

# پیوندهای بالقوه تمهیدات آمایش سرزمین و بهسازی سکونتگاههای غیررسمی

پویا علاءالدینی

گروه توسعه و سیاستگذاری اجتماعی  
دانشگاه تهران



# وضعیت کلی اقتصاد کشور

- سرانه تولید ناخالص داخلی امروز حدود ۸۰ درصد سال ۱۳۵۵ است.
- سطح پایین فعالیت اقتصادی (مشارکت در نیروی کار)
- بیکاری گسترده به ویژه در میان جوانان، زنان
- ایجاد اشتغال در بخش عمومی و بخش خدمات با ارزش افزوده پایین
- بخش خدمات بزرگ (شغل‌های سطح پایین در یک طرف و دلالی و به ویژه دلالی واردات و مستغلات در طرف دیگر)
- اکثر تحصیل کرده‌ها در بخش خدمات شاغل هستند نه در صنعت و کشاورزی
- توجه به فعالیتهای سرمایه بر در بخش صنعت و غفلت از فعالیتهای کاربر
- فقدان سیاست صنعتی یا نوعی استراتژی توسعه

# در شهرها

- رشد اقتصادی مشروط به فروش بیشتر نفت
- فعالیتهای سرمایه بر
- عدم اشتغال زایی در بخشهای مولد
- شهرهای ایران به اندازه کافی مولد نیستند که درآمد و اشتغال مناسب برای ساکنان فراهم آورند
- بخش بزرگی از جمعیت فقیر هستند و در بخش غیررسمی کار می کنند
- در عین حال این فقرای شهری با بورس بازی زمین و فقدان مدیریت مستغلات و شهری درست مواجه هستند

- شهرنشینی به دلایل مختلف پیوسته افزایش یافته است اما ورود به شهر دیگر الزاما موجب کاهش نابرابری و فقر نمی شود.
- تقضای رورافزون برای زمین، مسکن و اشتغال
- قوانین و مدیریت شهری در بسیاری مواقع وضع را بدتر می کند
- عدم استفاده درست از مالیاتها و عوارض شهری برای جلوگیری از بورس بازی و کاهش نابرابری
- کمبود زمین شهری دارای خدمات: تولید کاذب ثروت در یکسو و فقر در سوی دیگر (دارای اهمیت کانونی با توجه به عدم تغییر سیاستهای شهری)
- بازارهای زمین و مسکن از جنبه های اصلی اقتصاد سیاسی رانتیه ایران
- نیاز به برنامه های حمایت اجتماعی، یارانه های و انتقالات

# سیاستها و تمهیدات در حوزه مسکن و اسکان طی سه دهه گذشته

برنامه های مسکن ارزان/در استطاعت و مسکن کم درآمدان

■ ملکی

■ استیجاری

■ اجتماعی

برنامه های بهسازی و نوسازی شهری

■ اسکان غیررسمی

■ بافت فرسوده

# برنامه های مسکن ملکی:

## طرحهای بزرگ احداث مسکن در زمینهای دولتی

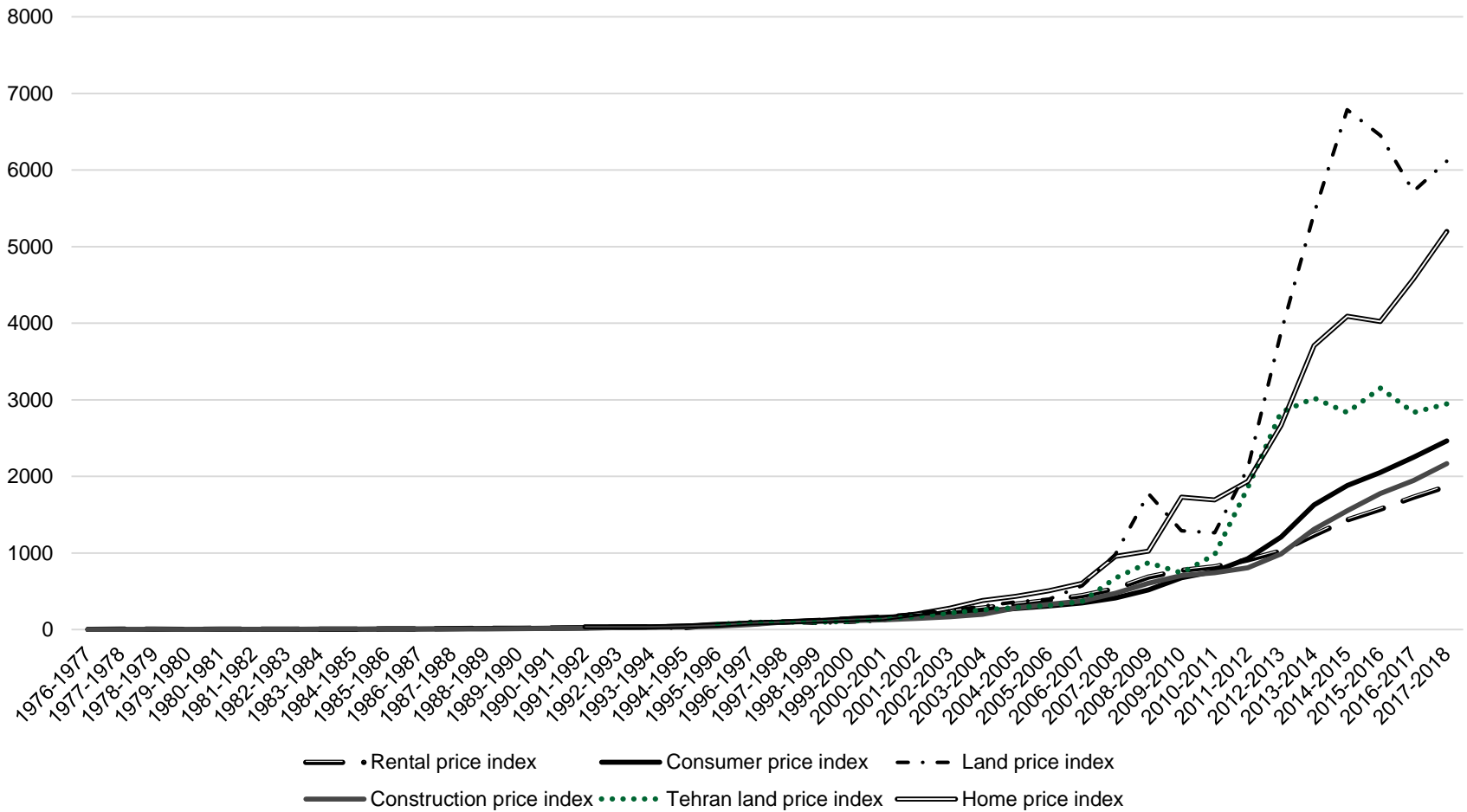
- مسکن مهر
- اقدام ملی مسکن
- برنامه جهش ملی مسکن
- مشکلات تامین مالی، هدف گذاری، زیرساختها و فاصله از شهر

# شهر های جدید

- ساخت مسکن مهر و مسکن اقدام ملی و جهش ملی مسکن
- شکل گیری سکونتگاه های غیر رسمی در برخی شهر ها از جمله بخش غربی شهر پردیس و شهر بهارستان
- تغییرات در طرح تفصیلی و تهیه برنامه های توسعه آتی شهر علیرغم عدم تکمیل شهر
- گسترش شهر در زمین های کشاورزی و ارتفاعات
- عدم ارتباط شهرهای جدید با برنامه های آمایش سرزمین یا برنامه های توسعه صنعتی

# شاخص قیمت زمین، مسکن، اجاره، ساخت و ساز و مصرف کننده

Fiscal Year 1997-1998 = 100





# یارانه های مسکن زمین و منابع مالی

- دخیل بودن ارگان ها و نهادهای متعدد در بخش مسکن
- عدم وجود شفافیت کافی
- بازدهی ناکافی
- عدم بهره مندی مناسب گروه های کم درآمد از یارانه های مسکن

# مسکن اجتماعی

## برنامه های حمایتی مسکن برای گروه های آسیب پذیر

### گروه های هدف

خانوارها با عضو معلول  
زنان سرپرست خانوار

### سازمان های مسئول

بنیاد مسکن  
بنیاد مستضعفان  
کمیته امداد  
سازمان بهزیستی

# گسترش سکونتگاههای فرودست شهری

- اسکان غیررسمی
- بافت فرسوده

# تمهیدات دولت:

## اتخاذ رویکرد بهسازی و توانمندسازی/قابلیت بخشی

■ سند توانمندسازی سکونتگاههای غیررسمی

■ برنامه های بهسازی و توانمندسازی

■ سند بازآفرینی شهری

□ محله های هدف شامل بافت فرسوده و سکونتگاههای

غیررسمی

# مسئله هماهنگی و اجرا

- وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازآفرینی شهری)
- ستاد بازآفرینی شهری
- وزارت کشور

# مسایل زیست محیطی و مساله تاب آوری جماعتها

- تغییرات اقلیمی و به ویژه مشکلات آب به گسترش سکونتگاههای فرودست شهری دامن خواهد زد
- اما خود سکونتگاههای غیررسمی با مشکلات عدیده زیست محیطی روبرو خواهند بود.

# سند ملی آمایش سرزمین

۴. تنوع بخشی به اقتصاد متناسب با مزیتها، قابلیتها و تخصصهای سرزمین

۱۱. ساماندهی استقرار صنایع کشور و شکل دهی به زنجیره فعالیتهای صنعتی

۱۳. تمرکززدایی و تغییر الگوی شبکه شهری سرزمین

۱۶. حفظ جمعیت روستا (و جذب جمعیت به آن)

۲۰. افزایش جمعیت و توسعه فعالیت در مناطق مستعد کم تراکم به ویژه مناطق مرزی، جزایر راهبردی و سواحل جنوبی

## برخی مسایل پایه

- ارتباط اقلام فهرست آرزوها با برنامه های پنج ساله و بودجه های سنواتی
- ارتباط «مستقیم» آنها را اهداف فقرزدایی و کاهش نابرابری
- اهرمهای دست یابی به فهرست
- مساله هماهنگی (شورای عالی آمایش؟)



# پیوندهای بالقوه برنامه آمایش با برنامه های مرتبط با اسکان غیررسمی

■ انتظار می رود توسعه متوازن منجر به کاهش فقر و نابرابری و ایجاد اشتغال مناسب و توزیع خوب آن می شود

اما

- نیاز به برقراری پیوند میان توسعه صنعتی، اشتغال و اسکان
- برنامه های مسکن کم درآمدان/شهرهای جدید
- عرضه کافی زمین شهری مناسب

## همچنین

- نیاز به برنامه های فقرزدایی (از جمله گنجاندن اهداف فقرزدایی در برنامه ها توسعه)
- نیاز به برنامه مشخص بهسازی و توانمندسازی سکونتگاههای غیررسمی
- نیاز به کنترل بورس بازی مستغلات، از جمله احتکار و زمین خواری (به ویژه از طریق مالیاتها و ایجاد سیستم نظارتی)
- نیاز به برنامه های مسکن اجتماعی (مبني بر تمرکززدایی، تمهیدات جماعت محور و ترکیب برنامه های مسکن با دیگر برنامه های رفاه و ایجاد پیوند با تمهیدات توسعه صنعتی و اشتغال)

---

# سپاس از برگزارکنندگان و حضار محترم

---