

به نام خدا

الحاق و افزایش زمین شهری

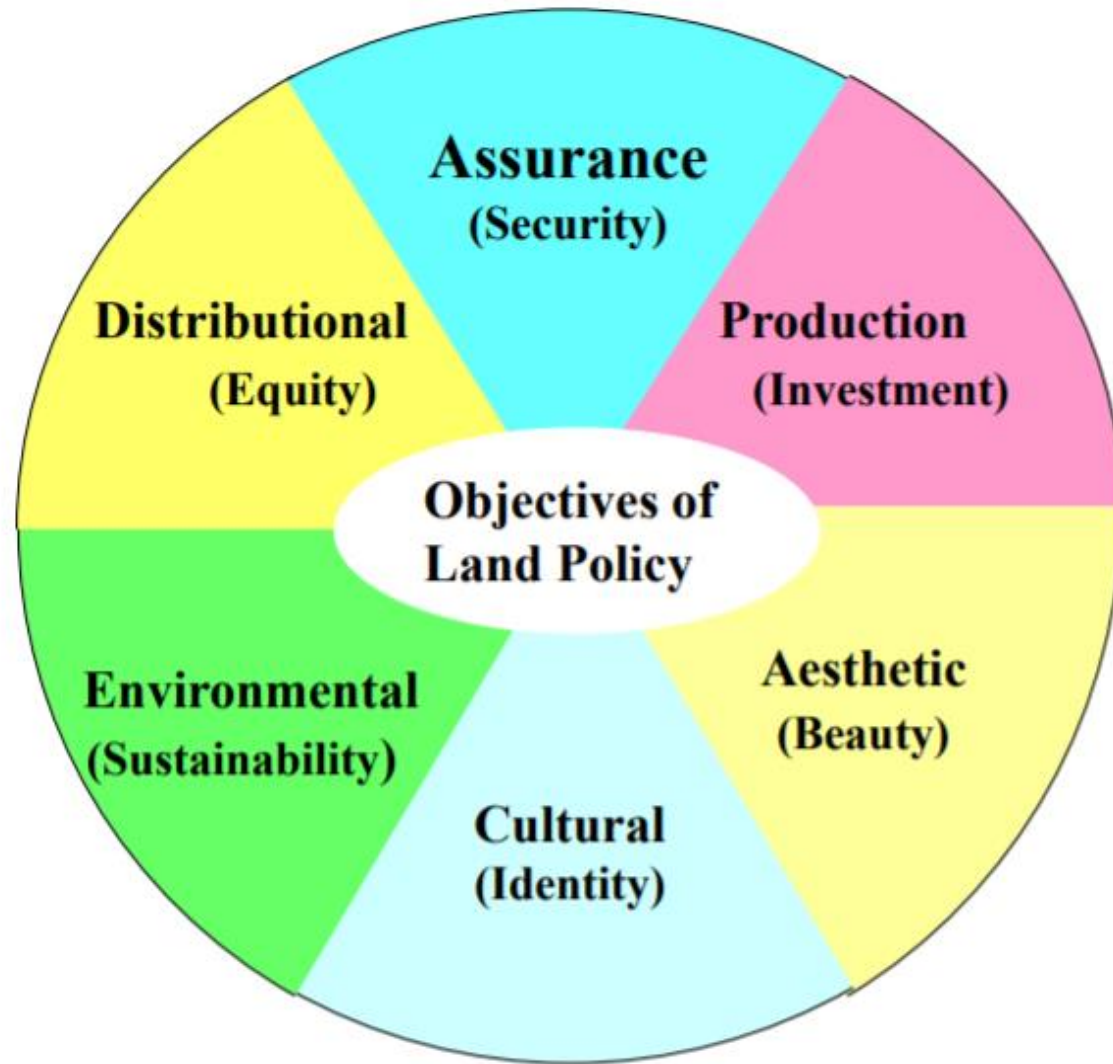
دکتر غلامرضا کاظمیان

عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبائی

زمین

چه به عنوان یک منبع طبیعی
و چه به عنوان یک کالای سرمایه ای
تلفیقی از

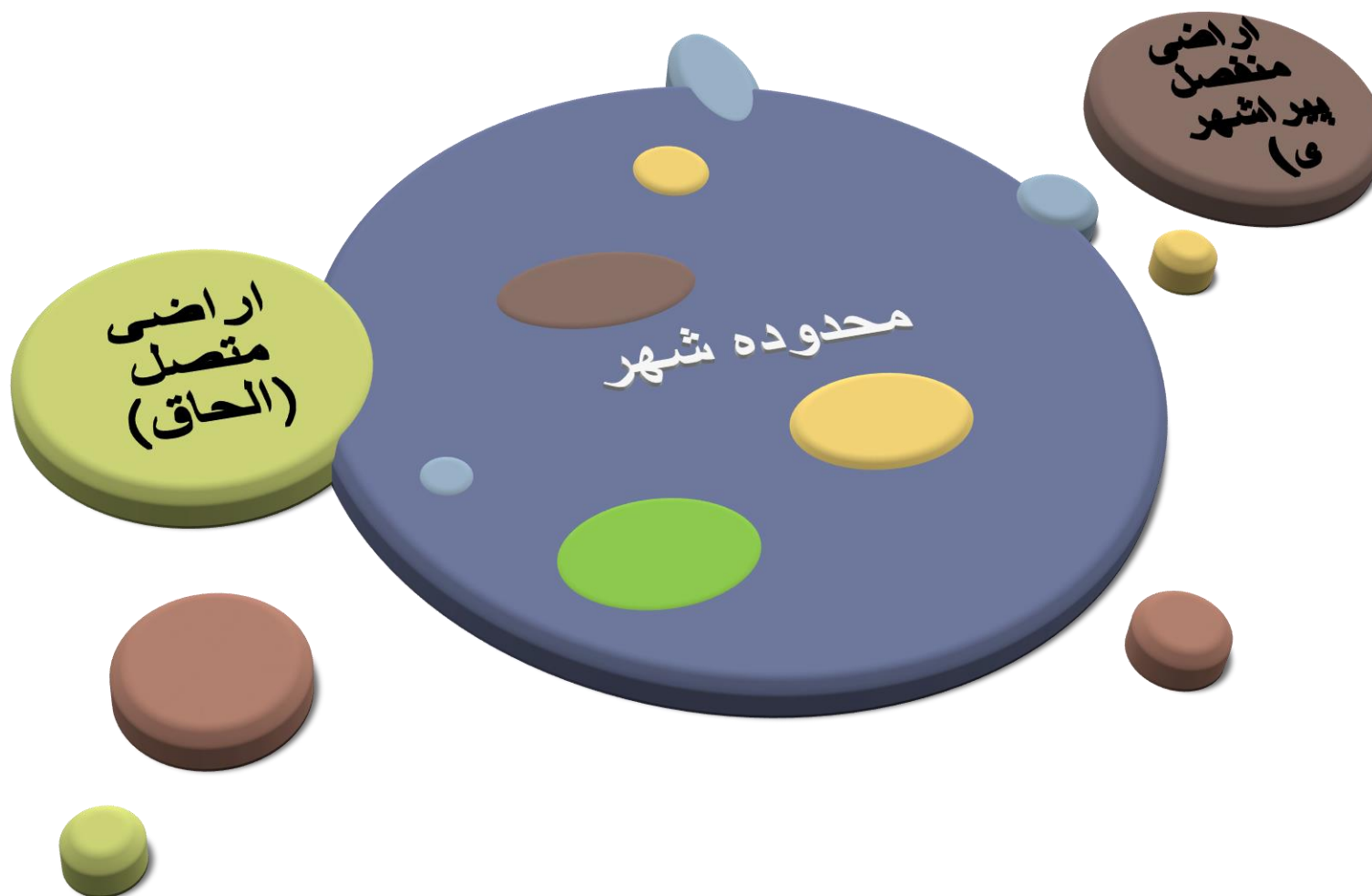
موضوعات اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، عوامل
قانونی و نهادی است



منطق کنشگران و ذینفعان تولید، عرضه و مصرف مسکن



قلمروهای فضایی – مکانی تولید مسکن؟



خروجی های فرآیند پیشنهادی برای هر شهر :

تک خانواری	چندخانواری	بلند مرتبه	مجتمع
دهک اول تا سوم			
دهک 4 تا 7			
دهک 8 تا 10			

۱- بر آورد **کمیت و کیفیت نیاز** به الگوهای مختلف ساخت مسکن (انفرادی، تعاونی، انبوه سازی، مجتمع سازی، شهرک سازی و ...)

۲- تشخیص **قلمروهای قابل تخصیص** به تولید مسکن (اراضی قهوه ای، اراضی خالی، الحاق، پیراشهری) بر حسب نوع مالکیت



طرح موضوع و مسئله:

کمبود زمین

بدلیل سیاستهای انقباضی طرحهای شهرسازی و

بستن محدوده های گسترش شهری

موجب

گران شدن مسکن شده است.

سوالها؟

۱- آیا عرضه زمین کم بوده است؟

۲- تخصیص زمین به زمین شهری و مسکونی چقدر اولویت دارد؟

۳- آیا عرضه زمین منجر به کاهش قیمت مسکن شده و خواهد شد؟

۴- آیا وسعت بیشتر اراضی شهری و مسکونی با شکل گیری و تکامل شهریت تناسب دارد؟

ارزش فضایی زمین شهری:

ارزش مالی

ارزش اقتصادی

ارزش محیط زیستی

ارزش اجتماعی و فرهنگی

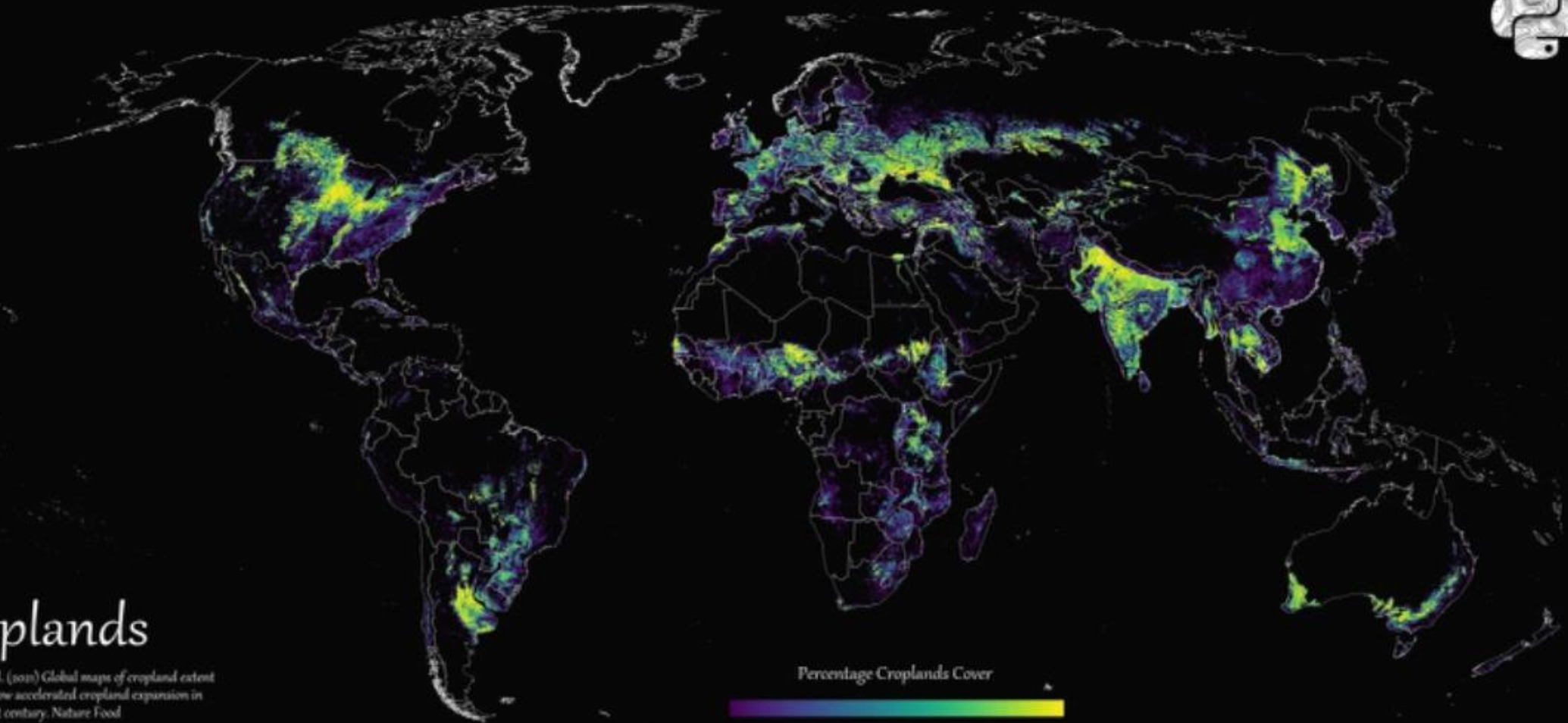
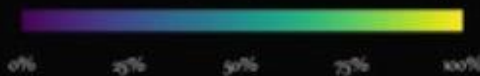
توزیع و تراکم فضایی اراضی کشاورزی در جهان



Croplands

P. Potapov et al. (2011) Global maps of cropland extent and change show accelerated cropland expansion in the twenty-first century. Nature Food @PythonMaps

Percentage Croplands Cover



تغیر مساحت اراضی کثاورزی بر حسب مناطق

Region	Cropland Area (Mha, 2000–03)	Cropland Area (Mha, 2016–19)	Change (Mha)
Africa	155.1	208.3	+53.2
South America	75.5	112.6	+37.1
Southwest Asia	237.3	244.8	+7.5
Australia and New Zealand	37.3	40.3	+3.0
North and Central America	192.1	193.9	+1.8
Europe and North Asia	252.3	253.2	+0.9
Southeast Asia	192.7	191.1	-1.6
World	1,142.3	1,244.2	+101.9



ریاست جمهوری
سازمان برنامه و بودجه
مرکز پژوهش های توسعه و آینده نگری

مطالعات سند ملی آمایش سرزمین

راهنمای نقشه

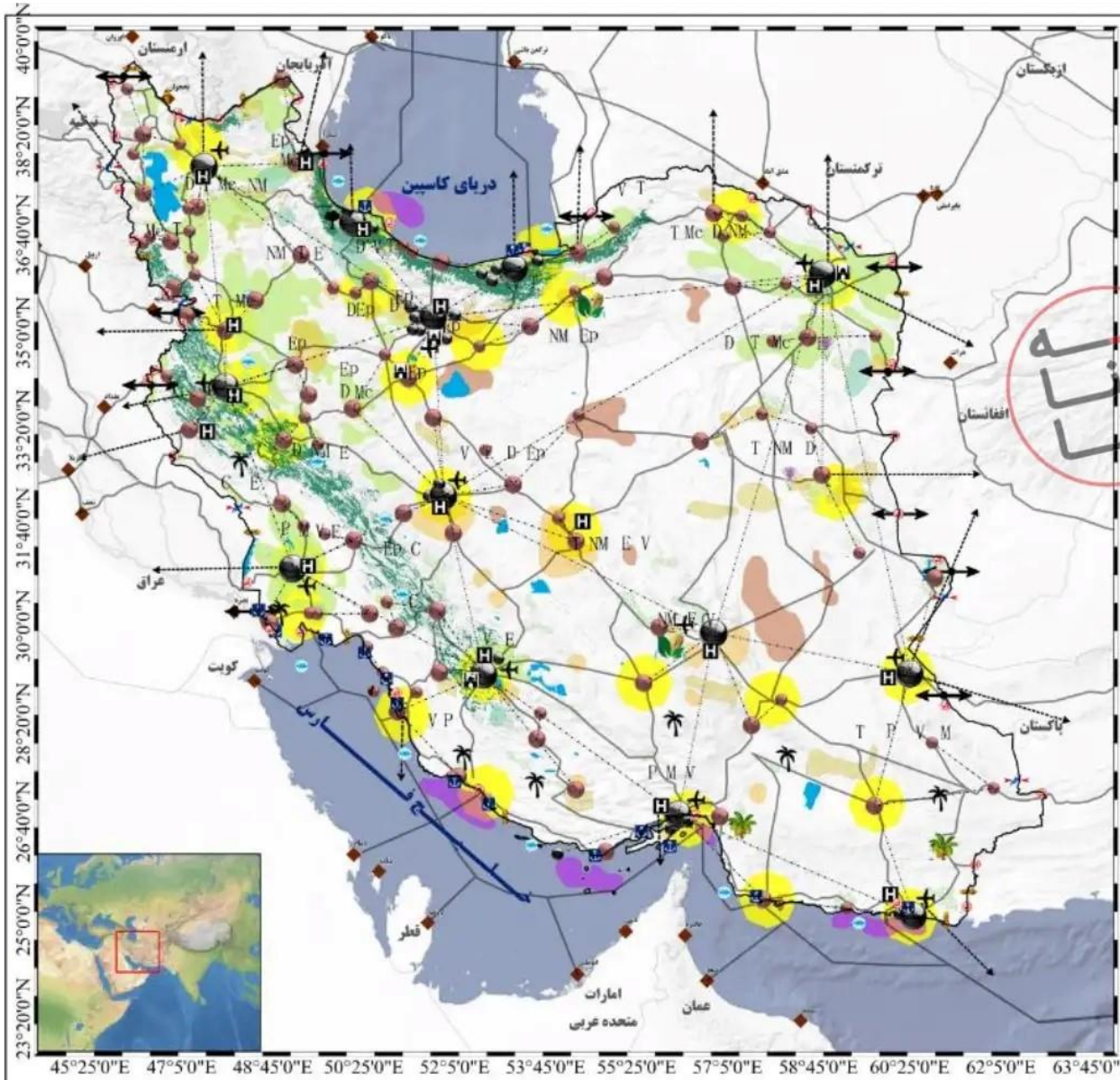
- | | |
|--|-------------------------------|
| ED تولید ماشین آلات و تجهیزات الکترونیکی، رایانه ای و توری | مرز بین المللی |
| E ساخت تجهیزات برقی | مرز کشور ایران |
| M ساخت قطرات اساسی | پیوند عملکردی خدمانی |
| Mc ساخت ماشین آلات مکانیکی | کنوراه بین المللی و ارتباطی |
| NM ساخت محصولات از کانی های غیر فلزی | ارتباطات |
| T ساخت صنایع پتروشیمی، پوشاک و محصولات چرمی | پتانسیل انرژی امواج |
| C ساخت مواد و محصولات شیمیایی | پتانسیل انرژی بادی |
| V ساخت وسایل نقلیه موتوری و سایر تجهیزات حمل و نقل | پتانسیل انرژی خورشیدی |
| P ساخت پروپانلاستیک | پتانسیل انرژی زمین گرمایی |
| D مواد و محصولات دارویی | چنگل های حفاظت شده |
| شهر منطقه های سطح یک | نالیاب ها و دریاچه ها |
| نهر های همکار سطح یک | ظرفوهای مستعد کشاورزی راهبردی |
| نهر منطقه های سطح دو | ظرفوهای مستعد کشاورزی ویژه |
| نهر های همکار سطح دو | گردشگری کویری |
| مراکز تولید خرما | قطب گردشگری سلامت |
| مراکز تولید زعفران | قطب گردشگری مذهبی |
| مراکز تولید زیتون | بندر سطح یک و دو |
| مراکز تولید محصولات گرمسیری | فرودگاه ملی با نقش بین المللی |
| پسته | نیلان |
| مرکز صنعتیک | نیادلات بوی |
| مرکز صنعتیک مرزی | سافرات گاز |

نقشه سازمان فضایی مطلوب در افق ۱۴۲۴ آمایش ملی

مقیاس نمایش:



۱:۲,۱۰۰,۰۰۰

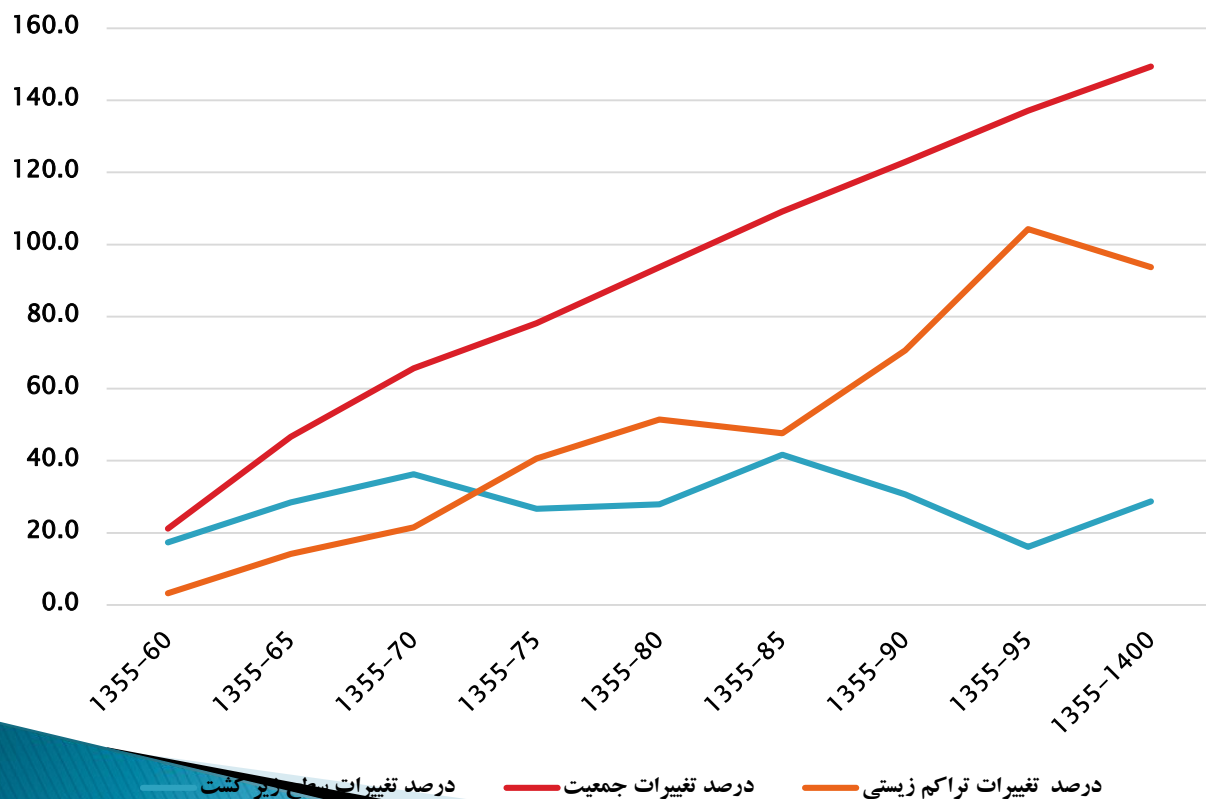


تغییرات مساحت اراضی کشاورزی و تراکم زیست جمعیت در ایران

سال	سطح زیر کشت زراعی آبی و دیم (هکتار)	جمعیت کشور	تراکم زیستی (نفر در هکتار)
1355	9471000	33708744	3/6
1360	11112000	40835000	3/7
1365	12164316	49445010	4/1
1370	12909303	55837000	4/3
1375	12001514	60055488	5/0
1380	12117658	65301000	5/4
1385	13418241	70495782	5/3
1390	12376461	75149669	6/1
1395	10995255	79926270	7/3
1400	12192849	84055000	6/9

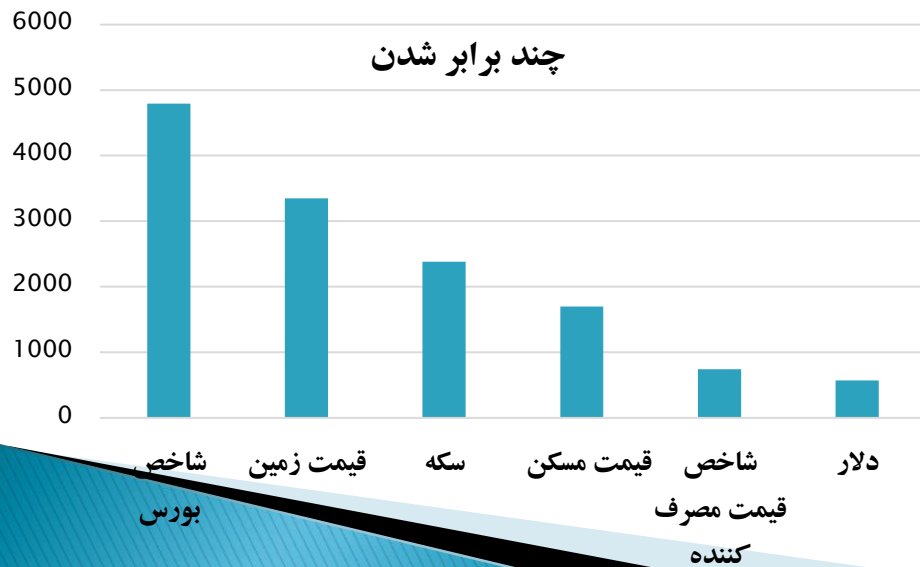
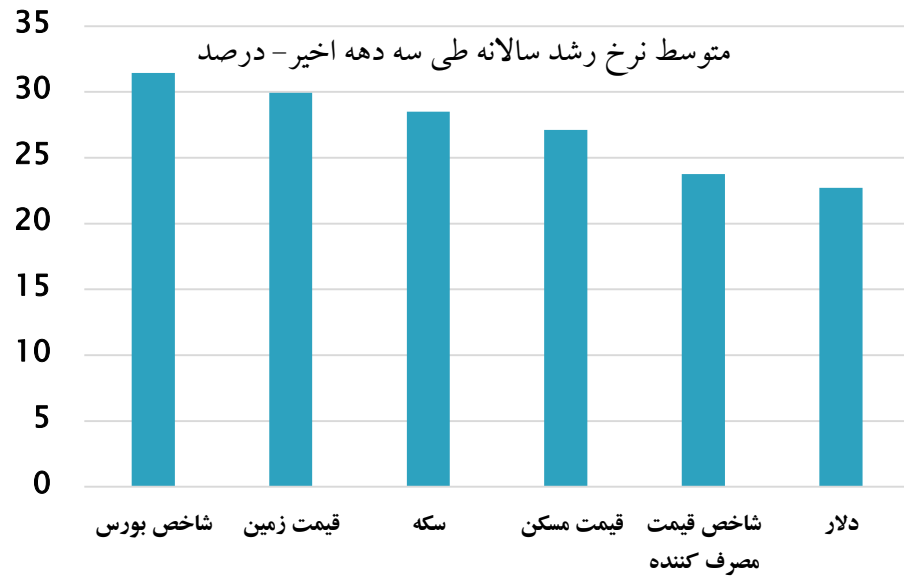
نسبت تغییرات سطح زیر کشت؛ جمعیت و تراکم زیستی

درصد تغییرات نسبت به سال پایه ۱۳۵۵



دوره زمانی	درصد تغییرات سطح زیر کشت	درصد تغییرات جمعیت	درصد تراکم زیستی
1355-60	17/3	21/1	3/3
1355-65	28/4	46/7	14/2
1355-70	36/3	65/6	21/5
1355-75	26/7	78/2	40/6
1355-80	27/9	93/7	51/4
1355-85	41/7	109/1	47/6
1355-90	30/7	122/9	70/6
1355-95	16/1	137/1	104/2
1355-1400	28/7	149/4	93/7

بررسی تطبیقی تغییرات قیمت در بازارهای مختلف 1371-1401



	نرخ رشد متوسط سالانه	چند برابر	سال 1402	سال 1371
شاخص بورس	31	4791	2,180,000	455
قیمت زمین	30	3349	144,000,000	43,000
سکه	29	2379	29,500,000	12,400
قیمت مسکن	27	1696	78,000,000	46,000
شاخص قیمت مصرف کننده	24	741	1,090	1.47
دلار	23	568	50,000	88

تحولات جمعیت؛ مساحت و تراکم پنج کلانشهر اصلی ایران ۱۳۴۵-۱۳۹۵

تراکم	شهر تبریز		شهر شیراز			شهر اصفهان			شهر مشهد			شهر تهران			تراکم
	مساحت	جمعیت	تراکم	مساحت	جمعیت	تراکم	مساحت	جمعیت	تراکم	مساحت	جمعیت	تراکم	مساحت	جمعیت	
174	2310	403413	118	2283	269865	116	3879	450572	122	3345	409616	150	18100	2719730	1345
		597976		5441	425813	70	9885	696063		7800				4530223	1355
73	13241	971482	117	7218	848289	77	13507	1042728	46	22000	980000	91	65900	6042584	1365
		1191043			1053025			1266072		227240	1462500			6758845	1375
		1398060			1227331			1642996			2542837			7797520	1385
		1494998			1460665			1908968			2766258			8154051	1390
63	24451	1558693	80	19500	1565572	93	21000	1961260	91	32800	3001184	137	63000	8693706	1395

سوالها؟

- ۱- آیا عرضه زمین کم بوده است؟
- ۲- تخصیص زمین به زمین شهری و مسکونی چقدر اولویت دارد؟
- ۳- آیا عرضه زمین منجر به کاهش قیمت مسکن شده و خواهد شد؟
- ۴- آیا وسعت بیشتر اراضی شهری و مسکونی با شکل گیری و تکامل شهریت تناسب دارد؟

با تشکر
و احترام