

## واگذاری زمین مناطق حفاظت‌شده به نهضت ملی مسکن تکذیب شد

مدیرکل روابط عمومی سازمان محیط زیست، واگذاری مناطق حفاظت شده برای ساخت مسکن ملی را تکذیب کرد.

میثم سعیدی، مدیرکل روابط عمومی سازمان حفاظت محیط زیست در صفحه توئیتر خود نوشت: «خبر واگذاری مناطق برای ساخت مسکن ملی از اساس تکذیب می‌شود! طبق روال قانونی بازنگری طرح‌های هادی روستایی باید مجوز سازمان حفاظت محیط زیست را داشته و سپس در شورای عالی محیط‌زیست مصوب شود.»



## فضای انتظار در بازار مسکن حاکم است

مرتضی جعفری، کارشناس بازار مسکن گفت: برای ایجاد ثبات در بازار مسکن، نیاز به برنامه‌ریزی میان مدت و بلندمدت است؛ اما متقاضیان مصرفی در هر زمانی که توانایی خرید دارند، تعلل نمی‌کنند و اقدام به خرید آپارتمان می‌کنند که این اقدام درست است؛ زیرا متقاضیان مصرفی می‌توانند از شرایط رکودی بازار مسکن بهره ببرند و در زمان مناسب خرید خود را انجام دهند.

وی افزود: بازارهایی مانند بازار مسکن، خودرو، ارز و طلا ممکن است به یک ثبات دست یابند؛ اما بازار خودرو به دلیل واردات و افزایش تولید، با افت نرخ قابل توجهی مواجه شده است، در حالی که در بازار مسکن هنوز با افتی جزئی روبه‌رو هستیم و همه چیز بستگی به شرایط ماه‌های آینده دارد. امیدواریم در فصل پاییز بتوانیم ارزیابی بهتری از وضعیت بازار مسکن داشته باشیم.

این کارشناس بیان کرد: ادامه توقف خریدوفروش ملک در بازار مسکن شهر تهران که از اوایل خرداد شروع شده، همچنان ادامه دارد. این وضعیت می‌تواند تأثیری مثبت و منفی بر بازار مسکن داشته باشد.

یک سناریوی محتمل این است که تا پایان ماه، معاملات به صفر نزدیک باشند و بازار مسکن به مرحله‌ای از رکود راه یابد که این وضعیت می‌تواند باعث بهبود توان خرید متقاضیان مصرفی شود. در این صورت، بازار مسکن قدم اول را در راستای بهبود و بازیابی پس از رکود برمی‌دارد.

جعفری با بیان اینکه بازار مسکن در حال انتظار و تعلیق قرار دارد، اظهار کرد: دولت نیز سیاست‌هایی را برای کاهش نقدینگی در بازار اجرا کرده است. همچنین، با ورود وزیر جدید راه و شهرسازی، فعالیت‌های ساخت‌وساز با جدیت بیشتری نسبت به گذشته پیکری می‌شود و بازارهای موازی نیز در رکود قرار دارند، به همین دلیل، تمامی عوامل فعلی، باعث ایجاد این فضای انتظار در بین فعالان اقتصادی شده و آنان مجبورند تا مدتی صبر کنند.



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته

چهارشنبه شماره ۴۲

# ساخت مسکن



محمدعلی پورشارف کارشناس مسکن و شهرسازی

تخلف در ساخت‌وسازها از ضوابط و استانداردهای کیفی، فنی و شهرسازی در ایران واقعیتی ریشه‌دار و درعین حال گسترده بوده که همسو با رشد شهرنشینی و اجرای آن، تقاضای قوی‌تر در صنعت آن‌هم به صورت ساختمان‌های بلندمرتبه و افزایش تراکم ساختمانی به‌طور تصاعدی در حال افزایش است.

در این میان، مدیریت شهری در راستای بهینه‌سازی و افزایش پایداری شهرها آن‌هم براساس برنامه‌های توسعه با چالش‌های متعددی روبه‌رو است که یکی از این چالش‌ها تخلفاتی بوده که در زمینه ساخت‌وساز رایج است.

### اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز

ساخت‌وسازهای غیرمجاز، علاوه بر ایجاد چهره ناهمگون در سیمای شهری و روستایی، مشکلات متعددی در مسیر اجرای طرح‌های عمرانی و توسعه پایدار ایجاد می‌کند. ساخت‌وسازهای غیرمجاز در حریم شهرها، از جمله پدیده‌هایی است که به دنبال تحولات ساختاری و بروز مسائل و مشکلات اقتصادی، اجتماعی همچون جریان سریع شهرنشینی و مهاجرت‌های روستایی لجام‌گسیخته به وفور در کشور پدیدار شده، با توجه به ماهیت ساخت‌وساز غیرمجاز در حریم شهرها، بروز تغییرات کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی در گسترش این پدیده می‌تواند اثرات مطلوب و نامطلوبی همچون تخریب سیمای کالبدی شهر، از بین رفتن منابع، تعرض به حریم رودها و درنهایت آلودگی زیست محیطی،

ارائه ناکارآمد خدمات شهری را برچایی بگذارد. به‌منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع امکان‌پذیر خواهد بود.

امروزه با توجه به روند رو به رشد مهاجرت‌هایی که به شهرها صورت می‌گیرد و افزایش تقاضای مسکن ناخواسته، روند ساخت‌وسازها افزونی یافته و توجه به هزینه بالای مصالح ساختمانی و مالکان و سازندگان، معمولاً برای افزایش کارایی یا صرفه اقتصادی احداث بنا اقداماتی انجام می‌دهند که خلاف قانون است.

### تبعات قانون‌شکنی در ساختمان‌سازی

رعایت قوانین و ضوابط ساختمان‌سازی ممکن است برای سازنده ساختمان دشوار یا گران باشد، از این‌رو به قانون‌شکنی در ساختمان‌سازی و توجه نداشتن به قانون‌گذاری‌های موجود در عرصه ساخت‌وساز و سرپیچی از مقررات ساختمان‌سازی تخلفاتی همچون احداث بنا بدون اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری، احداث بناهای غیرمستحکم، ارتفاع و تراکم، تجاوز به حریم معابر، تبدیل یا تغییر کاربری،

تأمین نکردن پارکینگ موردنیاز یا کسری پارکینگ را انجام می‌دهند. نوع و شدت وقوع تخلف ساختمانی در شهرهای کشور به خصوصیات حقوقی، اجتماعی، اقتصادی فرهنگی و نحوه مدیریت شهری وابسته است. شیوه عملکرد و برخورد نهادهای مدیریتی به‌ویژه شهرداری‌ها در موضوع تخلفات ساختمانی نشان‌دهنده وجود ضعف در قانون است.

## امروزه با توجه به هزینه بالای مصالح و بالا بودن هزینه تمام‌شده ساختمان‌ها مالکان و سازندگان، برای افزایش کارایی یا صرفه اقتصادی اقداماتی انجام می‌دهند که خلاف قانون است

افزایش نرخ زمین و مهاجرت‌ها، ناکارآمدی ضوابط و مقررات ساختمانی، نحوه نظارت و اجرای ضوابط ساخت‌وساز توسط مهندسان ناظر، مراحل طولانی صدور پروانه ساختمانی و وحدت رویه نداشتن در این زمینه و

اعمال سلیقه‌های متفاوت و حتی تغییر سلیقه‌ها باعث سردرگمی متقاضیان اخذ پروانه ساختمانی می‌شود. نظارت بیشتر و منسجم‌تر شهرداری و سازمان نظام‌مهندسی در ساخت‌وسازها باعث کاهش تخلفات ساختمانی در شهرها خواهد شد. تخلفات ساختمانی می‌تواند تبعات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی داشته باشد، این تخلفات از لحاظ کالبدی باعث توسعه بی‌قاعده شهر، افزایش حاشیه‌نشینی و ساختمان ناییم و تغییر چشم‌انداز و سیمای صری شهرها شود. برخورد قاطع مهندسان ناظر با تخلفات ساختمانی و

# ریشه‌های سرپیچی از مقررات ساخت‌وساز

نظارت دقیق در ساخت‌وسازهای شهری، وابستگی نداشتن درآمدی شهرداری‌ها از بخش تخلفات ساختمانی، تغییر حکم کمیسیون ماده ۱۰۰ از جریمه مالی به حکم تخریب برای آن دسته از تخلفات ساختمانی که تخریب آن ضروری است، استفاده از متخصصان در کادر شهرداری‌ها و به‌روز کردن قوانین ساخت‌وسازها مطابق با نیازهای جامعه، از اقداماتی است که می‌تواند تغییر موثری در کاهش یا جلوگیری از تخلفات ساختمانی در کلانشهرها داشته باشد.

### راهکارهای مقابله با تخلفات ساختمانی

کنترل ساخت‌وسازهای شهری برای توسعه متوازن و بهینه شهر و به‌طورعمده از طریق ضوابط و مقررات ساخت‌وساز شهری صورت می‌گیرد، عدم‌اجرای بسیاری از ضوابط و احکام مذکور، مدیریت شهری را به اقدامات گوناگون نظیر کنترل مستمر ساخت‌وسازها، تعیین ضمانت‌های اجرایی قانونی برای رعایت ضوابط و مقررات و اخذ جریمه واداشته است، اما با وجود اقدامات کنترلی مدیریت شهری، سالانه موارد قابل‌توجهی از تخلفات ساختمانی در این شهر گزارش می‌شود.

تخلفاتی همچون ساخت‌وساز بدون پروانه، رعایت نشدن اصول ایمنی و استحکام در ساخت بناها، تغییر کاربری در جریان ساخت‌وساز، فقدان نظارت کافی از سوی مسئولان فنی، تراکم ساختمان‌سازی، ارتفاع اضافی بناها و ساخت‌وسازهای خلاف ضوابط به صورت پیش‌روی طولی نه‌تنها موجب ناهنجاری کالبدی در سیمای شهری شده، بلکه در حال ایجاد مشکلاتی برای محیط اجتماعی است.

## نقشه

بیت... ستاریان، کارشناس مسکن:

## سانسور آمار، نمک بر زخم مردم می‌باشد ✓ خروج سرمایه از بخش تولید مسکن

### سانسور آمارها و ادعای کاهش قیمت

یکی دیگر از بحران‌هایی که ماه‌هاست بر بخش مسکن سایه انداخته، سانسور آمارهای مربوط به تحولات است. دولت گمان می‌کند با استفاده از ابزار سانسور آمارهای اقتصادی، تورم و انتظارات ناشی از آن را کاهش خواهد داد، اما تا کنون نتیجه‌ای جز سردرگمی فعالان بازار مسکن نداشته است.

ستاریان در این مورد نیز توضیح داد: منتشر نکردن آمار نمک پاشیدن بر زخم مردم است. مسکن در ۵۰ سال گذشته و در هر شرایطی از تورم، نموداری صعودی داشته است؛ مسکن حتی در حالت رکودی خود نیز در وضعیت رکود تورمی بوده است. این کارشناس اقتصاد مسکن اظهار کرد: چطور ممکن است آن طور باشد که مسئولان این روزها ادعا می‌کنند و چند درصد ارزان شده است؟ همه در کف بازار وضعیت را می‌بینند و متوجه می‌شوند. او ادامه داد: حالا دولت با منتشر نکردن آمار و سخت‌گیری به پلنفرم‌ها می‌خواهد وضعیت را بهبود ببخشد که به نظر می‌رسد این اقدامات بیشتر باعث فرافکنی می‌شود و پاک کردن صورت مسئله است.

## تکنولوژی

## هوش مصنوعی مصرف‌بتن را کاهش می‌دهد

الگوریتم‌هایی متمرکز شده‌است که می‌توانند سازه‌های بتنی را به گونه‌ای طراحی کنند که از مواد کمتری استفاده می‌کنند و انتشار کربن از بخش ساخت و ساز را کاهش می‌دهند.

فرآیندی که وی در حال تکمیل آن است به عنوان «بهینه‌سازی توپولوژی» شناخته می‌شود و از الگوریتم‌هایی برای ایجاد ساختارهایی استفاده می‌کند که الزامات عملکرد یک ساختمان را برآورده می‌کنند و در عین حال منابع حداقلی را مصرف می‌کنند.
جیوت می‌گوید: من در چند ماه گذشته روی یک الگوریتم بهینه‌سازی بتن کار کرده‌ام که امیدوارم سنگ بنای پایان‌نامه من باشد.

با این حال، این روند طولانی و دشوار است. ستاریان می‌افزاید: می‌تواند روزها یا معمولاً هفته‌ها طول بکشد تا گامی در جهت ایجاد یک سیستم یکپارچه کامل برداشته شود. روزهایی که این پیشرفت رخ دهد و من بتوانم الگوریتم خود را به شکل راه حلی ببینم که

فروش سنتی املاک دشوار شد:

## پیشروی بازار املاک به سمت «مهندسی فروش»

یک کارشناس بازار مسکن و توسعه‌گر ملکی با بیان این که بازار املاک به سمت «مهندسی فروش» در حال حرکت است، گفت: فروش سنتی املاک دشوار شده است.

دانیال زهتابیان در گفت‌وگو با بازار با بیان اینکه برای بدست آوردن اعتبار کسانی که در حوزه ساخت و ساز فعال هستند باید از برندینگ در حوزه مدیریت فروش استفاده کنند، اظهار کرد: بحث مدیریت فروش یکی از حوزه‌هایی است که بستر مناسبی را برای فروش واحدهای ساخته شده توسط سازندگان ایجاد می‌کند.

وی با بیان اینکه فروش سنتی ملک در بازار فعلی دشوار شده است، تصریح کرد: با توجه به بازار رکود و شکاف زیادی که بین سازندگان و خریدار وجود دارد مهندسی فروش و برندینگ می‌تواند کمک شایانی به این حوزه کند. کارشناس بازار مسکن و توسعه‌گر ملکی ادامه داد: سازندگان با روی آوردن به آموزش و ایجاد کارگزاری‌های مستقل با کمک مشاوران املاک به بحث مهندسی فروش بپردازند.

وی با بیان اینکه سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن نیز متفاوت شده و دیگر به صورت منطقه‌ای و قطعه انجام نمی‌شود، بیان کرد: سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن به صورت نقطه‌ای شده و موقعیت و ظرفیت آن نقطه سنجیده شده و سپس وارد مرحله مهندسی فروش می‌شود. وی تأکید کرد: قبل از انتخاب نقطه‌ای که برای ساخت مسکن انتخاب شده، باید مشاوره تخصصی بگیرد و کارها در این حوزه باید به سمت برندینگ و مهندسی فروش بیشتر سوق داده شود تا بتوان اعتبار لازم در این زمینه را به دست آورد.



## موافقت مجلس با ساخت مسکن برای اساتید در اراضی دانشگاه‌ها

رئیس کمیسیون آموزش و تحقیقات مجلس شورای اسلامی گفت: کمیسیون آموزش مجلس شورای اسلامی با ساخت مسکن برای اساتید و کارکنان در اراضی دانشگاه‌ها موافق است و از آن حمایت می‌کند.

به گزارش برنا، علیرضا منادی رئیس کمیسیون آموزش و تحقیقات مجلس شورای اسلامی گفت: کمیسیون آموزش مجلس شورای اسلامی با ساخت مسکن برای اساتید و کارکنان در اراضی دانشگاه‌ها موافق است و از آن حمایت می‌کند.

رئیس کمیسیون آموزش و تحقیقات مجلس شورای اسلامی گفت: پیشنهادات این کمیسیون در زمینه برداشتن سقف حقوق اعضای هیئت علمی و حذف مالیات پلکانی در بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه به تصویب کمیسیون تلفیق رسید.