

بررسی طرح اقدام ملی مسکن



♦صبح ساحل // مصطفی دولخانی :

وزارت راه وشهرسازی جدید ترین طرح خود را بنام طرح اقدام ملی مسکن کلید زد.

اما در کشور ما بر خلاف این انتظارات شاهد بهبود قطره چکانی شرایط این تسهیلات بوده ایم که به گفته ی صاحب نظران کفایت نمی کند. محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی ضمن رونمایی از این طرح اعلام کرد در مرحله ی اول ۱۰ استان مشمول این طرح هستند که به تدریج تمامی استان ها تحت پوشش آن قرار خواهند گرفت. بنابر اعلام رسانه ها؛ طرح تازه‌استارت خورده ی ساخت واحدهای مسکونی دولتی در قالب طرح اقدام ملی مسکن نشان می‌دهد از روز شنبه پیش‌ثبت‌نام این واحدها در سامانه‌ای که به منظور ثبت‌نام و شناسایی متقاضیان طراحی و راه‌اندازی شده آغاز شده است اما فرآیند ثبت‌نام و بازگذاری مدارک متقاضیان از صبح امروز سه شنبه شروع خواهد شد. از روز شنبه در این مرحله از طرح خانه‌سازی متقاضیان واحدهای مسکونی با مراجعه به سامانه آباد (سامانه ثبت‌نام در طرح اقدام ملی مسکن به نشانی https://tem.mrud.ir) قادر به اطلاع از شرایط و ضوابط مورد نیاز برای قرار گرفتن در فهرست مشمولان واگذاری این واحدها شده اند؛ اما از امروزسه شنبه ثبت‌نام به‌صورت رسمی آغاز می‌شود ومتقاضیان می‌توانند مدارک مورد نیاز جهت ثبت تقاضای دریافت این واحدها را در سامانه بازگذاری کنند و به گفته ی محمود زاده معاون وزیر هزینه ی ساخت هر متر مربع آن بین ۲ دو تا ۳ میلیون است که وام اختصاص یافته به آن بین ۷۰ تا۱۰۰ میلیون تومان است و آورده ی نقدی متقاضیان مابه التفاوت وام و هزینه ی ساخت آن است.

۸ شرط دریافت مسکن ملی

سایت ثبت نام طرح ملی اقدام مسکن شروط دریافت مسکن ملی را اعلام کرد که بر این اساس متقاضیان باید دارای حداقل ۳۵ سال سن باشند و چک برگشتی و تسهیلات معوقه نداشته باشند.

براساس اعلام وزارت راه و شهرسازی در راستای کمک به تأمین مسکن، طرح « اقدام ملی تأمین مسکن » را در قالب احداث ۴۰۰ هزار واحد مسکونی برنامه‌ریزی نموده است. وفق مفاد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه مربوطه به آن، شرایط و مشخصات طرح عبارتند از:

۱- متقاضی و افراد تحت تکفل، فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی (از ۱۳۸۴/۰۱/۰۱ به بعد) بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد

سهمیه هرمزگان در مرحله اول هفت هزار

واحد است که این واحد ها در دو سال

آینده تولید خواهد شد که ساخت سه

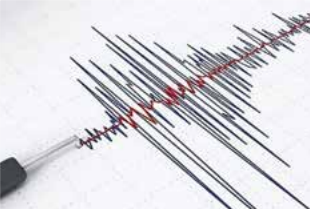
هزار واحد در بافت فرسوده و سه هزار

۵۰۰ واحد در دیگر بافت‌ها مد نظر قرار

دارد و ۳۰۰ واحد نیز در شهر جدید علوی

رئیس بخش زلزله مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی خبر داد

واحدهای مسکونی مقاوم سازی کمترین آسیب را در زلزله آذربایجان شرقی داشت رئیس بخش زلزله مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با اشاره به اینکه واحدهای روستایی خشت و گلی در مسیر گسل اصلی زلزله آذربایجان شرقی دچار تخریب ۱۰۰ درصدی شده‌اند، گفت: واحدهای مسکونی مقاوم سازی و بهسازی شده‌ای که با نظارت همراه بوده، کمترین میزان آسیب از زلزله را داشتند.



مدیریت نگهداری و تعمیرات، حلقه مفقوده ی صنعت ساختمان کشور

♦صبح ساحل // مصطفی دولخانی :

با مرور حوادث ناگواری چون پلاسکو درسطح کشور و بروز حوادث تلخ در اماکن تجاری و اقامتی هرمزگان ما مقوله ی مدیریت نگهداری و تعمیرات ساختمان اهمیت حیاتی می یابد. همچنین در کشور ما به دلیل اهمیت ناچیز به این مسئله شاهد کاهش عمر مفید ساختمان ها به عنوان سرمایه ی ملی

و کاهش بهروری به عنوان الزامات فرآیند توسعه هستیم.

در حالی که در دنیا شاهد افزایش تعداد ساختمان های با عمر مفید بیش از ۱۰۰ سال هستیم این رقم در کشور ما به ۲۵ سال می رسد و در صورت تداوم رویه ی کنونی یعنی استفاده از افراد غیر متخصص و فاقد صلاحیت پیش بینی می شود به حتی ۲۰ سال هم کاهش یابد. متأسفانه نگاه سیاست گذران دراین مقوله عمدتا واکنشی بوده و پس از حوادث ناگوار به این مقوله توجه شده است. به طور مثال درمبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان که توسط وزارت راه وشهرسازی تدوین شده است، ذیل عنوان مراقبت و نگهداری از ساختمان به این مقوله اشاره شده است اما در رویه های کنونی نظام ساخت و ساز شهری از ضمانت اجرایی لازم برخوردار نیست. به نظر کارشناسان حتی انتخاب عنوان آن هم با توجه به ضرورت ها و نیازها بهتر است به مدیریت نگهداری و تعمیرات ساختمان تغییر یابد اقدامی که البته ضمن ارزشمند بودن دارای اشکالات جدیست وبه گفته ی همین اهالی فن اولین اشکال این مبحث یعنی مبحث ۲۲ در طبقه بندی ساختمان ها و فرآیند کاری آنها ست که همبستگی معناداری با مبحث دوم همین مقررات که نظامات اداری کارهای ساختمانی را مشخص می کند ندارد. همچنین این مبحث بایستی با سایر قوانین و قانون شهرداری ها و تملک آپارتمان ها مطابقت داشته باشد، که متأسفانه چنین نیست و توجه بیشتری را در این حیطه می طلبد. پرواضح است که نگاه به مدیریت نگهداری و تعمیرات ساختمان باید از طراحی شروع شود چه آنکه یک طراحی خوب با نگاه همه جانبه درست و هماهنگی عناصر معماری،سازه،تاسیسات وجانمایی خوب شهری در افزایش عمر مفید ساختمان ها نقش اساسی دارد. در برنامه‌های وزیر سابق راه وشهرسازی، عباس آخوندی مبحث مدیریت نگهداری و تعمیرات ساختمان به نحو برجسته تری نمود یافته بود اما با رفتن اوا از این وزارتخانه گویی این موضوع به فراموشی سپرده شده است وبه جزا اشاره ای که اخیرا یکی از معاونان این وزارتخانه آنهم به صورتی جزئی و گذرا اقدام عملی موثری دیده نشده. بر خلاف کشور ما اما این مبحث در کشور های توسعه یافته به گونه ای جدی به آن نگرستی می شود و با اتمام ویژه به این مبحث از سوی مراجع ذیصلاح پس از فرایند طراحی و نظارت و اجرا در ساختمان های تحت استفاده، بازرسی های فنی و ایمنی با جدیت دنبال می شود وبرای این مسئله شرکت های خدمات نگهداری و تعمیرات ساختمان این وظیفه را بر عهده دارند. این حلقه ی مهم در محافل علمی و دانشگاهی ماهم مفقوده است چرا که بر خلاف کشور های توسعه یافته که بدین منظور رشته های تحصیلی خاصی در نظر گرفته شده،در کشور ما علاوه بر نبود مهندسین متخصص و کارآزموده ، حتی کتاب ها ومجلات اندکی بدان اختصاص یافته است. امید است متولیان امرضمن توجه ویژه به این مقوله و تلاش در تهیه ی قوانین و مقررات مناسب همچنین تربیت مهندسان کارآزموده در این رشته بتوانند از سرمایه های ملی کشور به نحو شایسته تری نگهداری کنند. تا مدیریت نگهداری و تعمیرات ساختمان به افراد فاقد صلاحیت، این مدیریت به نظم ساختمان محدود نشود. توجهی که علاوه بر بهروری و حفظ سرمایه های ملی می تواند نگاه سیاست گذران را به بازاری شکوفا و اشتغال را هم جلب کند. امری که می تواند در ابتدا از ساختمان های بزرگتر شروع شده و در مراحل بعدی به سایر ساختمان ها تسری یابد.

قیمت پیشنهادی املاک کلنگی در برخی

محلات بندرعباس

♦صبح ساحل // مصطفی دولخانی :

باکاهش رونق بازار ملک این رکود به بازار املاک کلنگی باویلا ی هایی که به علت عمر بالای بنا و داشتن موقعیت مناسب برای سرمایه گذاری در احداث آپارتمان با تراکم بالاتر توجه اقتصادی دارند نیز کاهش یافته اما این رکود در نقاط پر تقاضا مثل گلشهر شمالی محدوده فروزان و شلمچه همچنین رسالت شمالی همینطور در گلشهر جنوبی محدوده ی رسالت جنوبی مبارزان از شدت کمتری برخوردار است که حتی در موارد زیادی تقاضا از عرضه حتی بیشتر است.

محله	مساحت (مترمربع)	قیمت (تومان)
۳ راه جهان بار	۲۸۰	۱/۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰
امیرآباد	۳۸۸	۹۵۰/۰۰۰/۰۰۰
بلوار امام حسین (کوی شفا)	۳۶۰	۱/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰
گلشهر جنوبی	۳۰۰	۲/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰
گلشهر جنوبی فروزان	۲۵۰	۳/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰
شاه حسینی	۱۶۰	۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰
میدان ۹ دی	۲۴۰	۱/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان شهید جعفری	۲۳۳	۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادگان	۲۴۳	۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰
پشت پمپ بنزین بلال	۲۲۰	۱/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰
یهشت بندر	۲۰۰	۱/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
زیباشهر	۲۴۰	۱/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
بلوار پاسداران (هتل هما)	۲۳۵	۱/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰
ششصد دستگاه	۲۴۰	۹۵۰/۰۰۰/۰۰۰

مهر شرایط واگذاری زمین ۹۹ ساله را دارد و فروش زمین به قیمت روز انجام می شود.

رهبر ادامه داد:به هر حال یکی دیگر از مزایای طرح اقدام ملی مسکن این است که ساخت ۴۰۰ هزار مسکن با یک حرکت بلندپروازانه همراه نبوده است واگر در طی دو سال آینده این تعداد واحد مسکونی به اتمام برسد می توان این طرح را با برطرف کردن معایب ادامه داد. وی تصریح کرد:البته بهترین کار این است که این طرح به تصویب مجلس هم برسد و قانون شود تا دولت های بعدی و حتی بانک ها بعد از اتمام دولت دوازدهم آنرا انجام دهند و از اجرای آن شانه خالی نکنند. امید است با آسیب شناسی و عبرت آموزی از معایب طرح های گذشته مثل طرح زمین شهری ، اجاره به شرط تملیک، همین مسکن مهر و مسکن اجتماعی راهی مناسب برای خانه دار شدن اقشار مختلف جامعه یافته شود.

به طرح مسکن مهر محمود احمدی نژاد نیست، در تلاش است تا در شرایط بحرانی قیمت مسکن، افرادی را که در خرید یک سرپناه به زیر خط فقر سوق داده شده‌اند، خانه‌دار کند اما بنا بر اعتقاد برخی کارشناسان این طرح ، بدیل گرانتر شده ی مسکن مهر است که هنوز خاطره ی تلخ آن به لحاظ کیفیت پایین ساخت آن و جانمایی نامناسبش فراموش نشده و بار سنگین تبعات تئوری ناشی از سیاست های غلط اقتصادی منبعث از آن بر دوش جامعه سنگینی دارد و اتمام آن به دولت سیزدهم خواهد کشید. همچنین به قول همین وزیر فعلی هنوز ۱۰۰ هزار واحد آن بی متقاضی مانده که به گفته ی کارشناسان ائتلاف منابع هنگفتی است. اما آنگونه که محمودزاده معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی گفته، طرح اقدام ملی مسکن تا حدودی برای اقشار متوسط جامعه تنظیم شده و قرار نیست

(...)

۶- توانایی تأمین هزینه ساخت مسکن (مازاد بر تسهیلات بانکی)

۷- امکان سپرده‌گذاری حداقل سی درصد هزینه ساخت مازاد بر تسهیلات بانکی، در خصوص متقاضیان واجد شرایط براساس اعلام دستگاه یا نهاد مربوطه.

۸- توانایی پرداخت اقساط ماهیانه بانکی تسهیلات دریافتی

این در حالیست که سهمیه شهرهای اعلامی پس از تکمیل ظرفیت بسته خواهد شد.

براین اساس از روز سه‌شنبه ۲۱ آبان ماه ثبت نام طرح ملی اقدام مسکن آغاز می‌شود.

استان هرمزگان در تعلیق این طرح؟

در حالی که در مرحله ی اول استان هرمزگان جایی در میان این ۱۰ استان ندارد اما بنابر گفته مدیرکل راه و شهرسازی هرمزگان : سهم این استان در مرحله ی نخست هفت هزار واحد