

جابه جایی ۱۸۸ میلیون تُن کالا در سطح جاده‌های کشور

مدیر کل دفتر حمل‌ونقل کالای سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای از جابه‌جایی ۱۸۸ میلیون تن انواع کالاطی چهار ماهه نخست‌سال در سطح‌راه‌های کشور خبر دادبه گزارش ایرنا، مهرداد حمداللهی با اشاره به صدور ۱۲ میلیون بارنامه در بازه زمانی یادشده، گفت: در این مدت، هشت میلیون تن انواع کالای اساسی از بنادر کشور حمل و در سطح شبکه راه‌های کشور جابه‌جا شده است.او بیان کرد: همچنین ۳۸ میلیون تن کالای کشاورزی، دامی و غذایی و ۶۵ میلیون تن کالای ساختمانی و معدنی بااستفاده از ظرفیت سامانه حمل‌ونقل کالا در سطح شبکه جاده‌ای کشور جابه‌جا شده است.مدیر کل دفتر حمل‌ونقل کالا سازمان راهداری از فعالیت ۵۹۳۰ شرکت و موسسه و ۸۳ پایانه باروشهر کل‌فعل در این حوزه خبر دادو افزود:جابه‌جایی انواع کالا در سطح شبکه‌راه‌های کشور توسط ۴۸۶ هزار و ۶۶۱ دستگاه وسایل باری فعال در کشور با میانگین عمر کاری ۱۹ سال در حال انجام‌است.حمداللهی ادامه داد: عملیات جابه‌جایی کالای بین‌شهری با استفاده از حمل‌ونقل عمومی با فعالیت مستمر حدود ۵۶۴ هزار راننده‌ماهر در این بخش در حال انجام‌است.

۴۰ درصد خانه‌ها در

شهر های جدید خالی هستند

مشاور وزیر راه و شهر سازی با بیان اینکه مسکن موضوعی چندوجهی است که سیاستگذار نباید آن را ساده‌شمار کند، گفت: حتی چهار دهه از احداث شهرهای جدید شاید دو میلیون نفر هم در این شهرها ساکن نشده باشند و بین ۲۰ تا ۴۰ درصد واحدهای مسکونی در شهرهای جدید خالی است که در آن آینده اثرات این مسئله را خواهیم دیدبه گزارش ایرنا، بهروز ملکی این کارشناس مسکن، ساخت مسکن کوچک متراز را ضروری دانست و گفت: کسانی که با ساخت مسکن کوچک مخالف هستند شاید به این دلیل است که دردی مسکن را نمی‌کشند.به گفتهٔ ملکی، اینکه گفته می‌شود ما سالانه نیازمند یک میلیون مسکن هستیم نیازمند بازنگری است. ممکن است با ساخت انبوه خانه‌های خالی با وضعیت امروز زمین و چین وچام مواجه شویم.او ادامه داد: مسکن برخلاف بسیاری از کالاهایویژگی های اقتصادی خاصی دارد که در سیاستگذاری باید مورد توجه قرار گیرد. یکی از مهم ترین این ویژگی‌ها محور بودن مسکن است. ما هم می‌توانیم به مسکن در یک استان با شهرها و نیمی توان به‌سادگی با تأمین مسکن در نقطه‌ای دیگر پاسخ داد، حتی در داخل یک شهر نیز تقاضای مسکن در مناطق مختلف، متفاوت است.مشاور وزیر راه و شهر سازی با بیان اینکه مسکن تنها یک کالای مصرفی نیست، اظهار کرد: مسکن علاوه بر محل سکونت، یکی از مهم ترین درایی های خاور نیز محسوب می‌شود. از سوی دیگر، مسکن سهم بسیار بالایی در هزینه‌های خاور دارد و هر گونه تغییر در هزینه مسکن می تواند به سرعت بر سطح رفاه خاور تأثیر بگذارد.ملکی ادامه داد: تقاضای مسکن نیز نامهمگون و متنوع است. خاورها متناسب با درآمد تعداد و سن اعضای خانواده، محل اشتغال، سبک زندگی و عوامل متعدد دیگر، نیازهای متفاوتی دارند. بنابراین نمی توان یک الگوی واحد را برای همهٔ خاورها و همه مناطق در نظر گرفت.او با اشاره به اهمیت مکان یابی پروژه های مسکن گفت: مسکن را کماحقا بااسته به زیرساخت‌ها و خدمات است. یک ساختمان مسکونی به‌تنهایی لزوما به معنای تأمین مسکن نیست، بلکه دسترسی به حمل‌ونقل، خدمات شهری و سایر زیرساخت‌هانیز بخشی از مفهوم مسکن را تشکیل می‌دهد.بی توجهی به این موضوع می‌تواند به ایجاد پروژه‌هایی منجر شود که از نظر فیزیکی مسکن هستند، اما از نظر دسترسی و کیفیت زندگی، پاسخ مناسب به نیاز خاور نمی‌دهند. ملکی همچنین بر ماندگاری بالای مسکن تأکید کرد و گفت: مسکن کالایی ماندگار و بلندمدت است. عمر طولانی ساختمان باعث می‌شود تصمیم‌های اشتباه در حوزه مسکن، به‌ویژه در زمینه مکان یابی و کیفیت ساخت، آثار خود را برای سالیان طولانی به جای بگذارد.او اظهار کرد: بنابراین در سیاستگذاری مسکن باید از تصمیم‌های کوتاه‌مدت و صرفا کمی فاصله گرفت و هم‌زمان به مکان، کیفیت، زیر ساخت، خدمات و نیازهای متنوع خاورها توجه کرد. تجربه برخی پروژه‌های مسکن در گذشته نیز نشان داده‌است که بی توجهی به این ملاحظات می‌تواند پیامدهای بلندمدتی به همراه داشته باشد.

حمل جاده‌ای از جابه‌جایی ۳۰ درصد افزایش یافت جنگی

رییس سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای اعلام کرد: باتلاش رانندگان و همه‌فان بخش حمل‌ونقل در شرایط جنگی، اختلالی در حمل کالا ایجاد نشد و حتی شرایط جنگی به ثبت و کوردهای جدید در جابه‌جایی کالا منجر شد.به‌گفته‌ی ملکی که امروز در یکی مقاطع حدود ۲۰ درصد بالاتر از شرایط عادی بود.به گزارش ایلنا، رها زاکری با تشریح عملکرد سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای در شرایط جنگی افزود: با وجود حملات به بنادر و زیرساخت‌های جاده‌ای کشور، روند حمل کالا و جابه‌جایی مسافر بدون وقفه ادامه یافت و میزان حمل کالا در برخی مقاطع حدود ۳۰ درصد بیشتر از شرایط عادی ثبت شد.اکبری اظهار کرد: بازگشت زمینی زائران از عتبات عالیات و حجاج، جابه‌جایی مسافران از جزایر کیش و قشم، انتقال مسافران به خارج از کشور و بازگشت مسافران به داخل و همچنین جابه‌جایی مردم از کلان‌شهرها به مراکز استان‌ها و شهرهای دیگر، از جمله مأموریت‌های حمل‌ونقل جاده‌ای در این دوره بود.رییس سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای افزود: با وجود شرایط جنگی، عملیات نگهداری ردها متوقف نشد و در زمستان و تابستان نیز تلاش شد وضعیت راه‌های کشور بدون اختلال حفظ شود.اکبری افزود: بیش از ۳۰ اصابت به زیرساخت‌های جاده‌ای کشور ثبت شد و دهانه تونل‌ها، جاده‌ها و تعدادی از پلی‌ماور اصابت قرار گرفتند. اما تلاش شد آثار این آسیب‌ها در زندگی روزمره مردم کمترین اثر را داشته باشند.او با اشاره به آسیب پلی‌های استان هرم‌گان گفت: بلافاصله پس از آسیب، مسرهای جایگزین و کنار گذرهار وارد مدار خدمت‌شدند و عملیات بازسازی پلی‌هانیز در کوتاه‌ترین زمان ممکن آغاز شد. برخی پلی‌ها کمتر از یک هفته به سرویس بازگشتند و برخی یکی از پلی‌های بزرگ آسیب‌دیده نیز برنامه ساخت و بهربرداری در مدت حدود دو تا سه ماه پیش‌بینی شده‌است.

راه و شهر سازی

اجاره‌بها از سقف قانونی عبور کرد

مستاجران از محله به حاشیه رانده می‌شوند

وقتی سقف رسمی افزایش اجاره بها ۲۵ درصد تعیین شده، اما روایت میدانی از افزایش های ۴۰ تا ۵۰ درصدی و حتی بیشتر حکایت می‌کند، فاصله میان «قانون» و «واقعیت بازار» دیگر یک شکاف آماری ساده نیست؛ این فاصله مستقیما به جابه‌جایی اجباری خانوارها، کوچک تر شدن انتخاب‌های مستاجران و رشد جمعیت در حاشیه تهران منجر می‌شود. به گفته دبیر اتحادیه مشاوران املاک تهران، بخشی از خانوار هایی که دیگر توان پرداخت اجاره در محله سابق خود را ندارند، یک یا دو پله پایین تر می‌روند و گروهی نیز راهی مناطقی مانند گرم‌دره، شهریار و رباط کریم می‌شوند؛ مهاجرتی که بیش از آنکه انتخابی برای بهبود کیفیت زندگی باشد، واکنشی به بحران استطاعت مسکن است.

قانون ۲۵ درصدی، بازار ۵۰ درصدی

بازار اجاره مسکن تهران در حالی وارد فصل جابه‌جایی شده که فاصله میان سقف تعیین شده برای افزایش اجاره بها و آنچه در معاملات واقعی اتفاق می‌افتد، بیش از گذشته مورد توجه قرار گرفته است. دولت سقف افزایش اجاره بها را ۲۵ در صد تعیین کرده، اما سعید لطفی، دبیر اتحادیه مشاوران املاک تهران می‌گوید: مشاهدات میدانی از افزایش‌هایی به مراتب بالاتر حکایت دارد. لطفی درباره میزان رعایت سقف ۲۵ درصدی گفت: آمار دقیقی درباره میزان رعایت سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره بها نداریم، اما بر اساس مشاهدات میدانی و گزارش‌هایی که از همکاران ما در سطح شهر دریافت می‌کنیم، بسیاری از مالکان این سقف را رعایت نکرده‌اند. این اظهار نظر به معنای آن است که میان رقم رسمی ۲۵ درصد و افزایش های برابر با سقف تعیین شده افزایش یافته باشد. لطفی درباره ۵۰ تا ۵۰ درصدی مورد اشاره اتحادیه، شکافی دست کم ۱۵ تا ۲۵ واحد درصدی وجود دارد؛ به بیان دیگر، در روایت میدانی بازار، اجاره بها می‌تواند حدود ۱۶ تا ۲۰ درصد بیشتر از سقف تعیین شده افزایش یافته باشد. لطفی درباره این وضعیت توضیح داد: با توجه به نرخ تورمی بالای ۸۰ درصد که از سوی دولت اعلام شده و شرایط اقتصادی موجود، بسیاری از مالکان افزایش ۲۵ درصدی اجاره بها را نمی‌پذیرند و قرار دادهای مربوط به نقل و انتقال برای آنها تمدید می‌کنند. در برخی موارد، افزایش اجاره بها در زمان تمدید قرار دادها به بیش از ۴۰ یا حتی ۵۰ درصد رسیده است. البته همین جای یک پرسش مهم مطرح می‌شود: اگر سیاستگذار سقف مشخصی برای افزایش اجاره تعیین می‌کند، اما سازو کار نظارت و اجرای آن قادر به کنترل بازار نیست، این سقف در عمل چه اثری بر رفتار موجر و مستاجر دارد؟ مساله مهم دیگر این است که مستاجر نیز مستألفه‌اش؟ میان سیاستگذاری و واقعیت اقتصادی خاور هاست.

آمار رسمی در برابر واقعیت قرار داده‌ها

یکی از نقاط قابل تامل در اظهارات دبیر اتحادیه مشاوران املاک تهران، تفاوت میان ارقام ثبت‌شده در سامانه‌های رسمی و توافقات واقعی میان طرفین قرارداد است. این تفاوت، از زیبایی دقیق وضعیت بازار را دشواری می‌کند و نشان می‌دهد که صرف تکیه بر اندازه کافی استفاده نکرده‌است. در همین راستا، اسماعیل حبیبی، معاون راهبری سازمان ملی بهره‌وری در همایش آینده صنعت ساختمان، تصویری دوگانه از عملکرد این بخش ارائه کرد.او با اشاره به سهم ساختمان در اقتصاد کشور گفت: سهم بخش ساختمان از اشتغال کشور ۱۴ درصد و سهم این بخش از تولید ناخالص داخلی کشور بین ۴ تا ۷ درصد توان داشته است. به گفته او، هر زمان بخش مسکن رونق داشته، سهم ارزش افزوده این بخش نیز افزایش یافته است. اما نکته مهم‌تر در اظهارات حبیبی، تفاوت مسیر بهره‌وری سرمایه و نیروی کار است. او تأکید کرد: در شاخص بهره‌وری سرمایه در بخش ساختمان، روند صعودی کامل را داشته‌ایم که ناشی از بلندمر تبه‌سازی است که نشان از هذات منابع‌مان که زمین‌بوده‌بیشتر استفاده کرده‌ایم. اما در بهره‌وری نیروی کار متأسفانه یک روند نزولی مطلق را داشته‌ایم.

در همین راستا، اسماعیل حبیبی، معاون راهبری سازمان ملی بهره‌وری در همایش آینده صنعت ساختمان، تصویری دوگانه از عملکرد این بخش ارائه کرد.او با اشاره به سهم ساختمان در اقتصاد کشور گفت: سهم بخش ساختمان از اشتغال کشور ۱۴ درصد و سهم این بخش از تولید ناخالص داخلی کشور بین ۴ تا ۷ درصد توان داشته است. به گفته او، هر زمان بخش مسکن رونق داشته، سهم ارزش افزوده این بخش نیز افزایش یافته است. اما نکته مهم‌تر در اظهارات حبیبی، تفاوت مسیر بهره‌وری سرمایه و نیروی کار است. او تأکید کرد: در شاخص بهره‌وری سرمایه در بخش ساختمان، روند صعودی کامل را داشته‌ایم که ناشی از بلندمر تبه‌سازی است که نشان از هذات منابع‌مان که زمین‌بوده‌بیشتر استفاده کرده‌ایم. اما در بهره‌وری نیروی کار متأسفانه یک روند نزولی مطلق را داشته‌ایم.

«چرا کارگر ساختمان بهره‌ور تر نشده‌است؟ حبیبی در پاسخ به این پرسش که چرا بهره‌وری نیروی کار روند نزولی داشته، به مجموعه‌ای از مشکلات ساختاری اشاره کرد. او گفت: «کارشناسان علت آن را نبود نظام گواهی مهارت فنی-بی توجهی به نیروی کار ماهر، خلأ آموزش کافی و نبود یک نظام استاندارد دساز و رای به گواهینامه‌های فنی برای کارگران می‌دانند».

به گزارش ایرنا، حبیبی با اشاره به گستردگی سابقه فعالیت ساختمانی در جامعه ایران گفت: معروف است که می‌گویند از هر پنج نفر ایرانی یک نفر سابقه ساختمان‌سازی داشته است.

انرژی: هزینه‌ای که آرام آرام بزرگ‌تر می‌شود

دومین شاخص بزرگ، انرژی است. حبیبی اعلام کرد: بخش خانگی ما ۲۸ درصد مصرف انرژی کشور را به خود اختصاص داده است و نزدیک ۲۳ درصد انرژی در بخش ساختمان مصرف می‌شود.

این ارقام نشان می‌دهد ساختمان صرفا یک بخش تولیدی نیست؛ یک مصرف کننده بزرگ منابع نیز

ثبت‌شده ممکن است تصویر کاملی از فشار اجاره بر خانوارها را ایه ندهد. به گزارش ایلنا، لطفی با اشاره به اظهارات وزیر راه و شهر سازی درباره رعایت سقف اجاره گفت: ممکن است در سامانه‌های رسمی، اعداد مربوط به افزایش ۲۵ درصدی ثبت شود، اما در بسیاری از موارد، توافق واقعی میان موجر و مستاجر متفاوت است. ما به صورت میدانی شاهد بوده‌ایم که طرفین در خارج از چارچوب ارقام ثبت‌شده در سامانه‌ها، به سر مبلغ بالاتر توافق کرده و قرارداد را تمدید کرده‌اند. اگر چنین اختلافی در مقیاس گسترده وجود داشته باشد، نخستین قربانی آن شفافیت بازار است. از یک سو آمار رسمی می‌تواند از رعایت سقف قانونی حکایت کند و از سوی دیگر، مستاجر در مواجهه با مالک با عددی بسیار بالاتر روبرو شود. در چنین شرایطی، سیاستگذار بر مبنای کدام داده باید تصمیم بگیرد؟

مستاجران میان تمدید و مهاجرت

لطفی درباره رفتار مستاجران گفت: بسیاری از مستاجران ترجیح داده‌اند قرارداد خود را تمدید کنند، چرا که هزینه‌های جابه‌جایی، پیدا کردن فایل مناسب و پرداخت هزینه‌های مربوط به نقل و انتقال برای آنها دشوار است. به همین دلیل، بسیاری از مستاجران از این هزینه‌ها صرف‌نظر کرده‌و با وجود افزایش اجاره بها، قرارداد خود را در همان واحد مسکونی تمدید کرده‌اند. لطفی تأکید کرد: قطعا موارد زیادی وجود داشته که مستاجران نتوانسته‌اند افزایش اجاره بها را بپذیرند و ناچار شده‌اند به مناطق پایین تر تهران یا حتی خارج از تهران مهاجرت کنند.

در واقع، افزایش اجاره بها فقط قیمت مسکن را بالا نمی‌برد، نقشه سکونت شهر را نیز تغییر می‌دهد.

یک یادو پله پایین تر: نسخه جدید سکونت
مهاجرت درون‌شهری مستاجران، پدیده تازمانی نیست، اما وقتی افزایش هزینه مسکن به حدی می‌رسد که خانوار ناچار می‌شود محله خود را ترک کند، مساله از «انتخاب محل سکونت» عبور کرده‌و به «محدودشدن حق انتخاب» تبدیل می‌شود. لطفی درباره این روند

افزایش بهره‌وری زمین با بلندمر تبه‌سازی

زمین زیر فشار هزینه

یک دوگانگی تازه در اقتصاد ساختمان ایران آشکار شده است؛ در حالی که بلندمر تبه‌سازی، تهاست بهره‌وری زمین و سرمایه را افزایش دهد، بهره‌وری نیروی کار در همین بخش روندی کاملاً نزولی داشته است. این شکاف اکنون در کنار افزایش هزینه تمام‌شده ساخت، رشد مصرف انرژی و قفل شدن سرمایه در پروژه‌های طولانی مدت، به یکی از مهم ترین موانع افزایش بازده اقتصادی صنعت ساختمان تبدیل شده است؛ صنعتی که سهمی ۱۴ درصدی از اشتغال کشور دارد، اما هنوز از ظرفیت‌های فناوری و نیروی انسانی برای کاهش هزینه و افزایش تولید به اندازه کافی استفاده نکرده است.

در همین راستا، اسماعیل حبیبی، معاون راهبری سازمان ملی بهره‌وری در همایش آینده صنعت ساختمان، تصویری دوگانه از عملکرد این بخش ارائه کرد.او با اشاره به سهم ساختمان در اقتصاد کشور گفت: سهم بخش ساختمان از اشتغال کشور ۱۴ درصد و سهم این بخش از تولید ناخالص داخلی کشور بین ۴ تا ۷ درصد توان داشته است. به گفته او، هر زمان بخش مسکن رونق داشته، سهم ارزش افزوده این بخش نیز افزایش یافته است.

اما نکته مهم‌تر در اظهارات حبیبی، تفاوت مسیر بهره‌وری سرمایه و نیروی کار است. او تأکید کرد: در شاخص بهره‌وری سرمایه در بخش ساختمان، روند صعودی کامل را داشته‌ایم که ناشی از بلندمر تبه‌سازی است که نشان از هذات منابع‌مان که زمین‌بوده‌بیشتر استفاده کرده‌ایم. اما در بهره‌وری نیروی کار متأسفانه یک روند نزولی مطلق را داشته‌ایم.

پنج شاخصی که آینده بهره‌وری ساختمان را تعیین می‌کند
حبیبی برای ارزیابی بهره‌وری در بخش ساختمان به پنج شاخص اختصاصی اشاره کرد. نخست، میزان مصرف انرژی است که به گفته او سال به‌سال روند افزایشی دارد. شاخص دوم، سهم انرژی‌های تجدیدپذیر است.

سومین شاخص، بهره‌ای تمام‌شده هر مترمربع ساختمان است. شاخصی که در شرایط تورمی و افزایش هزینه مصالح و زمین اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. کاهش هزینه‌های ساخت، البته نباید به کاهش کیفیت ساختمان منجر شود. تولید ساختمان بهتر با منابع کمتر است، نه صرفا از ان تر ساختن آن. شاخص چهارم، میانگین عمر مفید ساختمان است. حبیبی گفت: «میانگین عمر مفید ساختمان نیز از طریق کیفیت‌ساختن پایدار تقابا کند که متأسفانه در کشور مامعر مفید ساختمان‌هایی ۳۰ تا ۴۰ سال است، در حالی که در جهان این عدد حدود ۱۰۰ سال است.» اگر یک ساختمان پس از چند دهه نیازمند تخریب یا بازسازی اساسی باشد، سرمایه‌گذاری اولیه آن در عمل طی دوره کوتاه‌تری مستهلک می‌شود. بنابراین افزایش عمر مفید ساختمان می‌تواند یکی از مهم‌ترین مسیرهای افزایش بهره‌وری سرمایه باشد.

ساختمان گران تمام می‌شود، اما شناسنامه کیفیت ندارد

یکی دیگر از مشکلاتی که حبیبی مطرح کرد، نبود اطلاعات کافی برای خریدار درباره کیفیت واقعی ساختمان است. او بر ضرورت بازنگری شناسنامه فنی و ملکی ساختمان تأکید کرد و گفت: خریدار باید بداند ساختمان را با چه کیفیتی عمر برداری می‌کند. حبیبی در نهایت تأکید کرد: همه این هدف‌ها نیازمند بر نامه ارتقای بهره‌وری بخش ساختمان است. او همچنین گفت: عملیاتی‌سازی بر نامه‌های تأمین مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین، هوشمندسازی، ارتقای

مستاجران از محله به حاشیه رانده می‌شوند



گفت: با توجه به شرایط فعلی بازار اجاره و قرارداد داشتن در اوج فصل جابه‌جایی، بسیاری از قراردادها دیگر در همان محله‌های قبلی مستاجران منعقد نشده است. مردم به صورت پلکانی به سمت یک یا دو محله پایین تر حرکت کرده‌اند و این موضوع را می‌توان در مناطق حاشیه‌ای تهران به وضوح مشاهده کرد. این جابه‌جایی پلکانی را می‌توان یکی از نشانه‌های مستقیم کاهش قدرت خرید خانوار دانست. خانواری که پیش تر توان پرداخت اجاره در یک محله مشخص را داشته، حالا برای حفظ هزینه مسکن باید از کیفیت، موقعیت مکانی، دسترسی به حمل‌ونقل یا حتی متراز خانه صرف‌نظر کند.

حاشیه تهران: مقصد خانوارهای تحت فشار
پیامد طبیعی چنین روندی، افزایش تقاضا در مناطق ارزان تر است. اما افزایش جمعیت در حاشیه تهران نیز لزوما به معنای حل بحران مسکن نیست، بلکه می‌تواند بحران را از مرکز شهر به پیرامون منتقل کند.

لطفی در این باره گفت: افزایش جمعیت در مناطقی مانند گرم‌دره، شهریار و رباط کریم نسبت به سال‌های گذشته نشان می‌دهد که بخشی از خانوارها به دلیل ناتوانی در تأمین هزینه‌های مسکن در مناطق شهری، به سمت حاشیه تهران حرکت کرده‌اند. در واقع، افزایش جمعیت در این مناطق یکی از نشانه‌های تشدید حاشیه‌نشینی و کاهش قدرت پرداخت خانوارها در بازار مسکن است.

خانه ارزان، اما با چه کیفیتی؟

مشکل در حاشیه‌های تهران فقط قیمتی نیست. بخشی از واحدهایی که برای اجاره عرضه می‌شوند، از استانداردهای مطلوب فاصله دارند و حتی وضعیت حقوقی برخی از آنها محل نگرانی است. لطفی درباره این وضعیت تصریح کرد: بخش قابل توجهی از خانه‌های حاشیه تهران به صورت قولنامه‌ای معامله یا اجاره داده می‌شوند و حتی در برخی موارد، شاهد واحدهایی هستیم که فاقد اسنادهای مستقل هستند و انشعابات خانه‌های مجاور استفاده می‌کنند. موضوعی که از نظر ایمنی و حقوقی می‌تواند خطرناک باشد.

بهره‌وری از طریق مشارکت شرکت‌های دانش‌بنیان از جمله اقداماتی است که باید مورد توجه قرار گیرد. در صورتی که ساختمان‌های جدید با استانداردهای انرژی پایا ساخته شوند، بخشی از هزینه اقتصادی این رشد در سال‌های بعد از طریق افزایش مصرف انرژی به اقتصاد تحمیل خواهد شد.

حبیبی در همین زمینه هشدار داد: نمودار شدت مصرف انرژی در بخش ساختمان در جهان به سمت کاهش می‌رود و در ایران این روند رو به افزایش است. در دنیا به سمت فناوری و تجهیزات جدید رفته‌اند ولی در کشور ما بر ایند فعالیت‌ها تر بخش نبوده است.

پنج شاخصی که آینده بهره‌وری ساختمان را تعیین می‌کند
حبیبی برای ارزیابی بهره‌وری در بخش ساختمان به پنج شاخص اختصاصی اشاره کرد. نخست، میزان مصرف انرژی است که به گفته او سال به‌سال روند افزایشی دارد. شاخص دوم، سهم انرژی‌های تجدیدپذیر است.

سومین شاخص، بهره‌ای تمام‌شده هر مترمربع ساختمان است. شاخصی که در شرایط تورمی و افزایش هزینه مصالح و زمین اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. کاهش هزینه‌های ساخت، البته نباید به کاهش کیفیت ساختمان منجر شود. تولید ساختمان بهتر با منابع کمتر است، نه صرفا از ان تر ساختن آن. شاخص چهارم، میانگین عمر مفید ساختمان است. حبیبی گفت: «میانگین عمر مفید ساختمان نیز از طریق کیفیت‌ساختن پایدار تقابا کند که متأسفانه در کشور مامعر مفید ساختمان‌هایی ۳۰ تا ۴۰ سال است، در حالی که در جهان این عدد حدود ۱۰۰ سال است.» اگر یک ساختمان پس از چند دهه نیازمند تخریب یا بازسازی اساسی باشد، سرمایه‌گذاری اولیه آن در عمل طی دوره کوتاه‌تری مستهلک می‌شود. بنابراین افزایش عمر مفید ساختمان می‌تواند یکی از مهم‌ترین مسیرهای افزایش بهره‌وری سرمایه باشد.

مساله فقط ساخت ساختمان نیست
ریاحی یکی از مشکلات ساختاری را تعدد متولیان دانست و گفت: وزارت خانه‌های مختلف متولی ساختمان بودند ولی هیچ یک اعلام نمی‌کرد من متولی ساختمان هستم. طرح‌های مختلفی در دستگاه‌های مختلف انجام می‌شود که در مواردی هم‌پوشانی و در مواردی تداخل و تضاد دارد.

ریاحی همچنین درباره پایان عمر ساختمان‌ها گفت: به برچیدگی و باز یافت توجه چندانی نشده است. او اضافه کرد: ما برای این موضوع طرح ارایه داده‌ایم. بی‌شمار طرح نوشته شده که در کتابخانه‌مانده است. این اظهارات، یکی از حلقه‌های کمتر دیده‌شده زنجیره بهره‌وری را بر جسته می‌کند. ساختمان فقط در زمان ساخت مصرف منابع ندارد؛ تخریب، نوسازی و دفع یا باز یافت مصالح نیز هزینه اقتصادی و زیست‌محیطی ایجاد می‌کند. ریاحی درباره هزینه مسکن مهر نیز گفت: در طرح‌هایی مثل مسکن مهر فراوانگه پروژه‌ای داشتیم و به زیرساخت‌های آن در حوزه شهری هیچ گونه توجهی صورت ندادیم.

مستاجران از محله به حاشیه رانده می‌شوند

تهران بزرگ‌تر می‌شود، اما نه الزاماً برای زندگی بهتر
تغییر الگوی سکونت تبه‌به خروج خانوارها از محله‌های گران تر محدود نیست. برخی مناطق جدید تهران که زمانی با واحدهای خالی و سکونت پایین شناخته می‌شدند، اکنون به تدریج پر جمعیت تر شده‌اند. لطفی با اشاره به منطقه ۲۲ تهران گفت: برای نمونه، اگر چند سال قبل به منطقه ۲۲ نگاه می‌کردیم، تعداد زیادی از واحدهای مسکونی هنوز خالی بود و چراغ‌های کم روشن بود، اما امروز شرایط کاملاً متفاوت شده و بخش زیادی از واحدها مورد استفاده قرار گرفته‌اند. این تغییرات نشان می‌دهد که فشار هزینه مسکن، الگوی سکونت خانوارها را تغییر داده است.

با این حال، حتی توسعه سکونت در مناطق جدید نیز نتوانسته فشار اجاره را متوقف کند. لطفی تأکید کرد: با این حال، حتی در حاشیه تهران نیز قیمت اجاره افزایش پیدا کرده و مهاجرت به این مناطق لزوما به معنای دسترسی به مسکن ارزان قیمت نیست. اما به هر حال نرخ اجاره در این مناطق پایین تر است. یعنی خانوار برای فرار از اجاره سنگین مرکز، به نقطه‌ای می‌رود که خود نیز با افزایش قیمت مواجه است. تبه‌ج، یک مسابقه دایمی میان درآمد خانوار و هزینه مسکن است؛ مسابقه‌ای که در آن خانوار هر بار یک قدم عقب‌تر می‌رود.

مهاجرت به تهران، همزمان با فرار از تهران
پارادوکس بزرگ بازار مسکن تهران این است که همزمان با خروج برخی خانوارها از مناطق شهری به سمت حاشیه، همچنان مهاجرت به تهران ادامه دارد. در نتیجه، جمعیت مسکن از دو مسیر تحت فشار قرار می‌گیرد: خانوارهای ساکن تهران برای یافتن گزینه ارزان‌تر به پیرامون شهر می‌روند و مهاجران جدید نیز برای پیدا کردن سریر تازه وارد همین بازار محدود می‌شوند.

لطفی درباره این وضعیت گفت: از سوی دیگر همچنان با مهاجرت به تهران مواجه هستیم و تأمین سرانه برای افرادی که وارد تهران می‌شوند، به شرایط اقتصادی آنها بستگی دارد. برخی افراد برای کاهش هزینه‌ها به زندگی در خودرو روی می‌آورند، برخی چند نفره یک واحد مسکونی را اجاره می‌کنند یا اگر فرد یا خانواده‌ای خود مهاجرت کرده باشد خانه بسیار ارزان‌ی را اجاره می‌کند.

این توصیف، تصویری نگران‌کننده از عمق بحران استطاعت مسکن ارایه می‌کند؛ بحرانی که در آن «خانه داشتن» جای خود را به «پیدا کردن نه روح سرپناه» می‌دهد. در نهایت، بحران اجاره را نمی‌توان تنها با اعلام یک سقف قیمتی مدیریت کرد. وقتی رشد هزینه‌های زندگی از توان درآمدی خانوار جلو می‌زند، سقف قانونی بدون نظارت موثر، حمایت شفاف و سیاست‌های افزایش منابع و مدحت‌های هدفمند ممکن است فقط تصویری رسمی از بازار ارایه کند، در حالی که واقعیت، در بنگاه‌های املاک، خانه‌های کوچک‌تر، محله‌های ارزان تر و حاشیه‌های رو به گسترش تهران خود را نشان می‌دهد.

این توصیف، تصویری نگران‌کننده از عمق بحران استطاعت مسکن ارایه می‌کند؛ بحرانی که در آن «خانه داشتن» جای خود را به «پیدا کردن نه روح سرپناه» می‌دهد. در نهایت، بحران اجاره را نمی‌توان تنها با اعلام یک سقف قیمتی مدیریت کرد. وقتی رشد هزینه‌های زندگی از توان درآمدی خانوار جلو می‌زند، سقف قانونی بدون نظارت موثر، حمایت شفاف و سیاست‌های افزایش منابع و مدحت‌های هدفمند ممکن است فقط تصویری رسمی از بازار ارایه کند، در حالی که واقعیت، در بنگاه‌های املاک، خانه‌های کوچک‌تر، محله‌های ارزان تر و حاشیه‌های رو به گسترش تهران خود را نشان می‌دهد.

بلندمر تبه‌سازی کافی نیست
تصویری که از سخنان دو مقام مسوول به دست می‌آید، نشان می‌دهد صنعت ساختمان ایران در نقطه‌ای قرار گرفته که دیگر افزایش حجم ساخت‌وساز به‌تنهایی نمی‌تواند پاسخگوی مساله بهره‌وری باشد. بلندمر تبه‌سازی توانسته استفاده از زمین بهره‌وری سرمایه را بهبود دهد، اما این دستور د زمانی به توسعه پایدار تبدیل می‌شود که همزمان بهره‌وری نیروی کار، مصرف انرژی، کیفیت، عمر مفید ساختمان و سرعت اجرای پروژه‌ها نیز ارتقا پیدا کند. مساله اصلی در نهایت این نیست که ساختمان‌ها بلندتر ساخته شوند، مساله این است که هر مترمربع زمین، هر ساعت نیروی کار، هر واحد انرژی و هر ریال سرمایه، چه میزان ارزش اقتصادی و اجتماعی ایجاد می‌کند.

مساله فقط ساخت ساختمان نیست
ریاحی یکی از مشکلات ساختاری را تعدد متولیان دانست و گفت: وزارت خانه‌های مختلف متولی ساختمان بودند ولی هیچ یک اعلام نمی‌کرد من متولی ساختمان هستم. طرح‌های مختلفی در دستگاه‌های مختلف انجام می‌شود که در مواردی هم‌پوشانی و در مواردی تداخل و تضاد دارد.

ریاحی همچنین درباره پایان عمر ساختمان‌ها گفت: به برچیدگی و باز یافت توجه چندانی نشده است. او اضافه کرد: ما برای این موضوع طرح ارایه داده‌ایم. بی‌شمار طرح نوشته شده که در کتابخانه‌مانده است. این اظهارات، یکی از حلقه‌های کمتر دیده‌شده زنجیره بهره‌وری را بر جسته می‌کند. ساختمان فقط در زمان ساخت مصرف منابع ندارد؛ تخریب، نوسازی و دفع یا باز یافت مصالح نیز هزینه اقتصادی و زیست‌محیطی ایجاد می‌کند. ریاحی درباره هزینه مسکن مهر نیز گفت: در طرح‌هایی مثل مسکن مهر فراوانگه پروژه‌ای داشتیم و به زیرساخت‌های آن در حوزه شهری هیچ گونه توجهی صورت ندادیم.

بررسی ۸۰ مدرسه و زمین برای احداث مجتمع‌های آموزشی

مدیرعامل سازمان نوسازی شهرداری تهران از بررسی ۸۰ مدرسه و زمین برای احداث مجتمع‌های آموزشی و مدارس بزرگ‌مقیاس در پایتخت خبر داد و گفت: پس از ارزیابی‌های کارشناسی، ۱۰ زمین برای احداث مجتمع‌های آموزشی در اولویت قرار گرفتند.

به گفته مدیرعامل سازمان نوسازی شهرداری تهران، در این چارچوب، یکی از محورهای اصلی همکاری، مشارکت در احداث مجتمع‌های آموزشی و مدارس بزرگ‌مقیاس بر بخرورداری از ابتدای آموزش، فرهنگ، ورزشی، فراغتی و مهارتی تعریف شده است.

کمالی‌زاده افزود: برای اینکه این همکاری به یک برنامه عملیاتی تبدیل نشود، ابتدا ۸۰ مدرسه و زمین پیشنهادی از میان ظرفیت‌های مختلف، از جمله اراضی شهرداری، طرح‌های موضوعی کمیسیون ماده ۵ مدارس موسوم به کشی آبی و پروژه‌های مسکونی دارای الزام تأمین فضای آموزشی، بررسی شد که پس از ارزیابی‌های کارشناسی، ۱۰ زمین برای احداث مجتمع‌های آموزشی در اولویت قرار گرفتند.

او با اشاره به بازگندگی این اراضی در مناطق مختلف پشهر تهران اظهار کرد: این زمین‌ها در مناطق ۱۵، ۱۷، ۱۸، ۱۹، ۲۰ و ۲۲ قرار دارند و در مجموع حدود ۴۱۷ هزار و ۵۰۰ مترمربع مساحت دارند. از جمله این اراضی می‌توان به زمین‌های بهشتی و شهید رجایی در منطقه ۲۰، کاشهر و مشیریه در منطقه ۱۵، هوانیروز در منطقه ۲۲، ابودر غربی در منطقه ۱۷، شمسی آباد، باقرآباد، باقرآباد شمالی / شهید رجایی در منطقه ۱۸ و عدیل آباد در منطقه ۱۹ اشاره کرد.

مدیرعامل سازمان نوسازی شهرداری تهران تأکید کرد: در این فرآیند، صرفاً مساحت یا قابلیت فیزی زمین ملاک تصمیم‌گیری نبود، بلکه همزمان کمبود سرانه آموزشی، موقعیت زمین در ساختار محله، ظرفیت دسترسی و امکان ارایه خدمات مکمل به ساکنان نیز مورد توجه قرار گرفت و تلاش شده است تا سرمایه‌گذاری در جایی انجام شود که بیشترین اثر را بر رفع کمبودهای آموزشی و ارتقای کیفیت زندگی محله داشته باشد. کمالی‌زاده ادامه داد: رویکرد محله محور به این معناست که مجتمع آموزشی بتواند علاوه بر کارکرد اصلی خود، ظرفیت‌هایی برای فعالیت‌های فرهنگی، ورزشی، مهارت آموزی و اجتماعی نیز در اختیار محله قرار دهد. این نگاه، هم به استفاده بهینه‌تر از زمین‌های شهری کمک می‌کند و هم امکان ایجاد زیرساخت‌های چند منظوره را در مناطق فراهم می‌کند که با کمبود خدمات مواجهند.

برقی سازی اتوبوس‌ها ادامه دارد

شهردار منطقه ۱۴ تهران از فعالیت حدود ۴۰ دستگاه اتوبوس در منطقه خبر داد و گفت: ۱۵ دستگاه از این اتوبان برق گرفته‌است.

به گزارش مهر، امیر شهبازی، شهردار منطقه ۱۴ تهران، با اشاره به وضعیت ناوگان اتوبوسرانی منطقه اظهار کرد: حدود ۴۰ دستگاه اتوبوس در ۱۴ خط فعالیت دارند که تاکنون ۱۵ دستگاه از آنها برقی شده‌اند.

او افزود: در سطح تهران برنامه‌ای برای برقی‌سازی ناوگان وجود دارد و مناطق بر اساس سهمیه‌بندی، به‌تدریج اتوبوس‌های جدید دریافت می‌کنند؛

بنابراین سهم منطقه ۱۲ با ورود اتوبوس‌های جدید افزایش خواهد یافت.

شهبازی با اشاره به خطوط اتوبوسرانی منطقه ۱۴ گفت: در حال حاضر دو خط اصلی و چند خط عبوری در منطقه فعالیت دارند.

او ادامه داد: در برخی محلات به دلیل شرایط معابر، خطوط اتوبوسرانی به مینی‌بوس تبدیل شده‌اند، چرا که اتوبوس‌های بزرگ امکان تردد و گردش مناسب در بعضی کوچه‌ها ندارند.

شهردار منطقه ۱۴ همچنین توسعه مترو در محدوده جنوب‌شهر را از عوامل موثر بر تغییر الگوی جابه‌جایی مسافران دانست و گفت: با توسعه مترو، در برخی خطوط اتوبوسرانی مسافران کمتری جابه‌جا می‌شوند و این موضوع باعث تغییراتی در الگوی حمل‌ونقل منطقه شده‌است.

شهبازی تأکید کرد: با توجه به برنامه برقی‌سازی ناوگان در سطح شهر تهران، روند ورود اتوبوس‌های برقی به منطقه ۱۴ نیز به مرور ادامه خواهد داشت.

آگهی موضوع ماده ۳ ماده ۱۳ آیین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی
آگهی موضوع ماده ۳ ماده ۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی به شماره رای ۶۵۱۶/۰۶۰۳۱۰۰۶۰۵۰۲۰۰۹ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۹ هیات اول موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی شهرستان نور تصرفات مالکانه و بلا معارض متقاضی آقای خاتم علیرضا نصیری فرزند صادق شناسایی و تفه یی در باب اعلام سند اعتراف داشته باشند باید مربع کاربری مسکونی، ۱۴۵۰ متر مربع کاربری معبر به مساحت ۱۰۴۰۶ متر مربع است.
تسستی از به بلاک ۹۷ فرعی از ۲۱ اصلی واقع در قرقر به مسبن آباد بخش ۱۳ معاری خریداری از آقای / خانم خاتم نصیری مورد تأیید و معرز گردیده است.
لذابه منظور اطلاع عموم مراتب در دونوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه سراسری و محلی آگهی می گردد در صورتی که اشخاص ذی فقه یا در اعلام سند اعتراف داشته باشند باید مربع کاربری مسکونی، ۱۴۵۰ متر مربع کاربری معبر به مساحت ۱۰۴۰۶ متر مربع است.
و سید اذخ نمایند.
معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراف یا مدت سه تا یک ماه از تاریخ انتشار آگهی تا دو ماه اعتراف خود را به اداره ثبت محل تسلیم تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد.
بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.
مألف: ۲۲۴۴۱ تاریخ انتشار اول: ۱۴۰۵/۰۵/۱۷ تاریخ انتشار دوم: ۱۴۰۵/۰۵/۲۱
علی سعادت- رییس ثبت اسناد و املاک شهرستان نور

آگهی اختصاصی موضوع ماده ۳ ماده ۱۳ آیین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی
آگهی موضوع ماده ۳ ماده ۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی به شماره رای ۶۵۱۶/۰۶۰۳۱۰۰۶۰۵۰۲۰۰۹ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۹ هیات اول موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی شهرستان نور تصرفات مالکانه و بلا معارض متقاضی آقای خاتم علیرضا نصیری فرزند صادق شناسایی و تفه یی در باب اعلام سند اعتراف داشته باشند باید مربع کاربری مسکونی، ۱۴۵۰ متر مربع کاربری معبر به مساحت ۱۰۴۰۶ متر مربع است.
تسستی از به بلاک ۹۷ فرعی از ۲۱ اصلی واقع در قرقر به مسبن آباد بخش ۱۳ معاری خریداری از آقای / خانم خاتم نصیری مورد تأیید و معرز گردیده است.
لذابه منظور اطلاع عموم مراتب در دونوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه سراسری و محلی آگهی می گردد در صورتی که اشخاص ذی فقه یا در اعلام سند اعتراف داشته