



ابوالفضل نسائی / ایران

شناسایی 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

مسکن

و دولت سیاست کنترل تورم مسکن با استفاده از ابزارهای مالیاتی و نیز جلوگیری از رشد قیمت نهاده‌های 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 شده‌است. 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

مدت زمان مورد نیاز برای ساخت آن در شرایط کنونی نزدیک به ۲۴ ماه است؛ در حالی‌که از این مدت ۶ ماه به صدور پروانه ساخت از سوی دستگاه مربوطه صرف می‌شود که در کلاشهرها 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 شدت برای پایتخت و کلانشهرها یک امر حیاتی است، به حداقل کاهش دهد اما تاکنون به نظر می‌رسد موفق نشده باشد. ضمن اینکه مانع قانونی دریافت حق بیمه کارگران یکی از مواردی است که هزینه‌های صدور پروانه ملک را کاهش می‌دهد و توجیه‌کننده این مدل از ساخت و ساز به نسبت

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 سازنده 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 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 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 تیپ درست 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 صورتی‌که 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 در نهایت کاهش بهای تمام شده ملک خواهیم بود.

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

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 توجیه‌کننده 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 خوان 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 درخصوص عدم راه‌اندازی سامانه یکپارچه و آنلاین صدور مجوزهای شهری رسیدگی می‌شود؟ با توجه به اینکه دستگاه‌های مدیریت شهری براساس 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 زمان‌بندی 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 بالای 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 ارقامی 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.

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 بی‌نظیر یاد 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 قرض الحسنه 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 اقباط 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 ودیعه تعلق می‌گیرد.

۱۱۰۰ کیلومتر آسفالت در استان‌های میزبان اربعین

رضا اکبری، معاون راهداری این سازمان از اجرای عملیات لکه‌گیری و روکش آسفالت در هزار و ۱۰۰ کیلومتر از محورهای شش استان مرزی سرمراسم اربعین حسینی خبر داد. اکبری با اشاره به اینکه عملیات یادشده در راستای افزایش ایمنی محروهای 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، ۲۰۰ 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.

معافیت فعالیت‌های گلخانه‌ای در ارس

مدیر امور کشاورزی ارس گفت: تمام فعالیت‌های گلخانه‌ای در ارس از پرداخت عوارض ساخت‌وساز معاف شدند.

مهدی‌زاده اظهار داشت: حسب مصوبه هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد ارس در راستای حمایت از فعالیت‌های کشاورزی در سالی که به نام «مهمان تورم، رشد تولید» مزین گردیده است، کلیه فعالیت‌های گلخانه‌ای در ارس از پرداخت عوارض ساخت‌وساز معاف شدند.

مهدی‌زاده تأکید و امنیت غذایی را از رسالت‌های مهم حوزه کشاورزی دانست و تأکید کرد: با توجه به اسناد بالادستی نظام و برنامه‌های تحول دولت در بخش گلخانه‌ها و با توجه به پیشرو بودن صنعت گلخانه در منطقه آزاد ارس و در راستای نیل به چشم‌انداز دولت به هدفگذاری در این زمینه، با تدابیر مدیرعامل سازمان مشوق‌های قانونی لازم برای جذب سرمایه‌گذار و افزایش سطح گلخانه‌ها اعمال می‌گردد.

گذشته را عاملی در راستای بابت صدور مجوزها در سنوات گذشته را عاملی در راستای جلوگیری از کاهش توسعه گلخانه‌های هیدروپونیک در سطح منطقه دانست و ضمن حمایت سازمان منطقه آزاد ارس از سرمایه‌گذاران، ابزار امیدواری کرد با تصویب این مصوبه شاهد گسترش هرچه بیشتر مجتمع‌های گلخانه‌ای در منطقه آزاد ارس باشیم.



تولید کمتر از ۲۰ میلیون نهال در سال

معاون امور جنگل سازمان امور جنگل‌ها گفت: میزان تولید نهال در کشور طی یک سال کمتر از ۲۰ میلیون بوده است اما در برنامه اول توسعه به تولید ۷۵۰ میلیون نهال دست پیدا کردیم و با یسستی از برنامه اول توسعه تا برنامه ششم توسعه در هر سال میزان تولید نهال را افزایش می‌دادیم.



عکس: تسنیم



هزینه ۱۸ هزار میلیارد تومانی شده است. تاکنون ما با مشکلات مالی برخورد نکرده‌ایم چون دستگاه‌های مختلفی مانند هلدینگ پتروشیمی، معدنی و سازمان‌ها و نهادهای دیگری با ما همکاری داشته‌اند. طبق تقاضاهم‌نامی‌هایی که در استان‌ها به امضا رسیده است، آنها هم پای کار آمده‌اند. چنانچه استان‌ها، شرکت‌ها و نهادها همگی در این طرح مشارکت کنند، مشکل زیادی در بخش هزینه‌ها نخواهیم داشت.

درباره میزان تولید نهال در نهالستان‌ها در طرح کاشت یک میلیارد درخت توضیح دهید.

با آغاز اجرای این طرح در حدود ۱۷۰ میلیون نهال در نهالستان‌ها سبز شدند و قرار است هر سال ۲۵۰ میلیون نهال هم تولید شود. امیدواریم تا پایان سال ۱۴۰۲ به رقم ۲۷۰ میلیون نهال دست پیدا کنیم. احتمال دارد در سال اول اجرا همه نهال‌ها امکان کاشت نداشته باشند زیرا بعضی از آنها نیاز به ۳ تا ۴ سال زمان برای رشد دارند که به عرصه برسند.

همچنین قرار است برای سال ۱۴۰۲، ۱۵۰ میلیون نهال وارد عرصه شود. در مناطق معتدل و سردسیر نهال باید ۲ تا ۳ سال در نهالستان‌ها بماند اما در نهایت در پایان ۴ سال بیش از یک میلیارد درخت تولید می‌شود. بخش خصوصی هم بسیار پرتلاش وارد این پروژه شد و در بعضی از استان‌ها تولیدات خوبی داشت به عنوان نمونه

بخش خصوصی در استان آذربایجان شرقی فقط در یک نهالستان ۱۰ میلیون نهال تولید کرده است.

چرا در بعضی از کشورها هم کشورهای همسایه سرعت کاشت درخت بیشتر شده است؟

کشورهای دیگر خطرهای پیش رو را زودتر احساس کرده‌اند. طبق کنوانسیون‌های محیط زیستی کشورها باید به میزان تولید کرین اقدام به حذف کرین کنند. در همین راستا باید یک تریلیون درخت در دنیا کاشته شود. خیلی از کشورها مانند پاکستان این اقدام را آغاز کرده و کاشت ۱۰ میلیارد نهال را پایان داده‌اند.



دلیل کاهش سطح جنگل‌ها در کشورمان طی سال‌های گذشته چیست؟

ما طی ۵۰ سال گذشته با کاهش کیفیت و کمیت جنگل روبه‌رو بوده‌ایم. یکی از مهم‌ترین دلایل این موضوع خشکسالی‌های پی‌درپی بوده که سطح جنگل‌ها را کاهش داده است. درختان زیادی از کشور قاچاق شده‌اند اما با توانی که در سازمان منابع طبیعی وجود دارد توانسته‌ایم آنها را حفظ کنیم. همچنین قیمت چوب باعث دست‌درآزی و سوءاستفاده از جنگل‌ها شده است. ما تمام تلاش‌مان را به کار گرفته‌ایم تا جنگل‌های مان حفظ شوند اما باز هم قطع درخت قاچاق چوب و ذغال اتفاق افتاده است. سرعت تخریب ما در بسیاری از مسائل بیشتر از سرعت احیای مان بوده است بنابراین باید سرعت احیا بیشتر شود و طرح کاشت یک میلیارد درخت در همین راستا اجرا شده است.

ایران هفتمین کشور تولیدکننده کرین در دنیا و چهل و پنجمین کشور ترسیب‌کننده کرین است. بعضی از کشورها

متوسط هستند تا سال ۲۰۲۰ میلادی تولید کرین خود را برابر یا ترسیب کرین خود کنند. اگرچه بسیاری از کشورها به

این میزان نزدیک شدند.

ما برای تهیه بذر هم برنامه‌ریزی کرده و برای ۱۴۲ استان بذر تهیه کرده‌ایم. بعضی از گونه‌های درختی هر سال بذری می‌دهند و بعضی دیگر هم شاید هر سه سال یک بار بذر دهند. همه تلاش ما این است که از گونه‌های بومی و سازگار با شرایط منطقه استفاده شود. ما در فروردین ماه سال جاری ۴۰ میلیون نهال را در بخش‌های مختلف، ۴۰ میلیون برای زراعت چوب، ۱۳ میلیون نهال برای گسترش سرانه فضای سبز به شهرداری‌ها، پادگان‌ها و سایر ارگان‌ها،

طرح‌هایی مانند کاشت یک میلیارد درخت در سال‌های قبل هم اجرا شده بود اما موفق نبود. برای جلوگیری از بروز تجربه‌های ناموفق گذشته چه اقداماتی انجام می‌گیرد؟

طرحی که امروز در جریان است، متفاوت از طرح‌های گذشته است زیرا آسیب‌شناسی لازم برای اجرای بهتر آن انجام گرفته است. به‌عنوان نمونه در بعضی از مناطق مانند طرح حرم تا حرم، پروژه جنگل‌کاری ناموفق بود زیرا گونه مناسب برای کاشت انتخاب نشد گرفت. در نهایت هم درختان صورت قبولی از اجرای این طرح حاصل نشد. جنگل‌کاری در کشور ما به مراتب از کشورهای ترکیه و پاکستان بهتر است به گونه‌ای که جنگل‌کاری‌ای که در مناطق مهران تا دهلران و اندیشک و مناطق طیس و زابل انجام گرفت، موفق بودند.

کشاورزی

نقشه‌امامی

روزنامه نگار

طبیعت ایران از سال‌های گذشته بر اثر عوامل مختلف طبیعی و انسانی آسیب‌های فراوانی دیده است و درختان زیادی از بین رفته یا قاچاق شده‌اند. متأسفانه مواجعه کشورمان با طوفان ریزگردها که اکنون از جنوب کشور تا محدوده مرزهای استان‌های شمالی پیشروی کرده است، به همراه افزایش گاز‌های گلخانه‌ای، آلودگی آب و خاک و فرسایش خاک باعث شد تا وزارت جهاد کشاورزی از ابتدای آغاز به کار خود طرحی تحت عنوان کاشت یک میلیارد درخت را مطرح کند و بر این اساس قرار است در بازه زمانی ۴ ساله یک میلیارد درخت در سراسر کشور کاشته شود.

وزارت جهاد کشاورزی در گام نخست طرح کاشت یک میلیارد درخت را در اسفندماه سال گذشته با تولید ۴۵ میلیون اصله نهال شروع کرد و برای هدفگذاری در سال جاری تولید ۲۵۰ میلیون اصله نهال را در دستور کار خود قرار داده است و امسال بخش نخست اجرای این طرح با تولید بیش از ۲۵۰ میلیون اصله نهال، تمام شده و اکنون بخش دوم اجرا یعنی مقدمات کاشت را آغاز کرده‌اند.

برای تشریح ایجاد دیگر طرح کاشت یک میلیارد درخت، گفت‌وگویی را با نقی شعبانیان معاونت امور آبخیزداری کشور داشته‌ایم که در ادامه مشروح آن آمده است.

درباره طرح کاشت یک میلیارد درخت به طور اجمالی توضیحاتی بفرمایید.

طرح کاشت یک میلیارد درخت از اسفندماه سال ۱۴۰۱ به مدت ۴ سال برای سراسر کشور اجرایی شده است، اما ایجاد زیرساخت‌های آن از اوایل سال ۱۴۰۱ آغاز شد و نهالستان‌ها آماده