ها و سازمان فضایی مکران بر اساس طرح منطقه مکران عبارتند از:
- منطقه مکران به عنوان حائل و پیونددهنده فضای توسعه در کلانشهرهای اصلی کشور (تهران، شیراز و اصفهان) با فضای فراملی
 - دارای سه حوزه اصلی سکونت و فعالیت (چابهار-کنارک، جاسک و میناب)
 - میناب به عنوان قطب توسعه درونزا و اتصال به سرزمین ایران

- تقویت محور ساحلی به مرکزیت سه قطب اصلی توسعه در پیوند با مراکز فرعی سکونتگاهی و بندرهای منطقه‌ای و محلی مکمل
- هم‌پیوندی و هم‌افزایی عملکردی-کالبدی پهنه ساحلی با پهنه سرزمینی با تکیه بر محورهای عمودی منشعب از سه قطب اصلی توسعه

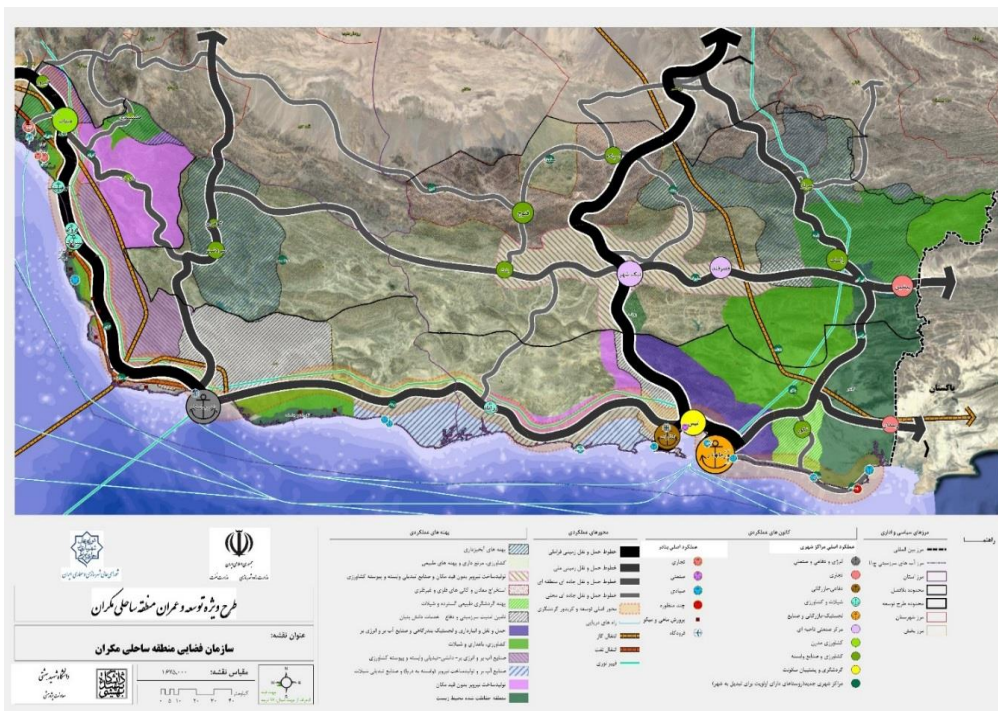


نقشه ۵: الگوی روابط فضایی داخلی و خارجی سه قطب اصلی توسعه در منطقه ساحلی مکران

۴-۲-۳- فعالیت‌های ۱۲ گانه و پروژه‌های پیشرو در توسعه فضایی منطقه ساحلی مکران

- ۱- صنایع آبر و انرژی بر (تولید مواد و فرآورده‌های نفتی و شیمیایی به اضافه «تولید فولاد پایه»)
- ۲- صنایع تولید- ساخت نیروبر (اشتغال بومی وابسته به دریا و سرزمین و بدون قید مکان) شیلات و ماهیگیری
- ۳- فعالیت‌های تأمین امنیت سرزمین و دفاعی (اداره امور عمومی و دفاع)
- ۴- بازرگانی و خدمات پشتیبان آن (واسطه‌گری‌های مالی و بیمه، بانکداری و حسابرسی و مشاوره)
- ۵- حمل‌ونقل و انبارداری و خدمات پشتیبان (لجستیک بندرگاهی- خدمات پشتیبان بازرگانی و واسطه‌گری مالی)
- ۶- صنایع فرآوری، نگهداری و تبدیلی کشاورزی و شیلات
- ۷- عمده‌فروشی و خرده‌فروشی (کسب و کار، خرید و تجارت) و بازرگانی
- ۸- گردشگری طبیعی با محوریت دریا (اکوتوریسم)
- ۹- گردشگری رویدادهای تخصصی بین‌المللی
- ۱۰- استخراج معادن و ساخت محصولات کانی فلزی و غیرفلزی

- ۱۱- کشاورزی، باغداری (خرما و محصولات گرمسیری) و شیلات
 ۱۲- تولید انرژی‌های تجدیدپذیر، تأمین آب پایدار و تصفیه فاضلاب



نقشه ۶: سازمان فضایی توسعه منطقه ساحلی مکران

۴-۳- شناخت دقیق عرضه و تقاضای مسکن به تفکیک مناطق مختلف کشور به منظور تأمین مالی

مناسب طرح

هرگونه اقدامی در جهت تأمین مسکن بدون در نظر گرفتن میزان عرضه و تقاضا باعث اتلاف زمان و هزینه و خسارت‌های متعدد اقتصادی و اجتماعی خواهد شد. پس ضروری است موارد زیر به دقت تعیین گردد.

- تقاضای انباشته شده مسکن و نسبت تعداد واحدهای مسکونی به تعداد خانوار به تفکیک مناطق شهری و روستایی و دهک‌های درآمدی
- تعداد واحدهای مورد نیاز به نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری و روستایی
- تعداد واحدهای خالی به تفکیک مناطق مختلف شهری و روستایی
- نیاز به مسکن با توجه به نرخ ازدواج و نرخ طلاق به تفکیک مناطق مختلف.

به این ترتیب و تنها با شناخت دقیق بازار تقاضا و عرضه مسکن است که می‌توان به تعیین میزان سرمایه مورد نیاز و روش‌های تأمین آن برای تولید انبوه مسکن پرداخت به گونه‌ای که فاقد آثار تورمی برای کشور باشد و از اتلاف منابع جلوگیری کند. این موضوع بدون شک یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت طرح جهش تولید و

تأمین مسکن خواهد بود. درواقع، لازم است نحوه تأمین مالی مسکن متناسب با دهک‌های درآمدی باشد که پس از شناسایی وضعیت، نیاز به مسکن در گروه‌های درآمدی مختلف و در مناطق متفاوت صورت می‌پذیرد. بازار اولیه و بازار ثانویه رهن، اعطای زمین رایگان، ایجاد صندوق‌های زمین و ساختمان در بورس اوراق بهادار و پیش‌فروش ساختمان از جمله روش‌های تأمین مالی مسکن برشمرده می‌شوند. در این رابطه، اعطای وام و زمین رایگان برای دهک‌های ۱ و ۲ درآمدی پیشنهاد می‌شود و بعد از آن هرچه به سمت دهک‌های بالاتر حرکت می‌کنیم، حمایت دولت کاهش می‌یابد و وجه تنظیم‌گری آن پررنگ‌تر می‌شود.

با به‌کارگیری شیوه‌های تأمین مالی مناسب، می‌توان از اختصاص مبالغ هنگفت به طرح جلوگیری کرد و مبالغ مورد نظر برای اجرای طرح جهش تولید و تأمین مسکن را به طرح‌های جایگزین دارای اولویت بالا مانند بهبود سطح حمل و نقل بین شهری و ارتقاء بهره‌وری کشاورزی اختصاص داد. این طرح‌ها می‌توانند به دلیل داشتن اثرات مثبت بر توان تولیدی کشور و بر سطح درآمد مردم و همچنین اثرات غیرمستقیمی که بر کاهش قیمت مسکن در شهرها و روستاهای کشور دارند و حمایت غیرمستقیمی که از بخش خصوصی در بازار مسکن می‌کنند، منجر به متعادل‌سازی عرضه و تقاضای مسکن در مناطق مختلف کشور شوند.

علاوه بر موارد بیان شده، شناخت دقیق بازار مسکن در کشور به برقراری مالیات سالانه بر ملک - به عنوان یک ابزار مهم مالیاتی در برقراری تعادل در بازار مسکن - کمک می‌کند. درواقع، از آنجا که در شرایط رقابت کامل، مخارج تأمین مسکن در هر دو بازار مسکن تملیکی و بازار مسکن اجاری برابر است، اگر مالیات سالانه بر ملک به اجرا دربیاید از یک طرف به برقراری تعادل بین عرضه و تقاضا در دو بازار کمک خواهد کرد و از طرف دیگر تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن را کاهش می‌دهد.

۴-۴- توجه ویژه دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

«شهرک‌سازی» در کشور سابقه‌ای دیرینه دارد و از دوره شکل‌گیری روند نوین توسعه شهری و منطقه‌ای در کنار شهر و روستا، گونه سوم سکونتگاهی بوده است. سکونتگاهی که هم به لحاظ سکونت و هم فعالیت‌های تخصصی می‌تواند در چارچوب سیاست‌های آمایشی کشور، حضور مؤثری در نظام سکونتگاهی داشته و به عنوان یکی از گزینه‌های تأمین مسکن و فعالیت محسوب شود.

شهرک‌سازی یکی از ظرفیت‌های تحقق سیاست‌های ساماندهی وضعیت مسکن کشور است. با تأمین زیرساخت‌های لازم، باید امکانات و ملزومات مورد نیاز در حوزه‌های مختلف را در شهرهای جدید و شهرک‌ها به عنوان مکمل لازم در کنار واحدهای مسکونی احصا و اجرا کرد تا این نواحی به عنوان یک منطقه سکونتگاهی با تمام ملزومات برای شهروندان باشد. تصویب دستورالعمل روان‌سازی شهرک‌سازی در شورایعالی شهرسازی

و معماری در کنار مساعدت تمامی دستگاه‌های دخیل بهره‌گیری از مشارکت بخش خصوصی، می‌تواند بستری برای استقرار فعالیت‌های تخصصی در اقصی نقاط کشور و منجر به ایجاد نواحی سکونتی قابل زیست در اطراف شهرها برای اسکان و خانه‌دار شدن مردم باشد.

آسیب‌شناسی صورت گرفته در سال‌های اخیر، نشان از کاهش نقش و اهمیت شهرک‌ها و گاه تقلیل آن به ساخت‌وسازهای محصور درون بافت شهرهای موجود دارد. از سوی دیگر، بارگذاری بیش از ظرفیت بسیاری از شهرها، پیچیده و متراکم‌تر شدن نظام استقرار فعالیت‌های تخصصی در خارج از محدوده و حریم شهرها و همچنین ساخت‌وسازهای گسترده در خارج از محدوده و حریم شهر و روستا، با عناوین مختلف - به جز شهرک - با هدف دستیابی به چشم‌اندازهای طبیعی، نتایج بسیار زیان‌باری برای کشور به‌ویژه در عرصه و چشم‌اندازهای طبیعی واجد ارزش، اراضی باغی و کشاورزی شد. بخش زیادی از آشفته‌گی‌های موجود ناشی از عدم وجود سازوکار قانونی کارآمد برای پاسخ به تقاضای مؤثر در حوزه سکونت و فعالیت‌های تخصصی و همچنین شکاف و ناهماهنگی نهادی - سازمانی در حوزه‌های برنامه‌ریزی و نظارتی است.

شرکت عمران شهرهای جدید به‌عنوان متولی امر شهرک‌سازی و دبیرخانه ستاد مدیریت شهرک‌سازی کشور با هدف تدوین سازوکار دقیق و شفاف نظام رسیدگی، مدیریت، نظارت و ترویج شهرک‌سازی در کشور، اقدام به بازنگری در دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی مصوب سال ۱۳۸۶ نموده و نتایج آن را در قالب دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور با هماهنگی تمامی دستگاه‌های ذی‌ربط، قانون‌گذاران و بررسی‌های فنی و حقوقی در قالب ستاد شهرک‌سازی، کمیته‌های فنی ذیل شورای عالی شهرسازی و معماری به انجام رساند. ماحصل این اقدام، منجر به تدوین «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور» در قالب ۳۳ ماده و ۶۲ تبصره شد که در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی شهرسازی و معماری مطرح و به تصویب رسید. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ضمن تأکید بر لزوم رویکرد جامع، شفاف، کارآمد و چابک در دستورالعمل جدید، بر ظرفیت‌های شهرک‌سازی در کشور برای جذب تقاضای مؤثر در بخش مسکن و فعالیت‌های تخصصی تأکید دارد.

محورهای اصلی این دستورالعمل را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد:

- تبیین جایگاه شهرک‌ها در نظام سکونتگاهی کشور از طریق تبیین چارچوب و تفاوت‌های آن با شهر و روستا؛
- دسته‌بندی و تعریف انواع شهرک و تبیین نظام عملکردی و کاربری آنها؛
- اعمال شفاف ملاحظات محیط زیستی و جریان‌سازی بهره‌گیری از شیوه‌های نوآورانه در شهرک‌سازی؛

- تدقیق دایره شمول شهرک‌ها و تفکیک آنها از مجتمع، مجموعه و شهر جدید (به‌ویژه در شهرک‌های تخصصی)؛
- تبیین نظام برنامه‌ریزی و طراحی شهرک‌ها؛
- تدوین سازوکار مدیریت و اداره شهرک‌ها و تعیین حدود وظایف شهرک‌ساز و هیئت‌امنا؛
- تدوین سازوکار شناسایی مراکز، مجموعه‌ها، مجتمع‌ها و شهرک‌های نیمه‌تمام قابل تطبیق با شهرک؛
- تکمیل فرایند و نظام رسیدگی، تصویب و نظارت بر شهرک‌سازی در کشور؛

جمع‌بندی

محدودیت‌های حاکم بر سرزمین‌ایجاب می‌کند هرگونه تصمیم‌گیری در ابعاد کلان با توجه به خروجی‌ها و پیامدهای آن ارزیابی شود. چه بسیار طرح‌هایی در کشور تصویب و اجرا شده که تنها به خروجی‌های آنها در کوتاه‌مدت توجه گردیده و پیامدهایی که برای سرزمین در بلندمدت داشته مغفول مانده است. ساخت سدها که خروجی‌هایی افتخارآفرین برای دولت‌ها بوده نمونه‌ای است که اکنون پیامدهای گسترده آن مانند تخلیه روستاهای بالادستی، برهم زدن توازن آبی منطقه، خشک شدن تالاب‌ها، سرزمین ایران را با مخاطره مواجه ساخته است. نتیجه ساخت گسترده مسکن مهر در دولت‌های قبلی، اکنون به عنوان لکه‌هایی فاقد عملکرد و خوابگاه‌هایی فاقد کیفیت زندگی مطلوب در جای‌جای سرزمین ایران به یادگار مانده است. این پیامدهای ناگوار نتیجه عدم برنامه‌ریزی صحیح و عدم ارزیابی جامع و مانع اقدامات بزرگی است که به‌طور مداوم در کشور اتفاق می‌افتد. ادامه این روندها بدون شک سرزمین ایران را با خطر مواجه می‌سازد و پیامدهای آن نظیر تخریب محیط‌زیست، تشدید تمرکز جمعیت و فعالیت و شکاف فضایی شدید در توسعه مناطق مختلف، زندگی شهروندان ایرانی و نسل‌های آتی را با چالش‌های جدی مواجه می‌سازد. طرح جهش تولید و تأمین مسکن هم از این قاعده مستثنا نیست. دولت، قبل از اجرایی نمودن آن باید به پیامدهای آن توجه ویژه داشته باشد. درواقع با برنامه‌ریزی راهبردی پیامدمحور این امکان وجود دارد که با در نظر گرفتن اسناد فرادستی همچون سند ملی آمایش سرزمین به گونه‌ای اقدام شود که آیندگان به تصمیمات ما کمترین خرده را بگیرند. برحسب سند ملی آمایش سرزمین به نظر می‌رسد برنامه‌ریزی فضایی کشور نیازمند تدابیر جدیدی است که باید مدنظر قرار بگیرد. در این گزارش تلاش شد در اقدام برای تولید ۴ میلیون واحد مسکونی در دولت سیزدهم، بر اهمیت توجه به اهداف، راهبردها و سیاست‌های توسعه فضایی سند ملی آمایش سرزمین تأکید شود. بر اساس سیاست‌های این سند، اولویت‌های ۳ گانه برای استقرار جمعیت در شهرهای مختلف در افق ۱۴۲۴ پیشنهاد شده است که در جانمایی برای تولید مسکن جدید باید ملاک عمل قرار گیرد. در انتخاب این شهرها و اولویت‌دهی به آنها، شبکه فعالیت و عملکرد بسیار نقش مهمی ایفا کرده است و توجه به این نکته بسیار حائز اهمیت می‌باشد که ایجاد سکونتگاه‌های جدید بدون در نظر گرفتن ابعاد اقتصادی و عملکردی، نتیجه‌ای در بر نخواهد داشت.