



پلان‌های طراحی شده برای شهر جدید در یزد - طرح ۳۷۷ هکتاری

مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی مطرح کرد

ویلايي سازي؛ سرعت ساخت بيشتر و هزينه کمتر

امیرحسین کرکوندی
روزنامه‌نگار

استان خراسان جنوبی از جمله استان‌های پیش‌تاز در زمینه ساخت مسکن است. از دولت دهم بخشی از مسکن مهر شهرستان طبس به صورت ویلايي ساخته شد و اخیراً بخشی از خانه‌های نهضت ملی مسکن در این استان با حضور مهرداد بذرپاش افتتاح شد. در همین رابطه «ایران» گفت‌وگویی با وحید داعی، مدیرکل راه و شهرسازی خراسان جنوبی داشته است. او در این گفت‌وگو از وضعیت خانه‌سازی در استان خراسان جنوبی می‌گوید. همچنین به چالش‌ها و مزیت‌های ساخت خانه‌های یک طبقه اشاره می‌کند. در ادامه مشروح این گفت‌وگورا می‌خوانید.

● چه تعداد خانه در استان خراسان جنوبی ساخته شده است؟

مشخص کرده‌ایم. ما در ۳۰ شهر زمین را برای ساخت خانه‌های یک طبقه و ویلايي در اختیار متقاضیان قرارداده‌ایم و تقریباً ۱۶ هزار واحد به صورت ویلايي داریم. یعنی زمین و تسهیلات را در اختیار مردم قرار داده‌ایم و متقاضی مشغول ساخت و ساز است. از این ۱۶ هزار واحد ویلايي کار ساخت تقریباً ۵۰۰ واحد تمام شده است و مردم در آنجا ساکن شده‌اند، آن هم در عرض یک سال.

● برای تأمین زمین و ساخت خانه‌های ویلايي چه چالش‌هایی داشتید؟

وقتی که زمین را برای ساخت خانه‌های ویلايي تأمین کنیم، خواه ناخواه سطح کار و سختی کار افزایش پیدا می‌کند. چون

مساحت بیشتری درگیر ماجرا می‌شود. شما یک زمینی دارید که می‌شود داخل آن ۵۰ واحد خانه ساخت. یک پروانه هم می‌گیرید برای ساخت ۵۰ واحد. اما وقتی زمین به صورت ویلايي باشد باید برای ۵۰ واحد به صورت جداگانه پروانه ساخت بگیرید، برای ۵۰ واحد سند بگیرید. همین موارد باعث می‌شود که سختی کار ما بیشتر شود. البته ما این سختی را به جان خریدیم.

وقتی سطح زمین افزایش پیدا کند، دستگاه‌های خدمات‌رسان نیز کمتر همکاری می‌کنند. در موضوع ساخت مسکن یک طبقه‌ای خیلی مهم است که استاندار و معاون عمرانی استان چه دیدگاهی داشته باشند. در استان خراسان جنوبی چون اراده بر این بوده است که مشکل خدمات مردم حل شود، بنابراین دستگاه‌های خدمات‌رسان نیز پای کار آمدند.

● از نظر سرعت ساخت ویلايي بهتر است یا آپارتمان سازی؟

سرعت ساخت در یک طبقه‌ها بیشتر است. ما ۵۰۰ واحد ویلايي را در یک سال ساختیم. ویلايي از نظر فرهنگ و اقلیم مزایای زیادی دارد. اما با سختی‌هایی در بخش اداری و صدور پروانه نیز مواجهه است. در مجموع مردم در ساخت مسکن، بهتر از ما عمل می‌کنند. چون خانه برای خودشان است وقت بیشتری می‌گذارند و با دلسوزی بیشتری کار ساخت را

ما در بیرجند
آپارتمان سازی
یا همان
انبوه‌سازی
را به صورت
ساختمان‌های
چهار طبقه و
پنج طبقه نیز
شروع کردیم.
تجربه نشان
داده است که
آپارتمان سازی،
تقریباً یک
سال بیشتر از
ساخت ویلايي
طول می‌کشد.
به صورت
دقیق‌تر ساخت
و ساز طبقاتی
۱۲ تا ۱۴ ماه، از
ویلايي عقب‌تر
است



انجام می‌دهند.

● در یک سال اخیر همزمان با ساخت پروژه‌های ویلايي، پروژه‌هایی به صورت آپارتمان سازی یا انبوه‌سازی داشته‌اید؟

ما در بیرجند آپارتمان سازی یا همان انبوه‌سازی را به صورت ساختمان‌های چهار طبقه و پنج طبقه نیز شروع کردیم. تجربه نشان داده است که آپارتمان سازی، تقریباً یک سال بیشتر از ساخت ویلايي طول می‌کشد. به صورت دقیق‌تر ساخت و ساز طبقاتی ۱۲

● با ویلايي سازی، مشکلی در ارائه خدمات و تأمین سرانه‌های عمومی مانند سرانه‌های بهداشتی و آموزشی به وجود نمی‌آید؟

در بحث سرانه‌های عمومی نیز، ما بر مبنای جمعیت پیش‌بینی می‌کنیم. یعنی اگر در یک سائی هزار خانوار را ساکن کنیم بر اساس محاسباتی که داریم، سرانه‌های مورد نیاز را پیش‌بینی می‌کنیم. بنابراین بحث سرانه‌های عمومی ربطی به یک طبقه‌سازی یا آپارتمان سازی ندارد. مهمترین نکته پیش‌بینی زمین برای تأمین سرانه‌های عمومی است. یعنی براساس نیاز و محاسباتی که وجود دارد باید برای تأمین سرانه‌های عمومی مثل سرانه‌های بهداشتی، آموزشی و درمانی زمین پیش‌بینی شده باشد.

● واحدهای ویلايي استان خراسان جنوبی از ۱۶ هزار واحد بیشتر خواهد شد؟

با توجه به تأکید رئیس‌جمهور بر ویلايي سازی، ما در استان خراسان جنوبی، همچنان سیاست ویلايي سازی را ادامه خواهیم داد. ۱۶ هزار واحد ویلايي که برای آن برنامه‌ریزی شده است، همگی در بخش شهری است. یعنی زمین پیدا کردیم و به شهر الحاق کردیم. در حال حاضر این نقاط جزو شهر محسوب می‌شود. این امکان نیز وجود دارد که تعداد خانه‌های ویلايي از ۱۶ هزار واحد نیز بیشتر شود.

تا ۱۴ ماه، از ویلايي عقب‌تر است. در حالی که در یک سال و نیم گذشته ۵۰۰ واحد ویلايي ساخته شده است، آپارتمان‌ها همچنان در مرحله اسکلت‌سازی قرار دارند.

● هزینه تمام شده برای ویلايي سازی بیشتر است یا آپارتمان سازی؟

طبق آخرین آنالیزی که ما داشتیم، هزینه تمام شده هر متر مربع مسکن ویلايي، حدود یک میلیون تومان نسبت به آپارتمان سازی ارزان‌تر است.