معمای حل‌نشده بازار مسکن

۳ میلیون خانه خالی، میلیون‌ها مستأجر گرفتار

در شرایطی که افزایش قیمت مسکن، رشد اجاره‌بها و کاهش قدرت خرید، خانه‌دار شدن را برای بخش بزرگی از خانوارهای ایرانی به رویایی دور از دسترس تبدیل کرده است، آمارهای مطرح‌شده از وجود حدود ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار تا بیش از ۳ میلیون واحد مسکونی خالی در کشور حکایت دارند؛ تناقضی که نشان می‌دهد بحران مسکن را نمی‌توان صرفاً با کمبود ساخت‌وساز توضیح داد. از یک سو، متقاضیان در تأمین هزینه خرید یا اجاره خانه با محدودیت‌های جدی مواجه‌اند و از سوی دیگر، بخشی از واحدهای موجود، حتی در پروژه‌های مسکن حمایتی و شهرهای جدید، خالی مانده‌اند. در این میان اظهارات فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن، درباره محدودیت عرضه زمین، پیامدهای مداخله دولت و ضرورت بازنگری در سیاست‌های مسکن، بار دیگر این پرسش را مطرح می‌کند که چرا افزایش تعداد واحدهای مسکونی الزاماً به بهبود دسترسی مردم به سرپناه منجر نشده است؟

معمای خانه‌های خالی در بازار بحران‌زده مسکن

وجود خانه‌های خالی در بازاری که بسیاری از خانوارها توان خرید یا اجاره مسکن مناسب را ندارند، یکی از مهم‌ترین نشانه‌های ناهماهنگی میان عرضه و تقاضاست. بر اساس اظهارات فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن، تعداد واحدهای مسکونی خالی کشور حدود ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد برآورد شده و برخی گزارش‌ها نیز از بیش از ۳ میلیون واحد حکایت دارند. این ارقام، با توجه به تفاوت احتمالی منابع و سال‌های آماری، نیازمند بررسی و تطبیق با داده‌های رسمی هستند؛ با این حال، اصل مساله اهمیت بررسی دقیق وضعیت خانه‌های خالی را نشان می‌دهد. نکته مهم آن است که وجود واحد مسکونی خالی لزوماً به معنای مازاد مسکن در تمام مناطق کشور نیست. ممکن است خانه‌ای در منطقه‌ای ساخته شده باشد که تقاضای موثر کافی ندارد، در حالی که در منطقه‌ای دیگر، قیمت‌ها از توان مالی خانوارها فراتر رفته است. همچنین، برخی واحدها به دلیل نبود خدمات شهری، فاصله از مراکز اشتغال، هزینه بالای رفت‌وآمد یا نامتناسب بودن قیمت با درآمد متقاضیان، امکان جذب ساکن را ندارند. بنابراین، مساله اصلی تنها تعداد خانه‌های ساخته‌شده نیست؛ بلکه محل استقرار، کیفیت، قیمت و تناسب واحدها با نیاز واقعی خانوارها نیز اهمیت دارد. اگر سیاست‌گذاری صرفاً بر افزایش آمار ساخت‌وساز متمرکز باشد، بدون آنکه به این عوامل توجه کند، ممکن است تعداد واحدهای موجود افزایش یابد، اما بحران دسترسی به مسکن همچنان ادامه پیدا کند.

زمین؛ سهم سنگین در قیمت مسکن

یکی از محورهای اصلی اظهارات بیضایی، سهم قابل توجه زمین در قیمت مسکن تهران است. او با اشاره به اینکه سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن گاهی بین ۵۰ تا ۷۰ درصد عنوان می‌شود، اظهار کرد: اگر سهم ۷۰ درصدی زمین در قیمت مسکن تهران را بپذیریم، باید ریشه این مساله را بررسی کنیم. به گزارش باشگاه خبرنگاران جوان، این اظهارنظر نشان می‌دهد که بررسی هزینه‌های ساخت به‌تنهایی برای تحلیل گرانی مسکن کافی نیست. هنگامی که زمین بخش بزرگی از قیمت نهایی را تشکیل می‌دهد، کاهش هزینه مصالح یا استفاده از فناوری‌های جدید ساختمانی نیز ممکن است نتواند قیمت مسکن را به سطح قابل استطاعت خانوارها برساند. بیضایی در توضیح دلایل افزایش سهم زمین در قیمت مسکن گفت: یکی از دلایل اصلی این موضوع، سیاست‌ها و قوانین حاکم بر بازار زمین در چهار تا پنج دهه گذشته است که در مناطقی با تقاضای بالا، عرضه زمین را محدود کرده‌اند. محدودیت عرضه زمین در مناطق پرتقاضا می‌تواند به افزایش ارزش زمین و تشدید فاصله قیمت مسکن با درآمد خانوارها منجر شود. با این حال، برای تحلیل دقیق‌تر باید عواملی مانند تمرکز اشتغال در کلان‌شهرها، انتظارات تورمی، تقاضای سرمایه‌ای، هزینه تأمین مالی و کمبود زیرساخت در مناطق جدید نیز بررسی شوند. از این رو، اصلاح مقررات زمین باید در کنار سیاست‌های توسعه شهری و توزیع متوازن فرصت‌های اقتصادی دنبال شود.

مداخله دولت؛ راه‌حل یا بخشی از مساله؟

بیضایی با انتقاد از گسترش مداخلات مستقیم دولت در اقتصاد گفت: افزایش سطح دخالت دولت در بخش‌های مختلف اقتصاد لزوماً نتایج مثبتی به همراه ندارد و در برخی موارد می‌تواند به بازخوردهای منفی و تشدید مشکلات منجر شود. او همچنین با تأکید بر ضرورت شناسایی ریشه مشکلات بازار مسکن افزود: برای حل مشکلات این بخش، نباید همواره به دنبال افزایش دخالت دولت باشیم؛ بلکه باید ریشه مشکلات را شناسایی کنیم و متناسب با آن، راهکارهای موثر ارایه دهیم. این دیدگاه بر تفاوت میان حجم مداخله و کیفیت سیاست‌گذاری تأکید دارد. سیاستی که بدون شناخت نیاز واقعی خانوارها، شرایط بازار و توان اجرایی دستگاه‌ها تدوین شود، ممکن است به تخصیص نامناسب منابع و ایجاد مشکلات تازه بینجامد. با این حال، کاهش دخالت دولت نیز به‌تنهایی تضمین‌کننده بهبود شرایط نیست. بازار مسکن به دلیل ارتباط مستقیم با زمین، زیرساخت، خدمات عمومی و امنیت سکونت، به برنامه‌ریزی و نظارت موثر نیاز دارد. دولت باید علاوه بر تنظیم قواعد بازار، زمینه تأمین زیرساخت‌ها، حمایت از گروه‌های کم‌درآمد و جلوگیری از انحصار را فراهم کند. بنابراین، مساله اصلی انتخاب میان مداخله کامل یا رهاسازی بازار نیست؛ بلکه تعیین حدود و کیفیت نقش دولت است. این کارشناس مسکن درباره تجربه کشورهای دیگر تصریح کرد: این تصور که مسکن در کشورهای دیگر به حال خود رها شده، درست نیست؛ اما در بسیاری از این کشورها، وظایف اجرایی مرتبط با زمین و مسکن بر عهده شهرداری‌ها و دولت‌های محلی است. در مقابل، دولت‌های مرکزی و وزارتخانه‌ها بیشتر بر سیاست‌گذاری‌های کلان و راهبردی تمرکز دارند و دخالت مستقیم آنها در این حوزه محدودتر است. این مقایسه، اهمیت تقسیم مسوولیت میان دولت مرکزی و مدیریت‌های محلی را برجسته می‌کند. شهرداری‌ها به دلیل آشنایی بیشتر با شرایط محله‌ها و نیازهای محلی، می‌توانند در برنامه‌ریزی زمین، توسعه خدمات شهری و مکان‌یابی پروژه‌های مسکونی نقش موثری داشته باشند. البته تمرکززدایی زمانی نتیجه‌بخش است که با اختیارات روشن، منابع مالی کافی و سازوکار پاسخ‌گویی همراه باشد. انتقال مسوولیت بدون تأمین منابع مورد نیاز ممکن است تنها مشکلات اجرایی را از سطح ملی به سطح محلی منتقل کند. همچنین، اگر درآمد مدیریت شهری به فروش تراکم و تغییر کاربری وابسته باشد، احتمال توسعه نامتوازن و افزایش فشار بر زیرساخت‌ها وجود دارد.

بازار مسکن و هشدار درباره انحصار

بیضایی برای تشریح پیامدهای ساختارهای غیررقابتی، بازار مسکن را با صنعت خودروسازی مقایسه کرد و گفت: یکی از تفاوت‌های مهم خودروسازی ایران با بسیاری از کشورهای دیگر، فعالیت بخش خصوصی در فضایی رقابتی در آن کشورها و شکل‌گیری ساختارهای انحصاری، شبه‌دولتی و خصولتی در صنعت خودروی ایران است. او در ادامه تأکید کرد: هرچه اقتصاد به سمت افزایش دخالت مستقیم دولت و گسترش انحصار حرکت کند، احتمال بروز نتایج معکوس در سیاست‌گذاری‌ها بیشتر می‌شود. این کارشناس همچنین اظهار کرد: خوشبختانه میزان دخالت دولت در بازار مسکن، در مقایسه با صنعت خودرو، کمتر بوده است. برای مثال، بازار مسکن هنوز به شرایطی مشابه قرعه‌کشی خودرو نرسیده است؛ شرایطی که در صورت گسترش دخالت‌ها و ایجاد انحصار، می‌تواند مشکلات بیشتری برای متقاضیان ایجاد کند. با وجود تفاوت‌های ساختاری بازار خودرو و مسکن، هشدار درباره انحصار اهمیت دارد. در بازار زمین و مسکن نیز تمرکز منابع، محدودیت دسترسی به زمین مناسب و نبود اطلاعات شفاف می‌تواند رقابت را تضعیف کند. از این رو، تقویت رقابت باید با شفافیت، نظارت موثر و جلوگیری از امتیازهای غیررقابتی همراه باشد.

خانه‌های خالی در پروژه‌های مسکن حمایتی

بخش مهم دیگر اظهارات این کارشناس بازار مسکن به خالی ماندن واحدهای مسکونی در مناطق مختلف مربوط است. بیضایی با اشاره به مناطق مختلف تهران، شهرهای جدید و پروژه‌های مسکن مهر تأکید کرد: وجود واحدهای مسکونی خالی در مناطق مختلف، از جمله مناطق سه‌گانه تهران و حتی شهرهای جدید و پروژه‌های مسکن مهر، نشان می‌دهد که سیاست‌گذاری‌های کلان این حوزه نیازمند بررسی جدی است. به گفته او، خانه‌های خالی فقط به واحدهای گران‌قیمت محدود نمی‌شوند: مساله مهم این است که خانه‌های خالی صرفاً به واحدهای متعلق به دهک‌های پردرآمد محدود نمی‌شوند؛ بلکه در بخش مسکن حمایتی، که برای اقشار متوسط و کم‌درآمد طراحی شده، نیز با این مساله مواجه هستیم. خالی ماندن واحدهای حمایتی، در صورت تأیید ابعاد آن، پرسش‌هایی درباره مکان‌یابی پروژه‌ها، دسترسی به خدمات عمومی، هزینه رفت‌وآمد و توان مالی متقاضیان ایجاد می‌کند. اگر خانه‌ای در فاصله زیاد از محل کار ساخته شود یا زیرساخت‌های ضروری در اطراف آن وجود نداشته باشد، ممکن است حتی با وجود قیمت مناسب، برای خانوار هدف انتخاب عملی نباشد. البته باید میان خانه آماده سکونت، واحد نیمه‌تمام، واحد تحویل نشده و ملکی که مالک به دلایل اقتصادی عرضه نمی‌کند، تفاوت قائل شد. بدون تفکیک این وضعیت‌ها، علت خالی ماندن خانه‌ها به‌درستی مشخص نخواهد شد.

اصلاح سیاست‌ها از ساخت‌وساز تا تأمین سرپناه

بیضایی در جمع‌بندی دیدگاه خود اظهار کرد: وجود خانه‌های خالی هم در پروژه‌های مسکن حمایتی و هم در واحدهای متعلق به گروه‌های پردرآمد نشان می‌دهد که برای حل مشکلات بازار مسکن، باید علاوه بر میزان مداخله دولت، کیفیت سیاست‌گذاری‌ها، نحوه عرضه زمین و تناسب واحدهای ساخته‌شده با نیاز واقعی متقاضیان نیز مورد توجه قرار گیرد. این تأکید، ضرورت تغییر معیارهای ارزیابی سیاست‌های مسکن را نشان می‌دهد. موفقیت یک طرح نباید صرفاً با تعداد واحدهای ساخته‌شده سنجیده شود؛ بلکه باید مشخص شود چه تعداد خانوار در آن ساکن شده‌اند، هزینه واقعی سکونت چقدر است و آیا ساکنان به اشتغال، حمل‌ونقل و خدمات عمومی دسترسی دارند یا خیر. در کنار اصلاح سیاست‌های عرضه زمین، شفاف‌سازی آمار خانه‌های خالی، توسعه بازار اجاره، حمایت هدفمند از خانوارهای کم‌درآمد و هماهنگی میان ساخت‌وساز و توسعه زیرساخت‌ها ضروری است. در نهایت، وجود میلیون‌ها خانه خالی در کنار دشواری خانه‌دار شدن مردم نشان می‌دهد که مساله مسکن فقط کمبود ساختمان نیست، بلکه به توزیع نامناسب عرضه، گرانی زمین و ضعف تناسب میان پروژه‌ها و نیاز خانوارها نیز مربوط می‌شود. تا زمانی که سیاست‌گذاری از شمارش واحدهای ساخته‌شده به سنجش دسترسی واقعی مردم به سرپناه تغییر جهت ندهد، افزایش ساخت‌وساز به‌تنهایی نمی‌تواند تضمینی برای حل بحران مسکن باشد.

شهرداری تهران به جنگ سد معبر رفت

انتقال ۷۰ درصد وانت‌بارهای متخلف به پارکینگ

شهرداری تهران از کاهش چشمگیر بساط گستری در محور تجریش، ساماندهی گل‌فروشان اطراف بهشت زهرا(س)، جمع‌آوری حدود ۸۰ درصد خودروهای فرسوده و رهاشده و انتقال تقریبی ۷۰ درصد وانت‌بارهای متخلف به پارکینگ خبر می‌دهد؛ آماری که از تشدید برخورد با سد معبر در پایتخت حکایت دارد. با این حال، در کنار تلاش برای بازگرداندن معابر به شهروندان، چگونگی تأمین معیشت دست‌فروشان، استمرار نظارت و جلوگیری از بازگشت تخلفات، همچنان از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی مدیریت شهری است. ساماندهی معابر پرتردد تهران از اردیبهشت‌ماه امسال با محور تجریش و محدوده اطراف امامزاده صالح آغاز شد؛ محدوده‌ای که به گفته مسوولان شهرداری، سال‌ها با مشکل بساط گستری و دشواری تردد شهروندان مواجه بود. احمد معظمی گودرزی، معاون فنی و اجرایی شرکت شهربان و حریم‌بان شهرداری تهران، در گفت‌وگو با ایسنا، با اشاره به اجرای این طرح با همکاری شهرداری منطقه یک و یگان حفاظت شهرداری اظهار کرد: «رفع سد معبر و ساماندهی بساط گستری در محور تجریش کار بسیار سخت و سنگینی بود چراکه برخی افراد سابقه ۳۰ تا ۴۰ ساله در بساط گستری در این محدوده داشتند، اما توانستیم بساط گستری را در این محور تقریباً به صفر برسانیم.» او افزود: در حال حاضر به جز سه یا چهار مورد که شهرداری منطقه یک برای آنها مجوز صادر کرده است، دست‌فروشی و بساط گستری در محور تجریش مشاهده نمی‌شود. به گفته معاون فنی و اجرایی شرکت شهربان و حریم‌بان شهرداری تهران، تا ساعت ۲۰، محور تجریش پاک است و پس از آن، فرصتی برای فعالیت افرادی در نظر گرفته شده که از این راه امرار معاش می‌کنند. معظمی گودرزی با تأکید بر دشواری اجرای این طرح‌ها گفت: «در این مسیر حتی نیروهای ما مورد ضرب‌وشتم قرار گرفتند و انتظار داریم رسانه‌ها همراهی بیشتری با ما داشته باشند.» دومین محور عملیات شهرداری، اطراف بزرگراه هاشمی و محدوده بهشت زهرا (س) بوده است؛ جایی که استقرار گل‌فروشان در حاشیه مسیر، به گفته مسوولان، موجب انسداد راه و ایجاد ترافیک می‌شد. معاون فنی و اجرایی شرکت شهربان و حریم‌بان با اشاره به همکاری پلیس راهور و یگان حفاظت شهرداری گفت: در جریان اجرای این طرح نیز نیروهای ما با هتاکی، فحاشی و ضرب‌وشتم مواجه شدند؛ اما اکنون به‌ندرت شاهد استقرار گل‌فروشان به گونه‌ای هستیم که موجب مسدود شدن بزرگراه شوند. او افزود: همچنین با هماهنگی سازمان خدمات اجتماعی شهرداری تهران و سازمان بهزیستی، کودکان کار از این محدوده جمع‌آوری شدند. محور ۲۰ متری افسریه، خیابان شهرزاد، خیابان شکوفه و میدان ۱۳ آبان از دیگر محدوده‌هایی هستند که در برنامه رفع سد معبر قرار گرفته‌اند. معظمی گودرزی درباره وضعیت محور افسریه گفت: یکی دیگر از طرح‌هایی که اجرا کردیم، ساماندهی محور ۲۰ متری افسریه بود؛ محدوده‌ای که تقریباً تمام خیابان در آن اشغال می‌شد. در برخی نقاط محور شهرزاد و در منطقه ۱۵، چهار خودروی وانت در کنار یکدیگر مستقر بودند و موجب ایجاد مشکلاتی در معبر می‌شدند. او با اشاره به همکاری یگان امداد فرماندهی انتظامی تهران بزرگ، از ساماندهی این محدوده‌ها خبر داد و از رسانه‌ها دعوت کرد بدون هماهنگی قبلی از محور شهرزاد و ۲۰ متری افسریه بازدید کنند.

انتقال ۷۰ درصد وانت‌بارها به پارکینگ

یکی از مهم‌ترین آمارهای اعلام‌شده در این گزارش، انتقال حدود ۷۰ درصد وانت‌بارهای متخلف به پارکینگ است. به گفته وی گشت ویژه‌ای با مشارکت نیروهای شهربان، پلیس راهور و یگان امداد در سطح شهر فعالیت می‌کند و در صورت لزوم، خودروهای متخلف با جرثقیل منتقل می‌شوند. او همچنین از جمع‌آوری حدود ۸۰ درصد خودروهای فرسوده و رهاشده خبر داد و گفت در برخی مناطق، از جمله منطقه ۱۳، حتی یک خودروی رهاشده نیز مشاهده نمی‌شود. معظمی گودرزی درباره مشارکت شهروندان در گزارش تخلفات نیز توضیح داد: با پیشنهاد شرکت شهربان و حریم‌بان، آیکون مربوط به سد معبر به سامانه پلیس من راهور اضافه شد تا زمینه مشارکت مردم در گزارش‌دهی این تخلفات فراهم شود. معاون فنی و اجرایی شرکت شهربان و حریم‌بان افزود که بر اساس این سازوکار، متخلفان یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان جریمه می‌شوند.

بازار ۱۵ خرداد تا ساعت ۱۷ پاک می‌ماند

بازار ۱۵ خرداد نیز از دیگر محورهای مهم این طرح‌هاست. وی با اشاره به حجم بالای فعالیت‌ها در این محدوده گفت: بازار ۱۵ خرداد از نظر حجم فعالیت‌ها و شرایط موجود، محدوده‌ای خاص و متفاوت است و ساماندهی آن کار بسیار بزرگی بود، توانستیم این محور را تا ساعت ۱۷ پاک نگه داریم و اکنون این موضوع به‌تدریج در حال تبدیل شدن به یک فرهنگ شده است. به گفته او، حدود ۱۰۰ نیروی شرکت شهربان و حریم‌بان و ۱۰۰ نیروی یگان امداد در این محدوده فعالیت می‌کنند تا نظم معابر حفظ شود. معاون فنی و اجرایی شرکت شهربان و حریم‌بان همچنین از اجرای موفق طرح ساماندهی در محور ولیعصر خبر داد و اعلام کرد که پس از ساماندهی خیابان انقلاب، محور هفت‌تیر و چند معبر دیگر نیز به‌زودی در دستور کار قرار خواهند گرفت.

آزمون اصلی؛ تداوم ساماندهی

گسترش طرح‌های رفع سد معبر در تهران، تلاشی برای بهبود تردد شهروندان، کاهش انسداد خیابان‌ها و افزایش نظم شهری است؛ اما موفقیت نهایی این اقدامات صرفاً با تعداد خودروهای منتقل‌شده یا میزان جمع‌آوری بساط‌ها سنجیده نمی‌شود. انتشار آمار دقیق‌تر از تخلفات، استمرار نظارت و پیش‌بینی محل‌های مجاز فعالیت دست‌فروشان می‌تواند به ارزیابی بهتر نتایج کمک کند. از سوی دیگر، توجه به معیشت افرادی که از دست‌فروشی امرار معاش می‌کنند، برای جلوگیری از بازگشت تخلفات ضروری است.

توسعه ریلی ایران؛ میان وعده‌های ترانزیتی و چالش‌های اجرایی

از خاوران تا چابهار؛ فرصت‌های بزرگ، موانع باقی‌مانده

توسعه شبکه ریلی ایران با هدف افزایش ظرفیت ترانزیت، کاهش هزینه‌های حمل‌ونقل و تقویت ارتباطات تجاری منطقه‌ای دنبال می‌شود؛ از تکمیل مسیر خاوران-تبریز-مرند-چشمه‌ثریا تا بهره‌برداری از خط آهن چابهار-زاهدان. با این حال، اظهارات مدیرعامل راه‌آهن جمهوری اسلامی ایران نشان می‌دهد که در کنار پیشرفت‌های اعلام‌شده، تأمین مالی، تکمیل زیرساخت‌های مکمل و نوسازی ناوگان همچنان از چالش‌های اصلی این بخش هستند. جبارعلی ذاکری با اشاره به ظرفیت شبکه ریلی آذربایجان شرقی گفت: آذربایجان شرقی بیش از یک‌هزار و ۲۰۰ کیلومتر شبکه ریلی دارد. این استان با برخورداری از موقعیت جغرافیایی مهم در ارتباطات ایران و ترکیه، ظرفیت قابل توجهی برای توسعه حمل‌ونقل بین‌المللی دارد؛ اما بهره‌برداری کامل از این موقعیت به تکمیل مسیرها و رفع محدودیت‌های فنی وابسته است. یکی از محورهای اصلی برنامه‌های راه‌آهن، تکمیل مسیر خاوران-تبریز-مرند-چشمه‌ثریاست. به گفته ذاکری، مسیر تبریز به مرند علاوه بر دوخطه شدن، به بازسازی نیاز دارد؛ زیرا برخی قوس‌های موجود در مسیر با استانداردهای مورد نیاز برای افزایش سرعت حرکت قطارها سازگار نیست. مدیرعامل راه‌آهن از نهایی شدن مراحل اخذ مجوز ماده ۲۳ و پیشرفت مذاکرات با سرمایه‌گذار ترکیه‌ای خبر داد و اعلام کرد که این سرمایه‌گذار قرار است ۵۰ درصد سهم سرمایه‌گذاری پروژه را تأمین کند. به گفته او، کمیسیون تخصصی شورای اقتصاد نیز این موضوع را تأیید کرده است. ذاکری اظهار امیدواری کرد که پروژه در سال آینده وارد جدول ۲۰ پیوست بودجه شود. او همچنین گفت: امیدواریم این پروژه در سال آینده در ردیف جدول ۲۰ پیوست بودجه قرار گیرد.

به گفته ذاکری، تکمیل این مسیر می‌تواند سهم شبکه ریلی آذربایجان شرقی از شبکه کشور را از حدود هشت درصد به نزدیک ۱۰ درصد افزایش دهد؛ هدفی که تحقق آن به اجرای به‌موقع پروژه و افزایش تقاضای واقعی حمل‌ونقل وابسته است. ذاکری درباره آثار بهره‌برداری از مسیر جدید تبریز اعلام کرد: زمان سفر ریلی تبریز به تهران حدود سه‌ونیم تا چهار ساعت کاهش یافته است. این کاهش زمان، دستاوردی مهم برای مسافران محسوب می‌شود؛ با این حال، کیفیت خدمات ریلی تنها با سرعت حرکت قطارها سنجیده نمی‌شود. تعداد قطارها، دسترسی به ایستگاه‌ها، کیفیت واگن‌ها و نظم حرکت نیز در رضایت مسافران نقش دارند. به گزارش ایسنا، مدیرعامل راه‌آهن تأکید کرد که توسعه خطوط ریلی به‌تنهایی پاسخگوی نیازهای حمل‌ونقل نیست و افزایش ظرفیت خدمات مسافری باید همزمان دنبال شود. مدیرعامل راه‌آهن اعلام کرد تعداد قطارهای باری آذربایجان شرقی از حدود ۱۶ تا ۱۷ قطار در روز به حدود ۴۳ قطار رسیده است. همچنین توسعه خطوط فرعی برای اتصال صنایع به شبکه ریلی، از جمله احداث خط فرعی پالایشگاه تبریز، در دستور کار قرار دارد. با این حال، افزایش تعداد قطارها به‌تنهایی نشان‌دهنده بهره‌وری اقتصادی نیست. میزان بار جابه‌جاشده، هزینه تمام‌شده حمل و زمان انتقال کالا نیز باید بررسی شود تا اثر واقعی این افزایش ظرفیت مشخص شود. در مرز رازی نیز طرح افزودن حدود دو کیلومتر به خطوط ایستگاهی آغاز شده است. ذاکری پیش‌بینی کرد این طرح طی ۲۰ روز تا یک ماه آینده به بهره‌برداری برسد. در کنار افزایش ظرفیت باری، توسعه سکوی مسافری و احداث سالن‌های جدید نیز ضروری اعلام شده است. تکمیل خط آهن چابهار-زاهدان یکی دیگر از پروژه‌های مهم برای تقویت کریدور شمال-جنوب است. این مسیر می‌تواند دسترسی کشورهای آسیای میانه و روسیه به آب‌های آزاد را تسهیل کند. ذاکری ظرفیت اسمی حمل بار این محور را حدود ۹ میلیون تن در سال اعلام کرد و گفت پیش‌بینی می‌شود در پنج سال نخست بهره‌برداری، حجم حمل بار به حدود پنج میلیون تن برسد. او اظهار کرد: «ریل‌گذاری کل مسیر به پایان رسیده» و اقدامات باقی‌مانده شامل نصب تجهیزات، بالاست‌ریزی و تکمیل سایر اجزای خط است. به گفته وی، در مرحله نخست، آماده‌سازی مسیر برای حمل بار در اولویت قرار دارد و خدمات مسافری نیز پس از فراهم شدن شرایط فنی آغاز خواهد شد.

ایرانشهر

استعلام وضعیت زمین‌ها الکترونیکی شد

رییس مرکز توسعه فناوری اطلاعات، امنیت و هوشمندسازی سازمان ملی زمین و مسکن از اتصال آزمایشی خدمات کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری به پنجره واحد مدیریت زمین خبر داد؛ طرحی که امکان ثبت درخواست، بررسی پرونده و اعلام نتیجه را به‌صورت الکترونیکی فراهم می‌کند و می‌تواند مراجعات حضوری و مکاتبات اداری را کاهش دهد. به گزارش ایلنا، امین یونسی سینکی با اعلام این خبر اظهار کرد: با اجرای این طرح، متقاضیان می‌توانند تمام مراحل رسیدگی به درخواست‌های مرتبط با تعیین نوعیت زمین را از طریق سامانه پنجره واحد مدیریت زمین به نشانی zamin.gov.ir پیگیری کنند. بر اساس این سازوکار، شهروندان و سرمایه‌گذاران با ورود از طریق درگاه دولت هوشمند، مدارک و مختصات مورد نیاز را ثبت می‌کنند. درخواست‌ها به‌صورت خودکار به دستگاه تخصصی مربوط ارجاع داده می‌شود و نتیجه بررسی نیز از همین مسیر در اختیار متقاضی قرار می‌گیرد. کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری، مسوول تشخیص نوعیت اراضی از نظر موات، بایر و دایر است؛ موضوعی که در معاملات و نقل‌وانتقالات ملکی اهمیت حقوقی دارد. همچنین طبق ماده ۶ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، استعلام وضعیت زمین از این نظر در فرآیند نقل‌وانتقالات الزامی است. الکترونیکی شدن این خدمات با هدف تسهیل دسترسی مردم به خدمات دولتی، کاهش نیاز به مراجعه حضوری به ادارات کل راه و شهرسازی و افزایش سرعت رسیدگی به پرونده‌های ملکی دنبال می‌شود. متمرکز شدن اطلاعات و تبادل برخط داده‌ها میان دستگاه‌های مسوول نیز از دیگر مزایای این طرح عنوان شده است؛ اقدامی که می‌تواند به افزایش شفافیت، کاهش خطاهای اداری و بهبود نظارت بر وضعیت اراضی کمک کند.

افزایش ۲۰ درصدی قیمت بلیت قطار از اول آبان

قیمت بلیت قطارهای مسافری از اول آبان ماه با افزایش ۲۰ درصدی همراه می‌شود؛ تصمیمی که به گفته دبیر انجمن صنفی شرکت‌های حمل‌ونقل ریلی مسافری، در پی افزایش هزینه‌های جاری این صنعت و ضرورت اصلاح نرخ بلیت اتخاذ شده است. ابوالقاسم سعیدی، دبیر انجمن صنفی شرکت‌های حمل‌ونقل ریلی مسافری، در گفت‌وگو با ایسنا اعلام کرد که نرخ بلیت قطارهای مسافری از اول آبان ماه ۲۰ درصد افزایش می‌یابد. وی تأکید کرد که مجوزهای لازم برای این تغییر قیمت از مراجع مربوطه دریافت شده است. سعیدی با اشاره به دلایل این افزایش قیمت اظهار کرد: رشد هزینه‌های تأمین قطعات یدکی، تعمیر و نگهداری ناوگان، دستمزد و نیروی انسانی، فشار زیادی بر شرکت‌های ریلی وارد کرده است و نرخ‌های قبلی دیگر پاسخگوی هزینه‌های این بخش نیست. او همچنین افزایش نرخ ارز را از دیگر عوامل موثر بر هزینه‌های صنعت حمل‌ونقل ریلی دانست و افزود که با توجه به شرایط موجود، اصلاح قیمت بلیت‌ها اجتناب‌ناپذیر است. دبیر انجمن صنفی شرکت‌های حمل‌ونقل ریلی مسافری در ادامه گفت که مجوز افزایش قیمت بلیت تا سقف ۳۹ درصد صادر شده بود، اما شرکت‌ها در تصمیم فعلی خود افزایش ۲۰ درصدی را در نظر گرفته‌اند و فعلاً از تمام ظرفیت مجوز صادرشده استفاده نخواهند کرد.

بارش باران و رعدوبرق در نیمه شمالی کشور از هفته جاری

سازمان هواشناسی از پیش‌بینی بارش باران، رعدوبرق و وزش باد شدید موقت در بخش‌هایی از نیمه شمالی کشور خبر داد. بر اساس این پیش‌بینی، استان‌های شمال غرب، دامنه‌های البرز، تهران، سمنان و استان‌های ساحلی دریای خزر در روزهای آینده شاهد ناپایداری‌های جوی خواهند بود. به گزارش ایرنا، بر اساس اعلام سازمان هواشناسی، تا روز یکشنبه سوم آبان‌ماه، در برخی مناطق استان‌های آذربایجان غربی و شرقی، اردبیل، زنجان، قزوین، البرز، تهران، شمال سمنان و استان‌های ساحلی خزر، در برخی ساعات بارندگی، رعدوبرق و وزش باد شدید موقت پیش‌بینی می‌شود. در مناطق مستعد نیز احتمال وقوع گردوخاک وجود دارد. بر اساس این گزارش، فعالیت سامانه بارشی در روز دوشنبه چهارم آبان‌ماه در استان‌های ساحلی خزر، اردبیل، شمال آذربایجان شرقی، خراسان شمالی، سمنان و ارتفاعات البرز مرکزی ادامه می‌یابد. روز سه‌شنبه پنجم آبان‌ماه نیز شمال شرق و شرق کشور شاهد بارش باران خواهند بود. در نیمه جنوبی کشور نیز طی سه روز آینده، در ساعات بعدازظهر و شب، مناطقی از استان‌های کرمان، فارس و هرمزگان با رگبار، رعدوبرق، وزش باد شدید موقت و گردوخاک روبه‌رو می‌شوند. همچنین دریای خزر از روز یکشنبه تا سه‌شنبه مواج پیش‌بینی شده است.

سامانه پیامکی روزنامه تعادل
۳۰۰۰۵۳۲۰

قوه قضاییه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر

آگهی تحدید حدود اختصاصی

نظر به اینکه هیئت اختلاف مستقر در ثبت گناوه؛ مالکیت به تصرفات مفروزی و مالکانه آقای عبدالهادی زارعی را نسبت به ششدانگ عرصه واعیان یک قطعه زمین کشاورزی به مساحت ۳۸۷۹۲ متر مربع قسمتی از پلاک ۱۳۸۲ واقع در گمارون گناوه بخش ۶ بوشهر که جهت آن پلاک ۱۳۸۲/۳۲۵ منظور گردیده برابر رای شماره ۱۴۰۵۶۰۳۲۴۰۰۱۰۰۴۴۰۸ مورخ ۱۴۰۵/۵/۲۱ تایید نموده و آگهی موضوع ماده ۳ و ماده ۱۳ آیین نامه‌ی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی و اراضی ساختمانهای فاقد سند رسمی و قانون ثبت نیز منتشر گردیده لذا آگهی تحدید حدود اختصاصی آن به استناد مادتین ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت و تبصره ذیل ماده ۱۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی ساختمان فاقد سند رسمی جهت قسمت مورد تصرف آقای عبدالهادی زارعی منتشر و به اطلاع متصرف نامبرده و مجاورین و صاحبان حقوق ارتفاقی می رساند که عملیات تحدیدی در صبح مورخ ۱۴۰۵/۸/۲۴ در محل شروع به عمل خواهد آمد. لذا بدینوسیله از متصرف نامبرده و مجاورین دعوت می شود در وقت تعیین شده فوق در محل وقوع ملک حضور یابند و اخواهی نسبت به حدود ارتفاعی برابر ماده ۲۰ قانون ثبت از تاریخ تنظیم صورت جلسه تحدید حدود به مدت ۳۰ روز پذیرفته می شود. معترضین نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی مکلفن مطابق تبصره ماده‌ی ۸۶ آیین نامه قانون ثبت و تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده معترضین ثبتی مصوب ۷۳/۰۳/۲۵ ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض کتبی به اداره ثبت دادخواست به مراجع قضائی محل وقوع ملک تسلیم و تصدیق گواهی به جریان دعوی را به جهت ضبط در پرونده از دادگاه مربوط به اخذ و به ثبت تسلیم نمایند و الا حق آنان ساقط می شود. /.

شناسه آگهی: ۲۳۰۶۱۲۰
تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۸/۲
محمد چهابدار – رییس ثبت اسناد و املاک شهرستان گناوه

آگهی اختصاصی موضوع ماده ۳ و ماده ۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

آگهی موضوع ماده ۳ و ماده ۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی به شماره رای ۱۴۰۵۶۰۳۱۰۰۰۶۰۱۴۷۵۵ مورخه ۱۴۰۵/۰۵/۱۲ 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 خانم مهدی حسین پور فرزند امجد ششدانگ یک قطعه زمین مزروعی کاربری زراعی) به مساحت ۳۰۴.۴۷ متر مربع به پلاک ۷۸۹ فرعی از ۱۰ اصلی واقع در قریه خوریه بخش ۱۰ ثبت نور خریداری از آقای // خانم سید نبی موسوی و شرکا مورد تائید و محرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز روزنامه سراسری و محلی آگهی می گردد در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به 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.

م الف : ۲۲۹۶۰۴۷
تاریخ انتشار اول: ۱۴۰۵/۰۷/۱۸
تاریخ انتشار دوم: ۱۴۰۵/۰۸/۰۲
علی سعادتی – رییس ثبت اسناد و املاک شهرستان نور

آگهی اختصاصی موضوع ماده ۳ و ماده ۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی ساختمانهای فاقد سند رسمی

آگهی موضوع ماده ۳ و ماده ۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی به شماره رای ۱۴۰۵۶۰۳۱۰۰۰۶۰۱۱۰۰۹ مورخه ۱۴۰۵/۰۴/۱۶ 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 / خانم وحید گورانی فرزند فرخ زاد ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی کاربری مسکونی با رعایت عرض گذر) به مساحت ۱۶۸/۱۱ متر مربع به پلاک ۲۰۰۷۱ فرعی از ۴ اصلی واقع در قریه نور بخش ۱۰ ثبت نور خریداری از خانم صمد سیار مورد تائید و محرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز روزنامه سراسری و محلی آگهی می گردد در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به 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.

م الف: ۲۲۹۶۰۴۲
تاریخ انتشار اول: ۱۴۰۵/۰۷/۱۸
تاریخ انتشار دوم: ۱۴۰۵/۰۸/۰۲
علی سعادتی – رییس ثبت اسناد و املاک شهرستان نور