روزنامه خانمان
اولین روزنامه تخصصی مسکن
صنایع و کسب و کارهای وابسته
KHANMAN.IR
۲۹ ۰۸ ۰۲
دوشنبه شماره ۸۶

اخبار

ساختمان دونقشه‌ای، نقطه آغاز تخلف‌ها

برخی از ساخت و سازها بر اساس طرح تفصیلی شهرداری‌ها ساخته نمی شوند

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور گفت: برخی از پروژه‌های ساختمانی بر اساس طرح تفصیلی شهرداری‌ها ساخته نمی‌شوند.

حمزه شکیب افزود: برخی از سازنده‌های پروژه‌های ساختمانی در اجرای پروژه سطح اشغال، افزایش ارتفاع می‌دهند و اینجا نقطه‌ای است که تخلف‌ها شروع می‌شود.

وی افزود: وقتی که سازنده براساس نقشه‌های تکمیلی عمل نکند، درواقع ساختمان دونقشه‌ای شده که یک نقشه آن نقشه‌های اولیه بر اساس دستور نقشه است و یک نقشه اجرایی است.

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان، اذعان داشت: هنگامی که این اتفاق می‌افتد محاسبات مهندس سازمان نظام مهندسی و نحوه اجرا و نحوه نظارت آن پروژه با مشکل روبه‌رو می‌شود و مشکلات از این نقطه شروع می‌شود.

شکیب افزود: شهرداری‌ها نگاهشان بر این است که افزایش درآمدشان را از افزایش متراژها داشته باشند که معمولا این اتفاق محقق می‌شود.

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور تصریح کرد: برخی تخلفات ساختمانی در تعدادی از استان‌ها کم و در برخی از استان‌ها بیشتر می‌شود.

هرچند که روال بررسی این تخلف‌ها باید در کمیسیون ماده۱۰۰ شهرداری‌ها بررسی شود، ولی تعدادی از این مشکلات در خود همان شهرداری‌ها حل و فصل می‌شود.

وی به چابک آنلاین گفت: اگر شهرداری‌ها با کمیسیون ماده ۱۰۰ به این نتیجه برسند که این تخلف مربوط به طرح تفصیلی است که خیلی به ندرت پیش می‌آید با مالک به نتیجه نرسند. مالک علاوه بر اینکه توسط شهرداری جریمه می‌شود، ناظر سازمان نظام مهندسی نیز به شورای انتظامی فرستاده می‌شود.

توقف ساخت‌وساز غیرقانونی یک مرکز تجاری در بازار تاریخی اصفهان

سرپرست اداره‌کل میراث‌فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی استان اصفهان از توقف ساخت‌وساز غیرقانونی یک مرکز تجاری در بازار تاریخی اصفهان خبر داد.

حمیدرضا محققیان با اعلام این مطلب گفت: با توجه به پایش‌های دوره بازار عظیم و تاریخی اصفهان که با حضور معاونت میراث‌فرهنگی اداره‌کل، مدیر امور فرهنگی و روابط‌عمومی اداره‌کل، مدیر میراث‌فرهنگی شهرستان اصفهان و همکاران یگان حفاظت میراث‌فرهنگی استان انجام شد، متوجه شدیم در پیرامون مسجد نوبازار تاریخی اصفهان یک مجموعه تجاری برخلاف ضوابط میدانی در حال ساخت است.

چالش | در حالی شاهد صدور مصوبه برج باغ هستیم که تهران ۷۰ درصد فضای سبز خود را از دست داده است و اجرای این طرح تنها منبع درآمدی برای شهرداری به شمار می‌رود

روزنامه «خانمان» تبعات مصوبه برج باغ شهرداری را بررسی می‌کند

برج‌ها، باغ‌های تهران را می‌بلعند

زهرا بیرداقی
خبرنگار

در سایه سیاست‌گذاری‌های غلط، هر روز سودجویان برای گوشه‌ای از طبیعت دندان تیز می‌کنند تا دیروز زمین‌خواری، کوه‌خواری رواج داشت امروز شاهد تولد دوباره باغ‌خواری هستیم. طرحی که چندی پیش توسط شهرداری بدون نگاه زیست‌محیطی احیا شد.

تاراج باغ‌های تهران به سال ۸۲ بازمی‌گردد مصوبه‌ای که موجب قتل عام درختان تهران به مساحت ۲ هزار و ۵۰۹ هکتار شد. به جریان افتادن دوباره این طرح پس از لغو در شورای پنجم موجب رشد آسمان خراش‌ها خواهد شد و دیگر جایی برای نفس کشیدن باقی نخواهد ماند. علی اعطا، عضو سابق شورای شهر تهران درباره احیا طرح برج باغ گفته است موضوع برج‌باغ، بهترین نماد اقتصاد سیاسی نابسامان شهر تهران است و همه مولفه‌های اقتصاد سیاسی شهر را در درون خودش دارد. بی‌خود نیست که این میزان اهمیت پیدا کرده است. باید ببینید متقاضیان و متولیان برج باغ چه کسانی هستند. چه فشاری از طرف چه اشخاصی، چه نهادها و سازمان‌هایی پشت موضوع هست؟ چه مناسباتی هست؟ آیا موضوع، صرفا یک اختلاف نظر کارشناسی است؟ مطلقا اینطور نیست. ابعاد موضوع فراتر از این‌هاست.

اظهارات عضو سابق شورای شهر تهران در حالی بازگو می‌شود که حتی شورای شهر، وزارت راه و شهرسازی و سازمان بازرسی هم خواستار لغو این مصوبه شده‌اند اما هنوز مشخص نیست مصوبه لغو شده یا خیر.

فارغ از تمامی حواشی که در صدور این بخشنامه بوجود آمده به گفته کارشناسان اجرای این طرح منبع درآمدی برای شهرداری به شمار می‌رود بنابراین به جریان افتادن آن جای تعجب ندارد. از طرف دیگر به دنبال اجرای مصوبه باید شاهد افزایش قیمت مسکن هم باشیم. روزنامه «خانمان» در شماره امروز به بررسی تبعات مصوبه برج باغ شهرداری پرداخته است که در ادامه می‌خوانید.

> ایلاتی: شهرداری می‌تواند معادل این باغ‌ها به صاحبانش زمین و یا تراکم بدهد و در مقابل باغ‌ها را به تملک خود در بیارود چراکه تهران تقریبا ۷۰ درصد فضای سبز خود را از دست داده است

معادل باغ‌ها، زمین بدهید

در همین زمینه فرشید ایلاتی، کارشناس حوزه مسکن به «خانمان» گفت: شهرداری می‌تواند معادل این باغ‌ها به صاحبانش زمین و یا تراکم بدهد و در مقابل باغ‌ها را به تملک خود در بیارود چراکه تهران در گذشته بیش از ۵ هزار هکتار باغ داشت، اما در حال حاضر کمتر از یک هزار و ۵۰۰ هکتار باغ دارد و تقریبا ۷۰ درصد فضای سبز خود را از دست داده است و اگر مصوبه برج باغ عملیاتی شود همین میزان باقی‌مانده از بین خواهد رفت.

منبع درآمد برای شهرداری

وی در پاسخ به این سوال که چرا باید دوباره این مصوبه به جریان بیفتد اظهارکرد: از آنجایی که منبع درآمد برای شهرداری به شمار می‌رود صاحبان باغ‌ها را تشویق می‌کند تا پروانه ساخت وساز را دریافت کنند. از سویی دیگر مساحت این باغ‌ها بسیار بزرگ است و حتی اگر تغییر کاربری در ۳۰ درصد مساحت باغ‌ها انجام شود درآمد بالایی از بخش ارزش افزوده نصیب شهرداری خواهد شد.

این کارشناس حوزه مسکن در پاسخ به این سوال که اجرای این طرح موجب افزایش قیمت مسکن خواهد شد گفت: عامل اصلی که از ناحیه شهرداری محرک افزایش قیمت مسکن است، تراکم فروشی است. برای باغ‌ها ۱۱ طبقه در ۳۰ درصد مساحت اجازه ساخت وساز می‌دهند که بعضا تا ۱۳ و یا ۱۴ طبقه هم ساخته شده است اجرای این مصوبه در ظاهر موجب افزایش تولید مسکن می‌شود، اما به علت تراکم فروشی، افزایش قیمت ملک را به دنبال خواهد داشت.

بهانه‌ای برای احیا طرح

وی تشریح کرد: در یک دوره بحث برج باغ‌ها در شورای شهر مطرح شد و یک گروه مجوز گرفتند و دست به ساخت وساز زدند اما عده‌ای به محض اینکه دستور نقشه را دریافت کردند، طرح متوقف شد. اخیرا معاونت شهرداری اعلام کرده است کسانی که دستور نقشه دارند ذیحق هستند وباید پروانه را دریافت کنند در صورتی که چنین چیزی وجود ندارد تعداد بسیاری طی سال‌های گذشته دستور نقشه داشتند اما هنوز نتوانستند به مرحله صدور پروانه ساخت برسند.

می‌خواهند صورت مسئله را پاک کنند

همچنین مجید گودرزی، کارشناس حوزه مسکن به «خانمان» گفت: در یک دوره شاهد بودیم با اعطای مجوز به ۶۰ باغ، ساخت وساز انجام شد، اما آسیب‌های بسیاری به محیط‌زیست وارد کرد در حال حاضر نباید اجازه داد زمین‌هایی که قیمت گزافی دارند وجایگزین کردنشان دشوار است تبدیل به برج شوند. از طرف دیگر اقدام اشتباه را با این عنوان که در محوطه برج‌ها، باغ بسازند می‌خواهند توجیه کنند درواقع قصد دارند صورت مسئله را پاک کنند، اما هدفشان همان ساخت وساز واخذ تسهیلات است و به دنبال ایجاد فضای سبز یا توسعه زیبایی شهر نیستند.

> گودرزی: یک طرح فانتزی برای بالابردن قیمت و توجیه نرخ‌های نامناسب مناطق یک، دو و پنج به شمار می‌رود این درحالی است که ملک‌های این محدوده‌ها بیشتر برای سوداگری بانک‌ها و خرید سرمایه‌ای است

توجیهی برای قیمت‌های نامتعارف

وی در پاسخ به این سوال که آیا اجرای مصوبه برج باغ روی بازار مسکن تاثیردارد یا خیر گفت: یک طرح فانتزی برای بالابردن قیمت و توجیه نرخ‌های نامناسب به شمار می‌رود. از آنجایی که قیمت واحدهای مسکونی در تهران براساس مناطق یک، دو و پنج تعیین می‌شود و ملک‌های این محدوده‌ها بیشتر برای سوداگری بانک‌ها و خرید سرمایه ای است طرح برج باغ می‌تواند توجیه مناسبی برای نرخ‌های نامتعارف این مناطق باشد. متاسفانه هیچ کدام از مولفه‌های قیمت مسکن تناسبی با درآمد اقشار جامعه ندارد اما از این مناطق الگو می‌گیرند.

این کارشناس حوزه مسکن تاکید کرد: این رویکرد اشتباه در قیمت‌گذاری موجب شده طی ۳۰ سال گذشته قیمت مسکن ۱۴۷۲ برابر شود و این یک فاجعه و بحران جدی به شمار می‌رود که تبعات اجتماعی بسیاری خواهد داشت.

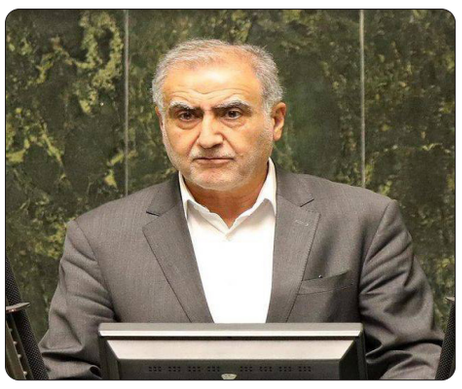
تهران غرق در دود می‌شود

وی اظهارکرد: بیشتر باغ‌های باقیمانده تهران در حاشیه شهر واقع شده اند که در صورت اجرایی شدن این مصوبه سازندگان سودکلانی به جیب خواهند زد، اما برای شهری نظیر تهران که از آلودگی مفرط رنج می‌برد چالش زیست‌محیطی به شمار خواهد رفت که دیگر فضای سبزی نخواهد داشت.

خبر

عضو کمیسیون امور داخلی کشور و شورا‌ها:

نقشه‌راه مسکن‌سازی با واقعیت جامعه تطابق ندارد



احمد علیرضابیگی، نماینده تبریز در مجلس یازدهم گفت: برخی منابع کشور در جاهایی هزینه شده که جزو اولویت‌های درجه‌دار مملکت نبوده است. از طرفی، برنامه دولت برای تامین مسکن مردم هم قابل قبول نبود. یعنی در این برنامه، دولت آورده خاصی ندارد. دولت انتظار دارد که آورده از سوی مردم باشد، یعنی پیش‌پرداخت قابل ملاحظه‌ای را در اختیار پروژه مسکن ملی قرار دهند و در ادامه و در مقاطعی هم، همین مردم، رقم‌های قابل ملاحظه‌ای دیگری را در این راستا خرج کنند.

عضو مجمع نمایندگان استان آذربایجان شرقی ادامه داد: حال سوال این است که اگر مردم تا این اندازه قدرت مالی داشتند، چرا برای تامین مسکن خود به دولت رو بیندازند؟ اگر این نقدینگی در اختیار مردم بود، آن‌ها بدون منت خانه خود را می‌ساختند و این نشان می‌دهد که دولت، موضوع را متوجه نشده و نقشه راه را براساس واقعیت‌های جامعه تنظیم نکرده است.

علیرضابیگی تصریح کرد: در پروژه مسکن مهر، پرداختی‌های مردم پس از تحویل مسکن اتفاق می‌افتاد و این برعکس رویه دولت سیزدهم بود. دولت به خاطر مسکنی که مردم نداده، می‌خواهد از آن‌ها پول بگیرد.

نماینده تبریز گفت: دست یافتن مردم به سرپناه، مخصوصاً برای زوج‌های جوان که باید برای تحکیم خانواده‌شان روی کمک دولت حساب کنند، سخت‌تر شده است و اگر رویه‌ها تغییر نکند، باز هم اتفاق خوبی در این راستا برای مردم رخ نخواهد داد.

عضو کمیسیون امور داخلی کشور و شوراها در ادامه بیان کرد: یک روز می‌گویند برخی دستگاه‌های دولتی در ارائه زمین‌های مازاد خود به وزارت راه و شهرسازی تعلل کردند یا اساساً مقاومت می‌کنند و از طرفی، به گروهی اختیار تام داده‌اند که در قالب طرح مولدسازی، اموال مازاد دولت که می‌تواند زمین باشد را بفروشند. این دو اتفاق، در تناقض هم است. یعنی دولت برای جبران کسری بودجه‌اش اکنون به دنبال فروش است تا اینکه تا آن زمین‌ها را برای ساخت و خانه‌دار شدن مردم قرار دهد.

علیرضابیگی در پایان خاطرنشان کرد: اگر هدف دولت، ساخت چهار میلیون مسکن در چهار سال باشد و بخواهد پروژه مسکن ملی را به سرانجام برساند، باید بگویم من تحرک قابل ملاحظه‌ای را در این راستا نمی‌بینم. از طرفی کار دولت در ساخت مسکن کُند بوده و این روند نمی‌تواند جوابگوی نیاز و تقاضای جامعه باشد و از سوی دیگر، میزان مسکن‌هایی که در حال ساخت است هم در حدی نیست که بتواند تاثیر مثبتی بر بازار آشفته مسکن بگذارد.

خبر

مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران:

در بافت فرسوده، ناظر انتخابی باشد

مهدی هدایت، مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران با اشاره به اینکه دو مانع بر سر راه نوسازی بافت فرسوده در تهران وجود دارد، گفت: تسهیلاتی که دولت برای نوسازی در بافت فرسوده تکلیف کرده و باید بانک‌ها آن رابه این حوزه اختصاص بدهند با کندی انجام می‌شود، از ابتدای سال تا کنون (آبان ماه) بیش از ۳۰۰ فقره وام در محدوده بافت‌های فرسوده سطح شهر تهران داده شده که عدد ناچیز و پایینی است.

وی با بیان اینکه بانک‌ها مکلف هستند ۲۰ درصد از منابع تسهیلاتی به حوزه مسکن اختصاص دهند، گفت: از بانک‌ها انتظار داریم از این محل تسهیلات بافت فرسوده را از عملیاتی کنند. همچنین به تازگی با مدیرعامل بانک شهر جلسه داشتیم که قول دادند بخشی از وام‌های مسکن را به سمت بافت‌های فرسوده سوق دهند.

هدایت اضافه کرد: موضوع دوم انتخابی شدن ناظر در بافت‌های فرسوده است. بسیاری اوقات پروانه‌ای که شهردار صادر می‌کند چندین ماه معطل نظام مهندسی است؛ چون عموما ناظران تمایل به نظارت در بافت فرسوده ندارند. به خاطر مخاطرات و تخفیف ۵۰ درصدی که دارد، مالکان حاضرند دو برابر آن رقم را پرداخت کنند، فقط یک نفر نظارتشان را قبول کند. چون نظارت تکلیفی است، مثلا نظام مهندسی تکلیف می‌کند فلان شخص نظارت کند و چون قبول نمی‌کند سه ماه طول می‌کشد تا به فرد دیگری ارجاع دهد.

وی در پایان گفت: خواهشمان این است که نظارت از مهندسانی که پروانه اشتغال دارند و عضو سازمان نظام مهندسی هستند و صلاحیت دارند، به فرد اجازه دهند خودش ناظرش را انتخاب کند. این موضوع در وزارت راه هم تصویب شد، ولی ابلاغ نشده است. درخواستمان این است که در بافت‌های فرسوده ناظر انتخابی باشد.

به گزارش خانمان، نوسازی و تجدیدساخت بافت فرسوده شهری از موضوعات مهم و ضروری در بسیاری از شهرهای جهان است. بافت شهری با گذر زمان، فرسوده و قدیمی می‌شود و عدم توجه به نوسازی آن، منجر به مشکلات گوناگونی مانند کاهش کیفیت زندگی شهروندان، ایجاد آسیب به محیط‌زیست و از بین رفتن بخش فرهنگی و تاریخی می‌شود.

اخبار

صادرات مصالح ساختمانی به ترکمنستان

ایران و ترکمنستان در مراسم اختتامیه هفدهمین کمیسیون مشترک همکاری‌های اقتصادی دو سند اجرایی به ارزش حدود یک میلیارد دلار امضا کردند.

به گزارش تسنیم، مهرداد بذرپاش، وزیر راه و شهرسازی در حاشیه اختتامیه هفدهمین کمیسیون مشترک اقتصادی ایران و ترکمنستان از برنامه‌ریزی برای صادرات مصالح ساختمانی تولید ایران به ترکمنستان با توجه به بازار خوب ساخت و ساز در این کشور خبر داد و گفت: کالاهای صنعتی و معدنی و مصالح ساختمانی ایرانی در بازار ترکمنستان مشتری خوبی دارد و مقرر شد برای شرکت‌های ایرانی بازاریابی خوبی انجام شود.

دو سند در حوزه برق، انتقال خطوط و صادرات تجهیزات برق و در جاده‌سازی بین ایران و ترکمنستان امضا شد. سند مربوط به گاز ۹۰ درصد به اتمام رسیده، اما قرار شد عدد صادرات ترکمنستان مشخص و به سند تبدیل شود. مقرر شده مدیرعامل شرکت ملی گاز به ترکمنستان سفر و تفاهم را نهایی کند. تصمیمات بسیار راهبردی اتخاذ شد که خبرهای آن را اعلام می‌کنیم.

وی ارزش دو سند مربوط به خط انتقال برق را ۲۰۰ میلیون دلار اعلام کرد و افزود: ارزش صادرات تجهیزات برق ۱۴۰ میلیون دلار و ارزش سند امضا شده ساخت جاده نیز ۵۵۰ میلیون دلار است. درمجموع حدود یک میلیارد دلار ارزش سند امضا شده بین دو کشور است. با پیشنهاد وزیر راه و شهرسازی هجدهمین کمیسیون مشترک همکاری‌های اقتصادی ایران و ترکمنستان آذر ماه سال ۱۴۰۳ (سپتامبر ۲۰۲۴) در تهران برگزار می شود.

روزانه هشت مدرسه در کشور ساخته شده است

وزیر آموزش و پرورش با اشاره به اینکه از ابتدای فعالیت دولت سیزدهم روزانه هشت مدرسه در کشور ساخته شده است، گفت: تا پایان امسال ۸۰۰ مدرسه دیگر ساخته می شود.

به گزارش مهر، رضامراد صحرایی با بیان اینکه مدرسه راهبردی‌ترین نهاد اجتماعی و امید هر کشوری است، اظهار کرد: نهضت مدرسه‌سازی از افتخارات دولت سیزدهم است و این مدارس ساخته شده امیدآفرین هستند.

صحرایی با اشاره به اینکه نهضت مدرسه‌سازی با حضور خیران برکت گرفته و بیش از نیمی از مدارس را خیرین می‌سازند، ادامه داد: اگر چه دولت از خیران مدرسه‌ساز عقب افتاده اما جبران می‌شود و تا پایان سال ۸۰۰ مدرسه ساخته می‌شود.

صحرایی در ادامه تاکید کرد: دولت تمام تلاش خود را برای توسعه فضاهای آموزشی به کار گرفته و در توسعه فضاهای آموزشی از هیچ تلاشی دریغ ندارد.

وی ادامه داد: امروز باید هرچه بیشتر در جانمایی مدارس دقت نظر داشت چراکه شهرستان صنعتی نظرآباد نیاز به تقویت هنرستان‌ها دارد تا بازار کار آن در سن پایین تقویت شود.