

## پرداخت وام مسکن روستایی به دهک‌های ۱ تا ۴ شهرها



معاون مسکن روستایی بنیاد مسکن گفت: وام ۵۰۰ میلیون مسکن روستایی و مسکن محرومان، علاوه بر روستاها، به دهک‌های یک تا ۴ در شهرها، با کارمزد ۵ درصد و دوره بازپرداخت ۲۰ ساله پرداخت می‌شود.

به گزارش مهر، مجید جودی، معاون مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، در نشست خبری افتتاح نخستین مرکز رسانه حوزه بخران، با بیان اینکه بحث وام مسکن روستایی و مسکن محرومان، امسال علاوه بر روستاها، برای دهک‌های یک تا چهار در شهرها نیز قابل پرداخت است. وی افزود: این تسهیلات با سقف ۵۰۰ میلیون تومان، کارمزد ۵ درصد و دوره بازپرداخت ۲۰ ساله پرداخت می‌شود. از هفته گذشته، بانک‌های عامل که شامل ۷ بانک هستند، ابلاغ اجرای این طرح را دریافت کرده‌اند. جودی بیان کرد: تاکنون از حدود ۲۲۰ هزار تا ۱۴۰ هزار فقره تسهیلات ابلاغ شده، روند اجرایی آغاز شده و در روزهای ابتدایی اجرای طرح، بیش از چهار هزار نفر به سیستم بانکی معرفی شده‌اند و بیش از ۲۰۰ قرارداد نیز به امضا رسیده است.

معاون مسکن روستایی بنیاد مسکن با تأکید بر اهمیت این طرح در تقویت و استحکام‌بخشی به واحدهای مسکونی در مناطق روستایی و شهری گفت: این تسهیلات امکان بهره‌مندی خانوارهای فاقد مسکن در دهک‌های یک تا چهار را فراهم می‌کند. در این طرح، دولت بیش از یک میلیارد تومان یارانه سود تسهیلات طی ۲۰ سال به شبکه بانکی پرداخت می‌کند که این موضوع زمینه همکاری گسترده بانک‌ها را فراهم کرده است.

وی در ادامه با اشاره به همکاری شبکه بانکی کشور اظهار کرد: بانک رفاه کارگران، بانک تجارت و بانک صادرات ابلاغیه اجرای طرح را دریافت کرده‌اند و سایر بانک‌ها نیز در حال تکمیل فرآیند ابلاغ هستند.

جودی با اشاره به به روند بازسازی واحدهای آسیب‌دیده از جنگ رمضان یادآور شد: در این حوزه بالغ بر ۹۲ هزار واحد مسکونی نیازمند تعمیر بودند که تاکنون حدود ۵۵ هزار واحد تعمیر و تکمیل شده است.

وی گفت: برنامه‌ریزی‌های لازم در این زمینه انجام شده و مصوبات دولت نیز آماده ابلاغ است و به‌زودی عملیات اجرایی بازسازی واحدهای باقی‌مانده که نیاز به تعمیر اساسی دارند آغاز خواهد شد. همچنین هم‌اکنون نیز اقدامات اجرایی در برخی مناطق در حال انجام است.

معاون مسکن روستایی بنیاد مسکن با اشاره به تسهیل روند صدور مجوزها تصریح کرد: صدور پروانه ساخت برای واحدهای تخریب‌شده به‌صورت رایگان انجام می‌شود و این موضوع نقش مؤثری در تسریع روند بازسازی خواهد داشت. وی در پایان خاطرنشان کرد: هدف‌گذاری صورت‌گرفته بر این اساس است که بازسازی واحدهای تعمیراتی تا پایان سال جاری به اتمام برسد و همچنین واحدهای احداثی نیز تا پایان سال ۱۴۰۶ تکمیل و به بهره‌برداری برسد.

## ۷۳ هزار واحد مسکن ملی افتتاح شد



مدیر کل دفتر طرح‌ریزی و پایش طرح‌های مسکن معاونت مسکن و ساختمان گفت: در طرح نهضت ملی مسکن برای ۸۲۷ هزار متقاضی تخصیص پروژه شده که ۱۶۹ هزار واحد در مرحله اتمام

نازک‌کاری است و ۷۳ هزار واحد تاکنون افتتاح شده است.

به گزارش ایسنا، رضا فرهادزاده در نشستی خبری با موضوع ارائه آمار سامانه حمایتی مسکن (تم) اظهار کرد: جدیدترین آمار اجرای طرح‌های نهضت ملی مسکن حاکی آن است برای ۸۲۷ هزار متقاضی تخصیص پروژه شده است که ۷۷۳ هزار واحد برای پروانه ساختمانی ۵۵۸ هزار واحد در وضعیت انعقاد قرار داد. ۳۶۷ هزار واحد دارای آماده‌سازی اولیه، ۶۷۷ هزار واحد در مرحله اتمام فونداسیون، ۲۲۲ هزار واحد در مرحله اتمام سفت‌کاری و ۱۶۹ هزار واحد اتمام نازک‌کاری است که ۷۳ هزار واحد تاکنون افتتاح شده است.

وی افزود: در یک ماه اخیر جهشی را در اجرای پروژه‌های نهضت ملی مسکن داشتیم که حدود ۸۷ هزار واحد به مرحله کارهای پایانی رسیده است. فرهادی درخصوص وضعیت شبکه کنتور و انشعابات مسکن ملی که به صورت برخط در سامانه وجود دارد، گفت: از کل پروژه‌های نهضت ملی مسکن حدود ۲۹ درصد دارای انشعاب آب، ۲۴ درصد دارای فاضلاب، ۲۷ درصد دارای انشعاب برق و ۲۵ درصد دارای گاز است.

مدیرکل دفتر طرح‌ریزی و پایش طرح‌های مسکن ادامه داد: در بخش آماده‌سازی و تکمیل زیرساخت نیز تعداد ۳۶۷ هزار واحد به میزان ۲۷ درصد دارای زیرساخت اولیه و تعداد ۱۴۱ هزار واحد به میزان ۱۴.۳ درصد دارای زیرساخت نهایی است.

وی با اشاره به چالش‌های تأمین زیرساخت‌های نهضت ملی مسکن گفت: مدعی نیستیم که حتماً همه مشکلات را می‌توانیم حل کنیم اما تلاش حداکثری خود را برای تحقق این موضوع انجام می‌دهیم. تعداد قابل توجهی از پروژه‌ها به پیشرفت بالای ۹۰ درصد رسیده اما به‌طور مثال یکی از چالش‌های حیاتی ما در استان تهران و خاصه شهر پرنده موضوع تأمین آب است. وزارت نیرو هم در این موضوع ملاحظات خاص خودش را دارد اما بدقیتره در سیستمی که تعریف شده انشعاب آب ۱۵۰۰ واحدی که آماده است به اضافه تعدادی واحد دیگر را برساند.

# ضرورت تدوین طرح‌های بلندمرتبه‌سازی

نگاه صفر و یک به بلندمرتبه‌سازی نادرست است



مبنای اصلی تصمیم‌گیری این است که بررسی کنیم در هر شهر چقدر نیاز به زیربنای مختلف وجود دارد و چقدر زمین برای عرضه موجود است. براساس این تعادل، مشخص می‌شود که اساساً بلندمرتبه‌سازی در آن شهر ضرورت دارد یا خیر؛ اگر ضرورت دارد، با چه مقیاسی و در کدام نقطه از شهر باید اجرا شود.

تقاضای زمین و ساختمان و عرضه فضای فیزیکی در شهرهاست و باید با پشتوانه‌های زیرساختی، ترافیکی، محیط‌زیستی و اجتماعی انجام شود. بلندمرتبه‌سازی را باید به‌عنوان یکی از ابزارها و مکانیسم‌های ایجاد توازن میان تقاضای زمین و ساختمان برای کاربری‌های مختلف و امکان عرضه فضای فیزیکی در شهرها نگریست. کاظمیان افزود:

## پیامدهای ساخت‌وسازهای غیرمنطقی

وی خاطرنشان کرد: حتی در برخی تقاضاها، بلندمرتبه‌سازی نمادی از مدرنیته تلقی می‌شود. این یک گرایش اجتماعی است و این ملاحظات هم باید در نظر گرفته شود.

کاظمیان تأکید کرد: قبل از تصویب در شورای عالی شهرسازی، این طرح‌ها قابلیت اجرا ندارند. معاون شهرسازی وزارت راه و شهرسازی در ادامه توضیح داد: برای استان‌های شمالی، رویکرد ما دو سطحی است؛ در سطح نخست، پهنه‌های غیرمجاز نظیر مناطق حفاظت‌شده و جنگلی کلا حذف می‌شوند. در سطح دوم، طرح‌های ویژه‌ای برای داخل محدوده شهرها تهیه می‌شود تا کمیت و کیفیت ساخت‌وسازها مشخص شود. کاظمیان با اشاره به آخرین اقدامات صورت گرفته در سطح کشور گفت: هفته گذشته درباره شهر گرگان تصمیم‌گیری شد و با توجه به ملاحظات زیست محیطی و همچنین اقتصادی، شورای عالی شهرسازی با بخشی از پهنه‌ها موافقت کرد و مقرر شد بررسی‌های دقیق‌تری با مشارکت کنشگران محلی انجام شود. همچنین برای شهرهای بندرعباس و سمنان طرح‌ها تصویب شده که در طرح جامع‌شان موضوع بلندمرتبه‌سازی پیش‌بینی نشده بود و برای مشهد و تهران نیز در حال تدوین و رفت‌وپروگشت‌های کارشناسی هستیم. معاون وزیر راه و شهرسازی خاطرنشان کرد: تهران ملاحظه ویژه‌ای به‌عنوان پایتخت دارد. طبق سیاست‌های آمایش سرزمین و تأکید رئیس‌جمهوری، بارگذاری در تهران نباید بیشتر شود و باید کنترل گردد.

**بخش‌هایی از تهران همچنان قابلیت بلندمرتبه‌سازی دارد**  
وی ادامه داد: شهریور سال گذشته مصوبه‌ای با عنوان «برنامه اقدام عاجل برای تمرکززدایی و ساماندهی مجموعه شهری تهران و البرز» داشتیم. یکی از بحث‌های اصلی این است که بلندمرتبه‌سازی در تهران نباید منجر به افزایش ظرفیت جمعیتی شود. مکانیسم آن این است که یا با کاهش تراکم و ساخت‌وساز در اطراف آن پلاک، فضای باز و سبز بیشتری ایجاد شود، یا بلندمرتبه‌سازی صرفاً برای

## الحاق ۷۰ هزار هکتار زمین به محدوده شهرها

درباره بلندمرتبه‌سازی در گرگان، اظهار کرد: در مورد گرگان، ما رویکردی فعالانه داریم. نمی‌خواهیم صبر کنیم تا شهر دچار بحران شود و بعد به‌دنبال راه‌حل باشیم. در جلسه شورای عالی شهرسازی، کلیات طرح بلندمرتبه‌سازی گرگان مصوب شد، زیرا ضروری است. البته پهنه‌هایی که حساسیت زیست‌محیطی یا اجتماعی داشتند، برای بررسی دقیق‌تر به استان ارجاع داده شدند تا با بازدید میدانی و کارشناسی کامل‌تر، دوباره مطرح شوند.

معاون معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی اضافه کرد: اکنون طرح جامع شهر گرگان هم آغاز شده و در آنجا نیازهای جدید برای الحاق زمین (گسترش افقی) هم دیده خواهد شد.

وی با تأکید بر اینکه در این زمینه برای همه شهرها نسخه واحد نداریم، اظهار کرد: ما کاملاً آمادگی داریم که در گفت‌وگوهای تخصصی و همچنین در گفت‌وگوهای رسانه‌ای، موضوع را برای مردم توضیح دهیم. سطح اول، سطح هر شهر به‌صورت جداگانه است؛ مثلاً شرایط گرگان، رشت، بندر انزلی یا دیگر شهرهای استان مازندران، هر کدام باید به‌طور خاص مطالعه شود. کاظمیان گفت: بلندمرتبه‌سازی یک مصوبه شورای عالی شهرسازی است که در آن، ضوابط عام مشخص شده، اما اینکه در هر شهر با چه ترتیبی و چگونه عملیاتی شود، بستگی به مطالعات همان شهر دارد؛ بنابراین اجرای آن، یک نسخه کلی و یکسان نیست و باید با توجه به شرایط محلی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی هر شهر پیش برود.

این مقام مسئول بیان داشت: نگاه ما به بلندمرتبه‌سازی تغییر کرده است. دیگر آن را یک پدیده اتفاقی نمی‌بینیم، بلکه به‌عنوان یک «سیاست توسعه شهری» مد نظر است. اما این به معنی آزادی مطلق نیست. اتفاقاً برعکس، ما به‌دنبال «برخورد فعال» هستیم؛ یعنی قبل از اینکه تقاضای ساخت‌وساز باعث هرج‌ومرج شود، خودمان

بلندمرتبه‌سازی در شهرهای ایران دوباره به کانون توجه بازگشته است؛ اما این پرسش، نه اینکه آیا باید بلندمرتبه‌سازی شود، بلکه اینکه کجا، به چه میزان و با چه پشتوانه‌ها مطرح است. در شرایطی که محدودیت زمین، حساسیت اراضی کشاورزی، فشار تقاضا برای مسکن و نیاز به کنترل گسترش افقی ناپایدار، هم‌زمان شهرها را احاطه کرده، بلندمرتبه‌سازی نه یک راه‌حل قطعی و نه یک تهدید ذاتی، بلکه ابزاری برای تنظیم رشد شهری و ایجاد توازن میان نیاز به زمین و عرضه فضای فیزیکی است که فقط در صورت تدوین طرح‌های ویژه هر شهر و اتکا به زیرساخت‌های ترافیکی، محیط‌زیستی، اجتماعی و اقتصادی می‌تواند به توسعه متوازن منجر شود.

در پی برگزاری چهارمین جلسه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با محوریت بررسی ضوابط بلندمرتبه‌سازی به‌ویژه در مناطق شمالی کشور، غلامرضا کاظمیان، معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی با تأکید بر اینکه نگاه «صفر و یک» به بلندمرتبه‌سازی نادرست است، گفت: بلندمرتبه‌سازی یکی از ابزارهای ایجاد توازن میان

معاون شهرسازی وزارت راه و شهرسازی با هشدار نسبت به پیامدهای ساخت‌وسازهای غیرمنطقی، گفت: اگر بلندمرتبه‌سازی بدون برنامه‌ریزی، پشتوانه‌های زیرساختی و ملاحظات ترافیکی، محیط‌زیستی، اجتماعی و اقتصادی انجام شود، خسارت آن بسیار سنگین‌تر از عدم انجام آن خواهد بود. وی افزود: ما معتقدیم باید طرحی از پیش اندیشیده شده داشته باشیم که مشخص کند در هر شهر چه مقدار و برای چه کاربری‌هایی بلندمرتبه‌سازی مجاز است؟ همچنین باید اطمینان حاصل شود که زیرساخت‌های لازم نظیر آب، برق و گاز فراهم است و با ملاحظات اقتصاد زمین و سبک زندگی اقشار مختلف سازگار است.

کاظمیان درباره تنوع کاربری‌ها تصریح کرد: بلندمرتبه‌سازی صرفاً برای سکونت و معماری وزارت راه و شهرسازی نیست؛ بلکه برای فعالیت‌های اقتصادی و گردشگری نیز کاربرد دارد. در حوزه مسکن نیز در دیدگاه‌های جدید بر «اختلاط اجتماعی» تأکید داریم تا گروه‌های درآمدی مختلف در بلندمرتبه‌ها در کنار یکدیگر ساکن باشند.

## کدام مناطق کشور مشمول بلندمرتبه‌سازی هستند؟

معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی درباره ضوابط قانونی و محدوده اجرای طرح‌ها گفت: بر اساس مصوبات سال‌های ۹۷ و ۹۹، همه مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر و همچنین تمامی شهرهای سه استان شمالی (مازندران، گیلان و گلستان) بدون توجه به جمعیت، مشمول ضوابط بلندمرتبه‌سازی هستند. این مقام مسئول گفت: طرح‌های جامع در دست‌ها مختلف قرار دارند؛ برخی طرح بلندمرتبه‌سازی دارند، برخی در حال تهیه هستند و برخی که ندارند می‌توانند پیشنهاد دهند تا در مراحل قانونی قرار بگیرد. برای هر شهر باید طرح ویژه خودش تهیه شود تا با رعایت ملاحظات محیط‌زیستی (آب، خاک، جریان هوا و...) و ملاحظات اقتصاد زمین و مستغلات، مسیر منطقی و درستی طی شود.

معاون معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی با تأکید بر محدودیت‌های ساخت‌وساز در کشور و ضرورت اجرای طرح‌های بلندمرتبه‌سازی برای شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر، از الحاق ۷۰ هزار هکتار زمین به محدوده شهرها در ۱۸ ماه گذشته خبر داد. کاظمیان اظهار کرد: ما اجازه نداریم در اراضی کشاورزی درجه یک و دو، یا مناطقی که در معرض مخاطرات طبیعی هستند یا حریم کلان‌شهرها، بی‌محابا ساخت‌وساز کنیم. درواقع، کیفیت زمین برای ما اولویت نخست است و توسعه بدون رعایت ضوابط زیست‌محیطی و کشاورزی انجام نمی‌شود.

معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه در عین حال گسترش افقی یکی از ابزارهای ماست، گفت: در همین ۱۸ ماه گذشته، حدود ۷۰ هزار هکتار الحاق زمین به محدوده شهرها داشته‌ایم اما این برای همه جا ممکن نیست. به‌طور مثال در شهرهای شمالی، به دلیل مرغوبیت بالای خاک و حساسیت محیط‌زیستی، قانوناً نمی‌توانیم گسترش افقی داشته باشیم و در کلان‌شهرها هم گسترش افقی اولویت اصلی ما نیست. وی خاطرنشان کرد: بلندمرتبه‌سازی به‌خود خود، نه «خوب» است و نه «بد» یک ابزار است. ما نباید انتزاعی به آن نگاه کنیم. اگر ضرورت تأمین مسکن یا نیازهای شهری ایجاد کنند، باید با ضوابط دقیق فنی، اجتماعی و فرهنگی انجام شود. اما اگر برای بلندمرتبه‌سازی برنامه نداشته باشیم، خودبه‌خود و به صورت پراکنده و غیراصولی ساخته می‌شود که خسارتش بسیار بیشتر است.

کاظمیان ادامه داد: بنابراین شورای عالی شهرسازی مصوب کرده که همه شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر و استان‌های شمالی، حتماً باید «طرح بلندمرتبه‌سازی» داشته باشند تا این جریان تقاضا، هدایت و کنترل شود. وی با اشاره به یکی از دستورکارهای جلسه امروز

گروه زیرساخت  
editor@smtnews.ir



بلندمرتبه‌سازی یکی از ابزارهای ایجاد توازن میان تقاضای زمین و ساختمان و عرضه فضای فیزیکی در شهرهاست



بلندمرتبه‌سازی باید با پشتوانه‌های زیرساختی، ترافیکی، محیط‌زیستی و اجتماعی انجام شود

به‌عنوان متولیان شهرسازی، دست به برنامه‌ریزی و ضابطه‌گذاری زده‌ایم. در هر نقطه‌ای که ضرورت ایجاد کنند و ملاحظات فنی، اقتصادی و اجتماعی اجازه دهد، وارد می‌شویم. وی گفت: شمال کشور به دلیل حساسیت‌های زیست‌محیطی، یک الگوی خاص می‌تولد. ما نمی‌خواهیم شهرها بی‌رویه گسترش افقی پیدا کنند و زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها را بلعند. بنابراین، در حال بررسی «پهنه‌های مجاز» برای بلندمرتبه‌سازی در کل استان‌های شمالی هستیم. هدفمان این است که مشخص کنیم کجا بلندمرتبه‌سازی ممکن است و کجا نیست؛ اگر پروژه‌ای از این مرحله «تصفیه» عبور کند، مجوز می‌گیرد؛ در غیر این صورت، دیگر شاهد ساخت‌وسازهای غیراصولی نخواهیم بود. کاظمیان ادامه داد: هر شهر بسته به شرایطش متفاوت است. درباره «بندرعباس»، فرآیند تصویب ضوابط انجام شده و مسیر مشخص است. در مورد «گرگان»، بخشی از طرح تصویب شده و بخشی دیگر به دلیل ملاحظات اعضای شورای عالی، نیاز به بررسی‌های تکمیلی داشت که در حال انجام است.

وی بیان داشت: تهران درحال حاضر کانون اصلی بحث‌ها در شورای عالی شهرسازی و معماری است. به دلیل وسعت و تراکم بالا، طبیعتاً حساسیت‌ها بیشتر است و بحث‌های کارشناسی دقیق‌تری برای تعیین پهنه‌ها در حال انجام است.

معاون وزیر راه و شهرسازی خاطرنشان کرد: مازندران به‌عنوان یک استان کلیدی، در اولویت است. مطالعات بلندمرتبه‌سازی برای این استان در مرحله «تهایی شدن» قرار دارد. وقتی این مطالعات به سرانجام برسد، ما در واقع یک سند راهبردی داریم که بر اساس آن، نه فقط در مقیاس شهرها، بلکه در مقیاس کل استان، تکلیف بلندمرتبه‌سازی مشخص می‌شود و دیگر شاهد برخوردهای سلیقه‌ای نخواهیم بود.