

اخبار



عرضه خانه‌های ۲۵ تا ۳۵ متری سیاست دولت سیزدهم نیست

خسرو دانش‌جو معاون معماری و شهرسازی ضمن رد عرضه خانه‌های ۲۵ تا ۳۵ متری به عنوان سیاست وزارت راه و شهرسازی، تأکید کرد: معماری واحدها تا طراحی شهرها منطبق با سیاست معماری ایرانی-اسلامی انجام می‌شود که در این خصوص نظرات صاحبان فن و دانشگاهیان نیز دخیل است. معاون معماری و شهرسازی با اعلام اینکه سیاست کلی وزارت راه و شهرسازی در موضوع تأمین مسکن، ساخت واحدها با شیوه معماری ایرانی-اسلامی و واحدهای مسکونی در شان خانوارهای ایرانی است، افزود: وزارت راه و شهرسازی با شیوه‌های کوناگون و به طور جدی پیگیر تأمین مسکن در شان مردم برای آحاد جامعه است.

کاهش زمان صدور پروانه ساختمانی به کمتر از ۶ ماه

حسین جنتی مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران از کاهش زمان صدور پروانه ساختمانی خبر داد. جنتی گفت: صدور پروانه ساختمانی نیازمند استعلاماتی است. گاهی ممکن است زمین در نظر گرفته شده برای ساخت مشکلاتی داشته باشد که در این صورت روند صدور پروانه ساختمانی طولانی می‌شود. مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران گفت: به صورت کلی در صورتی که مشکل خاصی وجود نداشته باشد، نظام مهندسی همکاری ویژه دارد و شهرداری‌ها هم پیگیر هستند تا پروانه‌های ساختمانی با سرعت صادر شود. مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران همچنین گفت: برای سرعت بخشی ساخت، در صدور پروانه ساختمانی تخفیف‌هایی هم اعطا می‌شود.

برخی مشاوران املاک، بیشتر از نرخ نامه، دستمزد دریافت می‌کنند

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران گفت: اینکه برخی مشاوران املاک، بیشتر از نرخ نامه، دستمزد دریافت می‌کنند به خاطر زیاد شدن تعداد بنگاه‌های املاک است. داوود بیگی نژاد در گفت: در تهران حدود ۱۲ هزار بنگاه مشاور املاک وجود دارد و اگر در هر بنگاه، میانگین، ۵ نفر مشغول کار باشند، یعنی ۶۰ هزار نفر در تهران در بنگاه‌های املاک اصرار معاش می‌کنند. بیگی نژاد افزود: در سالیان اخیر تعداد بنگاه‌های املاک زیاد شده و افراد به راحتی مجوز بنگاه املاک می‌گیرند. وی گفت: تعداد مشاوران املاک زیاد شده، ولی تعداد قراردادهای افزایش نیافته و از این رو برخی افراد بالاتر از دستمزد تعیین شده دریافت می‌کنند. وی افزود: بنگاه‌های املاک موظف‌اند معاملات را ثبت و کد رهگیری دریافت کنند و هنگام دریافت کد رهگیری حق الزحمه آنها در پایین قرارداد محاسبه و مشخص می‌شود.

طبیعی در بخش‌های مصرفی مختلف نشان می‌دهد که تغییرات مصرف نهایی گاز با تغییرات بخش خانگی روند یکسانی دارد که نشان از اثرگذاری بالای این بخش بر کل دارد. سایر مصارف که مربوط به نیروگاه‌ها، صنایع عمده و غیرعمده است، عموماً دارای میزان مصرف ثابتی در طول سال هستند. میزان مصرف در این بخش در تابستان تا اوایل پاییز، روند تقریباً ثابتی دارد و در اواسط پاییز با شروع فصل سرد تا اواخر بهمن‌ماه به دلیل مصارف بالا در بخش خانگی و تجاری به تدریج به اوج خود می‌رسد، به نحوی که اختلاف متوسط مصرف روزانه در گرم‌ترین و سردترین ماه سال بیش از ۲۰۰ میلیون مترمکعب در روز ثبت شده است. تمامی این موارد باعث می‌شود به دلیل تأمین حداکثری گاز بخش خانگی، سایر بخش‌های مصرفی نیز دچار محدودیت تأمین گاز طبیعی به عنوان سوخت یا خوراک شوند.

نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ایران مربوط به سال‌های ۱۳۵۵ و ۱۳۹۵ نشان از افزایش بیش از دو برابری جمعیت ایران و کاهش بعد خانوار از ۵ نفر در سال ۱۳۵۵ به ۳٫۳ نفر در سال ۱۳۹۵ در طول ۴۰ سال دارد. برآیند این شاخص‌ها بیانگر آن است که به‌رغم افزایش بیش از دو برابری جمعیت، به واسطه کاهش بعد خانوار، تعداد خانوار نزدیک به ۴ برابر افزایش یافته و از ۶٫۷ میلیون خانوار در سال ۱۳۵۵ به ۲۴ میلیون خانوار در سال ۱۳۹۵ رسیده است. با توجه به تحولات صورت گرفته که سبب افزایش جمعیت و کاهش بعد خانوار شده، نیاز به انرژی و به‌خصوص گاز طبیعی افزایش یافته است. همچنین تعداد واحدهای مسکونی بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ همگام با افزایش تعداد خانوار از حدود ۵٫۳ میلیون به ۲۲٫۸ میلیون واحد مسکونی افزایش یافته است که نرخ رشد ۳٫۴ برابری را نشان می‌دهد. اما ناکارایی بازار مسکن در توازن بین عرضه و تقاضا باعث شده تا خانوار در منازل با مترای بیشتر از نیاز سکونت داشته و مصرف گاز خانگی بیشتری متناسب با نیاز داشته باشد. با توجه به کاهش بعد خانوار طی سه دهه گذشته و بالطبع افزایش تقاضا برای واحدهای کوچک، انتظار می‌رود تولید مسکن نیز به سمت واحدهای کوچک‌تر حرکت کند. با این حال بررسی‌های بیان شده و نیز شاخص متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی نشان از افزایش تمایل به ساخت واحد به مترای بالاتر طی سال‌های اخیر است.

اجرای سیاست‌های غیرقیمتی

هرچند سیاست‌های قیمتی اثرگذاری بالایی بر مسأله بهینه‌سازی دارند، اما به تنهایی تمام مشکلات حوزه بهینه‌سازی را برطرف نخواهند کرد. بخشی از وضعیت مصرف فعلی به دلیل محیط مصرف انرژی (ساختمان، تجهیزات ساختمان و وسایل گرمایشی) است که باید مورد توجه قرار گیرد. الزام و اعمال قوانین و مقررات ملی ساختمان در قوانین بالادستی بخصوص برنامه هفتم توسعه، منجر به بهینه‌سازی و تغییر الگوی مصرف مشترکین در بخش ساختمان خواهد شد.



ناکارایی بازار مسکن در توازن بین عرضه و تقاضا باعث شده تا خانوار در منازل با مترای بیشتر از نیاز سکونت داشته و مصرف گاز خانگی آنها نیز بیشتر باشد. با توجه به کاهش بعد خانوار طی سه دهه گذشته و بالطبع افزایش تقاضا برای واحدهای کوچک، انتظار می‌رود تولید مسکن نیز به سمت واحدهای کوچک‌تر حرکت کند، با این حال شاخص متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی نشان از افزایش تمایل به ساخت واحد با مترای بالاتر طی سال‌های اخیر است

شود. قوانین بالادستی مختلفی برای رعایت مصرف انرژی در ساختمان‌ها مصوب شده، اما اجرا نشده است. بررسی اسناد بالادستی نشان‌دهنده توجه ویژه به اصلاح الگوی مصرف و کاهش شدت انرژی است. در ارتباط با بخش ساختمان، بند ۷ سیاست‌های کلی مسکن مصوب سال ۱۳۸۹ بر اجباری کردن استانداردهای ساخت‌وساز مقررات ملی ساختمان و طرح‌های صرفه‌جویی انرژی تأکید داشته‌اند. همچنین در سایر اسناد بالادستی بر بهینه‌سازی و اصلاح الگوی مصرف در بخش ساختمان به صورت مستقیم یا غیرمستقیم از جمله در سیاست‌های کلی نظام در بخش انرژی مصوب سال ۱۳۷۹، سیاست‌های کلی اصلاح الگوی مصرف مصوب سال ۱۳۸۹، سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی مصوب سال ۱۳۹۲ و همچنین در سیاست‌های کلی برنامه‌های پنجاهاله توسعه اشاره شده است. اولین اقدام اساسی در مورد بهینه‌سازی مصرف انرژی در بخش ساختمان با وضع مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان در سال ۱۳۷۰ صورت گرفت و اجزای آن در ساختمان‌های کشور الزامی شد. فصل پنجم قانون اصلاح الگوی مصرف انرژی، به طور مستقیم به اصلاح الگوی مصرف‌کنندگان انرژی در بخش ساختمان و شهرسازی اختصاص داده شده است. مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان در سال ۱۳۹۲ جهت مراقبت و



عکس: علی محمدی

ساماندهی مصرف انرژی ساختمان‌ها در برنامه هفتم توسعه

برنامه ششم توسعه دولت را مکلف کرده بود سالانه ۵ درصد شدت مصرف انرژی را در ساختمان‌ها کاهش دهد اما این قانون اجرا نشد

گاز طبیعی در تأمین انرژی مورد نیاز را دارند.

افزایش مصرف انرژی برخلاف کاهش بعد خانوار

میزان مصرف گاز کشور در سال ۱۴۰۰ حدود ۲۳۶ میلیارد مترمکعب بوده است. ادامه روند فعلی رشد مصرف در بخش خانگی که در ۲۰ سال اخیر به صورت متوسط، سالانه ۵٫۸ درصد بوده، وضعیت تأمین گاز کشور را با چالش جدی روبه‌رو کرده است. کارشناسان حوزه انرژی با توجه به این موضوع، تأکید دارند که برنامه هفتم توسعه علاوه بر سیاست‌های قیمتی و غیرقیمتی به بهینه‌سازی مصرف گاز در این بخش ساختمانی بپردازد. به اعتقاد این کارشناسان، بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان‌ها نسبت به سرمایه‌گذاری برای افزایش تولید انرژی اولویت دارد. کارایی پایین تجهیزات و لوازم در بخش ساختمان، عدم رعایت مبحث ۱۹ و مقررات ملی ساختمان و کاهش بعد خانوار از جمله مهم‌ترین دلایل اثرگذار بر مصرف گاز طبیعی در بخش ساختمان است. برآورد می‌شود با الزام رعایت مبحث ۱۹ در ساختمان‌های نوساز و با در نظر گرفتن کاهش حداقل ۲۰ درصدی در مصرف انرژی با رعایت آن، پس از پایان برنامه هفتم توسعه، سالانه از اتلاف انرژی معادل حدود ۱۵٫۸ هزار بشکه نفت خام در روز در کشور جلوگیری

گزارش

بخش ساختمانی (خانگی و تجاری) به‌طور متوسط ۳۰ درصد از گاز طبیعی کشور را سالانه مصرف و این سهم از حدود ۱۰ درصد در گرم‌ترین ماه به حدود ۴۸ درصد در سردترین ماه سال افزایش پیدا می‌کند. تنها بخشی از این مصرف به دلیل الگوی مصرف جامعه است و بخش دیگری به‌خاطر تجهیزات با راندمان پایین و نوع ساختمان است. از این رو برای کاهش مصرف انرژی علاوه بر تغییر الگوی مصرف، باید شاهد بهبود محیط مصرف بخصوص در ساختمان‌ها باشیم. بهینه‌سازی مصرف انرژی در برنامه هفتم توسعه مورد توجه قرار گرفته است که اجرای آن در بخش سازمانی به رعایت قوانین و مقررات مربوط به این بخش نیاز دارد. چندین قانون و ضابطه بخش ساخت‌وساز، بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان را الزام‌ناسته است اما این قوانین اجرا نمی‌شود.

بر اساس گزارشی که مرکز پژوهش‌های مجلس از روند مصرف انرژی در ساختمان‌ها منتشر کرده است بیش از ۷۰ درصد از سید انرژی کشور به گاز طبیعی وابسته است و در این بین، بخش خانگی و تجاری علاوه بر سهم ۸۰ درصدی، بیشترین وابستگی به

تعویض ۱۰ هزار واحد فرسوده با نوساز

حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، خاطرنشان کرد: تاکنون در بخش‌هایی از جمله صدور مجوز ساخت، تخفیف

در ارائه پروانه ساخت، تسهیلات بانکی و بسته‌های تشویقی شهرسازانه، اقداماتی خوبی در محلات هدف بازآفرینی شهری انجام شده است.

رئیس هیأت مدیره شرکت بازآفرینی شهری ایران به طرح کلید به کلید در بافت‌های فرسوده شهری اشاره کرد و افزود: در محلات فرسوده‌ای که از تراکم جمعیتی بالایی برخوردارند و ساکنان در این محدوده‌ها با خدمات زیربنایی و روبنایی با مشکل روبه‌رو هستند، به جهت کاهش بار جمعیتی و ارائه خدمات بهتر، طرح کلید به کلید در بافت‌های فرسوده شهری (طرح کلید به زمین) که در بند «ث» تبصره ۱۱ قانون بودجه ۱۴۰۲ آمده و آیین‌نامه اجرایی آن توسط دولت مصوب

و توسط وزیر راه و شهرسازی ابلاغ شده است، در آینده نزدیک با اعلام عمومی، اجرایی خواهد شد.

آیینی گفت: در طرح کلید به کلید در بافت‌های فرسوده شهری (طرح کلید به زمین) سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت بازآفرینی شهری ایران همکاری و همکارگی کامل دارند و فرایند عملیاتی و اجرایی شدن آن در حال طی شدن است. امسال با استفاده از این طرح، حدود ۱۰ هزار واحد پلاک فرسوده با واحدهای نوساز معاوضه خواهند شد. معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به سنددار کردن املاک بدون سند در بافت‌های ناکارآمد شهری، گفت: در آیین‌نامه اجرایی طرح نوسازی کلید به کلید (کلید به زمین) آمده است متقاضیان باید سند رسمی شش دانگ داشته باشند،

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: راهکارها و بسته‌های تشویقی مختلف و متناسب با هر متقاضی نوسازی در محلات فرسوده در دست تدوین است. محمد آیینی با اشاره به اینکه بسته‌های تشویقی جدیدی با توجه به شرایط محلات فرسوده و در راستای ایجاد رغبت و انگیزه لازم برای ساکنان، سرمایه‌گذاران و سازندگان برای ورود به بازآفرینی شهری و نوسازی بناهای فرسوده در دست تدوین است، اظهار کرد: عمده ساکنان در بافت‌های فرسوده به‌تنهایی قادر به نوسازی واحدهای فرسوده خود نیستند و باید مجموعه توسعه‌گران، سازندگان و سرمایه‌گذاران تشویق و ترغیب شوند که با مشارکت مردم در این مناطق ورود و به نوسازی مسکن‌های فرسوده اقدام کنند. وی با تأکید بر حمایت دولت سیزدهم و بویژه شخص وزیر راه و شهرسازی از



به همین سبب مالکان متقاضی این طرح که سند غیررسمی یا سند قولنامه‌ای در اختیار دارند با مراجعه با اداره ثبت اسناد و املاک محل زندگی خود در رابطه با سنددار کردن املاک خود اقدام کنند. وی با اشاره به قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری گفت: بر اساس ماده ۹