خانه‌های خالی زیر ذره‌بین شهرداری‌ها

پای تعارض منافع شهرداری‌ها در میان است

شهرداری‌ها مامور شده‌اند خانه‌های خالی را شناسایی کنند و به جنگ احتکار مسکن بروند؛ اما درست در همین نقطه، یک تناقض بزرگ خودنمایی می‌کند: چگونه نهادی که بخش مهمی از درآمدش از محل صدور پروانه ساختمانی، عوارض ساخت‌وساز و تغییر ضوابط شهری تأمین می‌شود، می‌تواند بدون تعارض منافع، مجری سیاستی باشد که قرار است بازار مسکن را تنظیم کند؟

حالا با سپردن شناسایی خانه‌های خالی به شهرداری‌ها، این پرسش جدی مطرح است که آیا قرار است شهرداری‌ها هم‌زمان با سوداگری مسکن مقابله کنند یا همچنان منافع درآمدی ساخت‌وساز را در اولویت قرار دهند؟ موضوعی که به گفته علی فرنام، پژوهشگر مسکن و شهرسازی، می‌تواند به پاشنه آشیل سیاست جدید مالیات بر خانه‌های خالی تبدیل شود.

فرنام، در گفت‌وگو با تسنیم، درباره تصویب آیین‌نامه اجرایی تبصره ۵ ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم با موضوع شناسایی واحدهای مسکونی خالی از سکنه توسط شهرداری‌ها در هیات وزیران، اظهار کرد: تصویب این آیین‌نامه در امتداد تلاش‌های قبلی در این زمینه انجام شده است. عملکرد قانون مالیات بر خانه‌های خالی که از سال ۱۳۹۹ اجرایی شد، محدود بود.

او ادامه داد: در اصلاحات و تکمیل‌هایی که در سال ۱۴۰۳ و در قالب قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها صورت گرفت، برخی بندها برای رفع کاستی‌ها و محدودیت‌های این قانون در نظر گرفته شد.

به گفته این پژوهشگر، یکی از مهم‌ترین مسائل در اجرای مالیات خانه‌های خالی، ایجاد انگیزه برای نهادهایی است که امکان شناسایی میدانی این واحدها را دارند. به همین دلیل، اختصاص بخشی از منافع مالی اجرای قانون به شهرداری‌ها می‌تواند به افزایش مشارکت آنها کمک کند.

فرنام در این باره افزود: یکی از این موارد که از اهمیت و تأثیرگذاری بالایی برخوردار است و شاید بتوان آن را یکی از مهم‌ترین ارکان اجرای قانون دانست، ایجاد انگیزه برای مشارکت شهرداری‌ها در این طرح از طریق اختصاص درآمدهای حاصل به آنهاست.

او ادامه داد: اساساً می‌توان گفت پاشنه آشیل قانون مالیات بر خانه‌های خالی، موضوع شناسایی و احراز خالی بودن واحدهای مسکونی است که دشوارترین بخش اجرای آن محسوب می‌شود؛ چراکه این شناسایی صرفاً به یک مقطع زمانی محدود نیست و باید در یک بازه زمانی ۱۲۰ روزه انجام شود.



چرا شهرداری‌ها می‌توانند اجرای قانون را تقویت کنند؟

شهرداری‌ها به دلیل دسترسی محلی، حضور میدانی و برخورداری از ساختارهای مناطق و نواحی شهری، ظرفیت قابل توجهی برای کمک به شناسایی واحدهای بلااستفاده دارند. این ظرفیت به‌ویژه در شهرهایی اهمیت پیدا می‌کند که شناسایی وضعیت واقعی سکونت در واحدهای مسکونی، صرفاً با اتکا به اطلاعات ثبتی و سامانه‌ای دشوار است.

فرنام با اشاره به گستردگی حضور شهرداری‌ها در کشور یادآور شد: شهرداری‌ها به دلیل حضور میدانی و گستردگی جغرافیایی در کشور به گونه‌ای که در حدود هزار و ۵۰۰ شهر حضور دارند، می‌توانند این واحدها را باسهولت بیشتری شناسایی کنند.

پژوهشگر مسکن و شهرسازی در عین حال اضافه کرد: البته شمول قانون مالیات بر خانه‌های خالی دارای محدودیت‌هایی است و ممکن است همه شهرها را دربرنگیرد، اما نکته اینجاست که شهرداری‌ها، مناطق و نواحی شهرداری ابزارهایی در اختیار دارند که می‌توانند به شناسایی این واحدها کمک کرده و درآمدهای حاصل نیز به خود آنها اختصاص پیدا می‌کند.

تغییر مسیر درآمدها؛ از صندوق ملی مسکن تا شهرداری‌ها

یکی از تفاوت‌های مهم سازوکار جدید با شیوه‌های پیشین، ایجاد انگیزه مالی مستقیم برای شهرداری‌هاست. در چارچوب قبلی، تمرکز درآمدهای مالیاتی حوزه مسکن در صندوق ملی مسکن، به‌خودی‌خود منفعت مالی مستقیمی برای شهرداری‌های شناسایی‌کننده ایجاد نمی‌کرد. در نتیجه، انگیزه این نهادها برای اختصاص منابع انسانی و اجرایی به شناسایی خانه‌های خالی می‌توانست محدود باشد.

فرنام با اشاره به این تفاوت گفت: معتقدم زمانی که مقرر بود درآمدهای مالیاتی به‌صورت مستقیم به صندوق ملی مسکن واریز شود، شهرداری‌ها از این محل انتفاعی نداشتند و در نتیجه انگیزه‌ای نیز برای مشارکت در اجرای طرح پیدا نمی‌کردند؛ چراکه طبق قانون جهش تولید مسکن، تمام درآمدهای مالیاتی حوزه مسکن باید به صندوق ملی مسکن واریز و در آنجا متمرکز شود. او بیان کرد: اما در اینجا مسیری که در قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها نیز پیش‌بینی شده این است که شهرداری‌ها مسوولیت شناسایی واحدهای خالی را بر عهده بگیرند و درآمد حاصل نیز به آنها اختصاص یابد تا بتوانند این منابع را در نوسازی بافت‌های شهری و تأمین مسکن ارزان‌قیمت و در استطاعت هزینه کنند. انتظار می‌رود با این سازوکار، استقبال شهرداری‌ها از مشارکت در این موضوع افزایش یابد.

شهرداری‌ها هم مجری سیاست‌اند و هم ذی‌نفع ساخت‌وساز

مهم‌ترین نگرانی درباره نقش جدید شهرداری‌ها، احتمال تعارض میان ماموریت تنظیم‌گری بازار مسکن و منافع مالی مدیریت شهری است. شهرداری از یک سو باید به اجرای سیاستی کمک کند که هدف آن کاهش نگهداری واحدهای مسکونی بدون استفاده و بهبود کارکرد بازار مسکن است؛ اما از سوی دیگر، بخش مهمی از درآمدهای آن از فعالیت‌های مرتبط با ساخت‌وساز، عوارض ساختمانی و برخی تصمیمات شهرسازی تأمین می‌شود.

این دوگانگی می‌تواند بر اولویت‌های اجرایی شهرداری‌ها اثر بگذارد؛ به‌ویژه اگر درآمدهای وابسته به ساخت‌وسازهای جدید، در مقایسه با منابع حاصل از اجرای سیاست‌های مالیاتی، سهم بالاتری در بودجه آنها داشته باشد.

فرنام در تشریح این مساله تصریح کرد: شهرداری‌ها به دلیل اینکه بخش عمده‌ای از درآمدهایشان از محل عوارض و درآمدهای احتمالی ناشی از مصوبات کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۱۰۰ تأمین می‌شود، تمایل دارند پروانه‌های ساختمانی بیشتری صادر کنند. از این رو ممکن است این نگرانی وجود داشته باشد که مبارزه با خانه‌های خالی و پیگیری این موضوع به کاهش صدور پروانه‌های ساختمانی و در نتیجه کاهش درآمدهای آنها منجر شود. بنابراین در این زمینه یک دوگانگی وجود دارد که باید برای آن تدبیر شود. البته باید میان دو موضوع تفاوت قائل شد: افزایش ساخت‌وساز به‌خودی‌خود لزوماً با سیاست مالیات بر خانه‌های خالی در تضاد نیست؛ زیرا تولید مسکن متناسب با نیاز جامعه می‌تواند به بهبود عرضه کمک کند. مساله زمانی ایجاد می‌شود که افزایش درآمد شهرداری به ساخت‌وسازهای بیشتر، تغییرات موردی در ضوابط شهری یا تولید واحدهایی وابسته شود که تناسبی با نیاز و توان اقتصادی بخش بزرگی از متقاضیان ندارند.

جریمه تخلف نباید به منبع درآمد تبدیل شود

یکی از محورهای مورد تأکید فرنام، ضرورت جلوگیری از وابستگی بودجه شهرداری‌ها به تخلفات ساختمانی و مسیرهای خارج از ضوابط شهرسازی است. به اعتقاد وی، اگر تخلف از مقررات به راهی برای کسب درآمد تبدیل شود، زمینه تضعیف بازدارندگی قانون و عادی‌شدن قانون‌شکنی در مدیریت شهری فراهم خواهد شد.

در این زمینه افزود: در این راستا باید تأکید شود مسیرهایی که خارج از ضوابط و چارچوب طرح‌های شهری قرار دارند و تخلفاتی که از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ یا خارج از حریم شهرها از طریق ماده ۹۹ پیگیری می‌شوند، نباید مبنای تأمین درآمد شهرداری‌ها قرار گیرند. الزامات قانونی در این زمینه باید به‌طور جدی مورد توجه قرار گیرد تا قبح قانون‌شکنی از بین نرود و تبدیل تخلف به جریمه به یک رویه و عرف در مدیریت شهری تبدیل نشود.

این هشدار از منظر سیاست‌گذاری شهری اهمیت زیادی دارد. هنگامی که درآمد ناشی از رسیدگی به تخلفات به یکی از منابع قابل اتکای بودجه تبدیل شود، این خطر وجود دارد که میان اجرای سخت‌گیرانه مقررات و تأمین منابع مالی، تعارضی عملی شکل بگیرد. در چنین شرایطی، حتی اگر مقررات قانونی به‌درستی تدوین شده باشند، نحوه اجرای آنها ممکن است تحت تأثیر ملاحظات مالی قرار گیرد.

کمیسیون ماده ۵ و مساله تولید مسکن لوکس

پژوهشگر مسکن و شهرسازی در بخش دیگری از اظهارات خود به عملکرد کمیسیون ماده ۵ و آثار برخی تصمیمات شهرسازی بر ترکیب عرضه مسکن اشاره کرد. این کمیسیون، در چارچوب قانونی خود، وظایف مشخصی در ارتباط با بررسی و تصویب تغییرات طرح‌های تفصیلی دارد؛ با این حال، از دیدگاه این پژوهشگر، استفاده از ظرفیت آن باید به موارد استثنایی و ضوابط قانونی محدود بماند و به ابزاری برای پیشبرد پروژه‌های موردی در آمدزا تبدیل نشود.

او در این باره گفت: این کمیسیون البته یک مسیر قانونی محسوب می‌شود، اما باید برای موارد استثنایی مورد استفاده قرار گیرد نه صرفاً پروژه‌های موردی که معمولاً در اراضی با متراژ بالا اجرا می‌شوند. این اراضی نیز عمدتاً در مناطق گرانقیمت شهری قرار دارند. حتی افزایش تراکم و بالا رفتن زیربنای تولیدی و میزان ساخت مسکن در این مناطق نیز کمکی به حل مشکل مسکن شهر نمی‌کند؛ نه از نظر استطاعت مالی مردم، چراکه توان خرید این واحدها را ندارند، و نه از نظر کنترل قیمت‌ها.

این دیدگاه بر تفاوت میان افزایش کمی تولید مسکن و افزایش عرضه موثر برای خانوارهای متقاضی تأکید دارد. هر واحدی که ساخته می‌شود، الزاماً پاسخگوی نیاز مصرفی بازار نیست. اگر بخش عمده افزایش تولید به واحدهای بزرگ‌متراژ و گران‌قیمت اختصاص یابد، ممکن است تعداد واحدهای ساخته‌شده افزایش پیدا کند، اما مشکل دسترسی خانوارهای متوسط و کم‌درآمد به مسکن همچنان پابرجا بماند. فرنام در ادامه با اشاره به پیامدهای چنین روندی اظهار کرد: اتفاقاً این مصوبات موجب افزایش سهم واحدهای گران‌قیمت و لوکس در بازار می‌شوند و در عمل نتیجه آن می‌تواند تولید یک واحد پنت‌هاوس به ارزش هزار میلیارد تومان باشد؛ واحدی که شاید بتوان گفت تأثیری بر قیمت حدود ۲۰۰ واحد مسکونی مصرفی در جنوب شهر با قیمت‌های پایین‌تر می‌گذارد. چندمعامله از این جنس می‌تواند متوسط قیمت مسکن تهران را به‌شدت افزایش دهد؛ اتفاقی که در عمل نیز رخ داده است.

تنظیم‌گری هم‌زمان؛ شرط موفقیت مالیات خانه‌های خالی

مجموع این اظهارات نشان می‌دهد که اجرای موثر مالیات خانه‌های خالی به یک سیاست منفرد محدود نمی‌شود. شناسایی واحدهای خالی، اختصاص منابع مالی برای اجرای قانون و افزایش مشارکت شهرداری‌ها، تنها بخشی از مسیر است. در کنار این اقدامات، باید سازوکاری وجود داشته باشد که مانع از غلبه منافع درآمدی کوتاه‌مدت بر اهداف بلندمدت مدیریت شهری شود.

فرنام در جمع‌بندی دیدگاه خود تأکید کرد: این وضعیت آثار نامطلوبی بر قیمت مسکن دارد. بنابراین، در این زمینه باید نوعی تنظیم‌گری انجام شود تا در عین فراهم کردن زمینه تحقق سیاست‌های مالیاتی، به‌ویژه مالیات بر خانه‌های خالی، مسیرهای متعارض با این سیاست، یعنی درآمدهای حاصل از عوارض و سایر منابع درآمدی شهرداری‌ها نیز مدیریت شود.

بر این اساس، چند محور می‌تواند در ارزیابی و اجرای این سیاست اهمیت داشته باشد: نخست، تعیین معیارهای شفاف برای شناسایی و احراز خالی بودن واحدها؛ دوم، نظارت بر عملکرد شهرداری‌ها و نحوه استفاده از درآمدهای حاصل؛ سوم، کاهش وابستگی بودجه مدیریت شهری به درآمدهای ناشی از تخلفات ساختمانی و تغییرات موردی ضوابط؛ و چهارم، ارزیابی تصمیمات شهرسازی بر اساس میزان انطباق آنها با نیاز واقعی بازار و توان اقتصادی خانوارها.

در نهایت، سپردن بخشی از مسوولیت شناسایی خانه‌های خالی به شهرداری‌ها می‌تواند ظرفیت اجرایی این سیاست را افزایش دهد، اما این ظرفیت تنها زمانی به نتیجه مطلوب می‌رسد که تعارض منافع احتمالی نیز جدی گرفته شود.

اگر درآمدهای حاصل از مالیات خانه‌های خالی به منبعی برای تقویت خدمات شهری و تأمین مسکن در استطاعت تبدیل شود و هم‌زمان مسیرهای درآمدزایی متعارض با ضوابط شهرسازی اصلاح شوند، می‌توان به بهبود اجرای قانون امیدوار بود. در غیر این صورت، خطر آن وجود دارد که ابزار جدید شناسایی خانه‌های خالی در ساختاری فعالیت کند که همچنان انگیزه‌های مالی آن با اهداف تنظیم بازار مسکن هم‌راستا نیست.

پایان دفن سنتی یا تغییر شیوه مدیریت پسماند؟

دفن مستقیم زباله در آرادکوه به کمتر از ۵ درصد رسید

کاهش دفن مستقیم پسماند در آرادکوه به کمتر از ۵ درصد، در مقایسه با سال‌هایی که این مرکز مقصد نهایی بخش قابل توجهی از زباله‌های تهران بود، از تغییر رویکرد مدیریت پسماند پایتخت حکایت دارد؛ با این حال، این آمار به معنای حل معضل دفن زباله نیست و موفقیت آن به توسعه تفکیک از مبدا، افزایش ظرفیت پردازش و بازیافت و کنترل پیامدهای زیست‌محیطی پسماندهای دفن‌شده وابسته است. مدیریت پسماند در کلانشهری مانند تهران، به دلیل حجم بالای تولید زباله، تراکم جمعیت و پیچیدگی شبکه جمع‌آوری، یکی از مسائل مهم مدیریت شهری محسوب می‌شود. سال‌ها بخش قابل توجهی از پسماند تولیدشده در پایتخت به آرادکوه منتقل می‌شد؛ مرکزی که در کنار پذیرش زباله، با چالش‌هایی مانند تولید شیرابه، انتشار بو و گاز متان و احتمال آلودگی خاک و منابع آب زیرزمینی روبه‌رو بوده است. اکنون اعلام کاهش دفن مستقیم به کمتر از ۵ درصد، بار دیگر این پرسش را مطرح می‌کند که آیا تهران در مسیر عبور از دفن سنتی قرار گرفته یا صرفاً شیوه پردازش و دفع زباله را تغییر داده است؟

چالش اصلی مدیریت پسماند تهران، کاهش سهم دفن است

محمدصابر باغخانی‌پور، مدیرکل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران در گفت‌وگو با مهر، با اشاره به چالش‌های مدیریت پسماند در پایتخت اظهار کرد: چالش اصلی مدیریت پسماند تهران امروز دیگر صرفا محل دفن نیست، بلکه مساله اصلی، کاهش تولید پسماند، تفکیک موثر از مبدا و رساندن سهم پسماندی است که در نهایت نیازمند دفن می‌شود به حداقل ممکن است.

این اظهارات نشان می‌دهد که مساله مدیریت پسماند تهران از مرحله تامین محل برای تخلیه زباله فراتر رفته و اکنون باید بر اصلاح زنجیره تولید، جمع‌آوری، تفکیک، پردازش و بازیافت متمرکز شود. به بیان دیگر، حتی اگر ظرفیت پردازش پسماند افزایش یابد تا زمانی که تولید زباله کنترل نشود و مواد ارزشمند از مبدا جدا نشوند، نمی‌توان از کاهش پایدار پسماند نهایی سخن گفت. در همین زمینه، یکی از موانع مهم تحقق تفکیک موثر از مبدا، ساختار فعلی جمع‌آوری زباله در سطح شهر است. باغخانی‌پور در تشریح این موضوع افزود: این موضوع از دو جنبه اجرایی با چالش مواجه است؛ نخست، طراحی نادرست مخازن ۱۱۰۰ لیتری در سطح خیابان‌هاست که عملا دسترسی شبکه‌های غیررسمی زباله‌گردی را تسهیل کرده و بخش ارزشمند پسماند را از چرخه یکپارچه مدیریت شهری خارج می‌کند.

راهکاری که هنوز به الگوی فراگیر تبدیل نشده است

مدیرکل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران، شیوه جمع‌آوری پسماند را دومین مانع مهم در مسیر اجرای تفکیک از مبدا دانست و در این باره ادامه داد: مساله دوم به شیوه جمع‌آوری پسماند بازمی‌گردد. راهکارهایی مانند انتقال مخازن به داخل منازل و جمع‌آوری درب منزل یا حذف مخازن خیابانی، پیش‌تر در قالب طرح‌های پایلوت در برخی مناطق مطالعه و حتی اجرا شده‌اند، اما به دلیل چالش‌هایی مانند تراکم بالای بافت شهری و نبود یکپارچگی لجستیکی، تاکنون به رویه‌ای فراگیر و موفق تبدیل نشده‌اند.

اجرای طرح جمع‌آوری درب منزل می‌تواند در صورت طراحی درست، میزان اختلاط پسماند خشک و تر را کاهش دهد و دسترسی شبکه‌های غیررسمی به مواد قابل بازیافت را محدود کند. با این حال، تجربه طرح‌های آزمایشی نشان می‌دهد که موفقیت چنین الگویی به فراهم بودن ناوگان حمل‌ونقل، برنامه زمانی منظم، زیرساخت تفکیک و همکاری شهروندان وابسته است.

از سوی دیگر، تفاوت شرایط محله‌های تهران، از بافت‌های متراکم و قدیمی تا مجتمع‌های مسکونی و مناطق کم‌تراکم، امکان اجرای یک الگوی یکسان برای همه مناطق را محدود می‌کند. به همین دلیل، توسعه نظام جمع‌آوری باید متناسب با ویژگی‌های هر منطقه و با هماهنگی میان بخش‌های مختلف مدیریت شهری انجام شود.

کاهش دفن مستقیم به معنای پایان مخاطرات زیست‌محیطی نیست

آرادکوه طی سال‌های گذشته مقصد بخش قابل توجهی از پسماند تولیدی تهران بوده و همین موضوع، پیامدهای زیست‌محیطی متعددی را به همراه داشته است. تولید شیرابه، انتشار گازهای ناشی از تجزیه مواد آلی، انتشار بو و احتمال نفوذ آلاینده‌ها به خاک و آب‌های زیرزمینی، از مهم‌ترین نگرانی‌های مرتبط با دفن پسماند در این محدوده به شمار می‌روند. باغخانی‌پور با اشاره به این پیامدها گفت: آرادکوه سال‌ها محل نهایی بخش قابل توجهی از پسماند تهران بوده و این موضوع پیامدهایی مانند تولید شیرابه، انتشار بو و گاز متان و ایجاد ریسک برای خاک و آب‌های زیرزمینی را به دنبال دارد.

در چنین شرایطی، کاهش ورود زباله به بخش دفن، اگرچه اقدامی ضروری است، اما به‌تنهایی نمی‌تواند آثار انباشته‌شده فعالیت‌های گذشته را برطرف کند. پسماندهایی که طی سال‌های گذشته در محل دفن انباشته شده‌اند، همچنان می‌توانند منشا تولید شیرابه و گاز متان باشند. از این رو، مدیریت پسماند باید علاوه بر کاهش ورودی جدید، برنامه مشخصی برای کنترل و پایش آلاینده‌های ناشی از توده‌های قدیمی زباله داشته باشد.

مدیرکل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران در تشریح راهکارهای مقابله با این وضعیت تاکید کرد: راه‌حل پایدار، صرفا انتقال محل دفن نیست، بلکه باید از ابتدا میزان پسماند ورودی به بخش دفن کاهش یابد. در همین راستا، توسعه تفکیک از مبدا، افزایش ظرفیت و راندمان خطوط پردازش، بازیافت، مدیریت پسماند آلی و بهبود مدیریت شیرابه باید به‌صورت همزمان دنبال شود.

این رویکرد از منظر محیط زیست اهمیت ویژه‌ای دارد، زیرا انتقال محل دفن، بدون کاهش تولید پسماند و اصلاح فرآیندهای پردازش، تنها جابه‌جایی مساله از یک نقطه جغرافیایی به نقطه‌ای دیگر خواهد بود. در مقابل، کاهش مواد آلی و قابل بازیافت در پسماند نهایی، می‌تواند فشار زیست‌محیطی ناشی از دفن را در بلندمدت کاهش دهد.

دفن مستقیم کمتر از ۵ درصد آمار امیدوارکننده با ضرورت شفاف‌سازی

یکی از مهم‌ترین بخش‌های اظهارات باغخانی‌پور به آمار دفن مستقیم پسماند در آرادکوه مربوط می‌شود. او با اشاره به آمار اعلام‌شده از سوی سازمان مدیریت پسماند شهرداری تهران در شهریور ۱۴۰۵ بیان کرد: دفن مستقیم پسماند بدون پردازش در آرادکوه به کمتر از ۵ درصد رسیده است و همزمان توسعه خطوط پردازش، تفکیک از مبدا و استفاده از فناوری‌های جدید در دستور کار قرار دارد. این آمار در نگاه نخست بیانگر تغییر قابل توجه در شیوه مدیریت پسماند تهران است، چراکه بخش عمده زباله ورودی، پیش از رسیدن به مرحله نهایی دفع، وارد فرآیندهای پردازش می‌شود. با این حال، باید میان دفن مستقیم و دفن نهایی پس از پردازش تفاوت قائل شد. کاهش دفن مستقیم لزوما به معنای آن نیست که کمتر از ۵ درصد کل پسماند تولیدی تهران در نهایت دفن می‌شود، بلکه این رقم به سهم پسماندی اشاره دارد که بدون پردازش وارد بخش دفن می‌شود.

از همین رو، برای ارزیابی دقیق عملکرد مدیریت پسماند، لازم است علاوه بر سهم دفن مستقیم، میزان واقعی بازیافت، حجم مواد بازیابی‌شده، سهم پسماندهای آلی پردازش‌شده، میزان پسماند باقیمانده پس از پردازش و مقدار نهایی دفن‌شده نیز به‌صورت شفاف اعلام شود. بدون انتشار این شاخص‌ها، نمی‌توان تنها بر اساس کاهش دفن مستقیم درباره میزان موفقیت کل نظام مدیریت پسماند قضاوت کرد.

باغخانی‌پور نیز با تاکید بر همین تمایز تصریح کرد: این آمار نشان می‌دهد حرکت از دفن مستقیم آغاز شده است، اما به معنای حل کامل مساله دفن نیست، چراکه از منظر محیط زیست، آنچه اهمیت دارد کاهش پایدار جرم و حجم پسماند نهایی و همچنین کنترل آثار دفن موجود و قدیمی، به‌ویژه شیرابه و گاز متان است.

کاهش وابستگی به دفن سنتی در گرو تکمیل زیرساخت‌هاست

کاهش وابستگی تهران به دفن سنتی، فرآیندی چندمرحله‌ای است که به توسعه هم‌زمان زیرساخت‌های جمع‌آوری، پردازش و بازیافت نیاز دارد. افزایش ظرفیت خطوط پردازش، ارتقای راندمان تجهیزات، توسعه بازیافت مواد خشک، مدیریت اصولی پسماندهای آلی و استفاده از فناوری‌های استحصال انرژی، از جمله اقداماتی هستند که می‌توانند میزان پسماند نهایی را کاهش دهند.

با این حال، توسعه فناوری به‌تنهایی کافی نیست و باید با اصلاح الگوی مصرف و کاهش تولید زباله در سطح خانوارها، واحدهای تجاری و مراکز خدماتی همراه شود. در غیر این صورت، افزایش ظرفیت پردازش ممکن است تنها پاسخگوی رشد حجم پسماند تولیدی باشد و دستاورد آن در کاهش واقعی دفن محدود بماند.

باغخانی‌پور درباره زمانبندی کاهش وابستگی پایتخت به دفن سنتی پسماند گفت: تحقق کاهش جدی وابستگی به دفن، به چند زیرساخت وابسته است و صرفا با اجرای یک پروژه محقق نمی‌شود.

او اظهار کرد: هدف باید این باشد که طی چند سال آینده، با تکمیل زیرساخت‌های تفکیک و پردازش، توسعه بازیافت و استحصال انرژی، سهم پسماند نهایی نیازمند دفن به‌صورت مرحله‌ای کاهش پیدا کند.

این اظهارات نشان می‌دهد که مدیریت پسماند تهران با یک هدف بلندمدت مواجه است و دستیابی به آن، نیازمند برنامه‌ریزی مرحله‌ای، تامین منابع مالی، نظارت مستمر و هماهنگی میان بخش‌های مختلف شهرداری است. همچنین باید مشخص شود که هر یک از زیرساخت‌های موردنیاز در چه بازه زمانی و با چه ظرفیتی به بهره‌برداری خواهند رسید تا امکان سنجش میزان پیشرفت برنامه‌ها وجود داشته باشد.

مساله فقط دفن کمتر نیست

در نهایت، کاهش دفن مستقیم پسماند در آرادکوه به کمتر از ۵ درصد را می‌توان نشانه‌ای از حرکت مدیریت شهری به سمت پردازش بیشتر و کاهش دفن سنتی دانست؛ اما این تحول زمانی به یک دستاورد زیست‌محیطی پایدار تبدیل می‌شود که با کاهش واقعی حجم پسماند نهایی، افزایش بازیافت و کنترل آلاینده‌های ناشی از دفن همراه باشد.

باغخانی‌پور با تاکید بر ضرورت تغییر رویکرد مدیریت پسماند اظهار کرد: هدف، جایگزین کردن یک محل دفن با محل دفن دیگر نیست، بلکه باید خود دفن کاهش یابد. از منظر محیط زیست نیز همزمان با کاهش پسماند ورودی به محل دفن، پایش و کنترل شیرابه، گاز متان و آثار احتمالی آن بر خاک و آب‌های زیرزمینی باید ادامه داشته باشد.

بر این اساس، مقایسه وضعیت گذشته آرادکوه با آمار جدید، از کاهش سهم دفن مستقیم حکایت دارد؛ اما معیار نهایی موفقیت، نه صرفا عبور زباله از خطوط پردازش، بلکه میزان موادی است که واقعا به چرخه مصرف و بازیافت بازمی‌گردند و حجم پسماندی که در نهایت به دفن نیاز پیدا می‌کند. تهران برای عبور از بحران دفن زباله، علاوه بر فناوری و زیرساخت، به اصلاح نظام جمع‌آوری، مشارکت شهروندان، شفافیت آماری و نظارت محیط‌زیستی مستمر نیاز دارد؛ مسیری که کاهش دفن مستقیم در آرادکوه می‌تواند آغاز آن باشد، اما به‌تنهایی پایان این چالش نیست.

ایرانشهر

تکمیل مطالعات در مسیر ۱۶۲ کیلومتری

معاون ساخت و توسعه راه‌آهن از تحویل رسمی کل مسیر ۱۶۲ کیلومتری پروژه راه‌آهن رشت - آستارا به طرف روس خبر داد و اعلام کرد با واگذاری ۳۷ کیلومتر باقی‌مانده اراضی، امکان تکمیل مطالعات فنی و نقشه‌برداری در سراسر مسیر فراهم شده است.

به گزارش مهر، عباس خطیبی، اظهار کرد: امروز چهارشنبه ۱۳ آبان، دو سند همکاری با طرف روس به امضا رسید که شامل تمدید الحاقیه توافق اسفند ۱۴۰۳ و تحویل اراضی باقی‌مانده مسیر پروژه بود.

او افزود: بر اساس توافق انجام‌شده، اعتبار الحاقیه مربوط به تکمیل مطالعات ژئوتکنیک، نقشه‌برداری و زمین‌شناسی تا سال آینده تمدید شد تا طرف روس بتواند اقدامات مطالعاتی را در مسیر ادامه دهد.

خطیبی با اشاره به تملک کامل اراضی پروژه به طول ۱۶۲ کیلومتر گفت: پیش از این، در بهمن ۱۴۰۴، دسترسی به ۱۲۵ کیلومتر از مسیر در اختیار طرف روس قرار گرفته بود و امروز نیز ۳۷ کیلومتر باقی‌مانده به‌صورت رسمی تحویل شد. این بخش از اراضی از اوایل خرداد آماده واگذاری بود، اما امضای سند آن به دلایلی به تأخیر افتاده بود.

معاون شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل‌ونقل کشور ادامه داد: با تحویل این بخش، امکان انجام مطالعات در تمام طول مسیر فراهم شده و اقدامات لازم برای تکمیل بررسی‌های فنی پروژه ادامه خواهد یافت.

او همچنین درباره اقدامات انجام‌شده در داخل کشور اظهار کرد: تملک املاک، پرداخت مطالبات مالکان و تثبیت مسیر از جمله اقداماتی است که تاکنون انجام شده است. عملیات تثبیت مسیر با ماسه‌ریزی در محدوده اراضی تملک‌شده صورت می‌گیرد و تاکنون حدود ۶۰ کیلومتر از مسیر تحت این عملیات قرار گرفته است.

به گفته خطیبی، قرارگاه سازندگی خاتم‌الانبیاء مسوولیت اجرای عملیات تثبیت مسیر را بر عهده دارد و این اقدامات بخشی از مراحل احداث و زیرسازی راه‌آهن رشت - آستارا محسوب می‌شود. راه‌آهن رشت - آستارا یکی از پروژه‌های مهم ریلی کشور در تکمیل کریدور شمال - جنوب به شمار می‌رود که اجرای آن می‌تواند نقش مهمی در توسعه ترانزیت و اتصال شبکه حمل‌ونقل ایران به مسیرهای بین‌المللی داشته باشد.

قرارداد تسهیلات ۴۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن امضا شد

بانک مسکن از امضای قرارداد تسهیلات ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در قالب طرح نهضت ملی مسکن خبر داد؛ طرحی که این بانک تأمین مالی بیش از نیمی از عملیات آن را بر عهده دارد.

به گزارش تسنیم، تاکنون برای حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی قرارداد تسهیلاتی منعقد شده است. همچنین طی سه سال گذشته، ۲۰۶ هزار واحد مسکونی از این طرح واگذار شده و با ورود به مرحله فروش اقساطی، مالکان در واحدهای خود مستقر شده‌اند. بر اساس این گزارش، منابع مالی پیش‌بینی‌شده برای واحدهای واگذارشده ۲۰۲ هزار میلیارد تومان بوده که تاکنون نزدیک به ۱۶۰ هزار میلیارد تومان آن پرداخت شده است.

در همین حال، سقف تسهیلات ساخت مسکن برای پروژه‌هایی که بیش از ۶۵ درصد پیشرفت فیزیکی دارند، از ۶۵۰ میلیون تومان به ۸۵۰ میلیون تومان افزایش یافته است. پرداخت تسهیلات با سقف جدید نیز بر اساس میزان پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها آغاز شده است.

افزایش سقف تسهیلات ساخت با هدف تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز پروژه‌ها و کمک به پیشبرد عملیات اجرایی واحدهای نهضت ملی مسکن انجام شده است.

طرح نهضت ملی مسکن با هدف تأمین مسکن و تسهیل خانه‌دار شدن متقاضیان در کشور اجرا می‌شود و تأمین مالی بانکی یکی از مولفه‌های اصلی پیشبرد این پروژه‌ها به شمار می‌رود. امضای قراردادهای تسهیلاتی و پرداخت منابع مصوب می‌تواند در تکمیل واحدهای در حال ساخت و تسریع روند واگذاری آنها نقش موثری داشته باشد.

صدور هشدار نارنجی هواشناسی

سازمان هواشناسی کشور با صدور هشدار نارنجی از تشدید فعالیت سامانه بارشی در برخی مناطق کشور خبر داد و نسبت به وقوع رگبار باران، رعدوبرق، وزش باد شدید، کاهش دما و احتمال سیلاب هشدار داد.

به گزارش ایرنا، بر اساس اطلاعیه سازمان هواشناسی، جنوب خراسان جنوبی و شمال سیستان و بلوچستان تحت تأثیر فعالیت سامانه بارشی قرار می‌گیرند. همچنین سواحل و مناطق دور از ساحل استان‌های گیلان، مازندران و گلستان در دریای خزر از چهارشنبه ۱۳ آبان تا دوشنبه ۱۸ آبان با افزایش سرعت باد، ارتفاع امواج، تندبادهای لحظه‌ای، بارندگی و رعدوبرق مواجه خواهند شد.

سازمان هواشناسی با اشاره به خطر غرق‌شدن شناگران و غواصان، آسیب به تجهیزات صیادی و اختلال در تردد شناورهای سبک، نیمه‌سنگین، مسافربری و تجاری، به شهروندان توصیه کرد از فعالیت‌های تفریحی و شیلاتی در دریا خودداری کنند. بر اساس این گزارش، سامانه بارشی در روزهای آینده استان‌های چهارمحال‌وبختیاری، کهگیلویه‌وبویراحمد، خوزستان، ایلام، شرق لرستان، کرمانشاه و گیلان را تحت تأثیر قرار می‌دهد. روز جمعه نیز جنوب لرستان و شمال استان‌های تهران، البرز، قزوین و آذربایجان غربی و شرقی شاهد بارش خواهند بود. این سامانه روز شنبه به کردستان و غرب اصفهان گسترش می‌یابد و روز یکشنبه مناطق دیگری از جمله شمال فارس، شمال بوشهر، بخش‌هایی از خوزستان، اصفهان، زنجان و ارتفاعات شمال کشور را در بر می‌گیرد.

از پیامدهای احتمالی این شرایط جوی می‌توان به جاری‌شدن سیلاب، آب‌گرفتگی معابر، بالا آمدن ناگهانی سطح رودخانه‌ها، لغزندگی جاده‌ها، کاهش دید، صاعقه، سقوط سنگ و شکستن درختان اشاره کرد. احتمال خسارت به سازه‌های موقت و محصولات کشاورزی و یخ‌زدگی تأسیسات در مناطق سردسیر نیز وجود دارد.