



نامه نماینده مجلس به پزشکيان؛

# مسکن اقدام فوری می خواهد

۳۰



**صنعت ساختمان می تواند اقتصاد  
ایران را نجات دهد**

**دولت وام ۸۰۰ میلیونی ساخت  
مسکن را برگرداند**

**معیشت هزاران کارگر در گرو پرداخت  
مطالبات شرکت های عمرانی**

**محدودیت تراکم در بجنورد؛ مانع رونق  
ساخت و ساز و جذب سرمایه گذار**

**مروری بر دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها؛**

## ضوابط تفکیک آپارتمان ها (بخش سوم)

۳۰- چنانچه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایان کار و درخواست مالک و یا مالکین باید صورتمجلس تفکیکی تنظیم و در مقدمه آن موضوع تفکیک و تعداد آپارتمانهای قبلی و شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که آپارتمانهای مزبور در آن ثبت شده چاپی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد. سپس طبق بند یک این دستورالعمل مجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیکی صورتمجلس مزبور جهت تنظیم تقسیم نامه رسمی بین مالکین ویا تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال شود. در صورتیکه تقسیم نامه رسمی بین مالکین تنظیم شود سردفتر باید تقسیم نامه را به ضمیمه اسناد مالکیت مربوطه به اداره ثبت ارسال تا پس از اخبار لازم و ثبت مفاد تقسیم نامه در صفحات دفتراملاک اسناد مالکیت مربوطه ابطال و براساس تقسیم نامه مزبور با رعایت مقررات سند مالکیت صادر گردد و هرگاه مجموعه بازسازی شده متعلق به یک مالک باشد یا مالکین بخواهند بدون تنظیم تقسیم نامه رسمی آپارتمانهای احداثی را انتقال دهند سردفتر باید پس از توضیح لازم به شرح فوق در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت آپارتمانهای قبلی طبق مفاد صورتمجلس تفکیکی و با رعایت مقررات مبادرت به تنظیم سند انتقال نماید و خلاصه معامله را برای ثبت در دفتر املاک به اداره ثبت ارسال نماید.

۲۷- تبدیل یک واحد آپارتمان یا مغازه به دو یا چند واحد آپارتمان یا مغازه نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین آپارتمان ها دارد.

۲۸- هرگاه تغییر وضعیت در اثر اضافه شدن یا یک چند طبقه در پشت بام یا در قسمت دیگر از مشاعات باشد با توجه به اینکه باید طبقه اضافه شده تفکیک و از طرف مالکین انتقال رسمی شود با درخواست مالکین ساختمان و ارائه گواهی پایان کار جدید، صورتمجلس تفکیکی تغییرات تنظیم و پس از دریافت هزینه تفکیک نسبت به واحد اضافه شده صورتمجلس مزبور جهت تنظیم سند انتقال با حضور و تایید کلیه مالکین ساختمان به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد.

۲۹- در صورتیکه قسمتی از محدوده مشاعات به یکی از مفروضات اضافه شود با ارائه گواهی پایان کار جدید درخواست مالکین صورتمجلس اصلاح حدود تنظیم ویا پرداخت هزینه تفکیک صورتمجلس مالکین صورتمجلس اصلاح حدود تنظیم ویا پرداخت هزینه تفکیک صورتمجلس مزبور جهت انتقال رسمی یا صلح حقوق از طرف کلیه مالکین نسبت به قسمت اضافه شده به قطعه مفروزی به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد و چنانچه قطعه مفروزی که قسمت اضافی به آن الحاق گردیده منجر به صدور سند مالکیت شده باشد، موضوع در هیات نظارت اعلام تا پس از صدور رای اقدام مقتضی معمول گردد.

مجلس تفکیکی و ثبت املاک و سند مالکیت تعریف گردد.

۲۳- قسمتی از فضای واحدی که دارای اختلاف ارتفاع با بقیه آن می باشد یا قید مساحت و ارتفاع جزء مساحت آپارتمان محاسبه و حدود آن ضمن حدود آپارتمان تعریف گردد.

۲۴- در صورتی که در یک محدوده پروانه ساختمان نسبت به بلوک متعددی صادر شود و مالک یا مالکین با ارائه پایان کار در خواست تفکیک بلوک احداث شده را بنمایند، نظر به اینکه علاوه بر مشاعات موجود در بلوک احداث شده که اختصاص به بلوک مزبور دارد، مشترکات دیگری از قبیل فضای ورزشی و غیره در عرصه کل وجود دارد، باید در موقع تفکیک بلوک مزبور قدرالسهم هر یک از واحدهای تفکیکی را علاوه بر مشترکاتی که اختصاص به بلوک مزبور دارد، از مشترکاتی هم که در عرصه کل وجود دارد و همچنین موضوع تفکیک بلوک های بعدی و مفروضات و مشترکات آنها بشرح فوق الذکر در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال قید گردد.

۲۵- تغییر وضع و اصلاح ثبت دفتر املاک حسب مورد فقط مستند به سند رسمی و یا آراء هیات نظارت انجام می شود.

۲۶- تغییر وضع در سطح خارجی انبار و یا پارکینگ و تغییر کاربری آنها و تبدیل به واحد جدید نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین دارد.



**دکتر یاسر غلامی**  
حقوقدان و پژوهشگر

در دو شماره قبلی از این روزنامه ضوابط تفکیک آپارتمان ها بیان شد و در این شماره نیز به عنوان بخش سوم و آخرین بخش به بیان سایر ضوابط تفکیک آپارتمان ها پرداخته خواهد شد که عبارتند از:

۲۱- واحدهای تجاری که دارای بالکن داخلی در فضای خود می باشند، باید مساحت و موقعیت مکانی بالکن مذکور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید گردد. قسمت های متصل به آپارتمان هایی که اختصاص به آن آپارتمان دارد که با اختلاف سطح در محدوده آپارتمان دیگر قرار گرفته حسب مورد جزء محدوده آپارتمان محسوب می گردد.

۲۲- نیم طبقه ای که خارج از حدود آپارتمان واقع و طبق گواهی پایانکار از متعلقات آپارتمان است باید حدود و مساحت آن جداگانه در ذیل قسمت حدود آپارتمان مزبور در صورت

# صنعت ساختمان می‌تواند اقتصاد ایران را نجات دهد



**گروه مسکن و اقتصاد:** رئیس انجمن صنعت ساختمان با بیان این‌که ۱.۶ میلیون کارگر ساختمانی در کشور بیمه ندارند، گفت: صنعت ساختمان می‌تواند به‌عنوان موتور محرکه اقتصاد ایران را نجات دهد.

پژمان جوزی با بیان اینکه صنعت ساختمان یکی از محورهای اصلی اقتصاد کشور است، اظهار کرد: اگر صنعت ساختمان در وضعیت مناسبی نباشد، قطعاً اقتصاد کلان کشور تحت تأثیر قرار خواهد گرفت و سال آینده شاهد افزایش قیمت و رکود بیشتر در این بازار خواهیم بود. این ترکیب افزایش، بدترین حالت ممکن برای بازار مسکن است.

وی با اشاره به ضرورت اصلاح قوانین کهنه در بخش مسکن، افزود: جامعه ما یک جامعه پویاست و قوانینی که ۵۰ سال پیش وضع شده، ممکن است امروز دیگر کارایی نداشته باشند. باید این قوانین را کنار بگذاریم و قوانین جدیدی متناسب با نیازهای امروز جامعه وضع کنیم. به‌عنوان مثال، قانون نظام مهندسی نیاز به اصلاحات اساسی دارد و خوشبختانه این روند در حال انجام است.

وی با انتقاد از اجرای سیاست‌های مالیاتی نادرست، تأکید کرد: مالیات‌های نادرست و سلیقه‌ای باعث فرار سرمایه‌ها می‌شود. نمونه بارز این موضوع، زیاده‌خواهی تأمین اجتماعی است که کارخانه‌ها و شرکت‌ها را به ورشکستگی کشانده است.

وی با بیان اینکه صنعت ساختمان یکی از محورهای اصلی اقتصاد کشور است، گفت: در صنعت ساختمان، اولین اقدام این است که ۲۵ درصد از جواز ساختمان را به تأمین اجتماعی اختصاص دهیم. اما مشکل اینجاست که تأمین اجتماعی از کارگران می‌خواهد کارت مهارت داشته باشند، در حالی که بسیاری از کارگران این کارت را ندارند و این موضوع باعث ایجاد مشکلات بیشتر می‌شود.

وی افزود: در صنعت ساختمان با چالش‌های زیادی مواجه هستیم. از یک‌طرف، تأمین اجتماعی به دنبال دریافت حق بیمه است و از طرف دیگر، سرمایه‌گذاران نیز تحت فشار قرار دارند. این وضعیت باعث می‌شود که صنعت ساختمان نتواند به درستی عمل کند و اقتصاد کشور نیز

تحت تأثیر قرار گیرد.

رئیس انجمن صنعت ساختمان در ادامه بر ضرورت اصلاح سیستم تأمین اجتماعی و کاهش فشار بر صنعت ساختمان تأکید و تصریح کرد: سیستم تأمین اجتماعی باید به‌درستی تعریف شود. نمی‌گوییم که تأمین اجتماعی پول نداشته باشد، بلکه می‌گوییم سیستم باید به‌درستی کار کند. پرداخت حق بیمه کارگران وظیفه تأمین اجتماعی است، اما فشار بیش از حد بر صنعت ساختمان برای پرداخت ۲۵ درصد از مبلغ جواز به تأمین اجتماعی، مشکلات زیادی ایجاد کرده است.

جوزی با اشاره به آمار کارگران بدون بیمه در کشور، گفت: هنوز بیش از ۱/۶ میلیون کارگر بدون بیمه در کشور وجود دارند که نشان می‌دهد که مشکل آنها هنوز حل نشده است.

وی بیان کرد: اگر می‌خواهیم اقتصاد ایران از این وضعیت خارج شود، باید قوانین کهنه را کنار گذاشته و سیاست‌های مالیاتی خردمندانه‌ای وضع کنیم. دولت و حاکمیت باید به جای فشار بر بخش خصوصی، زمینه‌های رشد و توسعه را فراهم کنند. تنها در این صورت است که می‌توانیم شاهد بهبود وضعیت اقتصادی کشور باشیم.

## سایه سنگین دولت بر سر صنعت ساختمان

وی همچنین با اشاره به چالش‌های اقتصادی و نقش صنعت ساختمان در بهبود وضعیت کشور، به بررسی نگاه حاکمیت به بخش خصوصی پرداخت و گفت: تا همین چند سال پیش، بخش خصوصی به‌عنوان یک بخش امین و قابل‌اعتماد دیده نمی‌شد و اقتصاد به سمت دولتی‌سازی پیش رفت. این روند به جایی رسید که شرکت‌های دولتی و خصولتی آن‌قدر در این عرصه فعال شدند که شرکت‌های معظم و سازنده‌های بزرگ که کارهای عمرانی و کار توسعه‌ای انجام می‌دادند، عملاً کنار گذاشته شدند.

وی افزود: در زمان حاضر، تعداد شرکت‌های فعال در بخش توسعه‌ای و عمرانی در صنعت ساختمان بسیار

محدود است و بسیاری از آن‌ها به‌ناچار به دنبال پروژه‌های غیراقتصادی و کم‌بازده می‌روند تا بتوانند به فعالیت خود ادامه دهند که این وضعیت سبب تضعیف توان رقابتی شرکت‌های خصوصی و کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری شده است.

وی یادآور شد: خوشبختانه درایت لازم در حاکمیت ایجاد شده و به این نتیجه رسیده‌اند که باید به بخش خصوصی اعتماد کرد. این یک گام مثبت است. این روند زمان‌بر است و ممکن است یک تا دو سال طول بکشد تا بخش خصوصی به‌طور کامل در مسیر درست قرار گیرد.

رئیس انجمن صنعت ساختمان تأکید کرد: بخش خصوصی باید راهش باز شود و موانع از سر راهش برداشته شود. اگر این اتفاق بیفتد، بخش خصوصی ظرفیت بسیار بیشتری از آنچه تصور می‌شود، دارد و می‌تواند اقتصاد کشور را متحول کند. اما در حال حاضر، اقتصاد کشور در وضعیت قرمز قرار دارد و نیازمند اقدامات فوری است.

جوزی با بیان این که صنعت ساختمان به‌دلیل اثرات گسترده‌ای که بر اقتصاد دارد، باید در اولویت اصلاحات قرار گیرد، اظهار کرد: این صنعت برخلاف بسیاری از صنایع دیگر، وابستگی به تحریم‌ها ندارد و می‌تواند با استفاده از ظرفیت‌های داخلی، اقتصاد کشور را ارتقا دهد. صنعت ساختمان نه‌تنها در ایجاد اشتغال مستقیم نقش دارد، بلکه به‌صورت پیشین و پسین بر بیش از ۱۵۰ رشته شغلی دیگر تأثیر می‌گذارد. این صنعت می‌تواند با جلوگیری از مهاجرت نیروهای کار و افزایش سرمایه‌گذاری، به بهبود اقتصاد کشور کمک کند.

جوزی خاطرنشان کرد: صنعت ساختمان می‌تواند به‌عنوان موتور محرکه اقتصاد ایران عمل کند. اما این امر مستلزم حمایت دولت و حاکمیت از بخش خصوصی و ایجاد فضای رقابتی سالم است. اگر این اتفاق بیفتد، می‌توانیم شاهد رشد و توسعه پایدار در اقتصاد کشور باشیم.

## معیشت هزاران کارگر در گرو پرداخت مطالبات شرکت‌های عمرانی

از مهندسان وطن‌دوست که بنیان‌گذار سندیکای شرکت‌های ساختمانی بودند، ۱۱ اسفند ۱۳۲۶ این سندیکا را تأسیس کردند. در آن زمان، قانون کار وجود نداشت و سندیکا به‌عنوان یک نهاد ثبت شرکت‌ها پایه‌گذاری شد تا در هماهنگی با سازمان برنامه، اجرای پروژه‌های عمرانی را تسهیل کند. این ارتباط نزدیک میان دولت، به‌عنوان متولی توسعه، و بخش خصوصی، به‌عنوان نیروی اجرایی، از ۷۷ سال پیش برقرار بوده است.

وی تصریح کرد: شرکت‌هایی که امروز در حوزه ساخت‌وساز و عمران فعالیت می‌کنند، حاصل ۷۷ سال تلاش هستند و به سطحی از خودکفایی رسیده‌اند که قادر به اجرای هر نوع پروژه‌ای در کشور هستند. در شرایط دشوار کنونی، باید از این سرمایه‌های واقعی حمایت شود. منابع ایران تنها به نفت و گاز محدود نمی‌شود، بلکه ظرفیت‌های عظیم انسانی و فنی در بخش ساختمان‌سازی و توسعه زیرساخت‌ها، سرمایه‌های ارزشمند کشور محسوب می‌شوند.

وی همچنین افزود: اگر مطالبات شرکت‌های عمرانی پرداخت نشود، کارگران که از قشرهای ضعیف جامعه هستند، به حقوق خود نخواهند رسید.

ملکیانی فرد با بیان اینکه دولت چهاردهم هنوز وارد مرحله اجرایی نشده و در حال حاضر به گفتاردرمانی بسنده کرده است، اظهار کرد: از ورود به مباحث سیاسی پرهیز می‌کنیم و هنوز زمان مقایسه این دولت با دولت‌های پیشین نرسیده است، اما انتظار داریم که گام‌های عملی در جهت حل مشکلات و توسعه زیرساخت‌های کشور برداشته شود.



این در حالی است که بی‌توجهی به زیرساخت‌های تولید نشان می‌دهد که بدنه اجرایی کشور عملاً در مسیر تحقق این شعار حرکت نکرده و از آن غافل بوده است. بنابراین این رویکرد باید اصلاح شود و سرمایه‌گذاری در طرح‌های توسعه‌ای در اولویت قرار گیرد.

ملکیانی فرد عضو هیئت مدیره سندیکای شرکت‌های ساختمانی نیز در این نشست گفت: شرکت‌های ساختمانی، سرمایه‌های واقعی ایران هستند و باید توجه ویژه‌ای به نقش آن‌ها در توسعه کشور داشت.

وی با اشاره به آغاز نخستین برنامه عمرانی کشور در سال ۱۳۲۷ گفت: همزمان با اجرای این برنامه، سازمان برنامه‌بودجه شکل گرفت و گروهی

رئیس هیئت‌مدیره سندیکای شرکت‌های ساختمانی تأکید کرد: کاهش سرمایه‌گذاری در طرح‌های تملک‌دارایی منجر به بروز بحران‌هایی در زیرساخت‌های اساسی کشور شده است. در حال حاضر، مشکلاتی که در بخش‌های برق، انرژی، آب و سایر زیرساخت‌ها مشاهده می‌شود، ناشی از عدم سرمایه‌گذاری کافی در این حوزه‌هاست. اگر این روند ادامه یابد، باید منتظر بحران‌های بزرگ‌تری در آینده باشیم. بنابراین، ضروری است که این سیر نزولی متوقف شده و نگاه توسعه‌ای جدیدی در سیاست‌گذاری‌ها حاکم شود.

دادمان با اشاره به تأکید رهبر معظم انقلاب در شعارهای سال بر «تولید» یادآور شد: طی ۱۰ سال اخیر در ۸ سال رهبری به تولید توجه داشته‌اند.

**گروه مسکن و اقتصاد:** با کاهش بودجه عمرانی و افزایش تخصیص منابع به هزینه‌های جاری، پروژه‌های توسعه‌ای کشور در مسیر رکود قرار گرفته‌اند. رئیس هیئت‌مدیره سندیکای شرکت‌های ساختمانی هشدار می‌دهد که ادامه این روند، نه‌تنها زیرساخت‌های اساسی کشور را با بحران مواجه می‌کند، بلکه معیشت هزاران کارگر ساختمانی را نیز در آستانه سال نو و ماه مبارک رمضان تهدید خواهد کرد.

رئیس هیئت‌مدیره سندیکای شرکت‌های ساختمانی با اشاره به کاهش بودجه عمرانی کشور به نفع بودجه جاری، گفت: این رویکرد باید اصلاح شود و سرمایه‌گذاری در طرح‌های توسعه‌ای در اولویت قرار گیرد.

بهمن دادمان اظهار کرد: با توجه به قرار داشتن در ماه پایانی سال و در پیش بودن ماه مبارک رمضان، شرایط ویژه‌ای برای شرکت‌های فعال در احداث طرح‌های عمرانی ایجاد شده است.

وی ادامه داد: بر این اساس ضروری است که توجه دولتمردان، رئیس‌جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه به این موضوع جلب شود تا بتوانیم سال جاری را در بخش طرح‌های عمرانی به خوبی به پایان برسانیم.

وی با اشاره به اهمیت تأمین مالی پروژه‌های عمرانی افزود: بودجه عمرانی همواره تحت تأثیر روندی قرار داشته که منجر به کاهش تخصیص اعتبارات این بخش به نفع بودجه‌های جاری شده است. این روند طی دهه‌های اخیر ادامه داشته و در نتیجه، بودجه جاری کشور به‌طور قابل‌توجهی افزایش یافته که یکی از دلایل آن، جذب نیروی انسانی بیشتر در بخش‌های مختلف دولتی است.

## نامه نماینده مجلس به پزشکيان؛ مسکن اقدام فوری می خواهد



مشکل مسکن نمی‌شود، زیرا بایستی متناسب با تقاضای مؤثر مسکن ساخته شده و به دست مصرف‌کننده برسد. اما در حال حاضر بخش مهمی از بازار مسکن تحت تأثیر نگاه سفته‌بازی است. برای مثال، حد فاصل سال‌های ۸۵ تا ۹۵، مجموعاً حدود ۸ میلیون مسکن در کشور ما ساخته شده، اما در همین بازه زمانی فقط حدود ۲۵ میلیون نفر به تعداد مالکان اضافه شده‌اند که معنایش آن است که اغلب خانه‌های ساخته‌شده به دست مصرف‌کننده واقعی نرسیده است. بخشی از این معضل حاصل الگویی اشتباه در انبوه‌سازی و غفلت از اهمیت مردمی‌سازی مسکن و، بالتبع، فروش واحدهای در حال ساخت به دلالان و متقاضیان غیرمؤثر است. مجلس شورای اسلامی با تصویب قانون مالیات بر خانه‌های خالی سعی نمود تا با عرضه خانه‌های احتکار شده، بخشی از معضل مسکن را حل نماید، اما ضرباهنگ اجرای این قانون بسیار کند است و وزارت راه اراده لازم برای اجرای این قانون را ندارد. وضعیت اجرای سایر قوانین مشابه، نظیر اخذ مالیات بر اراضی بایر مبتنی بر قانون ساماندهی بازار زمین و مسکن، اجاره‌بها و ... نیز به همین نحو است و لذا به دلیل عدم اهتمام وزارت راه و شهرسازی به اجرای این نوع مصوبات قانونی که نقش تنظیم‌گری و تعادل بخشی به بازار مسکن و مستغلات را دارند، متأسفانه فقر مسکن در حال گسترش است.

لذا استدعا دارد در راستای تحقق قوانین فوق‌الذکر و پیش از تشدید بحران مسکن، دستور فرمایید تا وزارت راه و شهرسازی ضمن تهیه گزارش عملکرد خود در خصوص هر یک از بندهای چهارگانه فوق‌الذکر، برنامه عملیاتی خود به همراه زمان‌بندی لازم برای اجرای هر یک از بندهای مذکور به تفکیک را حداکثر طی دو هفته به اینجانب، به عنوان عضو ناظر مجلس شورای اسلامی در شورای عالی مسکن، ارائه نماید.

برخلاف قانون جهش تولید مسکن و در تعارض با اصل ۳۱ قانون اساسی، که داشتن مسکن متناسب را حق هر ایرانی دانسته است، اکنون چندین ماه است که وزارت راه با بستن سامانه ثبت‌نام مسکن، متقاضیان ذی‌صلاح را از حق قانونی خود محروم کرده است و به رغم تذکرات مکتوب و شفاهی متعدد، حاضر به اصلاح اشتباه خود نیست. بدیهی است که تداوم این وضع سبب انباشت بیش از پیش تقاضا و، بالتبع، بروز تورم شدید در بازار مسکن و مستغلات به دلیل کمبود عرضه مسکن به بازار خواهد شد.

عرضه زمین و مسکن به تنهایی منتج به حل

**گروه مسکن:** نماینده مجلس در نامه‌ای به رئیس‌جمهور با اشاره به وضعیت نامناسب بازار مسکن و عدم اجرای مؤثر قوانین تنظیم‌گری توسط وزارت راه و شهرسازی، خواستار اقدام فوری شد.

متن نامه محمدمنان رئیسی به مسعود پزشکیان رئیس‌جمهوری به شرح زیر است؛

احتراماً، همانطور که مستحضر هستید، مسکن در کشور ما وضعیت مناسبی ندارد. بر اساس مطالعات کارشناسی، وضعیت موجود نتیجه دو موضوع مهم است؛ اولاً عدم تعادل میان عرضه و تقاضا، و ثانیاً عدم تنظیم‌گری بازار برای خروج زمین و مسکن از کالای سرمایه‌ای و بازار سفته‌بازی. برای هر دو موضوع مذکور، قوانین مؤثری تصویب شده است، اما طبق بررسی‌های موجود، متأسفانه وزارت راه و شهرسازی اهتمام لازم برای اجرای قوانین مذکور را ندارد که ذیلأ به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود.

با توجه به اینکه بخش عمده‌ای از قیمت تمام‌شده مسکن مربوط به هزینه زمین است، در برنامه هفتم پیشرفت، مصوب شده که بالغ بر ۳۲۰ هزار هکتار به ظرفیت اراضی سکونتگاه‌های کشور با تراکم حداکثر ۶۰ نفر در هکتار اضافه شود. بر این اساس، برش سالیانه این مصوبه معادل با ۶۶ هزار هکتار در سال می‌شود. اما هم از لحاظ کمیت و هم از لحاظ کیفیت (رعایت تراکم نفر در هکتار)، عملکرد انقباضی وزارت راه در موضوع عرضه زمین به مردم تاکنون در جهت عکس این مصوبه بوده است.

طبق قانون جوانی جمعیت، وزارت راه مکلف است تا به خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر یک قطعه زمین با لحاظ شرایط مندرج در قانون اهدا نماید، اما وزارت راه تعهدات قانونی خود در خصوص این مهم را بسیار منفعّل و غیر مسئولانه انجام می‌دهد، به نحوی که برخی متقاضیان بیش از دو سال است که در انتظار تحقق وعده دولت و مجلس هستند.

## دولت وام ۸۰۰ میلیونی ساخت مسکن را برگرداند

اعطای تسهیلات ۸۰۰ میلیون تومانی در دستور کار باشد. این مبلغ هم نمی‌تواند جوابگوی نیاز متقاضیان باشد، اما بهتر از ۶۵۰ میلیون تومان است.

ابراهیمی گفت: با توجه به سیاست‌های کلان کشور مبنی بر جوان‌سازی جمعیت باید به موضوع مسکن رسیدگی کنیم. عدم دسترسی جوانان به مسکن مناسب باعث می‌شود که آن‌ها انگیزه‌ای برای ازدواج نداشته باشند و این به معنای به نتیجه نرسیدن سیاست‌های جوانی جمعیت است.

وی ادامه داد: بر اساس قانون، بانک‌ها ملزم به پرداخت ۲۰ درصد از تسهیلات سالانه خود در حوزه مسکن هستند. متأسفانه تا الان شبکه بانکی کشور به وظایفش در این زمینه عمل نکرده است. بانک مرکزی نیز در زمینه عدم ابلاغ مصوبه ۸۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن از ابتدای سال جاری تا زمان برگزاری آخرین جلسه شورای عالی مسکن، کم‌کاری داشت. این نماینده مجلس در پایان تأکید کرد: تصمیم دولت در زمینه کاهش وام ساخت مسکن با وجود تورم بالا و افزایش قیمت مصالح یک تصمیم کاملاً غلط و اشتباه بوده است و هیچ منطقی ندارد. باید وام ساخت مسکن به حداقل ۸۰۰ میلیون تومان بازگردد و به شکل مدت‌دار و با بازپرداخت پلکانی در دستور کار باشد به گونه‌ای که افشار متوسط و ضعیف بتوانند از آن استفاده کنند.

ارتباط، آمارها نشان می‌دهد که طی سال جاری تقریباً بانک‌ها هیچ وامی در حوزه مسکن پرداخت نکرده‌اند!

نظرات نادرقلی ابراهیمی، نماینده اراک، کمیجان و خنداب در مجلس را در خصوص لزوم حمایت جدی از مردم در حوزه مسکن و اعطای تسهیلات مناسب به آنان می‌خوانید.

ابراهیمی با اشاره به این موضوع که مسکن جزو یکی از مهم‌ترین مسائل پیش روی ماست و دولت باید برایش چاره‌اندیشی اساسی داشته باشد، تصریح کرد: قطعاً این موضوع که در شورای عالی مسکن میزان تسهیلات از ۸۰۰ به ۶۵۰ میلیون تومان کاهش پیدا کرد، قابل قبول و منطقی نیست. این طور تصمیمات ناگهانی و عقب‌گردهای قانونی به کاهش اعتماد مردم به سیاست‌گذاری‌های حمایتی دولت منجر می‌شود که نتیجه خوبی نیست.

وی ادامه داد: مشکل بزرگی که کاهش تسهیلات ساخت مسکن به وجود می‌آورد این است که سازندگان را با دشواری روبرو می‌کند. بسیاری از متقاضیان خودشان را برای دریافت تسهیلات ۸۰۰ میلیون تومانی آماده کرده بودند. اما در کمال تعجب شاهد کاهش تسهیلات به ۶۵۰ میلیون تومان بودیم.

این نماینده مجلس خاطر نشان کرد: با توجه به شرایط تورمی فعلی و این که هزینه ساخت و ساز به شدت بالا رفته است، باید



**گروه مسکن و اقتصاد:** یک نماینده مجلس گفت: تصمیم دولت در زمینه کاهش وام ساخت مسکن با وجود تورم بالا و افزایش قیمت مصالح یک تصمیم کاملاً غلط و اشتباه بوده و هیچ منطقی ندارد. باید وام ساخت مسکن به حداقل ۸۰۰ میلیون تومان بازگردد.

مسکن نیاز اساسی خانوارهاست که طی سال‌های اخیر تبدیل به یک مشکل جدی برای مردم شده است. متأسفانه مسکن در کشورمان به عنوان یک سرمایه مطرح است و بستری برای سودجویی برخی افراد به وجود آورده است. در حالی که خانوارها باید بخش زیادی از درآمد ماهانه خود را برای تأمین مسکن هزینه کنند، عده‌ای در حال سوداگری در این بخش هستند و مبالغ کلانی به جیب می‌زنند.

به زعم کارشناسان، دولت باید اقدامات جامعی را در زمینه مسکن به اجرا بگذارد تا مشکلات در این حوزه حل و فصل شود. یکی از مهم‌ترین راهکارها افزایش عرضه مسکن است. به نحوی که قیمت‌ها متعادل شوند. به منظور افزایش عرضه مسکن، باید اعطای زمین رایگان و تسهیلات مکفی و مناسب در دستور کار باشد. متأسفانه بانک‌ها همکاری لازم را با سیاست‌های کلان کشور در حوزه مسکن ندارند. در همین

## چالش‌های مهندسی در ایران

**فرشید پورحاجت**

**دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان**

**یادداشت:** چند دهه است که نگاه سوداگرایانه در مدیریت و طراحی‌های شهری، ما را از روح و روان معرفت‌اندیش خود که در هنر معماری و مهندسی شگرف آن نهفته است، بیگانه کرده است.

۵ اسفند که گذشت، روزی برای پاسداشت جامعه مهندسی بود که در مسیر سازندگی و آبادانی ایران عزیز می‌کوشند. شاید بی‌دلیل نباشد که آغاز فعالیت مهندسی در میهنمان همزمان با شکوفایی تمدن ایران زمین بوده است.

اما به راستی چرا دیگر اثری از بناهای ارزشمندی که روایتگر اندیشه ایرانی‌شهری هستند، در سیمای شهرهای ما دیده نمی‌شود؟ علت این گسست و انحطاط باید بررسی و واکاوی شود. ما در عصری زندگی می‌کنیم که برای ادامه حیات در این جهان پراشوب، باید به تفکری برآمده از خاستگاه تاریخی خودمان تکیه کنیم.

اگر جامعه مهندسی کشور دغدغه و انگیزه احیا و بازآفرینی شهرها و سازه‌ها با تکیه بر گذشته و اندیشه ایرانی‌شهری را نداشته باشد، نتیجه آن چیزی خواهد بود که در طول دهه‌های گذشته مشاهده کرده‌ایم.

چندین دهه است که نگاه سوداگرایانه در مدیریت و طراحی‌های شهری، انسان ایرانی را از روح و روان معرفت‌اندیش خود که در هنر معماری و مهندسی شگرف آن نهفته است، بیگانه کرده است. به همین دلیل، خانه‌ها و سازه‌هایی بی‌قواره و ناسازگار ساخته‌ایم که انسان معاصر در آن‌ها احساس غربت و سرگشتگی می‌کند.

شهرهایی خالی از هنر، آفرینش و زیست سرفراز. شهرهای ما در برابر هجوم سراسیمه مدرنیته، از مفاهیمی تهی شده‌اند که هزاران سال برآمده از منش و بینش خردگرا تبار ایرانی بوده است. چرا که انسان است که سازه می‌سازد، و بدین ترتیب، هر بنای معماری بیانگر خلیقات و روحيات انسان در زمانه‌ای است که در آن زندگی می‌کند. بنابراین، روز مهندس می‌تواند آغازی باشد برای احیای روحیه همگرایی و تأکید بر اخلاق حرفه‌ای به‌منظور رسیدن به ایده‌های مطلوب.

روزی که می‌توانیم امیدوارانه شاهد تجدید حیات مینایی و مینویی در پیکره خسته و بی‌جان مهندسی کشور باشیم. باور دارم که با مدیریت افراد کارآمد و شایسته، می‌توان سرنوشت جامعه مهندسی را در مسیر اعتلا و پیشرفت قرار داد. می‌توان با کنار گذاشتن اختلاف سلیقه‌ها و تعارضات صنفی (که البته در یک جامعه مدنی امری بدیهی است، اما نه ضروری) و با تأکید مجدد بر گرامیداشت اخلاق حرفه‌ای، شاهد بازگشت روح خلاق ایرانی در بدنه هزاران مهندس لایق و کوشای ایران‌زمین باشیم.

به زبان حکیم بزرگ فردوسی، پیر خردمند ایرانی‌شهری، این روز را ارج و گرامی‌تر بداریم:

**«اگر برگرفتی ز مردم شمار  
مهندس فزون آمدی صد هزار»**



## محدودیت تراکم در بجنورد؛ مانع رونق ساخت و ساز و جذب سرمایه گذار



محدودیت های تراکم نه تنها درآمد شهرداری را افزایش می دهد، بلکه با اقتصادی تر کردن ساخت و ساز، سرمایه گذاران را به این حوزه ترغیب می کند.

• وعده های که محقق نشد؛ معضل محدودیت تراکم در بجنورد

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان شمالی، محدودیت تراکم را چالش جدی صنعت ساختمان در استان دانست و گفت: این مشکل باعث خروج سرمایه از استان شده است.

میثم رازی اظهار کرد: کاهش سود ساخت و ساز در بجنورد، سرمایه گذاران را فراری داده است. به گفته او، افزایش تراکم می تواند ساخت و ساز را اقتصادی کرده، قیمت مسکن را کاهش داده و سرمایه ها را در استان حفظ کند. وی افزود: این اقدام نه تنها سرمایه گذاران را جذب می کند، بلکه درآمد شهرداری ها را نیز افزایش می دهد. در حال حاضر، رکود ساخت و ساز باعث افت شدید درآمد شهرداری ها شده است.

رازی تصریح کرد: با وجود وعده های چندساله مسئولان برای افزایش تراکم، هنوز اتفاقی نیفتاده و تا زمانی که این موضوع اجرایی نشود، وضعیت ساخت و ساز هر روز بدتر خواهد شد.

او تأکید کرد: صدها کسب و کار به صنعت مسکن وابسته اند و رکود این حوزه، اقتصاد

گروه خبر: کارشناسان معتقدند که افزایش تراکم و بلندمرتبه سازی می تواند رکود ساخت و ساز در بجنورد را کاهش دهد، اما علی رغم پیگیری های طولانی مدت، مجوز افزایش طبقات هنوز صادر نشده است.

مشکلات اقتصادی و تورم، توجیه اقتصادی تولید مسکن را کاهش داده و محدودیت تراکم، سرمایه گذاران را از این شهر دور کرده است. در حالی که افزایش تراکم می تواند زمینه ساز رونق ساخت و ساز، کاهش قیمت مسکن و افزایش درآمدهای شهری باشد، تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ استانداری همچنان بلامتکلیف مانده است.

طرح تفصیلی بجنورد که قرار بود در سال ۱۴۰۴ بازنگری شود، سه سال زودتر مورد بررسی قرار گرفت تا امکان توسعه عمودی شهر فراهم شود، اما همچنان تیرآهن های برخی ساختمان ها در انتظار تعیین تکلیف افزایش تراکم باقی مانده اند.

• بلندمرتبه سازی؛ راهکاری برای رونق ساخت و ساز

رئیس کمیسیون ویژه اقتصادی و سرمایه گذاری شورای شهر بجنورد، بلندمرتبه سازی را یک نیاز اساسی برای مرکز استان دانست و گفت: کمبود زمین از چالش های اصلی ساخت و ساز در بجنورد است و افزایش تراکم می تواند به حل این مشکل کمک کند. سید محسن موسوی افزود: کاهش

• رفع موانع بلندمرتبه سازی در بجنورد؛

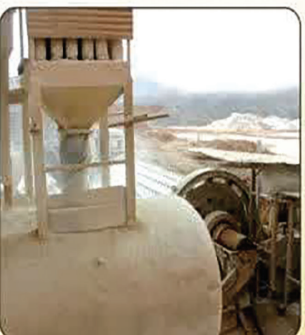
راهکاری برای جذب سرمایه گذاران مسکن

استاندار خراسان شمالی بر لزوم رفع موانع بلندمرتبه سازی در بجنورد تأکید کرد و گفت که محدودیت های تراکم باعث کاهش سرمایه گذاری در بخش مسکن و مهاجرت سرمایه گذاران به استان های دیگر شده است. بهمن نوری افزود که برای بهبود بازار مسکن و اجرای طرح نهضت ملی مسکن، افزایش طبقات ساخت و ساز در دستور کار قرار دارد. وی خواستار رفع موانع قانونی در این زمینه شد تا سازندگان بتوانند در پروژه های بلندمرتبه سرمایه گذاری کنند.

صنایع مرتبط را نیز تحت تأثیر قرار داده است.

• چراغ سبز برای بلندمرتبه سازی بجنورد؟

شهردار بجنورد با اشاره به رکود ساخت و ساز به دلیل افزایش قیمت ها و تورم، تأکید کرد که بسته های تشویقی شهرداری دیگر مانند گذشته باعث جذب سرمایه گذاران نمی شود. وی بلندمرتبه سازی را راهی برای رونق ساخت و ساز دانست و گفت که افزایش تراکم در انتظار تأیید شورای همتا و نتایج مطالعات ترافیکی است. کشمیری ابراز امیدواری کرد که با نزدیک شدن دیدگاه ها، این طرح به نتیجه برسد.

**شرکت سازان شرق خراسان شمالی**

**سبک سازان شرق**

**AAC**

**سازان شرق**

**متمایز بسازید**




0915 372 7961

0915 584 4945

خراسان شمالی، بجنورد، شهرک صنعتی بیدک

**نمایشگاه و فروشگاه کُریت**

عرضه انواع لوکس ترین محصولات چینی، بهداشتی، شیرآلات تجهیزات آشپزخانه و کاشی و سرامیک

کیفیت، رضایت و تنوع با محصولات کُریت

**نقد و اقساط**







بجنورد / خیابان میرزا کوچک خان / تقاطع ایمان پلاک ۷۸

۰۵۸۳۲۲۶۴۵۰۵ - ۰۹۱۵۳۸۶۲۱۹۱ - ۰۹۱۵۵۸۴۹۸۴۳

**شماره تماس هماهنگی جهت پذیرش آگهی های تاسیس،**

**مجامع عمومی شرکت ها، آگهی های تبلیغاتی و تجاری**

**و رپرتاژ در روزنامه نسیم خراسان شمالی**

