

## بررسی طرح‌های جدید وزارت راه و شهرسازی برای واگذاری زمین واحدهای یک طبقه در طرح نهضت ملی مسکن

# خانه‌سازی با حفظ هویت

شهرها، مکانیزم‌های تشویقی در نظر گرفته شده که بزرگی اعلام می‌شود تا به رونق ساخت‌وساز در بافت فرسوده و سایر بخش‌ها و شهرها کمک شود.

وی افزود: روش جدید تحویل زمین به مردم، یکی از مدل‌های مطلوب است تا مردم با آورده خود و تسهیلات بانکی و سایر خدمات با سلیقه خود یک واحد مسکونی یک طبقه حیاطدار در اختیار داشته باشند. این مدل بهترین روش مطابق با سبک الگوی ایرانی-اسلامی خواهد بود و در هر نقطه از کشور که زمین کافی وجود داشته باشد، اجرا خواهد شد. روش دیگر، نوسازی بافت‌های روستایی و شهری است که در شهرهای بزرگ شهرداری‌ها مجوز لازم برای ساخت مسکن را می‌دهند. پذیرش در ارزشیابی برای میزان بودجه لازم برای ساخت ۴ میلیون مسکن با متراژ ۱۰۰ متر گفت: نزدیک به ۲ برابر بودجه عمرانی کشور را یعنی ۲۸۰۰ هزار میلیارد تومان برای ساخت ۴ میلیون مسکن نیاز داریم.

### ■ شاخصه‌های معماری ایرانی-اسلامی

معماری مسکن یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌هایی است که با فراهم کردن محیط و فضای مناسب برای زندگی ارتباط مستقیم دارد. در دین اسلام اهمیت مسکن و نوع معماری آن مورد تأکید قرار گرفته است. معماری سنتی ایران نیز با ارزش‌های الهی و دینی همسو است. برای مثال در معماری گذشته ایران، توجه به درون (باطن) بیش از بیرون (ظاهر) و ارزش‌هایی چون حیا، عدم تظاهر، ریا و خودنمایی، پرهیز از برهنگی و خودآرایی، از بین بردن زمینه رشد خودپسندی و وحدت جامعه در ساختمان‌های درون‌گرا بخوبی قابل مشاهده است.

آنچه به عنوان شاخصه‌های مهم معماری ایرانی-اسلامی شناخته می‌شود عبارتند از حفظ ارزش حریمیت، ارتباط با طبیعت، حفظ ارزش تواضع با تمرکز بر معماری درون خانه و توجه به توسعه خانه.

حفظ حریمیت خانواده یکی از مهم‌ترین عناصر معماری در ایران بوده که مورد تأکید اسلام نیز قرار داشته است. در معماری سنتی ایرانی، ارتباط با عناصر طبیعت به وضوح دیده می‌شود. در حقیقت حیاط در شکل‌دهی خانه‌های درون‌گرا نقش مهمی داشته است. از دیگر خصوصیات مهم معماری سنتی، بی‌توجهی به نماهای خارجی بوده است. این امر برخاسته از فرهنگ تواضع و عدم تظاهر و مبتنی بر آموزه‌های اسلامی است. توجه خاص قرار گرفته است.



■ تأمین اعتبار مسکن مهر  
بذریع دربار مسکن مهر نیز اعلام کرد: تعداد قابل توجهی از تعهدات مسکن مهر باقی مانده که در تلاشیم از صندوق ملی مسکن تأمین اعتبار شود. در این راستا واحدهایی که بیش از ۶۰ درصد پیشرفت داشتند در اولویت هستند و امید است تا پایان سال بخش عمده‌ای از واحدها تکمیل شده و به صاحبان آن تحویل شود.

وی با بیان اینکه واگذاری زمین واحدهای یک طبقه در دستور کار قرار دارد و در همه شهرها آغاز شده، افزود: فاز اول اجرای این طرح در شهرهای زیر ۵۰ هزار نفر اجرا و بر این اساس واگذاری زمین آغاز می‌شود. وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: در برخی شهرها همچنان درصد تأمین زمین هستیم و طبق ماده ۱۰ قانون جهش تولید، همه دستگاه‌ها موظفند زمین مورد نیاز را برای ساخت مسکن در اختیار بگذارند. به این ترتیب هر جا که راه و شهرسازی مناسب دانست، اجرای طرح با سرعت انجام می‌شود. به گفته بذریع، در این روش با واگذاری زمین رایگان و تسهیلات بانکی و آورده متقاضی خانه ساخته می‌شود.

در این میان عدم همکاری بانک‌ها برای پرداخت تسهیلات مسکن مشکل را دوچندان کرده است. این عدم همکاری از سوی وزیر پیشین راه و شهرسازی بارها اعلام و گفته شد صوف ۲۰۰ هزار نفری متقاضیان تسهیلات مسکن در پشت درهای بانک به انتظار نشسته‌اند اما خبری از وام نیست. رستم قاسمی، وزیر سابق راه و شهرسازی بارها به صراحت اعلام کرد از عملکرد بانک‌ها جز بانک مسکن در راستای اجرای طرح نهضت ملی مسکن راضی نیست. این موضوع در شرایطی اعلام شد که تمام بانک‌ها موظف بودند حداقل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی خود را به بخش مسکن اختصاص دهند؛ در حالی که این سهم فقط ۶ درصد برآورد شده است.

■ ساخت مسکن با الگوی ایرانی-اسلامی  
پس از آنکه سکان وزارت راه و شهرسازی به مهر داد

بر نیاز سالانه کشور به یک میلیون واحد مسکونی، طرح نهضت ملی مسکن را برای تحقق این امر ارائه کرد. دولت اعلام کرد بر اساس این طرح در ۴ سال ریاست جمهوری سید ابراهیم رئیسی قرار است ۴ میلیون مسکن در کشور ساخته شود. هر چند که کارشناسان معتقد بودند با توجه به کسری منابع و چالش‌هایی که دولت با آن دست به گریبان است، وعده ساخت سالی یک میلیون واحد در عمل امکان‌پذیر نیست. شواهد نیز نشان می‌دهد در طول یک سال گذشته، این وعده محقق نشده است. لذا کشور همچنان با کمبود مسکن روبه‌رو است.

■ پس از آنکه سکان وزارت راه و شهرسازی به مهر داد بذریع وزیر راه و شهرسازی این امر ارائه کرد. دولت اعلام کرد بر اساس این طرح در ۴ سال ریاست جمهوری سید ابراهیم رئیسی قرار است ۴ میلیون مسکن در کشور ساخته شود. هر چند که کارشناسان معتقد بودند با توجه به کسری منابع و چالش‌هایی که دولت با آن دست به گریبان است، وعده ساخت سالی یک میلیون واحد در عمل امکان‌پذیر نیست. شواهد نیز نشان می‌دهد در طول یک سال گذشته، این وعده محقق نشده است. لذا کشور همچنان با کمبود مسکن روبه‌رو است.

■ پس از آنکه سکان وزارت راه و شهرسازی به مهر داد

■ پس از آنکه سکان وزارت راه و شهرسازی به مهر داد

### ایرج رهبر، نایب‌رئیس انجمن صنفی انبوه‌سازان استان تهران در گفت‌وگو با «وطن امروز» مطرح کرد

#### نسخه مشترک برای حل چالش مسکن



وی معتقد است که ساخت خانه‌های ویلایی با متراژ کم امکان‌پذیر نیست، چرا که برای ساخت یک خانه ویلایی مبتنی بر الگوی ایرانی-اسلامی به زمینی به مساحت ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع نیاز است تا بتوان برای هر واحد مسکونی دیوارهای جداگانه تعبیه کرد.

نایب‌رئیس انجمن صنفی انبوه‌سازان استان تهران گفت: دیوار در آپارتمان‌سازی به صورت مشترک ساخته می‌شود و ساخت فضاهای مشاع باعث کاهش هزینه‌های ساخت می‌شود. در حالی که برای ساخت یک واحد خانه ویلایی، ساخت دیوار مجزا برای هر خانه، هزینه ساخت را افزایش می‌دهد، بویژه اینکه برای ساخت خانه ویلایی نمی‌توان زمین را به قطعات کوچک تقسیم کرد.

رهبر افزود: زمین سرمایه ملی است و به نسل آینده نیز تعلق دارد؛ در نتیجه باید با برنامه‌ریزی دقیق و استفاده از طرح‌های کارشناسی شده و تخصصی، ساخت مسکن مورد نیاز کشور را کلید زد.

طرح ساخت خانه‌های یک طبقه بر اساس الگوی ایرانی-اسلامی در حالی از سوی وزیر راه و شهرسازی عنوان شد که کارشناسان و صاحب‌نظران حوزه مسکن معتقدند دولت باید در اجرای این طرح به جوانب مختلف آن توجه کند. نایب‌رئیس انجمن صنفی انبوه‌سازان استان تهران در گفت‌وگو با «وطن امروز»، با اشاره به طرح مذکور گفت: حل چالش بخش مسکن در کشور، با پیچیدن یک نسخه مشترک امکان‌پذیر نیست، چرا که تولید مسکن باید با توجه به موقعیت و قیمت زمین، اقلیم جغرافیایی و شاخصه‌های مهم دیگری انجام شود. به گفته ایرج رهبر، ساخت خانه‌های ویلایی در نوع خود خوب و ارزشمند است اما مشروط به اینکه قیمت زمین و جمعیت ساکن در آن منطقه کم باشد. بنابراین پیاده کردن چنین الگویی صرفه اقتصادی دارد اما در مناطقی که تعداد جمعیت ساکن در آن زیاد است، ارزش و قیمت زمین، تعیین‌کننده قیمت مسکن و هزینه‌های ساخت است. وی افزود: در حال حاضر فارغ از قیمت زمین، برای ساخت مسکن در کشور چند چالش جدی و مهم وجود دارد؛ یکی از چالش‌های مهم امکان دسترسی به خدمات شهری و حمل‌ونقل عمومی است. ساخت و تحویل مسکن ارزان در مناطقی که امکان دسترسی به خدمات شهری و حمل‌ونقل عمومی را ندارد، باعث تحمیل هزینه‌های مضاعف به مالک می‌شود.

■ نیاز خانه ویلایی به ۱۰۰ متر زمین  
رهبر ادامه داد: تأمین آب لوله‌کشی، برق و گاز نیز از دیگر چالش‌های ساخت مسکن است که معمولاً هزینه‌بر است و در نتیجه بر قیمت تمام‌شده مسکن تأثیر می‌گذارد. خیابان‌بندی، ساخت مدرسه، مراکز درمانی و تأمین امنیت نیز از دیگر چالش‌هایی است که بدون در نظر گرفتن آن، وضعیت مسکن در کشور را پیچیده‌تر می‌کند، لذا شهرساز باید پیش از هر اقدامی موارد مذکور را مدنظر قرار دهد.

### علی نوذریور، کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» عنوان کرد

#### شرط اصلی؛ وجود زمین و امکانات



علی نوذریور، کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» درباره طرح جدید ساخت مسکن ویلایی با الگوی ایرانی-اسلامی گفت: اگر در مناطق هدف اجرای این طرح زمین به اندازه کافی و امکان ارائه خدمات کامل وجود داشته باشد و تعداد جمعیت ساکن نیز کم باشد، توسعه افقی شهر توجیه‌پذیر است؛ در غیر این صورت ساخت مسکن ویلایی توجیه اقتصادی ندارد.

به گفته وی، ساخت مسکن ویلایی به معنای توسعه افقی شهر است. این سبک از توسعه شهر نیازمند وجود زیرساخت و بستر مناسب است تا هزینه‌های ساخت کاهش پیدا کرده و خریدار توانایی خرید آن را داشته باشد. در واقع باید همسو با توسعه افقی شهر، امکانات زیربنایی نیز توسعه پیدا کند.

معتقد است تنها مسکن ویلایی متناسب با الگوی ایرانی-اسلامی نیست بلکه در ساخت آپارتمان و مسکن متراکم نیز می‌توان الگوی

ایرانی-اسلامی را پیاده‌سازی کرد. ■ چالش تأمین منابع  
نوذریور افزود: در حال حاضر تمام شهرهای ایران ظرفیت و گنجایش اجرای این طرح را ندارند. مضاف بر اینکه تأمین منابع مورد نیاز این طرح، خود، یک چالش مهم است. بانک‌ها با کمبود منابع مواجه هستند و کسری بودجه دولت نیز چالشی است که بدون در نظر گرفتن آن ساخت مسکن، آن هم به صورت ویلایی را دچار مشکل می‌کند.

وی معتقد است برای ساخت مسکن باید جمعیت هر شهر، میزان زمین موجود، قیمت زمین، امکانات و زیرساخت‌های موجود و تعداد مسکن مورد نیاز مدنظر قرار داده شود. علاوه بر اینکه افق جمعیتی شهر پیش‌بینی شده و مشخص شود چه تعداد جمعیت امکان سکونت در منطقه را دارند. بدون در نظر گرفتن این موارد، ساخت مسکن یعنی صرف هزینه هنگفت برای ارائه یک کالای کم!

کارشناس مسکن گفت: داشتن خانه ویلایی به سبک ایرانی-اسلامی، مطلوب همگان است. خانواده‌های ایرانی داشتن خانه یک طبقه حیاطدار را می‌پسندند اما در برهه کنونی ساخت چنین خانه‌هایی باید بیش از پیش مورد بررسی و سنجش قرار گیرد.

به گفته وی، در مناطقی که تقاضا برای مسکن کم و قیمت زمین ارزان است، طرح مذکور قابل اجراست. هر چند در زمانه کنونی حتی در روستاهای کوچک هم میل به ساخت‌وساز ساختمان‌های چند واحدی بیشتر است.

نوذریور با اشاره به موضوع کمبود منابع برای اجرای این طرح نیز افزود: اگر منابع به وفور وجود داشته باشد و امکان تأمین بستر و زیرساخت‌های ساخت مسکن ویلایی فراهم باشد، این طرح می‌تواند به خانه‌دار شدن افراد کمک کند.

با بالاترین سرعت، بدون قطعی دانلود کنید

حجم نامحدود و پرسرعت با انتخاب اینترنت باکیفیت