ایرانشهر

توسعه متوازن تهران و البرز با ملاحظات جمعیتی

معاون شهرسازی و معماری وزیر راه و شهرسازی با تأکید بر ضرورت مدیریت یکپارچه توسعه تهران و البرز گفت: مصوبه ساماندهی و تمرکززدایی از این دو استان به معنای توقف ساخت‌وساز یا تولید مسکن نیست، بلکه با هدف جلوگیری از تخلفات ساختمانی، حفاظت از اراضی کشاورزی و کنترل توسعه نامتوازن متناسب با ظرفیت‌های جمعیتی و زیست‌محیطی تدوین شده است. به گزارش ایرنا، غلامرضا کاظمیان با اشاره به بازنگری طرح مجموعه شهری تهران و البرز اظهار کرد: این برنامه با هدف ساماندهی گسترش فضایی، کنترل رشد جمعیت و فعالیت‌ها و ایجاد تعادل میان ظرفیت‌های جمعیتی، منابع آب و ملاحظات زیست‌محیطی دنبال می‌شود. او با بیان اینکه ریشه مشکلات تهران صرفاً در حوزه مسکن و مدیریت جمعیت نیست، افزود: سیاست‌گذاری توسعه اقتصادی کشور طی شش تا هفت دهه گذشته و تمرکز فعالیت‌های صنعتی، خدماتی و فرصت‌های شغلی در تهران، موجب افزایش مهاجرت و تقاضا برای مسکن و زمین در این شهر و مناطق پیرامونی آن شده است. کاظمیان ادامه داد: برای حل این مشکلات باید فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی وابسته به جمعیت و اشتغال شناسایی و با ارایه مشوق‌هایی به مناطقی از کشور که ظرفیت و مزیت لازم را دارند، منتقل شوند. معاون وزیر راه و شهرسازی همچنین با اشاره به ظرفیت جمعیت‌پذیری مجموعه شهری تهران و البرز گفت: جمعیت این مجموعه بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ حدود ۱۶ میلیون نفر بوده و اکنون به حدود ۱۷ میلیون نفر نزدیک شده است؛ در حالی که ظرفیت و تعهدات جمعیت‌پذیری پیش‌بینی‌شده در طرح‌های جامع و تفصیلی و برنامه‌های مسکن، بیش از ۲۱ میلیون نفر است. او هشدار داد: افزایش جمعیت تا ۲۱ یا ۲۲ میلیون نفر بدون مدیریت مصرف آب و انرژی، ساماندهی فعالیت‌های صنعتی و اقتصادی و کاهش فشار بر منابع طبیعی، مشکلاتی مانند کم‌آبی، آلودگی هوا و ترافیک را تشدید خواهد کرد.

مطالبات ۸۰ همتی پیمانکاران از شرکت ساخت

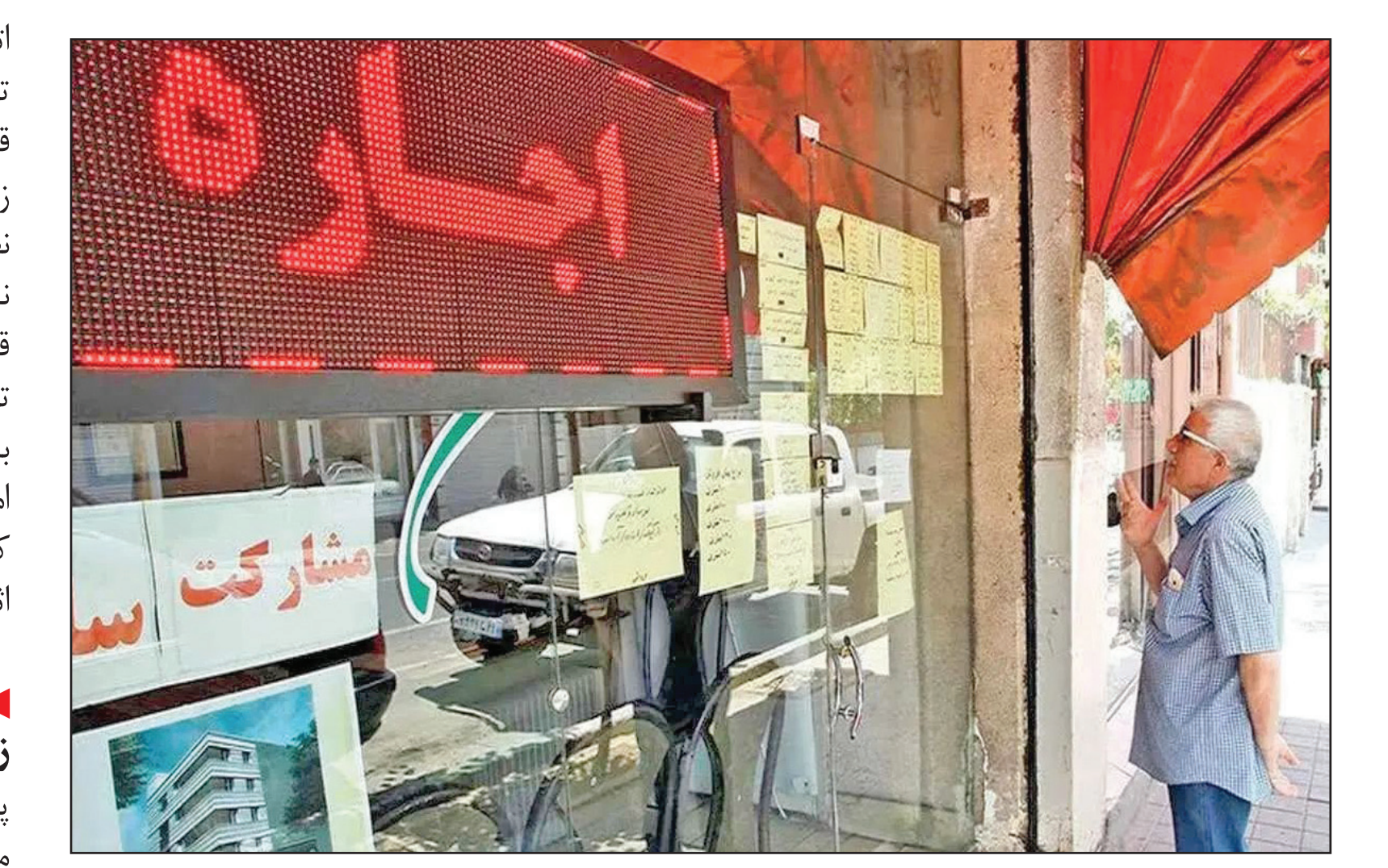
معاون شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل‌ونقل کشور از ثبت بیش از ۸۰ هزار میلیارد تومان مطالبات قطعی پیمانکاران پروژه‌های عمرانی خبر داد و گفت: با احتساب صورت‌وضعیت‌ها و کارهای انجام‌شده‌ای که هنوز به اسناد رسمی تبدیل نشده‌اند، میزان واقعی مطالبات بیش از این رقم است. به گزارش مهر، محمدرضا کدخدازاده با اشاره به محدودیت منابع مالی و تأثیر آن بر روند اجرای پروژه‌های عمرانی اظهار کرد: اگرچه پروژه‌های شرکت ساخت و توسعه فعال هستند، اما کمبود اعتبارات و تأخیر در پرداخت مطالبات، فشار مالی قابل توجهی به پیمانکاران وارد کرده و بر روند پیشرفت طرح‌ها تأثیر گذاشته است. او افزود: برای تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه‌ها، پیگیری‌هایی از طریق سازمان برنامه و بودجه، هیات دولت و وزارت امور اقتصادی و دارایی در حال انجام است تا ضمن افزایش اعتبارات، مشکلات مالی پیمانکاران، به‌ویژه در زمینه پرداخت حقوق و دستمزد کارگران، کاهش یابد. معاون شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل‌ونقل کشور با اشاره به راهکارهای پیشنهادی برای تأمین منابع پروژه‌ها گفت: پیشنهادهایی برای تأمین قیر و واگذاری آن به پیمانکاران مطرح شده که هنوز به تصویب نهایی نرسیده است. از جمله این پیشنهادها می‌توان به تأمین قیر در قبال مطالبات پیمانکاران یا استفاده از روش‌های استقراضی و قرضی اشاره کرد. کدخدازاده همچنین درباره سهمیه قیر سال آینده اظهار کرد: سهمیه قیر و اعتبار ریالی آن در قانون بودجه سال ۱۴۰۵ تعیین و در اختیار دستگاه‌های استفاده‌کننده قرار گرفته است و هر گونه تغییر در سازوکار فعلی، نیازمند اصلاح قانون یا تصویب مقررات جدید خواهد بود. او با تأکید بر اینکه میزان مطالبات ثبت‌شده پیمانکاران بیش از ۸۰ هزار میلیارد تومان است، اظهار کرد: بخشی از فعالیت‌های انجام‌شده هنوز به صورت‌وضعیت و اسناد رسمی تبدیل نشده و به همین دلیل رقم واقعی بدهی شرکت به پیمانکاران بیش از مطالبات قطعی و ثبت‌شده است.

منابع مالی تنها عامل کیفیت نامناسب راه‌های کشور نیست

مدیرعامل شرکت آزمایشگاه فنی و مکانیک خاک با تأکید بر ضرورت اصلاح نظام نظارت بر پروژه‌های راهسازی گفت: کیفیت نامناسب بخشی از راه‌های کشور صرفاً ناشی از محدودیت منابع مالی نیست، بلکه ضعف در طراحی، کیفیت مصالح، اجرای غیراصولی، فرسودگی ماشین‌آلات و کمبود نیروی انسانی ماهر نیز در این زمینه نقش دارد. به گزارش ایسنا، مجید کیانپور با بیان اینکه کنترل کیفیت مقطعی برای ارتقای وضعیت راه‌های کشور کافی نیست، اظهار کرد: باید از رویکرد کنترل کیفیت به سمت نظام تضمین کیفیت حرکت کنیم و تمام مراحل طراحی، تأمین مصالح، اجرا و بهره‌برداری پروژه‌ها را تحت نظارت قرار دهیم. او با اشاره به اینکه در ضوابط موجود بخش عمده مسوولیت کیفیت اجرا بر عهده پیمانکار است، افزود: نمی‌توان پیمانکار را به‌تنهایی مسوول تمام مشکلات کیفیت آسفالت دانست و باید با اتخاذ رویکردی فرآیندمحور، عوامل موثر بر کیفیت محصول نهایی را بررسی کرد. وی با بیان اینکه مشکلات روسازی همیشه به لایه آسفالت محدود نمی‌شود، گفت: ضعف زیرسازی، طراحی نامناسب، مسائل زمین‌شناسی و اجرای غیراصولی سیستم زهکشی می‌تواند موجب بروز مجدد ترک‌های سازه‌ای حتی پس از اجرای روکش آسفالت شود. نوع قیر و طرح اختلاط آسفالت باید متناسب با شرایط اقلیمی هر منطقه انتخاب شود. وی نظارت مستمر بر کارخانه‌های آسفالت، ارزیابی روزانه کیفیت تولید و آموزش نیروی انسانی را از دیگر الزامات ارتقای کیفیت راه‌ها دانست و بر ضرورت رعایت استاندارد دمای آسفالت از زمان خروج از کارخانه تا مرحله پخش تأکید کرد. او همچنین فرسودگی ماشین‌آلات راهسازی را یکی از چالش‌های این حوزه برشمرد و خواستار برنامه‌ریزی برای نوسازی ناوگان پیمانکاران و تسهیل ورود ماشین‌آلات جدید و دست‌دوم با حداکثر پنج سال کارکرد شد. وی با اشاره به ظرفیت روش‌های نوین روسازی، بازیافت گرم آسفالت در محل را راهکاری برای جلوگیری از هدررفت منابع و کاهش هزینه‌ها عنوان کرد. او پیشنهاد داد برای پروژه‌های آسفالت دوره تضمین کیفیت دو تا سه‌ساله تعیین شود و پیمانکار مسوولیت کیفیت محصول نهایی را در این مدت بر عهده بگیرد.

پشت درهای بسته معاملات مسکن چه می‌گذرد؟

مستأجران در تله اجاره دلاری



در بازاری که زمانی قیمت‌گذاری دلاری به برج‌ها و آپارتمان‌های لوکس شمال تهران محدود می‌شد، حالا دلار و طلا به معاملات اجاره در محله‌های مرکزی و پایین‌شهر هم راه پیدا کرده‌اند؛ آن هم در شرایطی که درآمد مستأجران همچنان ریالی و قدرت خریدشان زیر فشار تورم است. از یک سو مالکان برای حفظ ارزش دارایی خود به قیمت‌گذاری ارزی روی آورده‌اند و از سوی دیگر، مستأجران با افزایش هزینه‌های سکونت و توافق‌های غیرمتعارف، حتی پرداخت اجاره از مسیر خرید کالا و خدمات، مواجه‌اند. این تقابل میان دارایی دلاری مالکان و درآمد ریالی مستأجران، تصویری از بحرانی عمیق‌تر در بازار مسکن است؛ بازاری که در آن خانه بیش از آنکه سرپناهی برای مصرف باشد، به ابزاری برای حفظ ارزش سرمایه تبدیل شده است. سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک، یکی از عوامل موثر بر تغییر رفتار فعالان بازار را چیزی می‌داند که خودش آن را «سودهای دیداری» نام‌گذاری کرده است. او در این باره می‌گوید: افراد هر روز صبح پس از بیدار شدن، تلفن همراه و پلتفرم‌های مربوط به قیمت طلا و ارز را بررسی می‌کنند تا ببینند قیمت یک‌هزارم گرم یا یک میلی‌گرم طلا چقدر افزایش یا کاهش یافته و چه میزان سود یا زیان کرده‌اند. به اعتقاد او، مشاهده مداوم نوسانات قیمت، رفتار افراد را حتی در بازار مسکن تحت تأثیر قرار داده است. محرمی‌نمین توضیح می‌دهد: من شخصاً این وضعیت را «سودهای دیداری» نام‌گذاری کرده‌ام؛ سودهایی که به‌صورت لحظه‌ای در معرض دید مردم قرار می‌گیرند و به‌تدریج بر رفتار آنها در بازارهای بزرگی مانند مسکن تأثیر می‌گذارند. این تحلیل از یک تغییر مهم در منطق تصمیم‌گیری اقتصادی حکایت دارد؛ جایی که افراد به‌جای ارزیابی منفعت بلندمدت مالکیت خانه، دایماً ارزش دارایی خود را با شاخص‌های لحظه‌ای مقایسه می‌کنند. او حتی خرید متری مسکن را نیز از این منظر مورد انتقاد قرار می‌دهد و می‌گوید: در حالی که این شیوه نه‌تنها به نفع افراد نیست، بلکه لزوماً کسی را خانه‌دار نمی‌کند. به گفته محرمی‌نمین، بالا و پایین رفتن این ارقام کوچک که دایماً در معرض دید افراد قرار می‌گیرد، خاصیت بازدارندگی ایجاد می‌کند و مانع از آن می‌شود که متقاضیان به منفعت اصلی و بزرگ خود، یعنی خانه‌دار شدن، دست پیدا کنند.

حمایت از مستأجر یا انتقال معاملات به زیرزمین بازار؟

مهم‌ترین بخش انتقادات نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک به سیاست‌های تعیین سقف افزایش اجاره‌بها مربوط می‌شود. به گزارش مهر، محرمی‌نمین می‌گوید: بزرگ‌ترین مشکل ما در این حوزه، نرخ‌های دستوری است که بارها در مصاحبه‌های مختلف نسبت به آنها واکنش نشان داده‌ام. او با اشاره به محدودیت افزایش اجاره‌بها توضیح می‌دهد: حدود یک سال پیش یا حتی بیشتر اعلام کردم که نرخ‌های دستوری اجاره‌بها که از دوران کرونا و سال ۱۳۹۹ تعیین شده‌اند، عملاً سقف قیمت واقعی محسوب نمی‌شوند. به گفته نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک، وقتی دولت افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها را اعلام می‌کند، این عدد در عمل به مبنایی برای مذاکره میان طرفین تبدیل می‌شود. محرمی‌نمین در توضیح این وضعیت می‌گوید: با اعمال این محدودیت‌ها، بخشی از معاملات از شبکه رسمی خارج شده و دیگر شفافیت سابق را ندارند. این استدلال البته نیازمند توجه به یک نکته اساسی است: تعیین سقف افزایش اجاره‌بها با هدف حمایت از مستأجران انجام می‌شود، اما اگر سیاست حمایتی بدون توجه به شرایط واقعی بازار، سازوکار نظارت و ضمانت اجرای موثر طراحی شود، احتمال شکل‌گیری توافق‌های پنهان افزایش پیدا می‌کند.

اجاره با کابینت، نقاشی و اقساط بانکی!

شاید عجیب‌ترین بخش روایت نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک، شیوه‌هایی باشد که به گفته او برای دریافت مبالغ خارج از قرارداد رسمی شکل گرفته‌اند. او می‌گوید: این شرایط موجب شده است مبادلات در بازار مسکن به سمت کالا به کالا حرکت کند. برای نمونه، مالک ممکن است از مستأجر بخواهد هزینه بازسازی یا نقاشی ساختمان را پرداخت کند؛ هزینه‌ای که در واقع بخشی از افزایش اجاره‌بهاست، اما در قرارداد با این عنوان ثبت نمی‌شود. محرمی‌نمین در تشریح نمونه‌های دیگر می‌گوید: در مواردی مالک از مستأجر می‌خواهد هزینه کابینت ساختمان را تأمین کند یا هزینه خرید مبلمان را بپردازد. او حتی از شرایطی سخن می‌گوید که در آن ممکن است از مستأجر بخواهد اقساط بانکی مالک را به‌صورت مستمر پرداخت کند. به گفته او، بخشی از مبالغی که باید در قالب افزایش اجاره‌بها دریافت شود، در قالب خدمات، کالا، طلا، دلار و سایر مسکوکات مبادله می‌شود. این موارد، در صورت صحت و گسترش، نشان‌دهنده شکل‌گیری نوعی اقتصاد غیررسمی در بازار اجاره است؛ اقتصادی که در آن رقم درج‌شده در قرارداد الزاماً با هزینه واقعی پرداخت‌شده از سوی مستأجر برابر نیست. محرمی‌نمین علت این رفتار را چنین توضیح می‌دهد: مالک علاوه بر حفظ ارزش دارایی خود، تلاش می‌کند بخشی از دریافتی را خارج از چارچوب شفاف قرارداد دریافت کند تا امکان طرح شکایت و پیگیری آن از سوی مستأجر کاهش یابد. بنابراین، قرارداد رسمی ممکن است با افزایش ۲۵ درصدی تنظیم شود، اما تعهدات واقعی طرفین در توافق‌های جانبی و غیرشفاف پنهان بماند.

توافقی که ممکن است هنگام اختلاف بی‌پشتوانه بماند

مساله معاملات ارزی فقط به شیوه پرداخت محدود نمی‌شود؛ بلکه ابعاد حقوقی آن نیز اهمیت زیادی دارد. نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک با اشاره به مقررات قراردادهای مشاوران املاک می‌گوید: درج وجهی غیر از وجه رایج کشور در قراردادهای مشاوران املاک ممنوع است و در فرم‌های قراردادی این صنف نیز محلی برای ثبت مبلغی غیر از وجه رایج کشور، یعنی ریال و تومان، پیش‌بینی نشده است. او درباره دریافت ودیعه به دلار نیز یک پرسش مهم مطرح می‌کند: برای مثال، موجر ممکن است بخواهد ودیعه را به دلار دریافت کند و در پایان قرارداد نیز همان میزان دلار را به مستأجر بازگرداند تا ارزش دارایی او در طول مدت قرارداد حفظ شود. اما اگر ارزش دلار در پایان قرارداد کاهش پیدا کند، وضعیت چگونه خواهد بود؟ محرمی‌نمین در این باره می‌پرسد: اگر در پایان قرارداد ارزش دلار کاهش پیدا کرده و قیمت آن به نصف رسیده باشد، آیا مستأجر همچنان حاضر است همان میزان ارز را دریافت کند؟ او تأکید می‌کند که حتی درج چنین توافقی در قرارداد نیز لزوماً به معنای تأیید آن در مراجع رسمی نیست. هشدار مهم‌تر او درباره معاملات مبتنی بر طلاست. محرمی‌نمین می‌گوید: اگر معامله‌ای را بر مبنای طلا تنظیم کنند و در قالب اجاره طلا، مبلغی را به‌صورت ماهانه دریافت کنند، این موضوع می‌تواند حکم ربوی پیدا کند. او در توضیح این موضوع اضافه می‌کند: اگر فردی ادعا کند که طلا را به دیگری اجاره داده و در مقابل، به‌صورت ماهانه مبلغی دریافت می‌کند، این توافق می‌تواند مشمول حکم ربا شود. توصیه او این است که قراردادها حتماً در چارچوب قانون و بر اساس وجه رایج کشور تنظیم شوند و مبلغ واقعی اجاره‌بها به‌صورت شفاف در قرارداد درج شود.

رضایت طرفین کافی نیست

یکی دیگر از محورهای مهم اظهارات محرمی‌نمین، برداشت نادرست برخی افراد از ماده ۱۰ قانون مدنی است. او هشدار می‌دهد که بعضی افراد برای معتبر جلوه دادن توافق‌های غیرمتعارف به این ماده استناد می‌کنند، اما تمام مفاد آن را توضیح نمی‌دهند. به گفته نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی، توافقات خصوصی تا زمانی نافذ هستند که مخالف صریح قانون نباشند. این نکته از اهمیت زیادی برخوردار است؛ زیرا رضایت دو طرف به‌تنهایی نمی‌تواند هر نوع توافقی را از نظر قانونی معتبر کند. محرمی‌نمین تأکید می‌کند: اینگونه نیست که هر توافقی صرفاً به دلیل رضایت طرفین اعتبار قانونی داشته باشد، بلکه توافق باید در چارچوب قانون و شرع تنظیم شود. در واقع، مستأجری که برای تأمین سرپناه ناچار به پذیرش شروط غیرمتعارف می‌شود، ممکن است در زمان امضای قرارداد تصور کند توافق شفاهی یا جانبی از اعتبار کافی برخوردار است، اما هنگام بروز اختلاف با دشواری اثبات حقوق خود روبه‌رو شود.

خروج از شبکه رسمی زیان مستأجر، دولت و کل بازار

پیامد معاملات غیرشفاف تنها به اختلاف میان موجر و مستأجر محدود نمی‌شود. به اعتقاد نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک، گسترش این روند می‌تواند نظام مالیاتی و امکان نظارت بر بازار را نیز تحت تأثیر قرار دهد. او با اشاره به این موضوع می‌گوید: چنین اتفاقی می‌تواند موجب شود مالک در معاملات بعدی از تنظیم قرارداد شفاف خودداری کند. نایب‌رییس اتحادیه مشاوران املاک دو پیامد مهم این وضعیت را چنین برمی‌شمارد: نخست اینکه امکان دریافت مالیات بر عایدی اجاره از سوی دولت با مشکل مواجه خواهد شد و دوم اینکه معاملات بیشتری از شبکه رسمی و شفاف خارج می‌شوند. محرمی‌نمین معتقد است زمانی که معاملات در شبکه رسمی ثبت می‌شوند، امکان نظارت و دسترسی به اطلاعات وجود دارد، اما با انتقال توافق‌ها به خارج از این شبکه، شفافیت بازار کاهش می‌یابد. آنچه از مجموع این تحولات برمی‌آید، شکل‌گیری یک چرخه معیوب در بازار مسکن است: تورم و کاهش ارزش پول ملی، مالکان را به سمت حفظ ارزش دارایی سوق می‌دهد؛ سیاست‌های دستوری و فاصله آنها با واقعیت بازار می‌تواند انگیزه توافق‌های پنهان را تقویت کند؛ و خروج معاملات از شبکه رسمی نیز امکان نظارت، پیگیری حقوقی و سیاست‌گذاری موثر را کاهش می‌دهد. در این میان، مستأجر در موقعیتی شکننده قرار می‌گیرد؛ زیرا درآمدش ریالی است، اما ممکن است هزینه سکونتش به دلار، طلا یا کالا گره بخورد. از سوی دیگر، توافق‌هایی که خارج از قرارداد رسمی شکل می‌گیرند، می‌توانند هنگام اختلاف، اثبات مطالبات او را دشوار کنند. البته اصلاح این وضعیت صرفاً با توصیه به تنظیم قرارداد در دفاتر مشاوران املاک حل نمی‌شود. همانطور که محرمی‌نمین نیز بر ضرورت بازنگری در سیاست‌های اجاره تأکید دارد و می‌گوید: باید نرخ‌های دستوری به شکلی تعیین شوند که هم منطقی باشند و هم رضایت موجر و مستأجر را تأمین کنند. او همچنین یادآور می‌شود: در این زمینه، باید توان مالی مستأجر نیز مورد توجه قرار گیرد و شرایط هر دو طرف معامله در کنار یکدیگر سنجیده شود. در نهایت، چالش امروز بازار مسکن فقط دلار و طلا نیست؛ مساله، بازاری است که در آن نه درآمد مستأجر با هزینه سرپناه تناسب دارد، نه سیاست‌های کنترلی الزاماً به شفافیت منجر شده‌اند و نه قرارداد رسمی همیشه بازتاب‌دهنده تمام تعهدات واقعی طرفین است.

فرسودگی یک‌چهارم راه‌های کشور در سایه کمبود منابع

۵۰۰ همت اعتبار برای نگهداری، ۳۵۰ همت هزینه خرابی‌ها

فرسودگی حدود یک‌چهارم راه‌های کشور در کنار نیاز ۵۰۰ همتی برای نگهداری مطلوب شبکه جاده‌ای، در شرایطی به یکی از چالش‌های جدی حوزه حمل‌ونقل تبدیل شده که کمبود قیر و محدودیت منابع مالی، روند اجرای پروژه‌های بهسازی را نیز تحت تأثیر قرار داده است. این وضعیت در حالی است که سازمان راهداری تاکنون ۱۷ هزار کیلومتر از راه‌های کشور را بهسازی کرده و از برنامه ارتقای ۱۰ کریدور اصلی با سهم بیش از ۷۰ درصدی در جابه‌جایی بار و مسافر خبر می‌دهد؛ برنامه‌ای که مطالعات آن تا پایان سال تکمیل می‌شود و قرار است طی دو تا سه سال آینده، کیفیت حدود ۲۰ هزار کیلومتر از مسیرهای راهبردی کشور را ارتقا دهد. حسن جهانیان، معاون سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای، اعلام کرد: بر اساس برداشت‌های انجام‌شده در سامانه مدیریت روسازی راه‌ها، حدود ۲۵ درصد راه‌های کشور به مرحله خرابی رسیده‌اند که این خرابی‌ها در سطوح کم، متوسط و شدید طبقه‌بندی می‌شوند. البته نقاط بحرانی نیز شناسایی شده بود که امسال نسبت به رفع آنها اقدام کردیم.

۱۷ هزار کیلومتر بهسازی در برابر نیاز انباشته شبکه راه‌ها

مقایسه عملکرد بهسازی با میزان خرابی‌های موجود، تصویر دوگانه‌ای از وضعیت شبکه راه‌های کشور ارایه می‌دهد. از یک طرف، بهسازی نزدیک به ۱۷ هزار کیلومتر راه نشان‌دهنده فعالیت گسترده در حوزه نگهداری و بازسازی است و از طرف دیگر، وجود خرابی در حدود یک‌چهارم شبکه راه‌ها بیانگر آن است که اقدامات انجام‌شده هنوز برای رفع کامل مشکلات موجود کافی نیست. معاون سازمان راهداری درباره برنامه این سازمان تا پایان سال نیز گفت: هدف‌گذاری اولیه ما بهسازی کمتر از ۱۶ هزار کیلومتر از راه‌های کشور بود اما تاکنون نزدیک به ۱۷ هزار کیلومتر محقق شده است. با توجه به شرایط آب‌وهوایی و ادامه فعالیت در استان‌های جنوبی طی فصل زمستان، پیش‌بینی می‌کنیم این رقم تا پایان سال به حدود ۲۰ هزار کیلومتر برسد. با این حال، نکته مهم در ارزیابی این عملکرد، تفاوت میان بهسازی، نگهداری و بازسازی اساسی راه‌هاست. اقداماتی مانند لکه‌گیری و درزگیری می‌توانند از گسترش خرابی‌ها جلوگیری کنند، اما لزوماً به معنای افزایش بلندمدت عمر روسازی نیستند. جهانیان در این باره توضیح داد: شدت ترافیک، شرایط آب‌وهوایی منطقه و منابع مالی در دسترس، همگی بر عمر و وضعیت راه‌ها تأثیرگذار هستند. برای نمونه لکه‌گیری و درزگیری از اقدامات نگهداری راه محسوب می‌شود اما به معنای تضمین عمر ۱۰ ساله آن نیست و عمر حفاظتی این اقدامات معمولاً حدود سه سال است. شاید مهم‌ترین بخش اظهارات معاون سازمان راهداری، ارقام مربوط به منابع مالی مورد نیاز برای نگهداری شبکه راه‌ها باشد. جهانیان اعلام کرد: برای نگهداری ایده‌آل شبکه راه‌ها حدود ۵۰۰ همت اعتبار نیاز داریم و هزینه خرابی‌های ایجادشده در شبکه راه نیز حدود ۳۵۰ همت برآورد می‌شود. این ارقام نشان می‌دهد مساله نگهداری راه‌ها صرفاً به اجرای پروژه‌های عمرانی محدود نیست و ابعاد اقتصادی قابل توجهی دارد. فاصله میان منابع مورد نیاز برای نگهداری مطلوب و هزینه خرابی‌های موجود، ضرورت حرکت از اقدامات مقطعی و واکنشی به سمت برنامه‌ریزی پیشگیرانه را مطرح می‌کند. در واقع، هرچه اقدامات حفاظتی در زمان مناسب انجام شوند، احتمال تبدیل خرابی‌های سطحی به آسیب‌های عمیق‌تر کاهش می‌یابد. در مقابل، تأخیر در تأمین اعتبار و اجرای عملیات نگهداری می‌تواند هزینه مداخله در آینده را افزایش دهد؛ موضوعی که با توجه به برآورد ۳۵۰ همتی هزینه خرابی‌ها اهمیت بیشتری پیدا می‌کند.

کمبود قیر؛ حلقه محدودکننده پروژه‌های راه‌سازی

در کنار محدودیت اعتبارات، تأمین قیر نیز به یکی از چالش‌های اجرای پروژه‌های نگهداری و بهسازی تبدیل شده است. معاون سازمان راهداری با اشاره به افزایش قیمت قیر و مشکلات تأمین آن اظهار کرد: قیر تخصیص‌یافته به وزارت راه و شهرسازی به‌طور کامل در پروژه‌ها مصرف شده و اکنون منتظر حل مشکل تأمین قیر و تخصیص منابع جدید هستیم تا بتوانیم پروژه‌ها را با سرعت بیشتری ادامه دهیم. به گزارش ایسنا، این اظهارات نشان می‌دهد حتی در شرایطی که برنامه اجرایی و ظرفیت پیمانکاری برای بهسازی راه‌ها وجود دارد، محدودیت در تأمین یکی از اصلی‌ترین مواد اولیه می‌تواند سرعت اجرای پروژه‌ها را تحت تأثیر قرار دهد. بر اساس توضیحات جهانیان، نیاز سالانه راه‌های اصلی و شریانی کشور به حدود یک میلیون تن قیر می‌رسد و پیش‌بینی سازمان برای سال جاری نیز مصرف حدود ۱۲ میلیون تن آسفالت در شبکه راه‌های کشور بوده است. در چنین شرایطی، کیفیت قیر مصرفی و مدیریت زنجیره تولید آسفالت نیز اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کند. او با اشاره به سهم اقتصادی قیر در تولید آسفالت گفت: قیر یکی از حلقه‌های اصلی زنجیره تولید آسفالت است و از نظر ارزش ریالی حدود ۳۰ درصد هزینه تولید آسفالت را به خود اختصاص می‌دهد. البته کیفیت آسفالت تنها به قیر وابسته نیست و مصالح سنگی، کارخانه‌های تولید آسفالت، ماشین‌آلات، پیمانکاران، مشاوران و دستگاه‌های نظارتی و کنترل کیفیت، همگی در این زنجیره نقش دارند. یکی از برنامه‌های مطرح‌شده برای ارتقای کیفیت روسازی راه‌ها، توسعه استفاده از قیرهای پلیمری است. بر اساس قانون بودجه سال ۱۴۰۵، استفاده از این نوع قیر تا سقف ۱۰ درصد ظرفیت قیر مصرفی دستگاه‌ها مورد تأکید قرار گرفته است. با این حال، استفاده از قیرهای پلیمری به معنای جایگزینی کامل قیر معمولی نیست و باید متناسب با شرایط فنی و اقتصادی هر پروژه انجام شود. جهانیان در این باره گفت: استفاده از قیرهای پلیمری مستلزم آن است که تولیدکنندگان این محصولات گواهینامه صلاحیت تولید را از مرکز تحقیقات دریافت کنند. خوشبختانه امسال چند تولیدکننده موفق به دریافت این گواهینامه شده‌اند و سازمان راهداری نیز با صدور ابلاغیه‌ای ظرفیت قانونی استفاده از این نوع قیر را به ادارات کل راهداری استان‌ها اعلام کرده است. او همچنین از انعقاد قراردادهایی برای تأمین قیر پلیمری و اجرای چند پروژه آزمایشی در استان‌های مختلف خبر داد و افزود: امیدواریم با تداوم این روند و تلاش تولیدکنندگان به‌ویژه تولیدکنندگان قیرهای پلیمری، کیفیت و دوام روسازی راه‌های کشور ارتقا یابد. با وجود این، معاون سازمان راهداری بر ضرورت ارزیابی اقتصادی استفاده از این محصول تأکید کرد و گفت: استفاده از قیرهای پلیمری الزاماً برای همه راه‌های کشور ضرورت ندارد و باید بر اساس مطالعات فنی و نیاز هر پروژه درباره آن تصمیم‌گیری شود زیرا قیمت این نوع قیر نسبت به قیرهای معمولی بالاتر بوده و لازم است پیش از استفاده تحلیل اقتصادی نیز انجام شود.

کمیته‌های استانی برای مقابله با آسفالت بی‌کیفیت

در کنار اصلاح کیفیت مواد اولیه، سازمان راهداری به دنبال افزایش هماهنگی میان دستگاه‌های مصرف‌کننده آسفالت و تقویت نظارت بر پروژه‌هاست. بخش عمده مصرف آسفالت کشور در اختیار دستگاه‌های دولتی از جمله وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، شهرداری‌ها و بنیاد مسکن قرار دارد. جهانیان با اشاره به این موضوع از پیشنهاد تشکیل کمیته ارتقای کیفیت آسفالت در استان‌ها خبر داد و توضیح داد: این کمیته با حضور نمایندگان ادارات کل راهداری، راه و شهرسازی، شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل‌ونقل، بنیاد مسکن، شهرداری‌ها و آزمایشگاه‌های فنی و مکانیک خاک و زیر نظر معاونت عمرانی استانداری تشکیل می‌شود و دبیری آن را سازمان راهداری بر عهده خواهد داشت. به گفته او، این پیشنهاد در نخستین استان اجرایی شده و در استان مرکزی نیز مطرح شده است. هدف از تشکیل این کمیته، افزایش هماهنگی دستگاه‌های مصرف‌کننده و نظارت بر کیفیت قیر و آسفالت است تا محصولات بی‌کیفیت عملاً بازار تقاضایی نداشته باشند. معاون سازمان راهداری همچنین درباره تضمین کیفیت پروژه‌های اجراشده تأکید کرد: تمامی قراردادهای اجرایی دارای دوره تضمین هستند و کنترل کیفیت پروژه‌ها از سوی آزمایشگاه‌های فنی و مکانیک خاک در مراحل مختلف اجرا و دوره تضمین انجام می‌شود. پیمانکاران موظفند نواقص و خرابی‌های ایجادشده در این دوره را برطرف کنند و پس از اصلاح، پروژه را به کارفرما تحویل دهند. به همین دلیل راه دارای خرابی را تحویل قطعی نمی‌گیریم. در کنار اقدامات جاری نگهداری و بهسازی، سازمان راهداری برنامه‌ای میان‌مدت برای ارتقای کریدورهای اصلی حمل‌ونقل کشور تدوین کرده است؛ برنامه‌ای که از نظر اهمیت اقتصادی و سهم این مسیرها در جابه‌جایی بار و مسافر، یکی از محورهای اصلی سیاست‌گذاری آینده این سازمان محسوب می‌شود. جهانیان در این باره گفت: از ابتدای سال برنامه‌ریزی برای بهسازی ۱۰ کریدور اصلی کشور را در دستور کار قرار داده‌ایم. بیش از ۷۰ درصد بار و مسافر کشور در این کریدورها جابه‌جا می‌شوند و ارتقای کیفیت آنها می‌تواند به افزایش رضایت عمومی و انتقال ایمن‌تر و سریع‌تر بار و مسافر کمک کند. او افزود: مطالعات مربوط به این ۱۰ کریدور تا پایان سال به اتمام می‌رسد و از سال آینده بسته‌های اجرایی و عملیاتی برای آنها آماده خواهد شد. هدف‌گذاری ما این است که طی دو تا سه سال آینده کریدورهای کشور به طول حدود ۲۰ هزار کیلومتر را به وضعیت مطلوب‌تری برسانیم. در مجموع، اظهارات معاون سازمان راهداری تصویری از دو ضرورت هم‌زمان در مدیریت شبکه جاده‌ای کشور ارایه می‌دهد: نخست، جبران عقب‌ماندگی‌های موجود در نگهداری راه‌ها و تأمین منابع مالی و مصالح مورد نیاز؛ دوم، ارتقای هدفمند مسیرهای راهبردی که سهم عمده جابه‌جایی بار و مسافر را بر عهده دارند. با این حال، تحقق اهداف اعلام‌شده به میزان تأمین اعتبار، حل مشکلات تخصیص قیر، نظارت موثر بر کیفیت آسفالت و تبدیل مطالعات کریدورها به پروژه‌های اجرایی وابسته است. در شرایطی که یک‌چهارم راه‌های کشور با درجاتی از خرابی مواجه‌اند، معیار موفقیت برنامه‌های جدید صرفاً تعداد کیلومترهای بهسازی‌شده نخواهد بود؛ بلکه میزان کاهش خرابی‌ها، افزایش عمر مفید روسازی و بهبود ایمنی و کیفیت تردد در شبکه راه‌ها تعیین خواهد کرد که این برنامه‌ها تا چه اندازه توانسته‌اند وضعیت زیرساخت جاده‌ای کشور را تغییر دهند.

درشهر

آماده‌باش ۱۲ هزار نیروی عملیاتی در تهران

شهرداری تهران با تجهیز ۳۸۱ دستگاه خودروی مکانیزه برف‌روب، یک‌هزار خودروی پشتیبان و آماده‌باش بیش از ۱۲ هزار نیروی عملیاتی، آمادگی خود را برای مدیریت بارش‌های زمستانی سال ۱۴۰۵ اعلام کرد. به گزارش ایسنا، غلامرضا شنگی، از پیش‌بینی تمهیدات گسترده برای مقابله با بارش برف و باران در پایتخت خبر داد. او با اشاره به امکانات تجهیزشده برای فصل زمستان اظهار کرد: ۳۸۱ دستگاه خودروی تمام‌مکانیزه برای عملیات برف‌روبی و یک‌هزار دستگاه خودرو به عنوان ناوگان پشتیبان در مناطق مختلف تهران آماده‌باش هستند. همچنین بیش از ۱۲ هزار نیروی عملیاتی برای پیشگیری از حوادث احتمالی و مدیریت شرایط زمستانی در نظر گرفته شده‌اند. شنگی با تأکید بر ضرورت آمادگی دستگاه‌های خدمات‌رسان در برابر شرایط جوی پیش‌بینی‌نشده، به احتمال وقوع پدیده ال‌نینو در سه سال آینده اشاره کرد و گفت: سازمان مدیریت پسماند و حوزه خدمات شهری باید سناریوهای مختلفی را برای مواجهه با بارش‌های احتمالی و شرایط خاص جوی تدوین کنند. سرپرست معاونت خدمات شهری شهرداری تهران همچنین با اشاره به بارندگی‌های هفته‌های اخیر در پایتخت افزود: میزان بارش در شهرک قائم منطقه یک تهران به ۱۲۲.۸ میلی‌متر رسید؛ با این وجود، به‌دلیل مدیریت و تلاش دستگاه‌های مسوول، حادثه و بحران خاصی در شهر رخ نداد. او با بیان اینکه میزان پرشدگی سدها از ۱۵ درصد به ۷۳ درصد افزایش یافته است، تأکید کرد: افزایش ذخایر آبی نباید موجب غفلت از ضرورت صرفه‌جویی و برنامه‌ریزی برای مدیریت منابع شود. شنگی همچنین بر اهمیت جانمایی مناسب خودروهای مکانیزه در مناطق مختلف و مشارکت شهروندان در مدیریت شرایط زمستانی تأکید کرد و گفت: مجموعه خدمات شهری به‌صورت شبانه‌روزی برای تأمین ایمنی و ارایه خدمات به شهروندان فعالیت می‌کند. سرپرست معاونت خدمات شهری شهرداری تهران ابراز امیدواری کرد با برگزاری رزمایش زمستانی و هماهنگی میان دستگاه‌های مسوول، شهرداری تهران با آمادگی کامل به استقبال زمستان پربارش برود و از بروز حوادث و اختلال در تردد شهروندان جلوگیری شود.

ساختمان‌های بلندمرتبه فاقد تأییدیه ایمنی پایان کار نمی‌گیرند

رییس کمیته ایمنی شورای شهر تهران با تأکید بر ممنوعیت صدور پایان کار برای ساختمان‌های بلندمرتبه فاقد تأییدیه ایمنی اعلام کرد: شهرداری تا زمان اجرای کامل الزامات ایمنی و دریافت تأییدیه سازمان آتش‌نشانی، پایان کار این ساختمان‌ها را صادر نخواهد کرد؛ این در حالی است که برخی سازندگان پیش از طی مراحل قانونی، اقدام به اسکان شهروندان در این ساختمان‌ها کرده‌اند. به گزارش ایسنا، مهدی بابایی با اشاره به وضعیت سیستم‌های اعلام و اطفای حریق در ساختمان‌های بلندمرتبه تهران، اظهار کرد: دستورالعمل‌های ایمنی هم‌زمان با صدور پروانه تخریب و نوسازی به سازندگان ابلاغ می‌شود و مسوولیت نظارت بر اجرای صحیح این ضوابط در مرحله ساخت بر عهده مهندسان ناظر و سازمان نظام مهندسی ساختمان است. او با بیان اینکه شهرداری امکان نظارت مستمر بر روند ساخت تمامی ساختمان‌ها را ندارد، افزود: نظارت بر اجرای ضوابط فنی و ایمنی در طول عملیات ساختمانی بر عهده مهندسان ناظر است، اما شهرداری در زمان صدور پایان کار، رعایت الزامات ایمنی را بررسی می‌کند و در صورت وجود نقص، از صدور پایان کار جلوگیری خواهد کرد. رییس کمیته ایمنی شورای شهر تهران با اشاره به ضرورت دریافت تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای ساختمان‌های بلندمرتبه گفت: بسیاری از ساختمان‌های مورد اشاره همچنان در مرحله دریافت پایان کار قرار دارند و تا زمانی که الزامات ایمنی در آنها به‌طور کامل اجرا نشود، امکان صدور این مجوز وجود ندارد. بابایی همچنین درباره تفاوت روند نظارت بر ساختمان‌ها توضیح داد: بر اساس مصوبه شورای شهر تهران، بررسی و نظارت بر ایمنی ساختمان‌های تا شش طبقه به مناطق شهرداری تفویض شده است، اما ساختمان‌های بلندمرتبه به‌صورت مستقیم از سوی سازمان آتش‌نشانی مورد بررسی قرار می‌گیرند و تأییدیه ایمنی آنها نیز باید از سوی این سازمان صادر شود. او در ادامه نسبت به سکونت شهروندان در ساختمان‌های فاقد تأییدیه ایمنی هشدار داد و تصریح کرد: برخی سازندگان پیش از دریافت پایان کار و تأییدیه ایمنی، اقدام به اسکان مردم کرده‌اند؛ در حالی که چنین اقدامی نباید انجام شود و ساختمان فاقد تأییدیه ایمنی نباید محل سکونت شهروندان قرار گیرد. رییس کمیته ایمنی شورای شهر تهران در پایان تأکید کرد: شهرداری تهران تا زمان رفع کامل نواقص و رعایت تمامی دستورالعمل‌های ایمنی، مجوز پایان کار این ساختمان‌ها را صادر نخواهد کرد. بر این اساس، دریافت تأییدیه ایمنی و رعایت ضوابط مربوط به سیستم‌های اعلام و اطفای حریق از الزامات اساسی بهره‌برداری از ساختمان‌های بلندمرتبه در پایتخت است.

آگهی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی حوزه ثبتی رامسر

نظر به مواد ۱و۱۴ قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب مرحله ۱۰۲.۱۳۹۰/۹/۲۰ املاک متقاضیانی که در هیات موضوع ماده یک قانون مذکور مستقر در واحد ثبتی رامسر مورد رسیدگی و تصرفات مالکانه و بلامعارض آنان محرز و رای لازم صادر گردیده جهت اطلاع عموم به شرح ذیل آگهی می گردد املاک متقاضیان
واقع در قریه سدات محله پلاک ۲۳ اصلی بخش ۵
مفروز از پلاک ۱۶۰۵ فرعی از پلاک ۲۳ اصلی به نام حامد احمد راجی به کد شناسه ملی ۲۲۷۰۰۲۸۰۶۶ نسبت به ششدانگ یک قطعه زمین محصور به مساحت ۴۲۲ متر مربع خریداری مع الواسطه از مالک رسمی لذا به موجب ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی و ماده ۱۴ آئین نامه مربوطه این آگهی در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز از طریق روزنامه محلی / کثیر الانتشار در شهر منتشر و در روستا علاوه بر انتشار آگهی رای هیات الصاق تا در صورتیکه اشخاص ذینفع به آرای اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار اولین آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل 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 درخواست به اداره ثبت محل تحویل دهد که در این صورت اقدامات ثبت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است و در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل ارائه نکند اداره ثبت مبادرت به صدور سند مالکیت می نماید و صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست. بدیهی است برابر ماده ۱۴ آئین نامه مذکور در مورد قسمتی از املاکی که قبلا اظهار نامه ثبتی پذیرفته نشده واحد ثبتی برای هیات پس از تنظیم اظهار نامه حاوی تحدید حدود مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود بصورت همزمان به اطلاع عموم می رساند و نسبت به املاک در جریان ثبت و فاقد سابقه تحدید حدود واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می نماید. م الف: ۲۳۲۸۰۱۶
نوبت اول: ۱۴۰۵/۰۸/۲۷
نوبت دوم: ۱۴۰۵/۰۹/۱۴
امیر سیاه مشته ای - ریاست محترم اداره ثبت اسناد و املاک رامسر

آگهی قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی حوزه ثبتی شهرستان ساری

برابر رای شماره ۱۴۰۵۶۰۳۱۰۴۵۶۰۲۲۶۷۰ و ۱۴۰۵۶۰۳۱۰۴۵۶۰۲۲۶۷۴ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۲۱ که در هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی منطقه دو ساری تحت تصرفات مالکانه سروش محمد جانی اسرمی و عطیه شفیعی افراپلی فرزند یعقوب و اسمعیل به شماره ملی ۲۰۹۳۸۴۹۸۴۴ و ۲۰۸۰۷۲۳۰۶۵ هر یک نسبت به سه دانگ مشاع از ششدانگ یک قطعه زمین زراعی باغی به پلاک ۲۸۱۹ فرعی به مساحت ۲۸۷/۶۰ متر مربع قسمتی از ۱۱ اصلی واقع در قریه فیروزکنده بخش ۵ ثبت ساری لنا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار اولین آگهی به مدت دو ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست خود را به مرجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد. م الف: ۲۳۱۶۷۹۹
تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۵/۰۸/۱۲
تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۵/۰۸/۲۷
یاسر ملکی، مدیر واحد ثبتی حوزه ثبت منطقه دوساری