



طبق گزارش مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری ظرفیت سکونت گاهی کشور ۱۰ برابر وضعیت فعلی است

توهم کمبود زمین

محمد عبوض نژاد
کارشناس مسکن

از همان ابتدای پیروزی انقلاب اسلامی، با انتشار پیام ۱۰۰ حضرت امام (ره) مبنی بر اقدام ساخت مسکن برای اقشار کم درآمد جامعه و نیازمندان ناتوان از تأمین سرپناه مناسب، راهبرد کلان ساخت مسکن در کشور کلید خورد. این روند ادامه داشت و دهه ۶۰ با ایده شهرهای جدید و در دهه ۷۰ با مسکن حداقلی پیگیری شد. در دهه ۸۰ نیز با روی کار آمدن دولت نهم، طرح مسکن مهر آغاز و در دولت دهم با حجم گسترده‌تری پیش رفت. دهه ۹۰ را می‌توان دهه رکود ساخت مسکن دانست. در این دهه دو طرح مسکن اجتماعی و طرح اقدام ملی مسکن مطرح شد که هر دو طرح توفیق چندانی نداشتند. با داغ شدن فضای انتخاباتی سیزدهمین دوره انتخابات ریاست جمهوری، بحث ساخت ۴ میلیون مسکن به عنوان مهم‌ترین وعده انتخاباتی حجت‌الاسلام رئیسی مطرح شد که با انتخاب او شاهد آغاز طرح نهضت ملی مسکن از همان بدو آغاز به کار دولت سیزدهم بودیم.

زمین بازی را، «زمین» تعیین می‌کند!

در اغلب طرح‌های کلان حوزه مسکن که در دهه‌های گذشته و نیز در سال‌های اخیر در کشورمان به اجرا درآمده، یا حتی در پروژه‌هایی که در دیگر نقاط جهان انجام شده است، همواره دو بازی ارائه تسهیلات مالی و تأمین زمین رایگان، به عنوان مشوق و تسهیلگر اصلی ساخت مسکن ایفای نقش می‌کنند. این دو عامل در امکان آغاز و تکمیل طرح‌ها و نیز انتخاب شیوه ساخت و اجرای پروژه‌ها بسیار

دخیل هستند. ارائه تسهیلات مالی، قوای پیش برنده طرح هاست. در این مورد بجز عدم همکاری و تخلف بانک‌ها نگرانی دیگری وجود ندارد. چرا که با نگاه به حجم تسهیلاتی که سالانه بانک‌ها ارائه می‌کنند، در عمل حجم اعتبارات مورد نیاز، قابل تأمین است. که با اجرای صحیح قانون جهش تولید مسکن، می‌توان امید داشت که اختصاص ۲۰ درصد از تسهیلات بانک‌ها و مؤسسات ملی به بخش مسکن قابل وصول باشد.

اما مورد بسیار مهمی که می‌تواند سرنوشت طرح‌های مسکن را دچار دگرگونی کند، بحث زمین است. عامل زمین در انتخاب نوع الگوی توسعه، شکل بافت شهری و جایابی پروژه‌ها جایگاه تأثیرگذار و تعیین‌کننده‌ای دارد. بطور کلی آنچه انجام یا عدم انجام طرح‌ها و نیز چگونگی اجرای آنها را تعیین می‌کند، وجود زمین برای ساخت مسکن است.

زمین هست، حتی زیاد است!

بررسی نواحی شهری و روستایی کشور و پهنه‌بندی آنها، نشان می‌دهد که تنها ۰٫۵ درصد از تمامیت ارضی کشور، به سکونتگاه بدل شده است. ایران سرزمینی است با وسعت ۱۶۵ میلیون هکتار که سهم اراضی شهری و روستایی در آن تنها یک میلیون هکتار است. اما تحقیقات نظام سکونتگاهی کشور، حاکی از آن است که این میزان از اختصاص زمین‌های مسکونی، تنها بخش کوچکی از اراضی مستعد بارگذاری جمعیتی است.

مطابق مدل تهیه شده توسط مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری که قابلیت سرزمینی کشور را برای توسعه کاربری‌های انسانی و

اما اصلی‌ترین نیاز و لازمه پیشبرد طرح با الگوی توسعه افقی، تأمین زمین مورد نیاز برای احداث واحدهای مسکونی است. در این مدل شهرسازی، میزان زمین مورد نیاز برای احداث مسکن، بسیار بیش‌تر از روش متراکم و عمودی‌سازی است. لذا از همان ابتدای شروع طرح و بیان اولویت داشتن آن، مسأله امکان تأمین زمین، تبدیل به محل بحثی میان موافقان و مخالفان توسعه افقی در مقابل توسعه عمودی شد.

برخی مخالفان توسعه افقی و ساخت خانه‌های یک طبقه، با اظهار تردید راجع به سرنوشت این طرح‌ها، صحبت از عدم امکان تأمین زمین مورد نیاز برای توسعه افقی به میان آوردند. بنابراین لازم است تا مسأله تأمین زمین، به عنوان مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده مسکن، بررسی و شفاف‌سازی شود.

اولویت با توسعه افقی

با توجه به آمار و تجربیات قطعی و ثابت شده‌ای که در گذشته بدست آمد، سکونت در ساختمان‌های بلند مرتبه و مجتمع‌های مسکونی متراکم، نقش بسزایی در ایجاد تنش‌های روانی و اجتماعی و معضلات فرهنگی، افزایش ارتکاب جرم و کاهش رضایتمندی افراد جامعه خواهد داشت.

طبق اظهار نظرهای مسئولین وزارت راه و شهرسازی و نیز ریاست محترم جمهور، در طرح نهضت ملی مسکن، بر خلاف مسکن مهر که



طبق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، حداقل سرانه مطلوب زمین به ازای هر نفر، مطابق جدول زیر، ۸۲٫۸۵ متر مربع است که شامل کاربری مسکونی، آموزشی، فضای سبز و بوستان، تجاری و خدماتی، حمل و نقل و انبار داری، تفریحی، گردشگری، ورزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، تجهیزات شهری، تأسیسات شهری و اداری و انتظامی است

نفر خانه ساخت. با اینکه در عمل این اهداف بطور کامل قابل وصول نیست اما نشان می‌دهد که تأمین زمین برای وعده ۴ میلیونی ساخت مسکن، براحتی قابل انجام است. از طرفی که این تحقیقات تنها برای نقاط مستعد برای توسعه شهری است، که اگر معیارها را برای توسعه روستایی انتخاب کنیم، این اعداد به میزان قابل توجهی افزایش پیدا می‌کند. به اذعان مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری، ظرفیت توسعه سکونتگاهی کشور، در حدود ۵٫۱ درصد از اراضی کشور معادل ۸ میلیون و ۲۶۴ هزار و ۴۰۰ هکتار است.

اما نکته قابل توجه در این تحقیقات این است تنها پهنه‌هایی که در معیارهای منتخب، ارزش بالایی دارند در آمار آمده است. این در حالی است که استان تهران به‌عنوان متراکم‌ترین ناحیه شهری کشور اصلاً در این پهنه‌ها وجود ندارد. این یعنی با احتساب اراضی‌ای که در اولویت‌های اول توسعه قرار ندارند، می‌توان ظرفیت توسعه شهری و روستایی و بطور کلی بارگذاری جمعیتی را بسیار بیشتر تخمین زد.

لازم به ذکر است طبق آخرین آمار که توسط ارسال مالکی، سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن اعلام شد تا به امروز در مجموع ۵۰ هزار هکتار از اراضی خود وزارت راه و شهرسازی و ۵۹ هزار و ۳۹۸ هکتار از اراضی سایر ظرفیت‌ها برای طرح ملی نهضت ملی مسکن شناسایی شده‌اند که تأمین ۲۸ هزار هکتار آن نهایی شده است. و با وجود آنکه در این طرح، روند تأمین زمین به نسبت سایر طرح‌های گذشته سرعت بیشتری دارد، اما برای تحقق وعده ۴ میلیون مسکن، نیاز به جدیت و همکاری ارگان‌های دولتی است.

سنجش‌هایی که پهنه‌بندی اراضی کشور را بر اساس معیارهای متفاوت دیگری بررسی می‌کنند نیز با اختلاف کمی مشاهده کرد. آن چیزی که امروز میان تمام این مطالعات، به قطع ثابت شده، این است که ظرفیت اراضی کشور برای بارگذاری جمعیتی، به مراتب بیش‌تر از آن چیزی است که امروز جمعیت کشور را بطور متراکم در آن جای داده‌ایم و مشکلات عدیده‌ای که بواسطه آن ایجاد کرده‌ایم.

طبق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، حداقل سرانه مطلوب زمین به ازای هر نفر، مطابق جدول زیر، ۸۲٫۸۵ متر مربع است که شامل کاربری مسکونی، آموزشی، فضای سبز و بوستان، تجاری و خدماتی، حمل و نقل و انبار داری، تفریحی، گردشگری، ورزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، تجهیزات شهری و تأسیسات شهری و اداری و انتظامی است. (جدول)

با احتساب بعد خانوار ۳٫۳ نفر، می‌توان گفت به ازای هر خانواده، ۲۷۵ متر مربع زمین نیاز است که از میانگین رایج امروز کشور بالاتر است. اما اگر همین عدد را هم فرض کنیم، در سختگیرانه‌ترین حالت ممکن، برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی، نیازمند ۲۷ هزار هکتار زمین خواهیم بود که البته این مقدار با در نظر گرفتن مساحت خیابان‌ها و معابر شهری که سهمی در حدود ۴۰ تا ۵۰ درصدی دارند، به حدود ۵۰ هزار هکتار افزایش خواهد یافت. این اعداد در برابر آمار ۴ میلیون و ۳۶۲ هزار و ۴۰۰ هکتاری که مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری اعلام کرده است، بسیار مقدار ناچیز و خردی است و با احتساب این مقدار می‌توان با ساخت ۸۷ میلیون واحد مسکونی، برای بیش از ۲۵۰ میلیون

برآیندی از ویژگی‌های محیطی مانند اقلیم، آب قابل برنامه‌ریزی، ویژگی‌های خاک، ناهمواری‌ها، پوشش گیاهی جنگلی و مرتعی و پهنه‌بندی محدودیت‌ها و مخاطرات سرزمین برای استقرار کاربری‌های کلان توسعه برشمرده است. مشابه این برآورد را می‌توان در

بارگذاری جمعیتی در چهارچوب معیارهای اکولوژیک (بوم‌شناسی) نشان می‌دهد، ظرفیت توسعه سکونتگاه‌های شهری کشور در حدود ۴۳۶۲۴ کیلومتر مربع معادل ۴ میلیون و ۳۶۲ هزار و ۴۰۰ هکتار (معادل ۲٫۶۹ درصد اراضی کشور) تخمین زده می‌شود. این سنجش



کاربری	سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (مترمربع)
مسکونی	۳۵
آموزشی	۳
فضای سبز و بوستان	۸
تجاری و خدماتی	۲
حمل و نقل و انبارداری	۳۰
تفریحی و گردشگری، ورزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، تجهیزات شهری، تأسیسات شهری و اداری و انتظامی	۴٫۸۵
جمع	۸۵/۸۲