



اخبار



استفاده از تسهیلات دوگانه در بافت‌های فرسوده

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران از توسعه‌گران، سازندگان و مالکان بافت‌های فرسوده خواست تا از فرصت بی نظیر با دو تسهیلات متفاوت مختص بافت‌های ناکارآمد نهایت استفاده را ببرند. حسین جنتی گفت: توسعه‌گران، سازندگان و مالکان واحدهای فرسوده در سراسر کشور می‌توانند همزمان با استفاده از حمایت‌ها، تسهیلات و تخفیفات در نظر گرفته شده در سامانه تسهیلات نوسازی نهضت ملی مسکن از تسهیلات وام ودیعه مسکن در شهر تهران به میزان ۱۲۰ میلیون تومان به صورت قرض‌الحسنه که در حال حاضر نسبت به سال گذشته دو برابر شده است نیز استفاده کنند. در سایر شهرهای استان نیز این میزان وام ۹۰ میلیون تومان است. جنتی اقساط ماهانه وام ۱۲۰ میلیون تومانی را دو میلیون و ۲۰۰ هزار تومان و سود کلی وام را ۱۳ میلیون تومان عنوان کرد و گفت: به این شکل به هر واحد بافت فرسوده در شهر تهران هم وام ۴۵۰ میلیون تومانی ساخت و هم وام ۱۲۰ میلیون تومانی ودیعه‌تعلق می‌گیرد.

تخلیه ۶.۴ میلیون

تن کالاهای اساسی

در بنادر کشور

سازمان بنادر و دریانوردی اعلام کرد: طی چهار ماهه نخست سال جاری، معادل ۶ میلیون و ۴۹۲ هزار و ۴۵۶ تن کالاهای اساسی در بنادر کشور تخلیه شده است. میزان تخلیه کالاهای اساسی شامل گندم، جو، ذرت، سویا، برنج، شکر و روغن در بنادر کشور طی چهار ماهه نخست سال جاری، معادل ۶ میلیون و ۴۹۲ هزار و ۴۵۶ تن بود و در این بین جو رشد ۱۱۵ درصدی و ذرت رشد ۱۳ درصدی داشته است. میزان تخلیه کالاهای اساسی یک میلیون و ۶۴۴ هزار و ۹۶۱ تن بود. همچنین میزان تخلیه جو تا پایان تیرماه سال جاری معادل ۶۱۶ هزار و ۱۵۶ تن بود که نسبت به تخلیه ۲۸۷ هزار و ۱۰۰ تنی در مدت مشابه سال گذشته رشد ۱۱۵ درصدی را نشان می‌دهد.

اجرای ۱۱۰۰ کیلومتر

روکش آسفالت در ۶

استان میزبان اربعین

معاون راه‌سازی این سازمان از اجرای عملیات لکه‌گیری و روکش آسفالت در هزار و ۱۰۰ کیلومتر از محورهای شش استان مرزی مسیر مراسم اربعین حسینی خبر داد. رضا اکبری با اشاره به اینکه عملیات یادشده در راستای افزایش ایمنی محورهای مواصلاتی کشور و سهولت تردد زائران اربعین حسینی انجام شده است، گفت: موارد اعلام شده در ۲۷۸ کیلومتر از راه‌های استان خوزستان، ۱۸۰ کیلومتر در استان ایلام، ۳۰ کیلومتر در استان کردستان، ۸۸ کیلومتر در استان آذربایجان غربی، ۲۸۰ کیلومتر در استان سیستان و بلوچستان و ۲۰۵ کیلومتر در استان کرمانشاه لکه‌گیری و روکش آسفالت شده است.

۲. هزینه مربوط به نقشه‌کشی کاهش پیدا می‌کند. زیرا افراد زیادی این نقشه را از شهرداری خریده‌اند.

۳. سازنده ارتباط فرد به فرد با کارکنان شهرداری ندارد و در بستر شفاف ایجاد شده، امکان بروز فسادهای احتمالی از جمله رشوا و ارتشا فراهم نمی‌شود.

۴. با کاهش تعداد پرونده‌ها، تعداد پرسنل شهرداری هم کاهش پیدا کرده و هزینه این ارگان کم می‌شود.

کم شدن زمان ساخت خانه‌های کم طبقه، یکی از مواردی است که هزینه تمام شده ملک را کاهش می‌دهد و توجه کننده این مدل از ساخت و ساز به نسبت بلندمرتبه‌سازی است. سؤالی که در ذهن کارشناسان و متخصصان شهرسازی و نیز فعالان صنعت ساختمان وجود دارد، این است که چرا با وجود آنکه صدور مجوزهای کسب و کار در کشور برخط شده ولی صدور پروانه‌های ساخت از سوی نهادهای مدیریت شهری و شوراهای شهر همچنان نیازمند طی کردن هفت خان رستم بوده و سازمان همیاری شهرداری‌ها و دهیاری‌ها سامانه مربوطه را علی‌رغم آنکه چند سال است که وعده اجرایی کردن آن را می‌دهد، سامانه یکپارچه صدور پروانه‌های ساختمانی را راه‌اندازی نمی‌کند؟ آیا به ترک فعل مسئولان وزارت کشور در دولت گذشته در خصوص عدم راه‌اندازی سامانه یکپارچه و آنلاین صدور مجوزهای شهری رسیدگی می‌شود؟

با توجه به اینکه دستگاه‌های مدیریت شهری بر اساس قانون شهرداری‌ها از دهه ۷۰ به بعد از دولت مستقل هستند، اما معمولاً شهردار تهران یا وزیر کشور یا معاون وزیر کشور و رئیس سازمان همیاری شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در نشست‌های شورای عالی مسکن به ریاست رئیس جمهور حضور دارند. هرچند که تسریع در صدور پروانه ساخت یکی از اصلی‌ترین اهرم‌های مبارزه با تورم ساخت مسکن است، اما در کنار آن باید هزینه‌های صدور پروانه را که در برخی مناطق پایتخت به ۲۲ میلیون تومان رسیده را کاهش داد.

نتایج منفی زمانبر بودن صدور پروانه

مجوز ساخت صادر شده از سوی نهادهای صادرکننده پروانه بیان می‌کند که سازه‌ای که قرار است بنا شود، از نظر مهندسی، نقشه، پارکینگ استاندارد، مساحت زیربنا و... مورد تأیید است که اساساً برای صدور این مجوز، نیاز به صرف چنین زمانی نیست. اما طولانی شدن این پروسه سه نتیجه منفی برای بخش مسکن ایجاد کرده است و موجب شده تا فرآیند ساخت طولانی شده و هزینه تمام شده برای ملک بالا رود که باعث می‌شود تا خریداران بهای بیشتری را به این منظور بپردازند. این اتفاق منجر به بروز فساد در نهادهای صادرکننده پروانه ساخت شده و بعضاً سازندگان برای اینکه کارشان زودتر حل شود، مجبور به پرداخت اراقمی تحت عناوین مختلف از جمله زیرمیزی هستند. طولانی شدن زمان صدور پروانه ساخت از سوی دیگر باعث شده تا تعداد پرونده‌های موجود در مدیریت شهری در زمینه تقاضای صدور پروانه ساخت زیاد شود.



عکس: ابوالفضل نسایی / ایران

تأخیر شهرداری‌ها در صدور پروانه ساخت؛ عامل خاموش گرانی مسکن

با آغاز نهضت ملی مسکن، زمان صدور پروانه ساخت باید حداکثر به یک ماه می‌رسید، اما شهرداری‌ها آن را اجرا نمی‌کنند

گزارش

یکی از بحث‌های مهم در دولت سیزدهم، ساخت ۴ میلیون مسکن برای آحاد جامعه است. مسأله‌ای که با چالش‌های بسیار زیادی مواجه است. یکی از چالش‌های اصلی در این حوزه، تأمین مالی برای ساخت مسکن و هزینه تمام شده واحدهای ساخته شده است. با وجود آنکه تورم مصالح ساختمانی و نیز افزایش قیمت زمین که در اثر دلالتی و سوداگری زمین رقم خورده و دولت سیاست کنترل تورم مسکن با استفاده از ابزارهای مالیاتی و نیز جلوگیری از رشد قیمت نهادهای ساختمانی را در پیش گرفته، مدیریت شهری و شورای شهر سیاستی متناقض را پیشه کرده و برخی اقدامات و مصوبات شورای شهر منجر به افزایش قیمت تمام شده مسکن برای مصرف‌کننده نهایی شده است. درحالی‌که ساخت مسکن مراحل گوناگونی دارد، اما مرحله صدور پروانه

ساخت از سوی مدیریت شهری یکی از مراحل زمانبر در این پروسه است. بیشتر خانه‌های ساخته شده در کشور ۵ طبقه و کمتر از آن هستند که مدت زمان مورد نیاز برای ساخت آن در شرایط کنونی نزدیک به ۲۴ ماه است؛ در حالی که از این مدت ۶ ماه به صدور پروانه ساخت از سوی دستگاه مربوطه صرف می‌شود که در کلاشه‌ها بازه زمانی صدور پروانه ساخت، به گفته برخی سازندگان ممکن است از یک سال هم عبور کند. دریافت مجوز ساخت در کشور ما در حالی پروسه‌ای طولانی است که حمزه شکیب، رئیس سازمان نظام مهندسی تأکید دارد که زمان صدور پروانه حداکثر باید به دو هفته برسد.

صرف ۶ ماه تا یک سال زمان برای دریافت پروانه ساخت مسکن منجر به افزایش قیمت نهایی مسکن می‌شود. قرار بود قرارگاه ساخت مسکن که نهاد مدیریت شهری در بیش از یک سال گذشته راه‌اندازی کرده تا پروسه زمانبر صدور مجوز ساخت را خصوصاً برای بافت‌های فرسوده که بسدت برای پایتخت و

کلاشه‌ها یک امر حیاتی است، به حداقل کاهش دهد اما تاکنون به نظر می‌رسد موفق نشده باشد. ضمن اینکه مانع قانونی دریافت حق بیمه کارگران ساختمانی که به هزینه‌های صدور پروانه ضریب سنگینی داده، هنوز از سر راه برداشته نشده است.

اگر هزینه ساخت ملک معادل یک میلیارد تومان باشد و یک فرد بخواهد اقدام به ساخت مسکن کند، پس از آنکه در طی ۶ ماه مجوزهای لازم را از شهرداری بگیرد، ارزش پولش کاهش یافته و سازه جهت ساخت مسکن به یک میلیارد و ۲۳۰ میلیون تومان (اگر تورم مصالح و ساخت مسکن معادل تورم عمومی کشور باشد) سرمایه نیاز دارد. در نهایت مصرف‌کننده نهایی باید این هزینه را که به واسطه کم‌کاری دستگاه‌های مدیریت شهری رخ داده است را پرداخت کند.

بسیاری از کارشناسان و سازندگان معتقدند با تغییر نگرش شهرداری در موضوع صدور مجوز ساخت و آنلاین کردن آن مانند آنلاین شدن مراحل صدور پروانه‌های کسب، می‌توانیم شاهد

۱. کاهش زمان صدور مجوز ساخت و در نهایت کاهش بهای تمام شده ملک هستیم.



بسیاری از کارشناسان

و سازندگان معتقدند با

تغییر نگرش شهرداری

در موضوع صدور مجوز

ساخت و آنلاین کردن آن

مانند آنلاین شدن مراحل

صدور پروانه‌های کسب،

می‌توانیم شاهد اتفاقات

مثبتی در این حوزه باشیم

اتفاقات مثبتی در این حوزه باشیم. برای دستیابی به این هدف، شهرداری می‌تواند برای خانه‌ها با توجه به شرایط جغرافیایی شامل شمالی یا جنوبی بودن، سستی خاک منطقه، نسبت عرض به طول زمین و بسیاری مشخصات ظاهری دیگر مدل‌های نقشه و استانداردهای ساخت تیپ‌درست کند.

برای مثال با توجه به عوامل فوق ۴۰ مدل زمین را به عنوان پیشفرض در نظر می‌گیریم و برای هر کدام ۱۰ مدل نقشه که از قبل مورد تأیید واقع شده به سازنده پیشنهاد می‌شود؛ سازنده نیز مرحله به مرحله گزینه‌های مطرح شده را با انتخاب شرایط زمین محدود می‌کند. در صورتی که این موارد مورد رضایت سازنده باشد، مجوز ساخت به سرعت صادر می‌شود و در غیر این صورت سازنده، نقشه و استانداردهای پیشنهادی خود را به شهرداری ارسال می‌کند. با اینکار ما شاهد:

۱. کاهش زمان صدور مجوز ساخت و امکان پرداخت بخشی از هزینه‌های اجرای طرح به سازنده از محل تسهیلات مشارکت با هدف تسریع در روند اجرای طرح‌ها از دیگر موضوع‌های بررسی شده دیگر در این جلسه بود.

همچنین مدیرعامل شرکت عمران شهرداری جدید از مشارکت این شرکت در تأمین اتوبوس برای تردد در شهرهای جدید خبر داد. علیرضا جعفری، افزود: به منظور کیفیت ارائه خدمات به شهروندان ساکن در شهرهای جدید موضوع تأمین اتوبوس برای این شهرها در دستور کار قرار گرفته



است.

وی اضافه کرد: به همین منظور برای شهرهایی که دارای شهرداری هستند با اختصاص اعتبار مورد نیاز به شهرداری اقدام به تأمین اتوبوس می‌کنیم و در شهرهایی که شهرداری ندارند شرکت عمران شهرهای جدید مستقیم اقدام به

تأمین هزینه طرح‌های نهضت ملی مسکن در شهرهای جدید

گزارش دو

سومین جلسه تأمین اعتبار طرح‌های نهضت ملی مسکن در شهرهای جدید با حضور نمایندگان بانک‌های عامل و مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید برگزار شد.

به گزارش پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، مدیران کل دفاتر ستادی شرکت عمران شهرهای جدید، مدیران عامل و اعضای هیأت‌مدیره تعدادی از شرکت‌های تابعه و نمایندگان تعدادی از بانک‌های عامل از جمله بانک‌های ملی،

تجارت، ملت، صادرات، شهر، سپه و مسکن از جمله حاضران در این نشست بودند.

امکان تغییر بانک عامل طرح‌ها از بانک مسکن به دیگر بانک‌های عامل در بستر سامانه طرح‌های حمایتی؛ اولویت تأمین اعتبار حدود ۲۵ هزار واحد دارای قرارداد ساخت در شهر جدید پزند؛ اعلام آمادگی بانک‌های تجارت و صادرات برای تأمین اعتبار لازم در تمامی شهرهای جدید در صورت معرفی طرح‌های نیازمند تسهیلات به شعب و تأمین اعتبار ۵۰ هزار واحد از طرح‌های در دست اجرای قرارگاه امام حسن مجتبی در شهرهای جدید در بانک ملی از مهم‌ترین مصوبات این جلسه بود.