برنامه جدید برای نجات پایتخت

تمرکززدایی از تهران؛ مهار بحران یا انتقال آن به حاشیه؟

برنامه ساماندهی و تمرکززدایی از استان‌های تهران و البرز، در حالی بر کنترل بارگذاری جمعیتی، حفاظت از اراضی کشاورزی و بازتوزیع فعالیت‌های اقتصادی تاکید می‌کند که جمعیت این منطقه بیش از ۱۶ میلیون نفر و ظرفیت جمعیت‌پذیری آن در طرح‌های مصوب حدود ۲۱ میلیون نفر اعلام شده است.

این فاصله آماری، در مقایسه با بحران‌های فزاینده آب، مسکن، حمل‌ونقل و تخریب اراضی پیرامونی، پرسشی اساسی را مطرح می‌کند: آیا ظرفیت پیش‌بینی‌شده در اسناد شهری با توان واقعی زیرساخت‌ها و محیط‌زیست تناسب دارد؟ برنامه ۲۴اقدامی وزارت راه و شهرسازی برای ساماندهی تهران و البرز می‌کوشد از توسعه خارج از ضوابط جلوگیری کند، اما موفقیت آن به این بستگی دارد که آیا می‌تواند علاوه بر مهار ساخت‌وساز، ریشه‌های اقتصادی تمرکزگرایی را نیز هدف قرار دهد یا خیر؟

◄ از کنترل ساخت‌وساز تا اصلاح ساختار توسعه شهری

رامین ساعد، مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی، درباره اهداف برنامه اقدام برای ساماندهی، پالایش عملکردی و تمرکززدایی از استان‌های تهران و البرز اظهار کرد: برنامه اقدام برای ساماندهی تهران و البرز به معنای ممنوعیت ساخت‌وساز در این دو استان نیست. ساعد همچنین تصریح کرد: ممنوعیت مورد تاکید این برنامه، ناظر بر ساخت‌وساز و بارگذاری جمعیتی و فعالیتی خارج از چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب است؛ طرح‌هایی که ظرفیت جمعیت‌پذیری و توسعه هر شهر را مشخص کرده‌اند.

اجرای دقیق طرح‌های شهری می‌تواند مانع گسترش بی‌ضابطه شهرها شود، اما کارآمدی این سیاست به کیفیت خود طرح‌ها نیز وابسته است. اگر ظرفیت‌های مصوب با توجه به تغییرات اقلیمی، کمبود آب، نیاز واقعی مسکن و تحولات جمعیتی به‌روز نشده باشند، تبعیت صرف از آنها الزاما توسعه پایدار را تضمین نمی‌کند. بنابراین، کنترل توسعه باید با بازنگری مستمر در مبانی برنامه‌ریزی و ارزیابی ظرفیت واقعی زیرساخت‌ها همراه باشد.

◄ میراث چند دهه تمرکزگرایی در تهران

ساعد با اشاره به ریشه‌های تاریخی مشکلات تهران و شهرهای پیرامونی آن گفت که تمرکز جمعیت و فعالیت، افزایش هزینه‌های مسکن و کمبود زمین، بخشی از جمعیت را به شهرهای اطراف سوق داده است؛ روندی که در کنار مهاجرت از سایر نقاط کشور، فشار بر حمل‌ونقل، منابع طبیعی و خدمات شهری را افزایش داده است. او در تشریح این روند اظهار کرد: از سال ۱۳۷۵ تاکنون، حدود ۳۵ نقطه روستایی به شهر ارتقا یافته و چند شهر جدید نیز ایجاد شده است؛ با این حال، توسعه شبکه‌های آزادراهی و بزرگراهی نتوانسته متناسب با رشد جمعیت و تقاضای سفر، پاسخگوی همه نیازهای منطقه باشد.

◄ رشد کالبدی سریع‌تر از جمعیت زنگ خطر توسعه ناموزون

مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی درباره پیامدهای توسعه کالبدی تهران و پیرامون آن گفت: از دهه ۱۳۷۰ تاکنون، گسترش محیط مصنوع و ساخته‌شده، شامل فضاهای مسکونی، اداری، تجاری و صنعتی، از نرخ رشد جمعیت پیشی گرفته است. به گفته او، این روند به تغییر کاربری بخشی از اراضی کشاورزی پیرامون شهرها و گسترش مسائل مرتبط با فقر شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی نیز دامن زده است.

◄ ظرفیت ۲۱ میلیون نفری معیار توسعه یا برآوردی روی کاغذ؟

مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد: جمعیت مجموعه شهری تهران و البرز بیش از ۱۶ میلیون نفر است، در حالی که ظرفیت جمعیت‌پذیری پیش‌بینی‌شده در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب این منطقه حدود ۲۱ میلیون اعلام شده است.

او همچنین گفت: در سال‌های اخیر نیز ظرفیت دیگری بالغ بر ۸۰۰ هزار نفر در چارچوب نهضت ملی مسکن ایجاد شده است.

این ارقام در نگاه نخست از وجود فاصله میان جمعیت فعلی و ظرفیت پیش‌بینی‌شده حکایت دارند، اما نمی‌توان آنها را به‌تنهایی نشانه امکان توسعه بیشتر دانست. ظرفیت جمعیت‌پذیری مصوب الزاما به معنای وجود آب کافی، شبکه حمل‌ونقل مناسب، خدمات درمانی و آموزشی یا زیرساخت‌های مورد نیاز برای سکونت پایدار نیست. همچنین، روشن شدن رابطه میان ظرفیت طرح‌های جامع و ظرفیت اعلام‌شده برای نهضت ملی مسکن ضروری است. این دو عدد ممکن است از نظر محدوده جغرافیایی، مبنای محاسبه و نوع ظرفیت با یکدیگر تفاوت داشته باشند؛ بنابراین مقایسه آنها باید بر پایه تعاریف و داده‌های یکسان صورت گیرد. ساعد در توضیح هدف برنامه تاکید کرد: این برنامه با هدف محدود کردن دسترسی مردم به مسکن تدوین نشده، بلکه به دنبال مدیریت علل شکل‌گیری مشکلات شهری و جلوگیری از تشدید تمرکز جمعیت و فعالیت در تهران است. با این حال، موفقیت این رویکرد باید با شاخص‌هایی مانند قیمت مسکن، سهم هزینه مسکن از درآمد خانوار، میزان تولید واحدهای متناسب با استطاعت اقتصادی مردم و دسترسی به حمل‌ونقل عمومی سنجیده شود. بدون چنین ارزیابی‌هایی، ممکن است کنترل توسعه در ظاهر موفق باشد، اما هزینه تامین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد افزایش یابد.

◄ تمرکززدایی اقتصادی حلقه مفقوده سیاست‌های جمعیتی

یکی از محورهای مهم برنامه، انتقال بخشی از فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی از تهران به مناطق دارای ظرفیت مناسب‌تر است. ساعد در این باره گفت: برای انتقال این فعالیت‌ها به مناطقی که ظرفیت مناسب‌تری دارند، از جمله مناطق ساحلی، باید مشوق‌های لازم در نظر گرفته شود تا تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی در تهران کاهش یابد. این سیاست، در مقایسه با محدودیت‌های کالبدی، به یکی از ریشه‌های اصلی تمرکزگرایی نزدیک‌تر است. انتقال جمعیت بدون انتقال فرصت‌های شغلی، نه‌تنها وابستگی شهرهای پیرامونی به تهران را کاهش نمی‌دهد، بلکه می‌تواند هزینه رفت‌وآمد و فشار بر زیرساخت‌های ارتباطی را بیشتر کند. با این حال، جابه‌جایی فعالیت‌های اقتصادی به مناطق ساحلی یا دیگر نقاط کشور به مشوق‌های مالی به‌تنهایی وابسته نیست. کیفیت زیرساخت‌ها، دسترسی به بازار، نیروی انسانی متخصص، انرژی پایدار و خدمات عمومی نیز در تصمیم بنگاه‌ها نقش دارند. افزون بر این، انتقال صنایع و فعالیت‌های پرمصرف به مناطق جدید، بدون ارزیابی محیط‌زیستی، ممکن است بحران منابع را از تهران به مقصدهای دیگر منتقل کند. از این رو، تمرکززدایی باید بر ایجاد قطب‌های اقتصادی پایدار، تقویت شهرهای کوچک و میانی و ارتقای کیفیت زندگی در مناطق مقصد استوار باشد؛ نه صرفا جابه‌جایی جغرافیایی فعالیت‌ها.

◄ مدیریت آب؛ از تعیین تکلیف تا سنجش نتیجه

مدیریت منابع آب و انرژی از دیگر محورهای برنامه ساماندهی تهران و البرز است. ساعد اعلام کرد: کاهش سالانه ۱۵ درصدی مصرف آب در بخش کشاورزی از طریق بهینه‌سازی الگوی مصرف هدف‌گذاری شده است. او همچنین گفت: شهرداری‌ها در این دو استان مکلف شده‌اند تامین آب فضای سبز شهری را از طریق پساب انجام دهند و استفاده از چمن در فضای سبز شهری محدود شود. به گفته مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی، استفاده از سامانه‌های بازچرخانی آب در ساختمان‌های دارای بیش از ۲۰۰۰ مترمربع زیربنا نیز از دیگر محورهای پیش‌بینی‌شده در این برنامه است که با هدف کاهش فشار بر منابع آب دنبال می‌شود.

این اقدامات با ضرورت مدیریت بحران آب همراستا هستند، اما تحقق اهداف آنها به تعریف خط پایه، نظارت و انتشار آمار وابسته است. برای مثال، کاهش ۱۵ درصدی مصرف آب کشاورزی باید بر اساس شاخصی روشن ارزیابی تا مشخص شود کاهش مصرف واقعی رخ داده یا تنها شیوه تامین آب تغییر کرده است.

◄ ۲۴اقدام؛ آزمون اصلی در مرحله اجرا

مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی درباره ساختار اجرایی برنامه گفت: تدوین این برنامه بیش از یک سال زمان برده است و در جریان تهیه آن، اسناد و مطالعات پیشین بررسی شده و جلسات متعددی با دستگاه‌های دولتی، اندیشکده‌ها، صاحب‌نظران و سایر ذی‌نفعان برگزار شده است. او تاکید کرد که برنامه در قالب «۲۴ اقدام مشخص» تدوین شده و مسوولیت دستگاه‌ها، زمان‌بندی اجرا، دستگاه‌های همکار و سازوکار نظارت و گزارش‌دهی را تعیین می‌کند. ساعد همچنین درباره ارزیابی نتایج اظهار کرد: برای ارزیابی بازخورد اقدامات، دوره سه‌ساله در نظر گرفته شده است و پس از بررسی نتایج اجرا، درباره تداوم و تمدید برنامه تصمیم‌گیری خواهد شد. تعیین مسوولیت دستگاه‌ها و زمان‌بندی، اقدامی ضروری برای اجرای سیاست‌های بین‌بخشی است؛ اما تجربه برنامه‌ریزی شهری نشان می‌دهد که وجود سند به‌تنهایی برای تغییر روندهای تثبیت‌شده کافی نیست. تعارض منافع، کمبود منابع مالی، ضعف نظارت و فشارهای بازار زمین می‌توانند اجرای برنامه را با مانع مواجه کنند.

◄ مهار تهران بدون اصلاح تمرکزگرایی ممکن نیست

مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی ساعد تاکید کرد: هدف این برنامه، حل یک‌باره همه مشکلات تهران نیست، بلکه جلوگیری از تشدید مسائل موجود، شفاف‌سازی مسوولیت‌ها و آغاز روندی برای کاهش تمرکز جمعیت و فعالیت در پایتخت است. این هدف‌گذاری، با توجه به ماهیت چنددهه‌ای مشکلات تهران، واقع‌بینانه به نظر می‌رسد؛ اما نتیجه نهایی به هماهنگی میان سیاست‌های مسکن، اشتغال، حمل‌ونقل، حفاظت از زمین و مدیریت منابع طبیعی بستگی دارد. اگر شهرهای کوچک و میانی از فرصت‌های شغلی پایدار، خدمات عمومی با کیفیت و زیرساخت‌های مناسب برخوردار نشوند، کنترل ساخت‌وساز در تهران و البرز ممکن است صرفا فشار تقاضا را به مناطق پیرامونی منتقل کند. به همین ترتیب، اگر ظرفیت جمعیت‌پذیری بدون توجه به منابع آب و استطاعت اقتصادی خانوارها مبنای تصمیم‌گیری قرار گیرد، فاصله میان برنامه‌ریزی رسمی و واقعیت زندگی شهروندان افزایش خواهد یافت. در نهایت، تمرکززدایی موفق نه با محدود کردن صرف ساخت‌وساز، بلکه با توزیع متوازن‌تر فرصت‌ها، کنترل توسعه بی‌ضابطه و تضمین دسترسی عادلانه به مسکن و خدمات محقق می‌شود. اعتبار برنامه ۲۴اقدامی نیز نه با مدت تدوین یا تعداد بندهای آن، بلکه با نتایج قابل‌اندازه‌گیری، شفافیت اجرا و بهبود واقعی کیفیت زندگی در تهران، البرز و مناطق مقصد سنجیده خواهد شد.

آیا معادله مسکن تغییر می‌کند؟

آیا کوچک‌سازی مسکن را ارزان می‌کند؟

در بازاری که خرید خانه‌ای بزرگ برای بسیاری از خانوارها به رویایی دور از دسترس تبدیل شده، کوچک‌سازی به عنوان راهکاری برای کاهش هزینه مسکن مطرح است؛ راهکاری که از یک سو می‌تواند امکان دسترسی افراد بیشتری به خانه مستقل را فراهم کند و از سوی دیگر، خطر تبدیل حداقل فضای زندگی به استانداردی اجباری را در پی دارد. حالا پرسش این است که آیا خانه‌های کوچک گره بحران مسکن را باز می‌کنند یا فقط صورت مساله‌ای را تغییر می‌دهند که ریشه در گرانی زمین، افت قدرت خرید و ناکارآمدی سیاستگذاری دارد؟ اظهارات رضا بیدار، فعال صنعت ساختمان، درباره توسعه واحدهای کوچک‌متراژ، اصلاح ضوابط و تسریع گردش سرمایه، فرصتی برای بررسی انتقادی این پیشنهاد است.

◄ پاسخ به واقعیت بازار یا عقب‌نشینی از استانداردهای زندگی؟

بحران مسکن را نمی‌توان فقط با مقایسه متراژ واحدها و اندازه خانوار توضیح داد. مساله اصلی، فاصله میان قیمت مسکن و توان اقتصادی متقاضیان است؛ فاصله‌ای که حتی خرید واحدهای کوچک را برای بخشی از جامعه دشوار کرده است. کاهش متراژ می‌تواند قیمت کل یک واحد را پایین بیاورد، اما لزوما آن را به سطحی نمی‌رساند که خانوارهای کم‌درآمد توان خرید داشته باشند. رضا بیدار، عضو انجمن انبوه‌سازان مسکن استان تهران معتقد است: بازار مسکن ایران بیش از هر زمان دیگری نیازمند بازنگری در الگوی تولید است. به گفته عضو انجمن انبوه‌سازان مسکن استان تهران، افزایش قیمت زمین و هزینه ساخت در کنار کاهش قدرت خرید، فاصله میان قیمت مسکن و توان اقتصادی جامعه را بیشتر کرده است. او تاکید می‌کند که نمی‌توان با الگوها و ضوابط متناسب با شرایط گذشته، به نیاز امروز پاسخ داد. کوچک‌سازی زمانی موثر است که کاهش متراژ به کاهش واقعی قیمت تمام‌شده بینجامد. اگر زمین، تامین مالی، عوارض و سود سازنده همچنان سهم بزرگی از قیمت نهایی داشته باشند، خانه کوچک‌تر می‌شود، بی‌آنکه الزاما دسترسی به مسکن بهتر شود.

◄ خانه کوچک، الزاما خانه بی‌کیفیت نیست

باید میان «کاهش متراژ» و «کاهش کیفیت» تفاوت گذاشت. واحد کوچک با طراحی مناسب، نور طبیعی، تهویه مطلوب، فضای ذخیره‌سازی و چیدمان کارآمد می‌تواند نیاز بخشی از خانوارها را پاسخ دهد. در مقابل، واحدی که صرفا برای افزایش تعداد خانه‌های قابل فروش ساخته شود، ممکن است فضایی نامتناسب با نیازهای روزمره ساکنان ایجاد کند.

بیدار تاکید می‌کند: کوچک‌متراژسازی نباید به معنای کاهش کیفیت زندگی باشد. عضو انجمن انبوه‌سازان مسکن استان تهران هدف را ساخت «خانه کوچک اما کارآمد» می‌داند؛ واحدی که با معماری هوشمندانه، نور و تهویه مناسب و جانمایی درست فضاها، کیفیت سکونت را حفظ کند. تحقق این هدف به ضوابط روشن و نظارت موثر نیاز دارد. بدون حداقل‌های قابل قبول برای نورگیری، تهویه و ایمنی، کوچک‌سازی می‌تواند به ابزاری برای افزایش تراکم و سودآوری تبدیل شود. نیاز خانوارها نیز یکسان نیست؛ پس تنوع متراژ اهمیت دارد.

◄ تغییر ساختار خانوار فرصتی برای تنوع در تولید مسکن

بیدار می‌گوید: افزایش جمعیت افراد مجرد، زوج‌های جوان و خانوارهای کم‌جمعیت نشان می‌دهد که الگوی تقاضای مسکن در جامعه در حال تغییر است. از نگاه او، نمی‌توان نیاز همه اقشار را فقط بر اساس الگوی سنتی خانواده‌های چندنفره تعریف کرد. تولید انبوه واحدهای بزرگ ممکن است با تقاضای بخشی از بازار ناهماهنگ باشد؛ با این حال، تغییر ساختار خانوار به معنای تمایل همه متقاضیان به خانه کوچک نیست. باید میان «نیاز به واحد کوچک‌تر» و «ناتوانی در خرید واحد بزرگ‌تر» تفاوت گذاشت. ممکن است خانواری به فضای بیشتری نیاز داشته باشد، اما به دلیل محدودیت درآمد ناچار به انتخاب خانه‌ای کوچک شود. در این حالت، تقاضا برای واحد کوچک انتخابی مطلوب نیست.

◄ آیا کوچک‌سازی واقعا قیمت مسکن را کاهش می‌دهد؟

بیدار معتقد است کاهش متراژ متوسط واحدها امکان ساخت تعداد بیشتری خانه در ظرفیت ساختمانی مشخص را فراهم می‌کند. او می‌گوید: وقتی قیمت کل هر واحد کاهش پیدا کند، تعداد خریداران بالقوه افزایش می‌یابد. به گزارش ایرنا، به باور عضو انجمن انبوه‌سازان مسکن استان تهران، این روند می‌تواند فروش را سریع‌تر و زمان بازگشت سرمایه سازنده را کوتاه‌تر کند. این زنجیره زمانی کار می‌کند که کاهش متراژ به افت معنادار قیمت نهایی منجر شود و واحدها با توان خرید گروه‌های هدف تناسب داشته باشند. افزایش تعداد واحدها به خودی خود تضمین نمی‌کند مسکن ارزان در دسترس کم‌درآمدها قرار گیرد. اگر زمین و تامین مالی گران بمانند یا واحدها در مناطق دور از اشتغال و حمل‌ونقل عمومی ساخته شوند، قیمت خرید کمتر ممکن است با هزینه رفت‌وآمد و زندگی بیشتر همراه شود. تراکم باید با ظرفیت آب و برق، حمل‌ونقل و خدمات اجتماعی هماهنگ باشد؛ وگرنه کیفیت زندگی محله افت می‌کند. معیار موفقیت، کاهش هزینه سکونت و تناسب قیمت با درآمد نیز هست.

◄ زمان خواب سرمایه حلقه مغفول در قیمت تمام‌شده

بیدار با اشاره به فرآیندهای اداری می‌گوید: اقتصاد ساختمان فقط به هزینه ساخت وابسته نیست، زمان نیز بخشی از هزینه ساخت است. توقف پروژه در مراحل طراحی، مجوز، تایید نقشه یا اجرا می‌تواند هزینه تامین مالی را بالا ببرد و منابع سازنده را برای مدت بیشتری درگیر کند. عضو انجمن انبوه‌سازان مسکن استان تهران تاکید می‌کند: هر ماهی که یک پروژه در فرآیندهای اداری، صدور مجوز، طراحی، تایید نقشه یا سایر مراحل متوقف می‌ماند، سرمایه سازنده بدون تولید ارزش اقتصادی درگیر پروژه است. با این حال، باید تاخیرهای غیرضروری را از زمان لازم برای بررسی ایمنی و انطباق با مقررات جدا کرد. کوتاه‌سازی مسیر اداری نباید به حذف نظارت منجر شود. شفاف‌سازی مراحل، کاهش مراجعات تکراری، یکپارچه‌سازی خدمات، تعیین زمان‌بندی مشخص و پاسخگو کردن نهادها می‌تواند زمان انتظار را کاهش دهد. کاهش هزینه اداری نیز لزوما به همان اندازه قیمت نهایی را پایین نمی‌آورد؛ انتقال صرفه‌جویی به خریدار به رقابت، هزینه زمین و شیوه قیمت‌گذاری وابسته است. از این رو، اصلاح بروکراسی باید در کنار افزایش عرضه و بهبود دسترسی مالی خانوارها قرار گیرد.

◄ تجربه جهانی؛ الگوبرداری بدون نسخه‌برداری

عضو انجمن انبوه‌سازان مسکن استان تهران می‌گوید: در اروپا، ساده‌سازی برنامه‌ریزی و صدور مجوز، کاهش تاخیرها، افزایش تراکم در نقاط مناسب و استفاده دوباره از ساختمان‌های موجود مورد توجه است. او به تجربه امریکا در اصلاح محدودیت‌های کاربری زمین، توسعه واحدهای مسکونی جانبی یا ADU، مسکن‌های موسوم به Missing Middle و بررسی کاهش برخی الزامات پرهزینه مانند پارکینگ نیز اشاره می‌کند. این رویکردها نشان می‌دهند اصلاح مقررات می‌تواند ظرفیت موجود را فعال کند. اما شرایط کشورها یکسان نیست و انتقال مستقیم سیاست‌ها بدون سنجش پیامدها ممکن است نتیجه متفاوتی داشته باشد. در ایران باید موانعی شناسایی شوند که بدون ایجاد ارزش عمومی، هزینه و زمان ساخت را افزایش می‌دهند. اصلاح ضوابط پارکینگ و تراکم، برای مثال، باید با دسترسی محله به حمل‌ونقل عمومی و ظرفیت خیابان‌ها متناسب باشد. کاهش الزام پارکینگ در منطقه‌ای برخوردار از حمل‌ونقل عمومی ممکن است منطقی باشد، اما در منطقه وابسته به خودرو می‌تواند مشکل تازه‌ای ایجاد کند. درس اصلی تجربه جهانی، حذف مقررات نیست؛ انعطاف متناسب با شرایط محلی و ارزیابی پیامدهاست.

◄ دولت؛ تسهیلگر یا مسوول تضمین دسترسی به مسکن؟

بیدار می‌گوید: دولت لزوما نباید بزرگ‌ترین سازنده مسکن باشد، دولت می‌تواند و باید تسهیلگر تولید مسکن باشد. اما مسوولیت دولت به صدور مجوز محدود نیست. مسکن نیازی اساسی است؛ بنابراین دولت باید درباره دسترسی کم‌درآمدها، زیرساخت شهری و کیفیت ساخت نیز پاسخگو باشد. بخش خصوصی معمولا به پروژه‌های سودآور گرایش دارد، در حالی که برخی خانوارها کم‌درآمد حتی توان خرید کوچک‌ترین واحدهای بازار را ندارند. بنابراین افزایش عرضه به‌تنهایی مشکل دسترسی آنان را حل نمی‌کند. کوچک‌سازی باید با توسعه مسکن اجاره‌ای مناسب، حمایت هدفمند، تامین زمین و زیرساخت در مکان‌های مناسب و سازوکارهای شفاف برای عرضه واحدهای قابل پرداخت همراه شود. بیدار تاکید می‌کند: راه‌حل بحران مسکن یک اقدام واحد نیست، اما افزایش عرضه واحدهای کوچک و قابل پرداخت، اصلاح ضوابط ساخت، کاهش زمان صدور مجوز و کوتاه کردن دوره خواب سرمایه می‌تواند بخشی جدی از راه‌حل باشد. این جمع‌بندی بر ضرورت اصلاحات همزمان تاکید دارد، اما نتیجه به نحوه اجرا وابسته است. اگر کوچک‌سازی فقط به کاهش مساحت، افزایش تراکم و بالا بردن تعداد واحدهای قابل فروش محدود شود، ممکن است نابرابری مسکونی را تشدید کند. اگر با طراحی استاندارد، نظارت بر کیفیت، دسترسی به خدمات شهری، اصلاح فرآیندهای اداری و حمایت از قدرت خرید همراه شود، می‌تواند گزینه‌ای واقعی‌تر برای بخشی از بازار باشد. در نهایت، پرسش این نیست که خانه کوچک خوب است یا بد؛ پرسش این است که چه کسانی، با چه درآمدی و با چه کیفیتی می‌توانند در آن زندگی کنند. خانه کوچک زمانی راه‌حل است که متناسب با نیاز خانوار انتخاب شود، نه اینکه ناتوانی اقتصادی آن را تحمیل کند. سیاست موفق باید به‌جای عادی‌سازی کاهش فضای زندگی، مسکن استاندارد و قابل پرداخت را برای شمار بیشتری از مردم در دسترس قرار دهد.

اداره ثبت اسناد و املاک منطقه دو شهرستان بجنورد
هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقدسند رسمی

شناسه آگهی: ۲۲۹۲۱۰۲

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

برابر پرونده شماره ۱۴۰۵-۰۶۴۰ و رای شماره ۱۴۰۵۶۰۳۰۷۰۰۵۰۰۹۲۳۰ مورخه ۱۴۰۵/۰۶/۲۵ هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبت ملک منطقه دو بجنورد تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضیان : آقای محمدولی وحدانی فرزند عبدالعلی به شماره ملی ۰۶۸۰۵۱۹۲۲۱ در ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه باغ به مساحت ۲۵۱۷/۳۸ متر مربع قسمتی از پلاک شماره ۳۷ فرعی از ۱۳۷ اصلی واقع در اراضی رشوانلو) بخش ۲ حوزه ثبت ملک منطقه دو بجنورد از محل مالکیت ثبتی خود متقاضی محرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می‌شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی 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 مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۵/۰۷/۱۸
تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۵/۰۸/۰۳

علیرضا حاج محمدی، رییس اداره ثبت اسناد و املاک منطقه دو بجنورد

شناسه آگهی: ۲۲۹۲۱۸۲

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

برابر پرونده شماره ۱۴۰۴- ۱۷۰۳و رای شماره ۱۴۰۵۶۰۳۰۷۰۰۵۰۰۹۵۳۶ مورخه ۱۴۰۵/۰۷/۰۴ هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبت ملک منطقه دو بجنورد تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضیان خانم زهرا کچرانلوئی فرزند عید محمد به شماره ملی ۰۶۸۲۵۷۵۹۵۱ در ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه باغ به مساحت ۲۵۵۸/۲۵ متر مربع قسمتی از پلاک باقیمانده شماره ۹۶ - فرعی از ۱۱۵ اصلی واقع در اراضی کچرانلو) بخش ۲ حوزه ثبت ملک منطقه دو بجنورد از محل مالکیت ثبتی مرحوم عید محمد کچرانلوئی محرز گردیده است.
لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می‌شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی 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 مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۵/۰۷/۱۸
تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۵/۰۸/۰۳

علیرضا حاج محمدی، رییس اداره ثبت اسناد و املاک منطقه دو بجنورد

شناسه آگهی: ۲۲۹۲۵۱۹

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

برابر پرونده شماره ۱۴۰۵ -۰۵۹۴و رای شماره ۱۴۰۵۶۰۳۰۷۰۰۵۰۰۹۴۰۰۲ مورخه ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبت ملک منطقه دو بجنورد تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضیان: آقای خسرو وحدانی فرزند موسی به شماره ملی ۰۶۸۰۳۹۱۵۱۷ در ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین مزروعی به مساحت ۳۴۹۶/۷۴ متر مربع قسمتی از پلاک شماره ۵ - فرعی از ۱۶۱ اصلی واقع در اراضی (کلاته مستوفی) بخش ۲ حوزه ثبت ملک منطقه دو بجنورد از محل مالکیت ثبتی آقای نعمت اله بیدکی محرز گردیده است.
لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی 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 مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۵/۰۷/۱۸
تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۵/۰۸/۰۳

علیرضا حاج محمدی، رییس اداره ثبت اسناد و املاک منطقه دو بجنورد

شناسه آگهی: ۲۲۹۳۱۶۵

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

برابر پرونده شماره ۱۴۰۴- ۱۷۲۹و رای شماره ۱۴۰۵۶۰۳۰۷۰۰۵۰۰۷۳۷۲ مورخه ۱۴۰۵/۰۵/۲۵ هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبت ملک منطقه دو بجنورد تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضیان : خانم نزاکت یزدانوست فرزند آقاجان به شماره ملی ۰۶۸۰۶۳۶۹۳۵ در ششدانگ یک باب منزل مسکونی به مساحت ۸۲/۱۸ متر مربع (به شرط تجمیع با پلاک ۳۶۱۶ - فرعی از ۱۷۳ - اصلی) قسمتی از پلاک های شماره ۱۹ و ۲۰ - فرعی از ۱۷۳ - اصلی واقع در (معصوم زاده) بخش ۲ حوزه ثبت ملک منطقه دو بجنورد از محل مالکیت ثبتی آقای محمد معماریانی محرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی 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 مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۵/۰۷/۱۸
تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۵/۰۸/۰۳

علیرضا حاج محمدی، رییس اداره ثبت اسناد و املاک منطقه دو بجنورد