

عقب نشینی سرمایه ها در پروژه های نیمه تمام:

نگاهی به آمار تولید و آینده بازار مسکن

آنچه در این شماره می خوانید:

**سختی های یک رسالت
/ گزارشی از مشکلات
خبرنگاران خراسان شمالی**

**بهره مندی از تجارب
کره جنوبی در زمینه
بازآفرینی شهری**

**شورای عالی شهرسازی؛
ناظر یا بازیگر اصلی در
تراکم های غیرمتعارف؟**



تعیین تکلیف نهایی مشروعیت یا عدم مشروعیت حق مرغوبیت؛

احیای اخذ حق مرغوبیت و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمومی، عمرانی و تفکیک اراضی

مراجع قانونی و یا اجرای طرح های عمرانی وضع شود. بنابراین باتوجه به موارد معروضه ملزومات تصویب یک تعرفه شامل حکم شرعی، قانون و آیین نامه هیئت دولت به صورت کامل موجود بوده است. همچنین در آرای هیئت عمومی از جمله ۱۰۵-۱۰۷/۰۷/۱۳۷۴، ۱۱۸۷-۱۳۸۶/۱۰/۲۳، ۱۲۲۹-۱۳۸۶/۱۰/۲۳ و غیره تجویز وضع عوارض بر حق مشرفیت در بخشنامه های وزارت کشور و شهرداری تهران و وضع عوارض مشرفیت در مصوبات شوراهای اسلامی مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نگردید. شهرهای گوناگون درباره عوارض حق مشرفیت ضابطه گذاری کرده اند.

پس از پذیرش حق مشرفیت و قانونی قلمداد کردن آن و بعد از تجویز ارزش افزوده طرح های عمومی و عمرانی در سال ۱۳۸۹ {تجویز موقت} درخصوص ارزش افزوده و مرغوبیت ناشی از تفکیک و افراز در سال ۱۳۹۰ به موجب قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری حق مرغوبیت یا ارزش افزوده ناشی از امر تفکیک و افراز جواز دریافت نمود.

ادامه در صفحه ۲....

در راستای خدمات شهرداری و ایجاد فضاها و منظر شهری، نقاطی از شهر از ارزش افزوده بالایی برخوردار گردیده و وزارت کشور با تأسی از فتوای رهبری در سال ۱۳۶۸ و اختیارات قانونی مبادرت به پیشنهاد تعرفه ای به میزان ۳۰٪ نمود که با ۲۰٪ موافقت و به تصویب ریاست جمهور وقت رسید. اهمیت موضوع فوق به حدی بوده که مجلس شورای اسلامی در بند الف ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه در رابطه با وظایف شهرداری و شورای اسلامی شهر درخصوص عوارض پایدار مصوب نمودند، عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربری های مسکونی همان منطقه باتوجه به شرایط اقلیمی و موقعیت محلی و نیز تبدیل این عوارض به عوارض و بهای خدمات بهره برداری از واحدهای احداثی این کاربری ها و همچنین عوارض بر ارزش افزوده اراضی و املاک ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری کاهش پیدا کند. در این زمینه هیئت وزیران نیز در بند ج ماده ۱۴ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراها اعلام داشتند باید عوارض متناسب با ارزش افزوده زمین ناشی از تصمیمات

تصویب مجلس یا هر مقام قانونی مالیات ببندد، هم بر این ارزش افزوده و هم برای ملکی که خیابان جدید از کنار آن عبور می کند.»

در واقع وزارت کشور برای پر نمودن خلأ قانونی حق مرغوبیت، با تغییر عنوان از حق مرغوبیت به «حق یا عوارض تشرف» تعرفه عوارض حق تشرف را در سال ۱۳۶۹ به تصویب رساند و به شهرداری های سراسر کشور ارسال نمود تا از سال ۱۳۷۰ به بعد اجرایی گردد.

دیوان عدالت اداری هم اخذ عوارض حق تشرف را مغایر قانون تشخیص نداد و به موجب دادنامه مختلف دریافت آن را تأکید کرد (دادنامه شماره ۲۵۲ الی ۲۶۵ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۶؛ دادنامه شماره ۲۸۳ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۷؛ دادنامه شماره ۲۹۲ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۳۰)

نگاهی این نوع عوارض تغییر نام به اسامی دیگری داده است؛ مانند «عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمرانی و تجمیع املاک» که در برخی از آرای هیئت تخصصی دیوان عدالت اداری به عنوان عوارض حق مشرفیت تلقی و منطبق با قانون دانسته شده است. در رابطه با مبانی قانونی تصویب تعرفه



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

پس از لغو حق مرغوبیت در سال ۱۳۶۰ که در شماره های قبلی به آن اشاره شد درآمدهای شهرداری محدود گردید. این امر موجب شد وزارت کشور به عنوان قائم مقام شورای شهر در مقام احیای حق مرغوبیت و برای دستیابی به راه حلی شرعی طی نامه شماره ۱۰۸۵/۱/۳۴ مورخ ۱۳۶۹/۰۱/۲۹ درخصوص ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های شهرداری از محضر رهبر انقلاب کسب تکلیف نماید. پاسخ معظم له که ضمن نامه شماره ۱/۱۵۵۱ مورخ ۱۳۶۹/۰۲/۱۸ واصل شده، چنین است: «در اینکه ارزش افزوده ناشی از عبور خیابان از نزدیکی یک ملک متعلق به صاحب آن ملک است نباید هیچ شکی داشت. دولت یا شهرداری می تواند در صورت



نگاهی به آمار تولید و آینده بازار مسکن



گروه مسکن - محسن عظیمی: در زمستان سال گذشته، استان‌های فارس، اصفهان، تهران، خراسان رضوی و خراسان جنوبی به عنوان پیشتازان صدور پروانه ساختمانی در کشور شناخته شدند. بر اساس داده‌های مرکز آمار ایران، در این سه ماه بیش از ۵۱ هزار و ۳۴۲ پروانه احداث ساختمان صادر شد که نشان‌دهنده رونق نسبی در بخش ساخت‌وساز است. از این تعداد، استان فارس با صدور ۶ هزار و ۹۶۱ پروانه، صدرنشین بوده و پس از آن اصفهان و تهران قرار دارند.

این آمار می‌تواند به عنوان نشانه‌ای از رشد سرمایه‌گذاری در بخش ساختمانی تلقی شود. مجموع سرمایه‌گذاری صورت گرفته در خط تولید مسکن و ساختمان در سال گذشته شاهد افزایش ۹ درصدی نسبت به سال ۱۴۰۱ بود. این خط تولید شامل مراحل مختلفی از جمله شروع ساخت‌وساز، پیشرفت فیزیکی ساختمان‌های در حال ساخت و تکمیل ساختمان‌ها برای عرضه به بازار است.

با این حال، باید توجه داشت که این رشد کلی به تنهایی نمی‌تواند به معنای بهبود اوضاع برای سرمایه‌گذاران ساختمانی باشد. برای تحلیل دقیق‌تر وضعیت بازار، لازم است تا اجزای مختلف سرمایه‌گذاری ساختمانی به طور جداگانه بررسی شوند. به عنوان مثال، اگرچه سرمایه‌گذاری در مرحله میانی یعنی ساختمان‌های نیمه‌تمام افزایش یافته، اما اگر مرحله شروع و تکمیل همزمان با آن رشد نکند، این امر می‌تواند نشان‌دهنده اختلال در روند تولید و عرضه مسکن باشد.

تحلیل دقیق‌تر نشان می‌دهد که اگر سرمایه‌گذاری در مراحل شروع و تکمیل همزمان با یکدیگر افزایش یابد، می‌توان به بهبود واقعی در بازار ساخت‌وساز امیدوار بود. برعکس، اگر تنها مرحله میانی رشد کند و انباشت سرمایه در ساخت‌وسازهای ناتمام ادامه یابد، این وضعیت می‌تواند زنگ خطری برای سرمایه‌گذاران باشد.

در نهایت، برای جذب سرمایه‌گذاران جدید و تقویت بازار مسکن، نیاز است که سیاست‌های کلان اقتصادی به گونه‌ای طراحی شوند که نه تنها به افزایش پروانه‌های ساختمانی کمک کنند بلکه شرایط را برای تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام نیز تسهیل نمایند. ایجاد زیرساخت‌های لازم، تسهیل فرآیندهای اداری و ارائه مشوق‌های مالی می‌تواند به جذب سرمایه‌گذاران و رونق هرچه بیشتر بازار مسکن کمک کند.

به طور کلی، تصویر کلی از بازار ساخت‌وساز نشان‌دهنده پتانسیل‌های موجود است، اما برای تحقق این پتانسیل‌ها و تبدیل آن به واقعیت، نیاز به برنامه‌ریزی دقیق و همکاری بین تمامی ذینفعان وجود دارد.

• عقب نشینی سرمایه‌ها در پروژه‌های نیمه‌تمام: زنگ خطری برای بازار مسکن

در حالی که آمارهای اخیر نشان‌دهنده رشد صدور پروانه ساختمانی و سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز است، واقعیت‌های موجود در این حوزه به وضوح تصویر متفاوتی را ارائه می‌دهد. سال گذشته، بازار ساخت‌وساز کشور شاهد افزایش ۸ درصدی در سرمایه‌گذاری پروژه‌های ناتمام بود. به گونه‌ای که نسبت حجم سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های نیمه‌تمام به کل سرمایه‌گذاری ساختمانی از ۵۰ درصد در اواسط دهه ۸۰ به ۶۱ درصد در سال گذشته رسید. این افزایش نگران‌کننده نشان‌دهنده انباشت سرمایه در پروژه‌هایی است که پس از آغاز ساخت، به دلایلی از جمله مشکلات مالی یا عدم توانایی در تأمین منابع، متوقف مانده‌اند.

این وضعیت به ویژه در مقایسه با افت ۲۰۵ درصدی سرمایه‌گذاری واقعی برای تکمیل ساختمان‌ها در سال گذشته قابل توجه است. در حالی که در سال‌های گذشته، این شاخص به طور میانگین رشد مثبت داشت، اکنون رکورد منفی جدیدی را ثبت کرده است. این دوگانگی میان رشد سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ناتمام و افت آن در مرحله تکمیل، زنگ خطری جدی

برای بازار مسکن به شمار می‌رود.

با توجه به اینکه سازندگان به سفارش دولت پروژه‌های دولتی را آغاز کرده‌اند، اما نتوانسته‌اند عرضه محصول به بازار داشته باشند، مشخص می‌شود که سرمایه‌ها در میانه فرآیند ساخت متوقف شده‌اند. این توقف نه تنها بر روند تولید مسکن تأثیر منفی دارد بلکه می‌تواند به کمبود عرضه و افزایش قیمت‌ها منجر شود.

علاوه بر این، آمارها نشان می‌دهند که تیراژ ساخت مسکن تنها ۱۰ درصد افزایش یافته و این میزان از کف عرضه مورد نیاز برای تعادل با تقاضای مسکن کمتر است. همچنین، شرایط «تورم تولید» و «رکود فروش» به سازندگان فشار مضاعفی وارد کرده و باعث شده تا آن‌ها با کمبود نقدینگی برای تکمیل پروژه‌های خود مواجه شوند.

در نتیجه، اگرچه آمارهای اولیه نشان‌دهنده رونق نسبی در صدور پروانه‌های ساختمانی و افزایش سرمایه‌گذاری است، اما واقعیت‌های موجود در بازار ساخت‌وساز به وضوح حاکی از وجود مشکلات جدی است. برای تحقق رشد پایدار و واقعی در این حوزه، نیاز است که سیاست‌ها و برنامه‌های کلان اقتصادی به گونه‌ای طراحی شوند که نه تنها به صدور پروانه‌ها کمک کنند بلکه شرایط لازم برای تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام را نیز فراهم آورند. بدون این اقدامات، بازار مسکن همچنان با چالش‌های جدی روبرو خواهد بود.

• پیام به متولیان مسکن: نگاهی به وضعیت بازار ساخت‌وساز

اخیراً گزارشی در روزنامه «دنیای اقتصاد» در خصوص رشد اقتصادی و سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن منتشر شد در این گزارش که سوژه مقاله اخیر روزنامه «نسیم خراسان شمالی» برای مقایسه میزان صدور پروانه ساختمانی و سرمایه‌گذاری در ساختمان مسکن در ماه‌های آینده با پتانسیل افزایش عرضه روبه‌رواست، اما این امر نیازمند تحقق شرایط خاصی است. حجم بالای ساختمان‌های نیمه‌تمام در مناطق شهری نشان‌دهنده سرمایه‌گذاری‌های انباشت‌شده در سال ۱۴۰۲ است. اگر هزینه‌های تولید مسکن به ثبات برسد یا کمتر از سال‌های گذشته رشد کند، امکان تکمیل این ساختمان‌ها فراهم خواهد شد. با این حال، این تنها یکی از شرایط لازم برای رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل‌شده است. کاهش ریسک‌های فعالیت مولدی و تقویت سمت تقاضا نیز از الزامات اساسی به شمار می‌روند.

این موضوع اهمیت زیادی دارد زیرا فرآیند ساخت‌وساز معمولاً دو سال طول می‌کشد و در دوره‌های رکود، این زمان بیشتر هم می‌شود. در حال حاضر پروژه‌هایی با پیشرفت فیزیکی مشخص وجود دارند که اگر شرایط مناسب برای تکمیل آن‌ها فراهم شود، می‌توانند به خروج بازار مسکن از رکود کمک کنند.

به گزارش «نسیم امروز»، سال گذشته حدود ۹۰۰ همت سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز شهری انجام شد که نسبت به سال ۱۴۰۱، ۴۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. از این رقم، ۲۰۵ همت به شروع ساخت، ۵۵۵ همت به ساختمان‌های نیمه‌تمام و ۱۴۰ همت به تکمیل ساختمان‌ها اختصاص یافت. این ارقام نشان‌دهنده عقب‌ماندگی روند تکمیل ساختمان‌ها نسبت به شروع احداث است.

• جمع‌بندی: ضرورت توجه به پروژه‌های نیمه‌تمام

در مجموع، وضعیت کنونی بازار مسکن نشان‌دهنده وجود پروژه‌های نیمه‌تمام و ناتمام است که می‌تواند با فراهم شدن شرایط مناسب، به رشد عرضه و کاهش رکود کمک کند. اگرچه سرمایه‌گذاری در مرحله شروع ساخت‌وساز افزایش یافته، اما این رشد بیشتر ناشی از پروژه‌های دولتی است تا بازار آزاد. بنابراین، برای تحقق یک بازار مسکن پایدار و متعادل، لازم است که سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی به گونه‌ای طراحی شوند که نه تنها بر آغاز پروژه‌ها تمرکز کنند بلکه شرایط لازم برای تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام را نیز فراهم آورند.

احیای اخذ حق مرغوبیت و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمومی، عمرانی و تفکیک اراضی

ادامه از صفحه یک

شهرداری یک نهاد عمومی غیردولتی است. به اعتقاد شاکیان با صدور مجوز تفکیک از شهرداری و انجام عمل تفکیک، ارزش ملک و قطعات ده‌ها برابر به سود مالک و متقاضی تفکیک، افزایش پیدا می‌کند. چگونه این امر غیرمنصفانه و خلاف قانون است کسی که یکباره در اثر تفکیک ملک خود از ده‌ها برابر شدن قیمت آن متمتع می‌شود تا ۱۰ درصد همان ملک را به نفع حقوق عمومی و شهروندان به شهرداری وقف نماید. عوارض و سهم تفکیک به میزان ۵ تا ۱۰ درصدی که برای شهرداری منظور شده مجموعاً قسمتی از نیرویی است که شهرداری را برای ایفای عهد و انجام تکلیف عمومی معهود در قبال شهروندان قادر می‌سازد.

در هر حال چنان که ملاحظه گردید پافشاری شهرداری‌ها بر تملک اراضی اشخاص هنگام تفکیک به بهانه ایجاد ارزش افزوده برای ملک یا به عباره اخیری حق مرغوبیت به ثمر رسیده و مجدداً در ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری‌ها متجلی شده است!

شورای نگهبان قانون اساسی، برخی از قوانین مربوط به حق مرغوبیت را مغایر شرع اعلام نکرده و ضمن پاسخ به برخی استعلامات این دیدگاه را به روشنی بیان کرده است:

– ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه سال ۱۳۸۹:

– قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

سال ۱۳۹۰؛

– به موجب نامه شماره ۵۱۸۲۷/۳۰/۹۲-۱۳۹۲/۰۷/۰۳ قائم مقام محترم دبیر شورای نگهبان اعلام شده است که مصوبه شورای اسلامی درخصوص اخذ عوارض حق مشرفیت به نظر اکثریت خلاف موازین شرع شناخته نشد؛

– نظریه شماره ۱۶۶۰/۱۰۲/۹۵-۱۳۹۵/۰۵/۰۲ «اخذ حق مشرفیت. که همان حق مرغوبیت است. شرعاً حرام می‌باشد ولی جعل عوارض بر این حق. در فرض وجود حق جعل عوارض توسط مقنن. شرعاً مانعی ندارد.»؛

جمع بندی:

عوامل مرغوبیت املاک شهری گوناگون است و عبارتند از: الف) اضافه ارزش ملک

ناشی از تفکیک اراضی؛ ب) ایجاد مرغوبیت ناشی از تغییر کاربری؛ ج) اضافه ارزش املاک ناشی از اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی.

بر اساس ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه مصوب ۱۳۸۹ این نوع عوارض ارزش افزوده نیز مورد تأکید مقنن قرار گرفت و قانونی قلمداد شد. برخی از آرای هیئت تخصصی دیوان عدالت اداری نیز بر جواز دریافت عوارض ارزش افزوده اراضی و املاک ناشی از طرح‌های توسعه ای تأکید دارد.

برگرفته از مقاله «عوارض حق مرغوبیت ناشی از اجرای طرح‌های عمومی-عمرانی و تفکیک اراضی»/نویسندگان:فاطمه حسن زاده، غلامرضا کامیار، امید محمدی؛ مجله پژوهش‌های حقوقی

بهره‌مندی از تجارب کره جنوبی در زمینه بازآفرینی شهری

• معافیت مالیاتی سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده در برنامه هفتم توسعه کشور

دیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران بر بهره‌مندی از معافیت‌های مالیاتی برای سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذاران در بافت‌های فرسوده در طول برنامه هفتم توسعه تاکید کرد و به تشریح بخشی از این معافیت‌ها پرداخت.

آیینی افزود: برنامه هفتم توسعه فرصت‌های بسیاری را پیش‌روی سرمایه‌گذاران در بافت‌های فرسوده قرار داده است که باید این موارد مورد توجه باشد.

معاون وزیر راه و شهرسازی ادامه‌داد: سرمایه‌گذاران می‌توانند در بافت‌های فرسوده به انجام کارهای گردشگری، صنایع محلی، امور ورزشی و فرهنگی، احداث مدارس غیرانتفاعی، کتابخانه، فروش محصولات فرهنگی و احداث منازل بوم‌گردی اقدام کرده و از حمایت‌های دفتر مناطق محروم و توسعه روستایی کشور نیز برخوردار شوند.

آیینی با بیان اینکه ۱۷۰ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور وجود دارد، تصریح‌کرد: از این میزان ۷۵ هزار هکتار بافت فرسوده، ۳۲ هزار هکتار بافت تاریخی و ۶۳ هزار هکتار محلات حاشیه‌ای است که یک‌هزار و ۱۷۰ محله را شامل می‌شود.

به گفته معاون وزیر راه و شهرسازی، سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده موجب می‌شود که زندگی شهری و اقتصاد شهری به محلات بازگردد و شغل و اقتصاد شهری تقویت شود.

دیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران افزود: در هر شهری امکان ساخت مسکن و خدمات فراهم است و به لحاظ علمی نیز توسعه درونی شهرها مزیت‌های فراوانی دارد؛ بنابراین تا زمانی که چنین فرصت‌هایی وجود دارد، نباید اجازه دهیم حاشیه‌نشینی افزایش یابد.

آیینی خاطرنشان‌کرد: در حوزه نوسازی مسکن به ترتیب شهرهای تهران، مشهد، اصفهان، تبریز و امل پیش‌تاز هستند و در عین حال نیز موضوع خدمات زیربنایی و روبنایی شهرهای دیگر باید مورد توجه جدی قرار گیرد.



ابلاغ برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران، عنوان کرد: در این برنامه دو هدف کمی و کیفی برای شرکت لحاظ شده و بر این اساس دولت موظف است هر سال چهار درصد از سطح بافت‌های فرسوده را کاهش دهد و تا پایان برنامه هفتم این عدد باید به ۲۰ درصد برسد.

وی اضافه‌کرد: علاوه بر این باید سالیانه ۱۰۰ هزار واحد نوسازی، بازسازی یا مقاوم‌سازی شود. این در حالی است که معتقدیم بازآفرینی شهری بهترین حوزه تامین مسکن بوده و از مزایای بیشتری نسبت به سایر روش‌های تولید مسکن برخوردار است.

دیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران اظهار داشت: برای بهره‌مندی از تجارب بین‌المللی، برگزاری نشست‌های تخصصی با دیگر کشورهای دارای تجربه در حوزه بازآفرینی شهری در دستور کار قرار گرفت و امیدوارم این نشست سرفصل جدیدی از همکاری کشور ما با کره جنوبی در حوزه بازآفرینی شهری و مسکن باشد.

آیینی اضافه کرد: راهی که کره جنوبی برای نوسازی مسکن طی کرده است می‌تواند الگوی خوبی برای کشور ما باشد، ما علاقه‌مندیم این سلسله نشست‌ها ادامه پیدا کند تا در زمینه تامین مالی، ساختارهای اجرایی و مشارکت مردمی از تجربیات کره جنوبی استفاده کنیم.

در ساخت بلوک‌های کمتر، تراکم بیشتر در ساخت و ساز، اختلاط کاربری‌ها و مشارکت مردم در بازسازی و نوسازی دانست. علاوه بر این باید ساختمان‌های قدیمی و جدید در کنار قرار گیرند تا فرهنگ محله تغییر نکند.

• بازآفرینی شهری بهترین حوزه تامین مسکن است

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران در این نشست با اشاره به این که شرکت بازآفرینی شهری ایران در چارچوب همکاری مشترک با برنامه اسکان بشر ملل متحد (هیئات) این سلسله نشست‌ها را برگزار می‌کند، تصریح کرد: تعداد بناهای ناپایدار در محلات هدف بازآفرینی شهری بالاست و متفاوت بودن نحوه مداخله در سه گونه بافت فرسوده میانی، بافت تاریخی و سکونتگاه‌های غیررسمی، کار بازآفرینی را سخت‌تر کرده است؛ با این وجود چاره‌ای جز شتاب‌بخشی به نوسازی مسکن نداریم و این اصل را به عنوان راهبرد شرکت قرارداده‌ایم.

معاون وزیر راه و شهرسازی ادامه‌داد: مهمترین راهبرد عملیاتی شرکت توانمندسازی ساکنان این بافت‌هاست تا با حمایت، تنظیم‌گری دولت و تسهیلگری شهرداری‌ها بتوانند خانه‌های فرسوده خود را بازسازی کنند.

دبیرستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار با اشاره به

دومین نشست از سلسله نشست‌های تخصصی با عنوان آشنایی با تجارب کشور کره جنوبی در زمینه بازآفرینی شهری با موضوع «جنبش مسکن ملی در کره جنوبی» و با حضور «کیم جونپو» سفیر کره جنوبی، «محمد آیینی» معاون وزیر راه و شهرسازی و کارشناسان و متخصصان دستگاه‌های دست‌اندرکار در امر بازآفرینی شهری و مسکن برگزار شد.

در این نشست، سفیر کره جنوبی اظهار داشت: در گذشته به دلیل پیشرفت اقتصادی سریع و افزایش ناگهانی جمعیت در پایتخت و حومه سئول (پایتخت کره جنوبی) با مشکل تامین مسکن مواجه شدیم.

کیم جونپو گفت: این مشکل به اندازه‌ای بود که رئیس‌جمهورهایی که بر سر کار آمدند وعده ساخت خانه‌های بیشتری می‌دادند و با برنامه‌ریزی‌های انجام شده توانستیم از این مرحله عبور کنیم.

وی ابراز امیدواری کرد تجربه‌هایی که امروز در اختیار شما قرار می‌دهیم منجر به پیشرفت و توسعه شهرهای ایران و افزایش کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف بازآفرینی شهری شود.

در ادامه «کی بوم پارک» استاد دانشگاه و رایزن سفارت کره جنوبی در تهران و معاون پیشین شرکت زمین و مسکن کره جنوبی اطلاعاتی در خصوص چگونگی حل مشکل تامین مسکن در کره جنوبی ارائه کرد.

وی گفت: اوایل سال ۱۹۸۰ کره جنوبی با رشد ناگهانی جمعیت مواجه شد و در نتیجه آن جمعیت سئول به بیش از ۱۰ میلیون نفر افزایش یافت؛ این موضوع خود مشکلاتی از قبیل شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی و عدم تعادل در توزیع و مصرف واحدهای مسکونی را به وجود آورد.

کی بوم پارک با بیان اینکه مردم کره به زندگی در ساختمان‌های بلندمرتبه علاقه دارند، اظهار داشت: ساختمان‌هایی که با عنوان پروژه‌های بازآفرینی شهری در سئول ساخته می‌شوند بلندمرتبه اما با عرض کم هستند و حدود ۶۵ درصد از واحدهای مسکونی ساخته شده در سئول را این نوع آپارتمان‌ها تشکیل می‌دهد.

این استاد دانشگاه با بیان اینکه مهم‌ترین راهکار کاهش هزینه‌ها، کاهش زمان ساخت و ساز است، گفت: چهار شرط داشتن یک شهر خوب را می‌توان

شورای عالی شهرسازی؛ ناظر یا بازیگر اصلی در تراکم‌های غیرمتعارف؟

شوراست که باعث نظارت بر روندهای قانونی در شورا می‌شود.

این نماینده مجلس در ادامه درباره طرح‌های بلا تکلیف مسکن به دلیل نبود اراضی مناسب، اظهار کرد: از ابتدای آغاز دوره دوازدهم مجلس، کمیسیون عمران با جدیت به موضوع مسکن ورود پیدا کرده است. نمونه آن، دعوت از بانک‌ها، بانک مرکزی و وزارت اقتصاد برای بررسی روند تخصیص تسهیلات مسکن بوده است.

وی با اشاره به پیگیری‌های کمیسیون عمران از ابتدای دوره دوازدهم افزود: این پیگیری‌ها منجر به طرح موضوع تحقیق و تفحص از بانک مرکزی و بانک‌ها در حوزه مسکن شد، چرا که احساس شد بانک‌ها در ارائه تسهیلات مسکن کوتاهی کرده‌اند. این اقدامات، بخشی از برنامه‌های جدی کمیسیون عمران مجلس دوازدهم در حوزه مسکن است.

صوفی در پایان گفت: در کمیسیون عمران، یکی از محورهای جلسه بررسی همین موضوعات و ارائه برنامه جامع توسط وزارت راه و شهرسازی خواهد بود.

مهمی از آن مرتبط با وزارت اقتصاد و بانک مرکزی است، موضوع تامین مالی و عملکرد بانک‌ها را بررسی کرده‌ایم. در روزهای اخیر نمایندگانی از بانک مرکزی و سایر بانک‌ها در کمیسیون حاضر شدند.

وی تاکید کرد: ما در مجلس در حوزه مسکن نگاه ویژه‌ای داریم و به‌صورت جدی پیگیر هستیم تا وزارتخانه مربوطه در کنار پیگیری‌ها، برنامه اجرایی روشنی ارائه دهد و همچنین مسائل و موانعی که باعث عدم اجرای صحیح قانون می‌شود را به مجلس اعلام کند.

عدم گزارش تخلف از شورای عالی معماری و شهرسازی

صوفی در خصوص تعارض احتمالی شورای عالی معماری و شهرسازی با قوانین موجود در زمینه تصویب تراکم‌های بالاتر گفت: تاکنون گزارشی مبنی بر اقدام غیرقانونی از سوی شورای عالی معماری و شهرسازی به مجلس نرسیده است. این شورا اختیارات قانونی مشخصی دارد و نماینده مجلس نیز عضو این

مسکن ارائه دهد.

عباس صوفی، نماینده مردم همدان و فامنین در مجلس شورای اسلامی، با اشاره به تکلیف صریح برنامه هفتم پیشرفت مبنی بر الحاق سالانه ۰٫۲ درصد از مساحت کشور با تراکم حداکثر ۶۰ نفر در هر هکتار، اظهار کرد: مجلس شورای اسلامی از وزارت راه و شهرسازی درخواست ارائه برنامه جامع در حوزه مسکن را کرده است. این برنامه باید شامل ابعاد مختلفی از جمله تامین زمین، ساخت‌وساز و سایر مسائل مرتبط با حوزه مسکن باشد.

وی افزود: بر اساس اختیارات قانونی مجلس به دولت و وزیر راه و شهرسازی، این وزارتخانه موظف به ارائه برنامه شده است. در همین راستا، جلسات متعددی برگزار شده و معاون مسکن وزارتخانه از کمیسیون عمران نیز برای ارائه برنامه جامع تامین مسکن درخواست وقت کرده است. فردا (۱۳ مردادماه) جلسه‌ای نیز در همین خصوص برگزار خواهد شد.

عضو کمیسیون عمران مجلس تصریح کرد: در جلسات مختلفی که تاکنون داشته‌ایم، به‌ویژه با محوریت تسهیلات مسکن که بخش



گروه مسکن: عضو کمیسیون عمران مجلس

گفت: به‌تازگی معاون مسکن وزارت راه و شهرسازی از کمیسیون عمران برای ارائه برنامه جامع تامین مسکن درخواست وقت کرده است. وزارت راه و شهرسازی قرار است برنامه جامع خود را در حوزه تامین زمین و ساخت



سختی های یک رسالت / گزارشی از مشکلات خبرنگاران



مردم رنج دیده خندیده اند و در اندوه و گریه های آنان اشک ریخته اند.

وقتی خبرنگار باشی، بیشتر از هرکس دیگری درد و رنج و شادی مردم سرزمین را می بینی و لمس می کنی و این همان معنای زندگی در این حرفه سخت و حساس است.

خبرنگار خبرگزاری عصر اترک در خراسان شمالی با انتقاد از روابط عمومی های غیرحرفه ای دستگاه های اجرایی گفت: برخی روابط عمومی ها بی اطلاع از ادبیات رسانه و اصول کار رسانه ای، روند اطلاع رسانی را با مشکل مواجه می کنند و همین موضوع تاثیر منفی بر فرایند خبر دارد.

سمانه قهرمانی تاکید کرد که تعامل اندک روابط عمومی ها با خبرنگاران سبب شده در بسیاری موارد پل ارتباطی وجود نداشته باشد و مسائل به درستی حل و فصل نشود و از سوی دیگر، دستمزد پایین خبرنگاران استان یکی از دغدغه های اصلی آنان است.

قهرمانی افزود: با حضور دفاتر خبرگزاری های تهران در استان، انتظار می رود سهمیه نیروی خبری مدنظر قرار گرفته و قراردادهای منصفانه منعقد شود یا حداقل حق التحریر خبر و گزارش به گونه ای منطقی تعیین شود تا خبرنگاران انگیزه ادامه فعالیت داشته باشند.

وی ادامه داد: کار رسانه؛ پراسترس و طاقت فرسا است و اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی و خانه مطبوعات باید به مسائل رفاهی و تفریحی رسانه ها توجه بیشتری کنند.

قهرمانی با اشاره به لزوم آسیب شناسی وزارت فرهنگ و ارشاد گفت: نباید هر کسی مجوز فعالیت در فضای مجازی یا روزنامه را

گروه خبر: خبرنگاران، آن هایی که با جان و دل در میان سختی ها ایستاده اند تا حقیقت را بنویسند، گاهی فراموش می شوند؛ اما رسالت شان همچنان پرنور و جاودانه است

در دل هر واژه ای که نوشته و در پس هر خبری که منتشر می شود، جان هایی خاموش در پشت پرده تلاش می کنند؛ خبرنگارانی که با دست های خالی و دلی پر از دغدغه، شب و روز را در راه روشننگری و آگاهی بخشی به جان می خرند. آنان صدای ناگفته های مردم اند، نوری در تاریکی های ناامیدی و فریادی بی صدا در برابر سکوت بی تفاوتی ها هستند. اما این راه پر از فراز و نشیب با سختی های بی شماری همراه است؛ از نبود امنیت شغلی گرفته تا دستمزدهای اندک و نادیده گرفتن های بی درپی که آنها را رنج می دهد. هر چند گامشان در این مسیر بار سنگینی است که بر دوش می کشند، اما هرگز از رسالت خود عقب نشینی نمی کنند.

این گزارش روایت تلاش ها و رنج هایی است که در سکوت می گذرد، داستان قهرمانانی که شاید نامی از آنان نباشد، اما خون دل خورده اند تا حقیقت به گوش همگان برسد. این ها سختی های یک رسالت است؛ رسالتی که نه به چشم می آید، نه به آسانی فراموش می شود. حضور دوشادوش خبرنگاران استان در تعطیلات ایام عید باستانی، کنار مسئولان برای پوشش میزان خسارت های ناشی از سیل، گواهی است بر حضور مستمر و بی وقفه این عزیزان در عرصه اطلاع رسانی که هیچگاه این عرصه را فراموش نکردند.

خبرنگارانی که سال هاست زندگی شان با خبر و افیش خبری گره خورده، با لبخندهای

وی، این وضعیت شان رسانه و خبرنگاری را پایین می آورد و بهتر است برخی افراد از گرفتن کارت هدیه خودداری کنند. نامور درباره رشد رسانه ها در استان گفت: محتوای رسانه های استان نسبت به چند سال گذشته پیشرفت قابل توجهی داشته است، اما باید از نگاه طلبکارانه به مسئولان پرهیز کرد و پرسش و پاسخ خبرنگاری را با آداب و اخلاق حرفه ای انجام داد.

وی افزود: خانه مطبوعات و اداره کل فرهنگ و ارشاد باید با نظم دادن به موضوع آموزش و ورود تخصصی خبرنگاران، آینده حرفه ای تری برای رسانه ها در استان رقم بزنند. مشاور رسانه ای استاندار خراسان شمالی نیز با اشاره به اینکه درآمد خبرنگاران متناسب با تورم افزایش نیافته است، گفت: هزینه بیمه برای خبرنگاران بسیار بالا و از توان آنان خارج است، دولت باید ساماندهی و پوشش بیمه ای کامل

دریافت کند؛ افراد باید تخصص و تحصیلات مرتبط داشته باشند تا خانواده رسانه دچار مشکلات نشود.

رئیس خبرگزاری فارس خراسان شمالی با بیان اینکه خبرنگاری برای برخی شغل است و برای برخی دیگر صرفاً یک فعالیت داوطلبانه، اظهار کرد: خبرنگارانی که حقوق بگیر هستند مشکل کمتری دارند، اما افرادی که حقوق ندارند نقدها به سمت خودشان و مدیران مسئول می رود.

وی تاکید کرد: کسی که حقوق دریافت نمی کند نباید تمام امیدش را به این حرفه گره بزند.

نامور همچنین به حضور برخی افراد در نشست های خبری اشاره کرد که صرفاً به انتظار دریافت کارت هدیه می آیند و این موضوع را مناسب و در شان خبرنگاران ندانست. به گفته

برای خبرنگاران فراهم کند.

جواد آگاهی همچنین پیشنهاد کرد دولت از ظرفیت رسانه ها به عنوان مشاور استفاده کند و با حمایت و ایجاد انگیزه به خبرنگاران کمک نماید. وی با انتقاد از خدمات محدود دولت به خبرنگاران گفت: اکنون تنها بسته اینترنتی ۲۰۰ گیگابایتی سالانه به خبرنگاران داده می شود که قطعاً کافی نیست و باید افزایش یابد.

آگاهی با بیان اینکه علاقه مندی جوانان به خبرنگاری به فضای مجازی و کانال های خبری منتقل شده، اظهار کرد: اما این فضا بدون تخصص، آموزش و قوانین سختگیرانه به یک بستر آسیب ز تبدیل شده که در نهایت به جامعه لطمه می زند.

سختی های یک رسالت، داستانی است که در پس هر تیترا، هر گزارش و هر خبر وجود دارد؛ داستان خبرنگارانی که با وجود همه مشکلات، به وظیفه خود وفادار مانده و چراغ آگاهی را در دل مردم روشن نگه می دارند.

هفدهم مرداد ماه، روز خبرنگار، یادآور تلاش و ایثار افرادی است که همچون شهیدان والامقام محمود صارمی، آوینی، امانی و سایر شهدای انقلاب و دفاع مقدس، در سنگر اطلاع رسانی و آگاهی بخشی جان خود را فدا کردند تا ارزش های اسلام و انقلاب حفظ شود.

محمود صارمی، خبرنگار خبرگزاری جمهوری اسلامی، در هفدهم مرداد ۱۳۷۷ در مزار شریف افغانستان به شهادت رسید و این روز از سوی شورای فرهنگ عمومی کشور به عنوان «روز خبرنگار» نامگذاری شده است. / ایرنا

چالش های حقوقی آپارتمان نشینی

نخستین رسانه مکتوب استان

شماره های تماس:

۰۹۱۵۶۰۲۲۵۳۵

۰۵۸۳۲۲۴۴۴۴۰

رسانه ای برای پیام شما
نسیم؛ پل ارتباطی شما
با دیده ها و شنیده ها

پذیرش انواع آگهی های مفقودی، سند خودرو، کارت دانشجویی، آگهی های ثبتی، تبلیغاتی، تجاری و دولتی در روزنامه استانی و سراسری

