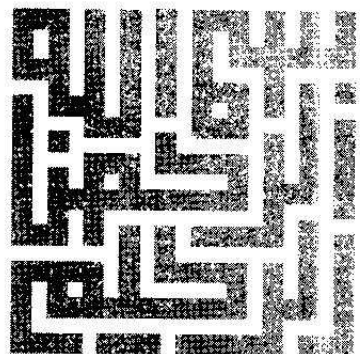




برنامه‌ریزی مسکن در ایران

نویسنده:

دکتر حمیدرضا صارمی

www.ketab.ir



سرشناسه : صارمی، حمیدرضا، ۱۳۴۶ -
عنوان و نام پدیدآور : برنامه‌ریزی مسکن در ایران/نویسنده حمیدرضا صارمی.
مشخصات نشر : تهران : انتشارات اول و آخر، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری : ۳۴۲ ص:مصور، جدول، نمودار.
شابک : ۱۳۸۰۰۰۰ ریال 978-622-6508-85-8
وضعیت فهرست نویسی : فیپا
یادداشت : کتابنامه.
موضوع : مسکن -- ایران -- برنامه‌ریزی
Housing -- Iran -- Planning
مسکن -- ایران -- سیاست دولت
Housing -- Iran -- Government policy
رده بندی کنگره : ۲/۷۳۵۹HD
رده بندی دیویی : ۵۰۹۵۵/۳۶۳
شماره کتابشناسی ملی : ۸۵۵۱۸۰۱
اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیپا

www.ketab.ir

برنامه‌ریزی مسکن در ایران

مؤلف: دکتر حمیدرضا صارمی

ناشر: انتشارات اول و آخر

چاپ اول: ۱۴۰۰

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۳۸۰۰۰ تومان

انتشارات اول و آخر

«عضو انجمن فرهنگی ناشران کتاب دانشگاهی»

© حق چاپ محفوظ است. ISBN: ۹۷۸-۶۲۲-۶۵۰۸-۸۵-۸

این اثر، مشمول قانون حمایت مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸ است. هرکس تمام یا قسمتی ازای اثر را بدون اجازه‌ی ناشر به هر شکل اعم از نشر یا پخش عرضه کند، مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

نشانی: تهران، میدان انقلاب، کوچه جنتی (مترو)، بن‌بست فرسار، پلاک ۳، واحد ۱

تلفن: ۶۶۱۲۷۰۸۳-۶۶۱۲۷۲۶۶

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات مسکن

۲۵	 پیشگفتار
۲۶	 بخش ۱: تعاریف و مفاهیم مسکن
۲۶	 مقدمه
۲۶	 تعاریف مسکن
۲۷	 مفهوم مسکن
۲۸	 ضرورت و اهمیت مسکن
۳۰	 ویژگی‌های مسکن
۳۱	 جایگاه اقتصاد در حوزه مسکن
۳۱	 شاخص‌های مسکن
۳۲	 تحلیل کمی و کیفی مسکن
۳۲	 اصول و معیارهای کمی و کیفی مسکن مطلوب
۳۳	 بی‌مسکنی
۳۴	 بدمسکنی
۳۶	 بخش ۲: جمعیت و مسکن
۳۶	 جمعیت‌شناسی
۳۶	 کاربرد جمعیت‌شناسی
۳۷	 مسکن و جمعیت
۳۹	 نرخ رشد سالیانه خانوار (خانوارهای جدید نیازمند مسکن)
۴۲	 تعداد و بُعد خانوار
۴۴	 تراکم خانوار در واحد مسکونی
۴۶	 نحوه تصرف واحد مسکونی
۴۷	 تراکم نفر در واحد مسکونی
۴۸	 تراکم نفر در اتاق
۴۸	 کمبود مسکن و میزان نیاز به مسکن
۵۰	 بخش ۳: مجموعه قوانین، بخشنامه‌ها و دستورالعملها در بخش مسکن
۵۱	 قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن (مصوب ۱۳۴۲/۱۲/۲۶)
۵۲	 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲)
۵۳	 سیاست‌های سازمان‌دهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۷۵/۱۰/۲۶
۵۳	 قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۴
۵۴	 قانون ایجاد شهرهای جدید
۵۵	 آمایش سرزمین و برنامه‌ریزی کالبدی

۵۶.....	آیین‌نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای کوچک مصوب ۱۳۸۵/۴/۱۸
۵۷.....	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۵۹.....	آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۸/۲۰
۶۰.....	قانون حمایت از اعیان، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲
۶۳.....	مسکن از منظر قانون اساسی جمهوری اسلامی
۶۴.....	شاخص‌های سند چشم‌انداز ۱۴۰۴
۶۵.....	خلاصه و جمع‌بندی
۶۵.....	منابع

فصل دوم: سیر تحول مسکن کشور در پنج دهه گذشته

۶۹.....	بررسی جایگاه مسکن در اسناد فرادست
۶۹.....	مقدمه
۷۰.....	سیر تحول مسکن در برنامه‌های عمرانی کشور در قبل از انقلاب اسلامی
۷۰.....	برنامه‌های اول و دوم عمرانی کشور
۷۰.....	برنامه عمرانی سوم بخش مسکن (۱۳۴۲-۱۳۴۶)
۷۱.....	ارزیابی عملکرد مسکن در برنامه سوم عمرانی
۷۱.....	مشکلات
۷۲.....	برنامه چهارم عمرانی، بخش مسکن (۱۳۴۷-۱۳۵۱)
۷۳.....	مشکلات مسکن در برنامه
۷۴.....	برنامه پنجم عمرانی بخش مسکن (۱۳۵۱-۱۳۵۶)
۷۵.....	ارزیابی عملکرد مسکن در برنامه پنجم عمرانی
۷۵.....	مشکلات مسکن در برنامه پنجم
۷۶.....	اصولی از قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران راجع به مسکن
۷۷.....	سیر تحول مسکن در برنامه‌های عمرانی بعد از انقلاب اسلامی
۷۷.....	برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، بخش مسکن (۱۳۶۸-۱۳۷۲)
۷۸.....	نکات اصلی موضوع مسکن در برنامه اول (۱۳۶۸، ۱۳۷۲)
۷۹.....	بررسی و نقد برنامه مسکن برنامه اول بعد از انقلاب اسلامی ایران
۷۹.....	ارزیابی برنامه‌ی اول بخش مسکن در سطح کل مناطق شهری کشور (۷۲ - ۱۳۶۸)
۸۰.....	برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، بخش مسکن (۱۳۷۴-۱۳۷۸)
۸۱.....	نکات اصلی موضوع مسکن در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۷۴-۱۳۷۸)
۸۲.....	تعداد واحد مسکونی تولیدشده
۸۲.....	سطح کل زیربنای مسکونی
۸۲.....	متوسط سطح زیربنای واحدهای جدیدالاحداث
۸۲.....	ارزیابی برنامه دوم بخش مسکن در مناطق شهری کل کشور (۷۸، ۱۳۷۴)
۸۳.....	برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، بخش مسکن (۱۳۸۳-۱۳۷۹)
۸۴.....	نکات اصلی موضوع مسکن در برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۷۹-۱۳۸۳)
۸۴.....	ارزیابی بخش مسکن برنامه‌ی سوم در مناطق شهری کل کشور (۸۳ - ۱۳۷۹)

۸۵	برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، بخش مسکن (۱۳۸۴-۱۳۸۸):
۸۶	نکات اصلی موضوع مسکن در برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۸۴-۱۳۸۸):
۸۷	برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، بخش مسکن (۱۳۸۸-۱۳۹۲):
۸۷	نکات اصلی موضوع مسکن در برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۸۸-۱۳۹۲):
۸۸	شاخصهای سند چشم‌انداز ۱۴۰۴:
۹۵	جمع‌بندی:

فصل سوم: مسکن از دیدگاه اسلام

۹۹	پیشگفتار
۱۰۰	مسکن ایرانی - اسلامی
۱۰۰	اهمیت مسکن در اسلام
۱۰۱	مسکن ایرانی اسلامی
۱۰۱	اصول مسکن مطلوب
۱۰۲	وسعت مسکن (مناسب)
۱۰۳	دسترسی مناسب به طبیعت، خدمات اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و دینی
۱۰۴	استحکام و ظرافت
۱۰۴	معیارهای مربوط به استحکام منازل
۱۰۴	ایجاد فویل (جان پناه) برای پشت بام
۱۰۵	حریم
۱۰۵	حریم در فضاهای درونی مسکن
۱۰۶	تعیین حریم مسکن در عرصه عمومی و عرصه خصوصی
۱۰۷	طراحی و ساختن خانه به‌طوری‌که کمترین آزار همسایگان را به دنبال داشته باشد
۱۰۸	اعتدال در مسکن
۱۰۸	طراحی فضای مناسب و دسترسی برای تسهیل در صل‌رحم
۱۰۸	توجه به نقش اقلیم و طبیعت در مسکن
۱۰۹	زیبایی و زیباسازی در مسکن
۱۰۹	تزئینات داخلی خانه
۱۱۰	فضای باز در محیط مسکونی
۱۱۰	احداث خانه متناسب با عملکردهای سبز
۱۱۱	ساخت مصل‌کوچک در خانه
۱۱۱	روشنایی و نور خانه
۱۱۲	ملاحظات در ساخت مسکن اسلامی
۱۱۲	سکونت دائم
۱۱۳	نهی از سکونت انفرادی
۱۱۳	مسکن ویلایی و آپارتمانی
۱۱۴	ساختار مطلوب مسکن
۱۱۴	نهی از فروش مسکن

۱۱۵	آبادسازی و آبادانی در مسکن
۱۱۵	ایجاد تعلق خاطر مکانی به مسکن و محله
۱۱۵	اصول مورد توجه اسلام در درون خانه
۱۱۶	مهمان‌خانه (پذیرایی)
۱۱۶	آشپزخانه (جایگاه آشپزخانه در خانه و کاربری‌ها)
۱۱۶	آشپزخانه، باز یا بسته؟
۱۱۷	حمام (اهمیت و جایگاه حمام در اسلام)
۱۱۷	سرویس بهداشتی (مکان و محل سرویس بهداشتی در خانه)
۱۱۸	اتاق در واحد مسکونی
۱۱۸	موقعیت خانه
۱۱۸	ساختن خانه در تناسب با مرکزیت مسجد محله
۱۱۸	طراحی و احداث جهت محله‌ها با توجه به جهت ورزش باد
۱۱۹	یکسان بودن ارتفاع خانه‌ها در هر محله
۱۱۹	نساختن منازل در کنار آرامگاه
۱۲۰	انواع رویکردها نسبت به اسلام با موضوع شهرسازی و معماری
۱۲۰	
۱۲۰	خلاصه و جمع‌بندی
۱۲۱	پیوست ۱
۱۲۳	پیوست ۲
۱۲۴	منابع

فصل چهارم: جایگاه زمین در مبحث مسکن

۱۳۳	پیشگفتار
۱۳۴	بخش ۱: تعاریف و شاخص‌های مؤثر بر ارزش زمین
۱۳۴	مقدمه
۱۳۴	تعاریف ارائه شده در حوزه زمین
۱۳۵	حقوق زمین
۱۳۶	بازار زمین
۱۳۸	آماده‌سازی زمین
۱۴۰	تراکم کلی مسکونی
۱۴۱	قیمت زمین و مسکن و تراکم
۱۴۲	تراکم سکونت یا تراکم در مسکن
۱۴۲	آب‌وهوا و شرایط جغرافیایی
۱۴۲	عوارض طبیعی
۱۴۳	عوارض مصنوعی
۱۴۳	فضای سبز

۱۴۳	الودگی
۱۴۳	سراشه مسکونی
۱۴۴	سند
۱۴۴	عناصر تفکیک زمین
۱۴۵	مالکیت مشاع
۱۴۵	بستر رودخانهها
۱۴۶	شبهه معابر شهر
۱۴۷	عوامل موثر بر قیدت زمین شهری
۱۴۸	شاخصهای اصلی زمین
۱۵۰	شاخص اقتصادی
۱۵۱	شاخص طبیعی و زیست محیطی
۱۵۲	شاخص کاربری
۱۵۲	شاخص فرهنگی، اجتماعی
۱۵۴	شاخص ساختار کالبدی
۱۵۶	شاخص ساختار شهری
۱۵۵	تجارب خارجی
۱۵۶	خلاصه و جمع بندی
۱۵۸	بخش ۲: زمین از منظر قوانین
۱۵۸	سابقه سیاستگذاری در بخش زمین
۱۵۸	بررسی سیاستهای اتخاذ شده در زمینهای دولتی
۱۵۹	عرضه زمین دولتی به قیمت بازار
۱۵۹	تخصیص یارانه به زمینهای دولتی (عرضه ارزان قیمت)
۱۵۹	قانون زمین شهری
۱۶۰	سیاستهای مناسب مالیاتی در بازار زمین
۱۶۱	مفهوم مالیات بر ارزش زمین
۱۶۱	اهمیت مالیات بر ارزش زمین
۱۶۲	ارزش زمین و نقش آن در قیمت مسکن
۱۶۴	بخش ۳: مکانیابی و برنامه ریزی مسکن
۱۶۴	مفهوم کاربری زمین
۱۶۵	برنامه ریزی کاربری زمین
۱۶۵	طبقه بندی انواع کاربریهای شهری
۱۶۵	تقسیم بندی کاربری اراضی شهری
۱۶۷	اهمیت زمین در کاربری اراضی شهری
۱۶۸	سراشتهای زمین شهری
۱۶۹	انواع کاربری اراضی شهری
۱۷۱	کاربری مسکونی
۱۷۱	روشهای برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز

۱۷۲	 مکان‌یابی کاربریهای مسکونی
۱۷۳	 فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری
۱۷۶	 چگونگی ارتباط، فاصله و مجاورت تأسیسات یا ارزش و حیاتی در شهر
۱۷۶	 روشهای ارزیابی کاربری اراضی شهری
۱۷۶	 الف) ارزیابی کمی
۱۷۷	 ب) ارزیابی کیفی
۱۷۸	 الف) ماتریس سازگاری (Compatibility matrix)
۱۸۰	 ب) ماتریس مطلوبیت (Desirability matrix)
۱۸۱	 ج) ماتریس ظرفیت (Capacity matrix)
۱۸۲	 خلاصه و جمع بندی
۱۸۳	 پیوست ۱
۱۸۵	 پیوست ۲
۱۸۷	 منابع

فصل پنجم: مسکن و اقتصاد

۱۹۳	 پیشگفتار
۱۹۴	 تقاضا و عرضه مسکن
۱۹۴	 مقدمه
۱۹۴	 تقاضای مسکن
۱۹۵	 معرفی عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن
۱۹۵	 قیمت مسکن
۱۹۶	 قدرت خرید تقاضاکنندگان
۱۹۶	 تعداد تقاضاکنندگان
۱۹۷	 قیمت سایر کالاها
۱۹۷	 الگوی تقاضای مؤثر مسکن
۱۹۹	 عرضه مسکن
۱۹۹	 قیمت مسکن و هزینه ساخت
۲۰۰	 قیمت مسکن و قیمت زمین
۲۰۰	 قیمت مسکن و عرضه مسکن
۲۰۰	 تحلیل عوامل مؤثر بر مسکن
۲۰۰	 تابع تخمین عرضه مسکن
۲۰۰	 میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن
۲۰۱	 منابع مالی تولید و تسهیلات ساخت مسکن
۲۰۱	 نهادهای مؤثر بر صنعت ساخت و ساز ساختمان
۲۰۲	 وزارت راه و شهرسازی (ادغام وزارت مسکن و شهرسازی و راه ترابری سابق)
۲۰۲	 وزارت کشور
۲۰۲	 وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

۲۰۲	 سازمان نظام مهندسی ساختمان
۲۰۲	 شهرداری
۲۰۳	 گردانندگان اصلی صنعت ساختمان "سرمایه‌گذاران، کارفرمایان و کارآفرینان"
۲۰۳	 ذیصلاحان "طراحان، پیمانکاران، سازندگان و مهندسين مجری و ناظر"
۲۰۳	 نرخ افزایش سالانه قیمت مسکن
۲۰۳	 دسترسی به مسکن
۲۰۴	 نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار
۲۰۴	 قیمت زمین
۲۰۵	 منابع مالی تولید و تسهیلات ساحت مسکن
۲۰۵	 شاخص بهای خدمات ساختمانی
۲۰۶	 بهای مصالح ساختمانی
۲۰۶	 شاخص دستمزد کارگران ساختمانی
۲۰۶	 نظام بازار اجاره بهاء مسکن
۲۰۶	 تأثیرپذیری اجاره بها از قیمت‌های خرید و فروش مسکن
۲۰۷	 فعالیت اجاره داری مختص متقاضیان سرمایه‌ای مسکن
۲۰۷	 کیفیت مسکن از نظر دسترسی به خدمات آب، برق و ...
۲۰۷	 تحلیل اقتصاد مسکن با استفاده از روش SWOT
۲۰۸	 مالیات و مسکن
۲۰۹	 دلایل وجود مالیات
۲۱۰	 مزیت‌های اجرای طرح مالیات بر ارزش زمین
۲۱۰	 در سطح ملی
۲۱۱	 در سطح شهری
۲۱۳	 خلاصه و جمع بندی
۲۱۴	 منابع

فصل ششم: ساخت و ساز در حوزه مسکن

۲۱۸	 پیشگفتار
۲۱۹	 بخش ۱: کلیات صنعتی سازی
۲۱۹	 مقدمه
۲۱۹	 تعریف و مفهوم صنعتی سازی
۲۲۰	 ضرورت صنعتی سازی
۲۲۱	 مزایای صنعتی سازی
۲۲۲	 اهم مزایای صنعتی سازی
۲۲۳	 اصول صنعتی سازی
۲۲۴	 اهداف صنعتی سازی
۲۲۶	 شیوه‌های رایج ساخت‌وساز در کشور
۲۲۶	 سیر تحول صنعتی سازی در ایران

۲۲۸	ارزیابی سایر کشورها در اجرای صنعتی‌سازی مسکن
۲۲۸	جایگاه صنعتی‌سازی ساختمان در راستای تحقق شهر پایدار
۲۲۹	شهر پایدار
۲۳۰	بعد اقتصادی توسعه (رشد اقتصادی)
۲۳۰	بعد اجتماعی توسعه (عدالت اجتماعی)
۲۳۱	بعد زیست‌محیطی توسعه
۲۳۳	بخش ۲: نظام کنترل ساخت مسکن
۲۳۳	مقدمه
۲۳۳	تعریف کنترل و نظارت
۲۳۴	تعیین و برقراری استانداردها و معیارها
۲۳۴	سنجش عملکرد
۲۳۴	تعیین انحرافها و اقدام جهت اصلاح
۲۳۵	مفهوم کنترل و نظارت از دیدگاه عملیاتی و مدیران پروژه
۲۳۶	نقد و بررسی نظام کنترل و نظارت موجود
۲۳۶	شناسایی عوامل مؤثر و اصلی در ساخت واحدهای مسکونی
۲۳۷	نگاهی به ضرورت رعایت ضوابط و مقررات مربوط به ساخت‌وساز
۲۳۸	خلاصه و جمع بندی
۲۳۹	منابع

فصل هفتم: مدیریت مسکن

۲۴۵	پیشگفتار
۲۴۶	کلیات مدیریت مسکن
۲۴۶	مقدمه
۲۴۶	مدیریت مسکن
۲۴۷	اهمیت مدیریت یکپارچه و منسجم در مبحث مسکن
۲۴۸	سازمان‌های مرتبط مدیریتی
۲۴۸	تشکیل وزارت آبادانی و مسکن
۲۴۹	تحولات مدیریتی بخش مسکن با تشکیل وزارت آبادانی و مسکن
۲۴۹	تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن
۲۵۰	تاسیس وزارت راه و شهرسازی
۲۵۰	اهداف تشکیل وزارت راه و شهرسازی
۲۵۱	نقش نهادهای مسئول در حوزه مسکن
۲۵۲	وظایف دولت در بخش مسکن
۲۵۳	شورای عالی معماری و شهرسازی
۲۵۴	وزارت راه و شهرسازی
۲۵۷	وزارت کشور
۲۵۸	شهرداری

پیشگفتار

این کتاب برآمده از یافته‌های تحقیقات اسنادی و میدانی در عرصه مدیریت و برنامه‌ریزی مسکن است که در ۱۰ مجلد مطالعه شده است. در این پژوهش سعی شده تا درک دقیقی از تحولات مسکن، اقتصاد مسکن، مالکیت خانه، سیاست مسکن، زمین و موضوعات مهم مسکن مورد بررسی قرار گرفته و تا حدودی منعکس‌کننده وضعیت و جایگاه مسکن در دهه‌های گذشته کشور عزیزمان باشد. همچنین تلاش شده تا بتواند بر پیچیدگی‌های موضوع مسکن و مسائل مربوط به آن تمرکز کرده و درک درستی از مسکن و رابطه آن با عوامل اقتصادی ملی و سیاست‌های مسکن ایجاد کند. به همین منظور نگارش کتاب شامل فصول جداگانه‌ای است که با همکاری کارشناسان مسکن و اندیشمندان دارای تخصص در این حوزه تهیه شده و نظراتی را در مورد مسائل مدیریتی، اجتماعی، اقتصادی و سیاستی ارائه می‌دهد که بر چشم انداز فعلی مسکن در ایران تأثیر می‌گذارد و در عین حال راه حل‌هایی را برای آن‌ها پیشنهاد می‌کند.

انجام مطالعات مبنایی این کتاب میسر نمی‌شد، مگر با همراهی و همکاری سازمان‌ها و افراد مختلف. از این رو، لازم است از همراهی و همکاری مدیریت و کارشناسان مرکز پژوهش‌های بنیادی به عنوان کارفرمای طرح سپاسگزاری نمایم. همچنین جا دارد لازم است از اساتید و پژوهشگران جوانی که هر یک - کم و بیش - در پیشبرد این مطالعات سهمی داشته‌اند تشکر و قدردانی کنم. در اینجا مراتب سپاس خود را نسبت به زحمات آقای مسعود صارمی به عنوان دستیار تهیه و تدوین، آقایان دکتر حسین ایمانی جاجرمی و آقای دکتر روح‌اله نصرانی در بحث مسکن روستایی، آقای محسن اکبری در بحث اقتصاد مسکن و آقای منصور آجرو در همه مباحث، تقدیم می‌نمایم.

مسلماً این اثر همچون هر تلاش تحقیقاتی دیگری، با کاستی‌هایی همراه است، اما امیدوار است این کتاب بتواند بستری برای مطالعات دقیق‌تر و کارآمدتر بعدی فراهم نماید. از همه خوانندگان استدعا دارم که ما را از نظرات ارزشمندشان بهره‌مند نمایند.