

SUSTAINABLE HOUSING FOR SUSTAINABLE CITIES:
A POLICY FRAMEWORK FOR DEVELOPING COUNTRIES

مسکن پایدار برای شهرهای پایدار

چارچوب سیاستی برای کشورهای در حال توسعه

اولگ گولبچیکوف

آنا بیدینا

ترجمه علی سامانی مجد

تورج فرهادی

www.ketab.ir

انتشار کتاب در نشست شماره ۲۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۰

شورای چاپ و نشر شهرداری تهران

به تصویب رسیده است.

سرشناسه	: گالوبچیکوف، آنگ، ۱۹۷۷-م. Golubchikov, Oleg
عنوان و نام پدیدآور	: مسکن پایدار برای شهرهای پایدار، چارچوب سیاستی برای کشورهای در حال توسعه/تالیف اولگ گولوبچیکوف، آنا بیدینا، ترجمه علی سامانی مجد، تورج فرهادی، ویراستار فاطمه رشوند.
مشخصات نشر	: تهران: شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: ۱۰۸ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۷۵۰۲-۱۵-۲
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: عنوان اصلی: Sustainable housing for sustainable cities : a policy framework for developing countries, 2012.
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۱۰۳]-۱۰۸.
موضوع	: مسکن--کشورهای در حال رشد
موضوع	: Housing--Developing countries
موضوع	: سیاست مسکن -- کشورهای در حال رشد
موضوع	: Housing policy -- Developing countries
موضوع	: خانه‌های بوم شناختی--کشورهای در حال رشد
موضوع	: Ecological houses--Developing countries
شناسه افزوده	: بیدینا، آنا، ۱۹۷۸-م.
شناسه افزوده	: -Badyina, Anna, 1978
شناسه افزوده	: سامانی مجد، علی، ۱۳۶۲- مترجم
شناسه افزوده	: فرهادی، تورج، ۱۳۴۹- مترجم
شناسه افزوده	: شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران
شناسه افزوده	: Tehran Municipality, Tehran Urban Planning and Research Center
رده بندی کنگره	: HD ۷۳۹۱
رده بندی دیویی	: ۳۶۳/۵۰۹۱۷۲۴
شماره کتابشناسی	: ۷۵۳۸۸۹۹

www.ketab.ir



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

مسکن پایدار برای شهرهای پایدار، چارچوب سیاستی برای کشورهای در حال توسعه
تألیف: اولگ گولوبچیکوف، آنا بیدینا
ترجمه: علی سامانی مجد، تورج فرهادی
صفحه‌آرایی و طراحی جلد: موسسه فرهنگی و هنری نگاه نو تهران
ویراستار: فاطمه رشوند
نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۹
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
بها: ۱۳۰۰۰ ریال
ناشر: انتشارات مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۵۰۲-۱۵-۲

کلیه حقوق چاپ برای ناشر محفوظ است.

نشانی: خیابان شریعتی، خیابان پل رومی، خیابان شهید اکبری، نبش خیابان آقابزرگی، شماره ۳۲
کدپستی: ۱۹۶۴۶۲۵۶۱۱
تلفن: ۲۲۳۹۲۰۸۲
rpc.tehran.ir
info.rpc@tehran.ir

۷	سخن نخست
۹	تقدیم
۱۱	پیشگفتار
۱۳	چکیده اختصاصی
۱۵	فصل اول: مسکن و پایداری
۲۹	فصل دوم: پایداری زیست‌محیطی مسکن
۵۵	فصل سوم: پایداری اجتماعی و فرهنگی مسکن
۷۱	فصل چهارم: پایداری اقتصادی مسکن
۸۷	فصل پنجم: ارائه رویکردهای کل‌نگر
۹۵	فصل ششم: اصول کلیدی در ارائه سیاست پایدار
۹۹	واژه‌نامه تخصصی فارسی - انگلیسی
۱۰۳	منابع

سخن نخست

تامین و پشتیبانی از دستیابی همگان به مسکن از جمله حقوق شهروندی در سراسر جهان است که مطابق اصل ۳ و ۳۱ قانون اساسی کشور نیز این وظیفه به عهده دولت (به معنی قوه مجریه و دربردارنده همه نهادهای اجرایی) گذاشته شده است. اگرچه سیاستگذاری مسکن در ایران نیز همواره بخش مهمی از برنامه های عمرانی و توسعه قبل و پس از انقلاب را به خود اختصاص داده و قانون و مقررات متعددی در این خصوص تهیه و اجرا شده است، با این وجود همچنان مردم در دستیابی به مسکن در شأن و کرامتشان دچار چالش هستند به گونه ای که در همه این دهه ها شاهد گسترش اسکان غیررسمی، بی خانمانی و پایایی مشکل فرسودگی شهری بوده ایم.

مسکن در شهرها از آن جهت که محل تجمع و سکونت مردم هستند و بخش بیشتر سطحشان را کاربری مسکونی پوشانده است، به شکل جدی موضوع مورد توجه الگوواره توسعه پایدار بوده اند. در این چارچوب مفهوم برنامه ریزی مسکن پایدار شکل می گیرد که با توجه به ارکان چهارگانه رشد اقتصادی، عدالت اجتماعی، حفظ محیط زیست و حکمروایی خوب در توسعه پایدار به معنی شکلی از برنامه ریزی و سیاستگذاری و مسکن است که به شکل عادلانه و در دسترس همگان باشد، از نظر محیط زیستی و ضوابط فنی چه در مقیاس بنا و چه در مقیاس نواحی کارکردی مسکونی شهر پایدار باشد از نظر اقتصادی در اشکال متنوعی تولید و توزیع شود تا ضمن امکان توسعه آن و اثر مثبت در رشد اقتصادی برای گروه های مختلف همچون اجاره نشین ها در دسترس بماند و در چارچوب حکمروایی خوب شهری نیز قرار گیرد. این در حالیست که در سیاست گذاری های کلان مسکن در کشور به مقیاس

شهری و درون شهری تقریباً توجهی نمی‌شود و در برنامه‌های توسعه شهری نیز موضوع مسکن پایدار نادیده گرفته شده است. از همین روی به عنوان نمونه مطابق سرشماری سال ۱۳۹۵ حدود دو و نیم میلیون واحد مسکونی خالی در کشور و بیش از سیصد هزار واحد خالی در شهر تهران داشته‌ایم که تناسبی با استطاعت و توانایی خانوارهای متقاضی مسکن ندارد و سبب افزایش جمعیت سکونتگاه‌های غیررسمی به بیشتر از ۱۵ درصد جمعیت شده است. این موضوع نشان می‌دهد در حالیکه دستیابی به مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد با چالش مواجه است، گروه‌های پردرآمد از کیفیت و کمیت بیشتری برخوردار بوده‌اند. تاکید سیاست‌های مسکن بر تولید مسکن مالکانه و نبود سازوکارهای هدایت و کنترل بازار رهن و اجاره سبب تبدیل کامل مسکن به کالای سرمایه‌ای و ایجاد نابرابری شدید در دستیابی به آن شده است. بی‌توجهی برنامه‌های شهری به تامین و پشتیبانی مسکن و ضوابط ساخت‌وساز خود از عامل‌های اثرگذار بوده که در نهایت منجر به افت کیفیت زندگی در شهرها و ناپایداری می‌شود. حتی برنامه‌های شهری با زیر ساخت بردن حریم عناصر طبیعی، ایجاد ساختمان‌های بلندمرتبه بیشتر در راستای منافع گروه‌های پردرآمد عمل کرده‌اند و با وجود شعارها کمتر به ارکان توسعه پایدار پایبند بوده‌اند.

بنابراین سیاستگذاری و برنامه‌ریزی ملی و شهری نیازمند دگرگونی الگوواره و رویکردهای موجود است تا به شکل کامل و دقیق ابعاد پایداری در برنامه‌ریزی‌ها و سیاستگذاری‌های مسکن به شکل متعامل با سطح شهری و در مدیریت و برنامه‌ریزی شهرها مورد توجه قرار گیرد.

در این راستا مدیریت شهری تهران و مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران در چارچوب رویکرد «شهری برای همه» بنا به وظیفه ذاتی خود برآن است تا با ارائه این کتاب بتواند در جلب توجه به پاسخی برای مشکلات و پرسش‌های ذکر شده و جهت‌دهی برنامه‌های ملی و شهری برای در نظر گرفتن این موضوع‌ها تلاش کند. چنانکه طی نامه‌نگاری با وزارت راه و شهرسازی ضرورت در نظر گرفتن موضوع مسکن اجتماعی را در شرح خدمات برنامه‌های شهری پیگیری کرده است. امید است انتشار این کتاب در ایجاد همفکری و همراهی در این رابطه اثرگذار باشد.

محمدحسین بوچانی

رئیس مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران