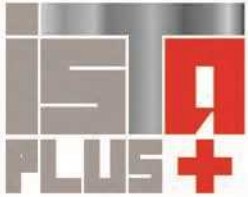


● شماره ۲۱ ● شهریور ماه ۱۴۰۳

نشریه انجمن صنعتی کارفرمایی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی



صنایع عمرانی انبوه‌سازان ایستا

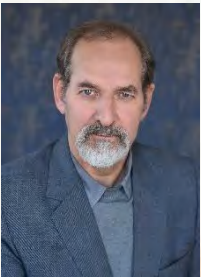
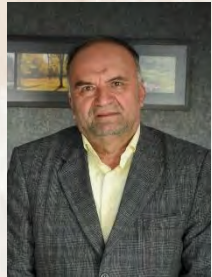
خانه پیش‌ساخته؛ ایده دیروز، نیاز امروز



پروژه‌های ویلایی | ساخت و نصب مدارس پیش‌ساخته
استان‌های خراسان شمالی، رضوی، جنوبی و سیستان و بلوچستان



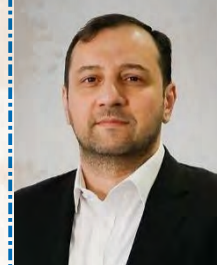
اعضاء هیات مدیره انجمن سازان خراسان رضوی

				
مهندس جواد حسینی مهر عضو اصلی هیات مدیره	مهندس کریم کبیری خزانه دار	مهندس آروین زرگرباشی دبیر انجمن	مهندس سید محمد مختارزاده نائب رئیس هیات مدیره	مهندس محمود پژوم رئیس هیات مدیره
				
دکتر رضا اخلاقی مدیر اجرایی انجمن	مهندس علیرضا اساسی عضو اصلی هیات مدیره	دکتر ایمان سروی عضو اصلی هیات مدیره	مهندس سعید سلگی عضو اصلی هیات مدیره	مهندس نعمت ا.. ظریف عضو اصلی هیات مدیره

اعضاء کمیته تشخیص صلاحیت

				
مهندس احمد باصری ازغندی رئیس اداره نظام مهندسی و مقررات ملی و نماینده مدیرکل در کمیته	مهندس احسان فرشته پور معاون اداره راه و شهرسازی و جانشین مدیرکل در کمیته	مهندس محمدرضا مهر دوست عضو هیات مدیره نظام مهندسی و کارشناس منتخب در کمیته	مهندس محمد کیهانی رئیس سازمان نظام کاردانی ساختمان و عضو کمیته	دکتر علی سیفی عضو هیات مدیره نظام مهندسی و نماینده رئیس سازمان در کمیته

حامیان همایش سی ام مهرماه ۱۴۰۳

				
مهندس بهمن پژوم مدیرعامل کارخانجات سینا شرق	دکتر محمدتقی بلوری مدیرعامل گروه مهندسی آرمان	مهندس حمیدرضا شهیدی مدیرعامل شرکت صنایع عمرانی انبوسازان ایستا	مهندس حسینعلی زاده مدیرعامل شرکت بتن ساز تربت	مهندس مهدی کبخا مدیرعامل شرکت سازه نوید خاور
				
	مهندس مریم طحانی ایبانه مدیرعامل شرکت مهرآز شرق	مهندس سید جواد رضوی معاون بازرگانی کارخانجات ابرش	امیر حسین جنتی مدیرعامل شرکت گیتی کالا ابرلیان	علیرضا جنتی مدیرعامل گروه صنایع گیتی پسند

به نام حضرت دوست

انبوه‌سازان

مجله تخصصی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان

صاحب امتیاز:

انجمن صنفی کارفرمایی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان
خراسان رضوی (شماره ثبت: ۷۷۹۹۹)

شورای سیاست‌گذاری:

محمود پژوم، سعید سلگی، سید محمد مختارزاده، کریم کبیری، جواد حسینی‌مهر، نعمت الله ظریف، علیرضا اساسی، ایمان سروی، آروین زرگرباشی، مهدی جواد، مجید توتونچی، عبدالله بیگی، سید مهدی سیدی مقدم، زهرا میرزایی

مدیر مسئول: محمود پژوم

سر دبیر: نعمت الله ظریف

دبیر اجرایی: رضا اخلاقی

نظارت فنی و رسانه‌ای: غلامرضا یزدانی شواکند

امور هماهنگی: بی‌بی معصومه ضیائی‌ان آقابزرگی

ویراستار: سمیرا شمس

با همکاری:

جمعی از اندیشمندان،

متخصصان و صاحب‌نظران

حوزه‌ی صنعت ساختمان

عکاسی:

نیما یزدانی شواکند، نوید یزدانی شواکند

صفحه‌آرایی و امور گرافیک: امواج برتر

لیتوگرافی و چاپ: زبرجد (۰۵۱-۳۶۰۸۰۴۲۵)

صحافی: حافظ (۰۵۱-۳۳۹۲۹۱۱۱)

با سپاس از همراهی حامیان مالی و معنوی

۲۱

شماره ۲۱ • شهریور ماه ۱۴۰۳

آنچه در این
شماره می‌خوانید

* سرمقاله: بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسود و ناکارآمد شهری / ۲

* استان خراسان رضوی در طرح نهضت ملی مسکن عملکرد مطلوبی دارد / ۴

* نگاهی به وضعیت طرح نهضت ملی مسکن و مشکلات تمدید پروانه انبوه‌سازان / ۶

* رویکرد شورای ششم از دیدگاه: مهندس حسن موحدیان رئیس شورای اسلامی شهر

مشهد مقدس / ۹

* انبوه‌سازان و توسعه عمودی شهرها / ۱۰

* بانک مسکن و تامین نیازهای بانکی صنعت ساختمان / ۱۲

* مشارکت شهرداری با سرمایه‌گذاران: راهکاری برای تامین هزینه‌های مدیریت شهری / ۱۴

* اخبار / ۱۷

* از شعار تا عمل / ۲۲

* ضرورت به‌کارگیری مبحث ۱۹ مقررات ملی در ساختمان‌ها و استفاده از سامانه‌های

ارزیابی و رتبه‌بندی ساختمان‌های پایدار برای دریافت شناسنامه الکترونیکی سبز در

اقلیم گرم و خشک ایران / ۲۴

* مقاومت‌سازی تیرهای بتن آرمه: ضرورت فوری و اصلی / ۲۶

* نگاه فنی و بررسی دلایل حادثه پروژه مسکونی منطقه الهیه مشهد / ۲۸

* زیرساخت‌های تاسیساتی در واحدهای مسکونی / ۳۰

* شعر و ادب پارسی / ۳۱

* دفتر مدیریت سبذپروژه سازمان: گامی به سوی تعالی در سازمان‌های پروژه‌محور / ۳۲

* رویاهای آینده و آینده رویاها در معماری / ۳۴

* شیرآلات ساختمانی و نقش آن در برندسازی ساختمان / ۳۶

* گوناگونی پروژه‌ها در شرکت انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری آزاد طرح شرق / ۳۸

* اهمیت و نقش روابط عمومی و ارتباطات در پروژه‌های ساختمانی / ۳۹

«ماهنامه انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان»، نشریه انجمن صنفی کارفرمایی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی است که با پرهیز از هر نوع گرایش سیاسی و با همکاری اعضای انجمن و صاحب‌نظران در سراسر کشور منتشر می‌شود.

● از مطالب و نوشته‌های شما استقبال می‌کنیم:

- نشریه در استفاده، ویرایش و کوتاه کردن مطالب ارسالی آزاد بوده و مطالب ارسالی شما نزد ما به یادگار می‌ماند.

- نظرات و عقاید نویسندگان مطالب ممکن است دیدگاه این نشریه نباشد.

- استفاده از مطالب این نشریه با ذکر منبع آزاد است.

- ترتیب آثار چاپ شده بر حسب ملاحظات فنی چاپ و رعایت تناسب بوده و به معنای درجه‌بندی نیست.

- مقاله‌ها و مطالب ارسالی از طریق پست الکترونیک و فقط به‌صورت PDF و Word باشد.

- ترجمه‌ها همراه با نسخه اصلی ارسال شود.

- مسئولیت حقوقی، علمی و فنی آثار ارسالی بر عهده نویسندگان مقاله‌ها می‌باشد.



نشانی دفتر مرکزی:

مشهد، بلوار شهید قرنی، قرنی ۲۱، برج مجد جاودان
طبقه‌ی ششم، واحد ۶۰۴

تلفن: ۰۵۱۳۷۱۲۷۱۴۰ ۰۹۱۲۶۰۵۴۷۰۰

نمابر: ۰۵۱۳۷۱۲۶۳۸۹

<http://anboosazan-kh-razavi.org/>



بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسود و ناکارآمد شهری



مهندس محمود پژوم

مدیر مسئول نشریه انبوه‌سازان مسکن و ساختمان
رئیس هیئت مدیره انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی
عضو هیئت مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان ایران

این قانون مشخص شده است و در مورد آیین‌نامه‌های اجرایی آن هم به بخش‌های مربوطه، اختیارات داده است تا این موضوع مهم اجرایی گردد. تاکنون و با گذشت ۱۴ سال از زمانی که قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تصویب رسید، می‌توان عملکرد بخش دولتی و خصوصی و تشکل‌ها را ارزیابی و نقاط ضعف آن را مورد بررسی و توجه قرار داد. در بخش دولتی نارسایی‌هایی وجود دارد. ارزیابی‌ها از میزان عملکرد دوره‌های ۵ ساله و ده ساله نشان می‌دهد بازآفرینی و احیای بافت‌ها کمتر از ۱۰ درصد از میزان پیش‌بینی شده رخ داده است که نشان می‌دهد برآورد ابتدایی بسیار ضعیف بوده است. این موضوع می‌تواند ناشی از بی‌توجهی به توان کارشناسی تشکل‌ها و فعالان بخش خصوصی در این زمینه باشد. بی‌توجهی به نظرهای کارشناسی بخش خصوصی و تشکل‌ها که از تجربه‌های خوبی برخوردار هستند در بسیاری از دیگر زمینه‌ها هم از سوی بخش دولتی دیده می‌شود و امید است در آینده این نقص‌ها برطرف شود و بخش دولتی با بخش خصوصی آشتی کند و از ظرفیت بخش خصوصی به نحو مطلوب استفاده نماید. نمونه‌ای از احیای بافت فرسوده در محور صاحب‌الزمان (عج) مشهد با ۶۰۰ متر طول و بیش از ۱۲۰ هزار متر مربع فضای مسکونی، تجاری و اداری اتفاق افتاد که

در برخی از مناطق شهری؛ گذشت سالیان تاسیسات روبنایی، زیربنایی، ساختمان‌ها، خیابان‌ها و دسترسی‌ها را دچار فرسودگی و ناکارآمدی نموده است به‌گونه‌ای که ساکنان این مناطق را با مشکلات و پیامدهای فراوانی روبه‌رو نموده است که به آن بافت فرسوده گفته می‌شود. این مناطق با استانداردهای رفاهی و مبلمان پیشرفته شهری فاصله دارند و هم برای ساکنان خود و هم دیگر شهروندان ایجاد مشکلاتی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ایمنی می‌نمایند. از این رو باید برای بهسازی و نوسازی مورد توجه قرار گیرند. قانون‌گذار برای حمایت از بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و یکسان شدن رویه‌ها نسبت به تنظیم قانون اقدام نموده است. قانونی که در سال ۱۳۸۹ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و برای اجرا به دولت ابلاغ شده است تا طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری بر اساس رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری به‌گونه‌ای تهیه شود که کاربری‌های نوین و مورد نیاز آن منطقه را برآورده سازد. همچنین به مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی که وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها هستند اجازه داده است بخشی از اختیارات خود را به سازمان‌های وابسته یا اشخاص حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت فنی، مالی و اجرایی واگذار نمایند. منابع مالی، حمایت‌های قانونی، نحوه مشارکت و دیگر موضوع‌های مربوط به

می‌توان آن را به‌عنوان نمونه‌ای برای مطالعه و بررسی انتخاب نمود. طبقه‌های منفی یک و منفی دو این پروژه برای پارکینگ‌ها و انباری‌ها و در یکی دو طبقه فضای تجاری و در دیگر طبقه‌ها واحدهای اداری و مسکونی پیش‌بینی شد. طراحی و ساخت پروژه از صفر تا صد بر عهده‌ی شرکت انبوه‌سازان هشتم بود و ۱۴ تن از پیشکسوتان انبوه‌ساز ساختمان در آن مشارکت داشتند. زمان پیش‌بینی برای انجام پروژه ۳۶ ماه بود. شوربختانه در هیچ کدام از دوره‌های گذشته، شهرداران و اعضای شورای شهر به‌عنوان یک الگو به دلیل طراحی و کیفیت ساخت به این پروژه توجهی نشان ندادند تا دست‌کم یک مستند از آن تهیه و مورد واکاوی قرار گیرد و ضعف‌ها و قوت‌های آن شناسایی شود. به این ترتیب یک پروژه‌ای که می‌توانست در بیشینه‌ی زمانی با احتساب زمان صدور سند و پایانکار، ۵ ساله انجام شود، از سال ۱۳۸۶ تا کنون یعنی پس از گذشت ۱۷ سال تازه صدور برخی از پایانکارها و گرفتن سندها آغاز شده است و تا زمان پایان این فرایندها هم دست‌کم یک سال دیگر زمان لازم است. به این ترتیب سرمایه‌گذاران، ۱۸ سال است درگیر این پروژه هستند و توجیه اقتصادی پروژه با این زمان طولانی از بین رفته است؛ اگر چه یک کار معنوی بزرگ انجام شد و رضایتمندی کاربران را به همراه داشته است. از سوی دیگر قرار بود وقتی کارهای اجرایی و پیشرفت فیزیکی این پروژه به نیمه‌ی راه برسد، هم‌زمان بافت فرسوده‌ی خیابان سعدی و کوچه‌ی بیمارستان شاهین‌فر مشهد آغاز شود. اما هیچ یک از مسئولان و مدیران جویای این موضوع نشدند که چرا سرمایه‌گذاران به این قرار توجهی نشان نمی‌دهند. این بی‌توجهی‌ها و بی‌تفاوتی‌ها نشان می‌دهد که متولی دلسوز و آگاهی در این‌گونه پروژه‌ها و طرح‌ها وجود ندارد که به پایش و پیگیری این موارد بپردازد. به این ترتیب می‌توان پیش‌بینی کرد اگر روال به سیاق گذشته باشد، بی‌شک در زمینه‌ی احیای بافت فرسوده موفقیتی حاصل نخواهد شد. پرسشی را که می‌توان در مورد دیگر بافت‌های فرسوده مانند قلعه‌ی آبکوه مطرح کرد این است که با وجود جایگزینی

چندین سرپرست برای این طرح، شورای شهر و شهردار چقدر برای این موضوع وقت گذاشته‌اند تا به بررسی موضوع و خواسته‌های مردم توجه شود و اشکال‌های آن برطرف شود تا هم برای سازندگان و هم برای مالکان سودرسانی داشته باشد و هم چهره‌ی شهر دگرگون، زیبا و ایمن شود. بسیاری از کشورهای دنیا مانند ژاپن و چین بحث احیای بافت‌های فرسوده را در دستور کار داشته‌اند و با بومی‌سازی با استفاده از توان بخش‌های مختلف، به نتیجه‌ی مطلوب رسیده‌اند. اما در کشور ما به تجربه‌های بخش خصوصی و تشکل‌ها بی‌توجهی می‌شود در حالی که این طرح می‌توانست با ترکیب پیشنهادهای مطرح شده در دوره‌های مختلف و تجربه‌ی دیگر استان‌ها به موفقیت‌های خوبی دست پیدا کند.

پیشنهادهای

در وضعیت کنونی که بانک‌ها از سرمایه‌گذاری در ساخت‌وسازها منع شده‌اند، با موافقت مراجع مربوطه به‌عنوان یک الگو و نمونه در مشهد تمامی بانک‌هایی که به شکل واقعی علاقمند به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده هستند، می‌توانند پیرامون یک مشارکت جمعی به تامین مالی پروژه‌ها بپردازند تا سازندگان و انبوه‌سازان، ساخت‌وساز و احیای بافت فرسوده‌ی شهری را آغاز کنند. انبوه‌سازان آمادگی دارند با بانک‌ها به‌صورت مشارکت در سود و زیان همکاری نمایند به‌گونه‌ای که بخشی از سرمایه‌گذاری از طریق انبوه‌سازان و بخشی هم از طریق مردم و بانک‌ها تامین شود تا این مشکل برطرف شود و دگرگونی خوبی هم در زمین‌های موجود در بافت فرسوده صورت پذیرد. هم‌زمان با این موضوع باید فرایندهای اداری خسته‌کننده و مانع‌زا به فرایندهای چابک و مانع‌زدا تبدیل شود تا سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران درگیر و بند امضاهای متفاوت کارشناسانی که گاهی به دلیل نگرانی‌ها، ملاحظه‌کاری‌های اداری و ترس ناشی از پیامدها، از امضای خودداری می‌نمایند نشود، موضوع‌هایی که اگر نگوییم پروژه‌ها را زیان‌ده می‌نماید، دست‌کم سود پروژه‌ها را آن‌قدر کاهش می‌دهد که پروژه از

توجیه اقتصادی خارج می‌شود. پیشنهادی که به‌صورت ویژه می‌توان برای کلان‌شهر مشهد مطرح نمود، تهیه‌ی مستندی از یک پروژه مانند محور صاحب‌الزمان (عج) و موارد مشابه آن در منطقه‌ی ثامن مشهد است. پس از تهیه‌ی این مستند باید همایشی با حضور تمامی اشخاصی که در پروژه، صاحب سود بوده‌اند برگزار شود تا آن‌ها هم مشکلاتی که با آن مواجه بوده‌اند را مطرح نمایند و سپس نتایج آن در قالب یک طرح توجیهی جامع از آن‌چه انجام شده است، آماده گردد تا نقشه‌ی راهی پیش روی احیای بافت فرسوده‌ی کلان‌شهر مشهد مقدس گردد و در دیگر پروژه‌ها مورد استفاده قرار گیرد. هم‌زمان با اصلاح برخی از فرایندهای اداری یا آیین‌نامه‌ها، پیش‌بینی آیت‌های انگیزشی و تشویق‌کننده برای مالک، سازنده و دست‌اندرکاران ساخت‌وساز باید در نظر گرفته شود. آیت‌های تشویقی برای مالکان و سازندگان، موجب جذب و جلب سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز در بافت فرسوده خواهد شد و آیت‌های تشویقی و ارزشمند در بخش اداری و درخواست گزارش‌های فصلی از دست‌اندرکاران و مسئولان بهسازی و نوسازی مناطق بافت فرسوده، همراه با بررسی و بازبینی گزارش‌ها در کمیسیون‌های خاص و پاسخگویی مدیران، به ایجاد و اجرای برنامه‌ریزی دقیق خواهد انجامید و باعث پیشرفت و تصمیم‌گیری‌های مناسب در این مناطق خواهد شد.

با توجه به این‌که در بیشتر شهرهای کشور و به‌ویژه در مرکز استان‌ها مناطق وسیعی به شکل بافت فرسوده درآمده‌اند، ضرورت دارد برای اجرای آن‌چه مورد اشاره قرار گرفت و برای برون رفت از شرایط کنونی و احیای بافت فرسوده‌ی نیازمند بهسازی، با مشارکت تشکل‌های مهندسی دست‌اندرکار حوزه‌ی ساخت‌وساز مسکن، یک ساختار قانونی کارآمد و منسجم با اختیاراتی در سطح معاون وزیر در حوزه‌ی تشکل‌های مهندسی ایجاد شود و از این طریق به این مهم پرداخته شود تا چالش‌ها و مشکلات کاهش یابد.

مدیر کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی؛ استان خراسان رضوی در طرح نهضت ملی مسکن عملکرد مطلوبی دارد



گفت‌وگو با وحید داعی

مدیرکل راه و شهرسازی خراسان رضوی

شده است که در ادامه خواهید خواند.

طرح نهضت ملی مسکن از نظر تعداد ثبت نام و تخصیص پروژه در چه وضعیتی قرار دارد؟

از آغاز اعلام این طرح ۵۱۳،۱۶۰ شخص متقاضی از استان خراسان رضوی در سامانه طرح‌های جامع حمایتی مسکن ثبت نام کرده‌اند. شهرستان مشهد با بیش از ۲۲۳،۲۷۹ نفر بیشترین ثبت نام کننده در استان را به خود اختصاص داده است. شهر جدید گلپه‌ار با ۱۵۲،۴۹۱ نفر، مشهد با ۶۷،۰۳۴ نفر و نیشابور با ۳۵،۷۶۴ نفر به ترتیب بیشترین ثبت نام در سامانه جامع طرح‌های حمایتی مسکن را داشته‌اند و ثبت نام ۱۳۶،۰۰۰ نفر به تایید نهایی رسیده است.

در محور حمایتی که برای ۴ سال ساخت ۱۶۹،۰۰۰ واحد مسکونی ابلاغ شده است تاکنون ۴،۸۶۴ هکتار معادل ۱۳۴ هزار واحد مسکونی تامین زمین انجام شده است که باید آماده‌سازی زمین انجام شود و هم اکنون ۴ هزار هکتار برای ۱۴۶ سایت قرارداد با مجریان آماده‌سازی بسته شده است که از نظر حجم قراردادهای آماده‌سازی در کشور رتبه‌ی نخست را دارد.

در اجرای طرح نهضت ملی مسکن آیا اشخاص مجرد هم می‌توانند صاحب خانه شوند؟

در اجرای این طرح دولت به تسهیل ازدواج جوانان بسیار تاکید دارد و در این خصوص در استان خراسان رضوی ۱۰۵ هزار مجرد

استان خراسان رضوی در اجرای طرح نهضت ملی مسکن در سطح کشور پیشران بوده و دارای عملکرد مطلوبی می‌باشد. برنامه ابلاغی تولید مسکن در ۴ سال به استان خراسان رضوی ۳۶۴ هزار واحد مسکونی شامل ۴ محور حمایتی، بازآفرینی، خودمالک و روستایی است.

در محور نخست که مسکن حمایتی می‌باشد، برنامه‌ی ۴ ساله برای ۱۶۹ هزار واحد مسکونی ابلاغ شده است. در این محور وظیفه تامین زمین و تسهیلات و اعمال تخفیفات بر عهده دولت است، در محور دوم یعنی بازآفرینی، برنامه ۴ ساله، ۵۶ هزار واحد مسکونی و در محور سوم یعنی خودمالک، برنامه ابلاغی ۷۵ هزار واحد مسکونی و در محور روستایی برنامه ابلاغی ساخت ۶۴ هزار واحد مسکونی را برای خراسان رضوی در نظر گرفته است. تمام این رخدادهای در حوزه شهرسازی و تولید مسکن، در حالی صورت می‌گیرد که استان خراسان رضوی با توجه به موقعیت جغرافیایی خود در میانه یکی از کریدورهای اصلی ترانزیتی کشور قرار دارد. گذرگاهی حیاتی که مراکز تولیدهای صنعتی و کشاورزی را به بازارهای هدف متصل می‌کند و در این حوزه هم اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی تکالیف و مأموریت‌های پر اهمیتی را بر عهده دارد.

برای اطلاع بیشتر از چگونگی فعالیت‌های اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی و پیشرفت پروژه‌های این حوزه گفت‌وگویی با مهندس وحید داعی انجام

ثبت نام کردند و با پالایش‌های انجام شده و بر اساس اولویت این تعداد هم صاحب خانه می‌شوند. ۸۳ درصد متقاضیان مسکن ملی در استان خراسان رضوی مردان و ۱۷ درصد بانوان هستند و همچنین از این تعداد ۳ درصد از ثبت‌نام‌کنندگان نیز دارای معلولیت جسمی هستند و ۷۸ درصد ثبت‌نام‌کنندگان متقاضی مسکن در استان خراسان رضوی متاهل و ۲۲ درصد را هم زنان خود سرپرست و اشخاص مجرد خانم و آقا تشکیل می‌دهند.

وضعیت تامین زمین نهضت ملی مسکن در استان در چه سطحی قرار دارد؟

تعداد متقاضیان مسکن برای چهار سال آینده در استان خراسان رضوی مشخص شده است و زمین تخصیص یافته برای طرح‌های جامع حمایتی مسکن در شهرهای استان چهارهزار و هشتصد و شصت و چهار هکتار است که برای ساخت صد و سی و چهار هزار و هفتصد و هشتاد واحد مسکونی و به ارزش ۱۷۰ همت در نظر گرفته شده است، این تامین زمین معادل ۱۵ برابر زمین تامین شده در طرح مسکن مهر است.

در مورد میزان واریزی متقاضیان نهضت ملی مسکن و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه‌های نهضت مسکن ملی هم توضیح دهید.

کل واریزی‌های متقاضیان تاکنون بیش از ۳،۴۷۲ میلیارد تومان بوده است. ۵،۸۹۶ میلیارد تومان هم از محل تسهیلات بانکی پرداخت شده است.

در مشهد ۴۰۰ میلیون و در دیگر شهرها ۳۰۰ میلیون تومان تسهیلات برای هر واحد مسکونی پرداخت می‌شود و استان خراسان رضوی در شمار نخستین استان‌هایی بود که توانست تسهیلات ۳۵۰ میلیون تومان را برای پروژه‌ها بگیرد و برای افزایش تسهیلات به ۵۵۰ میلیون تومان برای همه شهرها تلاشی چشمگیر داشته است تا با تحقق این موضوع بتواند آورده مردمی را در این وضعیت توری کاهش دهد. پروژه‌ها هم از نظر پیشرفت فیزیکی، برخی در مرحله پروانه ساختمانی هستند و برخی

هم تا تحویل واحد مسکونی پیشرفت داشته‌اند.

آیا در خراسان رضوی خانه‌های بدون ساکن هم شناسایی شده است؟

تاکنون در شهر مشهد حدود ۱۵۰۰ واحد مسکونی که به لحاظ سامانه ملی، ملک خالی محسوب می‌شوند، شناسایی شده است.

واحد‌های مسکونی که در طرح نهضت ملی مسکن ساخته می‌شوند با چه قیمتی تحویل داده خواهند شد؟

در فرایند قیمت تمام شده مسکن حدود ۴۰ تا ۷۰ درصد هزینه مسکن قیمت زمین است که در این طرح رایگان در اختیار مردم قرار می‌گیرد و تنها هزینه ساخت مسکن از متقاضیان گرفته می‌شود و این هزینه‌ها شامل خدمات نظام مهندسی، هزینه پروانه و حق انشعابات است و مردم تنها پول حق انشعابات آب، برق، گاز و فاضلاب و هزینه ساخت را پرداخت می‌کنند.

هزینه خدمات مهندسی که زیرمجموعه راه و شهرسازی است با تخفیف ۵۰ درصدی ارائه می‌شود. هزینه ساخت مسکن از گودبرداری تا پایان ساختمان چیزی است که موثر بر هزینه تمام شده مسکن است و در این میان قیمت مصالح ساختمانی، کیفیت و دستمزد در داخل هزینه ساخت قرار می‌گیرد و قیمتی که با پیمانکاران و سازندگان تفاهم بسته شده ۱۰ درصد پایین‌تر از قیمت اعلامی وزارت راه و شهرسازی به استان می‌باشد و خوشبختانه قیمت ساخت مسکن در استان پایین است ولی با این حال قیمت تمام شده، مقطوع نیست و به آن تعدیل تعلق می‌گیرد.

استان خراسان رضوی چه میزان بافت فرسوده دارد و برای توانمندی ساکنان این مناطق چه اقدام‌هایی توسط اداره کل راه و شهرسازی استان صورت گرفته است؟

نزدیک به ۱۶،۹۶۵ هکتار، محلات هدف بازآفرینی در استان خراسان رضوی وجود دارد که از این مقدار ۹،۰۰۹ هکتار معادل

نزدیک ۵۳ درصد سهم شهر مشهد است. در استان سکونت‌گاه‌های غیررسمی هم وجود دارد؛ شهر مشهد دارای ۱۴۷ محله با ۳،۸۹۴ هکتار سکونتگاه است. ۱۵ محله با ۸۶۰ هکتار سکونتگاه در شهرستان نیشابور، ۸۶ محله با ۲۹۹ هکتار سکونتگاه در شهرستان سبزوار و ۴ محله با ۲۰۰ هکتار سکونتگاه در شهرستان تربت حیدریه وجود دارد.

برگزاری ستادهای شهرستانی و استانی بازآفرینی، برگزاری کارگروه‌های ذیل ستاد استانی، تدوین برنامه اقدام مشترک با مشارکت تمام دستگاه‌های اجرایی انجام گردیده و برای توانمندسازی سکونتگاه‌ها تعریف پروژه‌های محرک توسعه در محلات هدف برگزاری دوره‌های آموزشی برای ساکنان و دست‌اندرکاران حوزه بازآفرینی نیز انجام می‌شود.

در بخش بازآفرینی شهری برای نخستین بار در کشور بسته تشویقی برای ۹۱ شهر استان مصوب شده و در حال اجرا است. که به لحاظ تدوین و اجرای بسته تشویقی بومی، استان خراسان رضوی رتبه نخست کشور را دارد.

در بخش نوسازی مسکن؛ از آغاز این طرح تاکنون ۲۵ هزار واحد مسکونی در محلات هدف استان صادر شده که استان خراسان رضوی به لحاظ نوسازی مسکن در محلات هدف، دارای رتبه دوم کشور است.

با توجه به موقعیت راهبردی استان در حوزه حمل و نقل وضعیت پروژه‌های راه‌سازی در استان چگونه است؟

توسعه زیرساخت‌های حمل و نقل جاده‌ای به‌عنوان یک اصل مهم در توسعه استان محسوب می‌شود و همان‌طور که اشاره شد استان به لحاظ جغرافیایی نقش راهبردی در حوزه ترانزیت و حمل و نقل بار و مسافر دارد از این‌رو شاهد انجام پروژه‌های مهم ملی و منطقه‌ای در سطح استان خراسان رضوی هستیم. احداث ۱۳۵ کیلومتر پروژه بزرگراهی (باند دوم) در برنامه کاری اداره کل راه و شهرسازی استان قرار دارد.

نگاهی به وضعیت طرح نهضت ملی مسکن و مشکلات تمدید پروانه انبوه‌سازان

گفت‌وگو

گفت‌وگویی که در ادامه خواهید خواند با دکتر احسان فرشته‌پور معاون مسکن و قائم مقام مدیرکل راه و شهرسازی در کمیته تشخیص صلاحیت انبوه‌سازان استان خراسان رضوی پیرامون وضعیت پروژه‌های طرح نهضت ملی مسکن خراسان رضوی و مشکلات تمدید پروانه شرکت‌های انبوه‌ساز انجام شده است.



گفت‌وگو با دکتر احسان فرشته‌پور

معاون مسکن و قائم مقام مدیرکل راه و شهرسازی در کمیته تشخیص صلاحیت انبوه‌سازان استان خراسان رضوی

روش گروه ساخت؛ زمین بعد از عملیات آماده‌سازی تحویل متقاضیان واجد شرایط به‌صورت گروه‌های یک، دو، سه، چهار و ۵ نفره می‌شود و تسهیلات و دیگر مولفه‌های تشویقی که در بالا گفته شد، در اختیار متقاضیان قرار می‌گیرد تا خودشان نسبت به ساخت واحدهای مسکونی اقدام کنند.

بخش دیگر اجرای طرح نهضت ملی مسکن مربوط به بازآفرینی شهری است که سهم استان در این بخش حدود ۶۰۰۰ واحد در پهنه بافت‌های فرسوده و سکونت‌های غیررسمی مصوب و در دیگر شهرهای استان شناسایی و تخصیص داده شده است. در این بخش تسهیلات ارزان‌قیمت به پیوست آیت‌های تشویقی و تخفیفات ویژه در صدور پروانه و نظام مهندسی به مالکانی که ملک آن‌ها در بافت‌های قدیمی و حاشیه شهرها قرار دارد یا حتی زمین‌های دولتی یا زمین‌های شهرداری واقع در این محدوده‌ها تعلق می‌گیرد. در تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بافت فرسوده، بخشی از آن با کارمزد ۱۲

در ابتدا گزارشی از وضعیت فعلی اجرای طرح نهضت ملی مسکن در خراسان رضوی بفرمایید.

از برنامه‌ی طرح نهضت ملی مسکن در کل کشور نزدیک به ۴۰۰ هزار واحد مسکونی بر اساس شاخص‌های جمعیت و مساحت استان به خراسان رضوی تخصیص و ابلاغ شد و بر اساس آن در بخش‌ها و حوزه‌های مختلف توزیع و تقسیم کاری صورت پذیرفت. نخستین و مهم‌ترین بخش از برنامه نهضت ملی استان با عنوان برنامه حمایتی مد نظر قرار گرفت که به ۲ شکل در حال اجرا است. در روش حمایتی؛ زمین و تسهیلات در کنار مشوق‌های مرتبط با پروانه ساخت و خدمات نظام مهندسی به متقاضیان داده می‌شود و در روش دیگر پروژه‌ها به‌صورت انبوه‌سازی توسط دولت و یا کارگزاران قانونی که شامل بنیاد مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید می‌شوند با انبوه‌سازان انعقاد قرارداد شده و پس از اتمام ساخت به متقاضیان واگذار می‌گردد. در

شاخص‌های مختلفی برای ارزیابی اجرای طرح نهضت

ملی مسکن در سطح کشور مانند؛ تامین زمین، آماده‌سازی، سایت، تامین خدمات زیربنایی آب، برق و گاز و شروع عملیات پروژه‌ها وجود دارد. خوشبختانه خراسان رضوی در بیش از ۹۰ درصد این شاخص‌ها در کشور دارای رتبه‌ی نخست یا سه

رتبه‌ی برتر کشور است.

زمین به شهرها پیوسته است در حالی که در زمان طرح مسکن مهر این عدد کمتر از ۳۰۰ هکتار برای ۸ سال در تمام استان بود. این موضوع در محدوده‌ی روستاها با عنوان «روستا شهری» نیز رخ داده است. این روستاها در شمار روستاهایی هستند که پاسخگوی نیاز متقاضیان شهری به شکل ویلایی هستند. همچنین در روش گروه ساخت، خراسان رضوی در بحث آماده‌سازی، رتبه‌ی نخست کشور را دارد، نزدیک به ۲۱۰ سایت از زمین‌های دولتی در کل استان وجود دارد که بیش از ۴۳۰۰ هکتار است که یا در مرحله‌ی نخست آماده‌سازی و عملیات خاکی و جدول‌گذاری و خدمات زیربنایی قرار دارد یا آماده‌سازی آن تمام شده است که توسط بنیاد مسکن یا شهرداری و یا پیمانکاران صلاحیت‌دار اجرا شده‌اند. در رتبه‌ی بعدی استان‌های اصفهان و هرمزگان با نزدیک به ۷۰ سایت قرار دارند.

در موضوع تایید نهایی متقاضیان و در بخش واگذاری و قرعه‌کشی هم خراسان رضوی در رتبه‌ی نخست قرار دارد و در بخش بازآفرینی شهری در شمار استان‌های نخست یا دوم در کشور قرار گرفته است. در بخش‌های دیگری هم رتبه‌ی برتر به خراسان رضوی تعلق دارد.

به‌طور کلی در چهار بخش حمایتی، خودمالکی، بازآفرینی و روستایی

روستایی به‌طور معمول ۳۰۰ متر و به بالا توسط متولی طرح که بنیاد مسکن می‌باشد واگذار می‌شود و یا ممکن است که اشخاص دارای زمین به‌صورت خودمالکی باشند که برای آنها تخفیفات صدور پروانه ساخت، پروانه نظام مهندسی و تسهیلات به ازای هر واحد مبلغ ۳۵۰ میلیون تومان با بهره ۵ درصد در نظر گرفته شده است. در شهرهای با جمعیت کم‌تر از ۲۵ هزار نفر، متقاضیان اختیار دارند که از وام‌های ارزان‌قیمت به مبلغ ۳۵۰ میلیون تومان با بهره ۵ درصد و یا ۵۵۰ میلیون تومان با بهره ۱۸ درصد استفاده کنند.

وضعیت اجرای طرح نهضت ملی مسکن در خراسان رضوی نسبت به دیگر استان‌ها چگونه است؟

شاخص‌های مختلفی برای ارزیابی اجرای طرح نهضت ملی مسکن در سطح کشور مانند؛ تامین زمین، آماده‌سازی، سایت، تامین خدمات زیربنایی آب، برق و گاز و شروع عملیات پروژه‌ها وجود دارد. خوشبختانه خراسان رضوی در بیش از ۹۰ درصد این شاخص‌ها در کشور دارای رتبه‌ی نخست یا سه رتبه‌ی برتر کشور است.

به‌عنوان مثال در تامین زمین در استان خراسان بیش از ۴۵۰۰ هکتار

درصد پرداخت می‌شود؛ تخفیفات شهرداری‌ها به جای ۳۰ درصد در این پهنه‌ها ۵۰ تا ۸۰ و گاهی ۱۰۰ درصد منظور می‌گردد و نظام مهندسی همان ۵۰ درصد است. شکل سوم کار در طرح نهضت ملی بخش «خود مالکان» هستند. پیش‌بینی شده که از سهمیه ۴۰۰ هزار واحدی استان حدود ۷۵ هزار واحد به مالکانی که در شهرها و روستاها زمین دارند و می‌توانند پروانه بگیرند، اختصاص داده شود که این دسته نیز می‌توانند از تسهیلات و خدمات و تخفیفات و مشوق‌های بخش شهرداری‌ها و نظام مهندسی استفاده کنند. تسهیلات بانکی این اشخاص هم ۵۵۰ میلیون تومان است که دو سال تنفس دارد و بدون نیاز به خرید اوراق یا انتظار در اخذ تسهیلات می‌باشد و بلافاصله مثل سایر بخش‌های نهضت ملی مسکن به هر تعداد واحدی که پروانه از شهرداری بگیرند به همان تعداد تسهیلات از محل طرح نهضت ملی به آنها تعلق گرفته و پرداخت می‌شود.

آخرین بخش یا شکل اجرای طرح نهضت ملی ساخت‌وساز مسکن روستایی است. طرح نهضت ملی مسکن در بخش روستایی به دو روش اجرا می‌شود. در یک روش مانند شهرها زمین با الگوهای روستایی به آنها واگذار می‌گردد، واگذاری زمین در روستاها با توجه به حد نصاب

نزدیک به ۱۷۰ هزار واحد در حال اجرا از فونداسیون تا مرحله‌ی تحویل و سکونت متقاضیان است و با برنامه‌ریزی انجام شده در آینده‌ی نزدیک بیش از ۱۰ هزار واحد مسکونی نهضت ملی مسکن با حضور مسئولان کشوری به متقاضیان تحویل خواهد شد و مورد بهره‌برداری قرار خواهد گرفت.

با توجه به شرایط سختی که در وضعیت ساخت و ساز پروژه‌های ساختمانی ایجاد شده است آیا برنامه‌ای برای استفاده بیشتر از توان جامعه‌ی انبوه‌سازان خراسان رضوی که همواره اعلام آمادگی نموده‌اند وجود دارد؟

تاکنون برای تعداد ۶۰ پروژه به‌صورت انبوه‌سازی در خراسان رضوی قرارداد در شهرهای جدید گلپهر و بینالود، پروژه‌ی مهرگان مشهد، تایباد، خواف، فریمان، نیشابور، تربت حیدریه، گناباد و کاشمر بسته شده است که بیش از ۹۰ درصد آن با استفاده از توان انبوه‌سازان صورت گرفته است. در یک سال گذشته به‌دلیل رویکرد اجرای واحدهای طرح نهضت ملی مسکن به سمت برون ساخت، تعداد قراردادهای با انبوه‌سازان کم شده است. در این طرح زمین به مردم واگذار می‌شود تا در قالب گروه‌های یک تا پنج نفره تسهیلات دریافت کنند و واحدها را بسازند. در این وضعیت نیازی به بستن قرارداد با پیمانکار از سوی دولت به‌عنوان کارفرما وجود ندارد و مردم بر اساس ضوابطی که اعلام شده است ساخت و ساز را انجام می‌دهند.

اما در دو ماه اخیر برنامه‌ریزی شده است تا متقاضیانی که زمین دریافت می‌کنند با هدایت فرمانداران شهرستان‌ها به‌عنوان رئیس شورای

مسکن از انبوه‌سازان یا پیمانکاران دارای شرایط به‌عنوان تسهیلگر استفاده کنند و در گروه‌های ۱۰۰ یا ۲۰۰ نفری پروژه با استفاده از تسهیلات و آورده‌ی متقاضی به پیمانکار سپرده شود. رویکرد سازمان‌های استانی استفاده از توان داخل استان است مگر در مواردی که نیاز به فناوری یا خدمات خاصی وجود داشته باشد که در استان مهیا نیست.

با توجه به مشکلاتی که در سامانه وجود دارد، تمدید پروانه‌ی مجریان دارای صلاحیت و انبوه‌سازان با مشکلاتی روبه‌رو شده است چه تدبیری برای رفع این مشکل اندیشیده شده است؟

این مشکل پس از آن بروز کرد که آیین‌نامه‌هایی ابلاغ شد که در آن به دارا بودن شرایط خاص اعضای هیئت مدیره برای تمدید یا ارتقای شرکت اشاره شده بود. بر اساس قانون، پروانه‌ها باید از طریق درگاه مجوزهای کشور صادر شوند. صلاحیت اجرای برخی از اعضای امتیازآور تعدادی از شرکت‌هایی که در سال‌های گذشته برای آن‌ها پروانه صادر شده بود، با وجود داشتن پروانه اشتغال به کار مهندسی به‌ویژه در رشته‌های تاسیساتی تایید نشد. برای رفع این مشکل نامه‌نگاری‌هایی با وزارت راه و شهرسازی انجام شد و در جلسه‌های حضوری با مدیرکل توسعه‌ی مهندسی این وزارت‌خانه نیز پیگیری‌های لازم انجام شد تا صلاحیت کسانی که از سال‌های گذشته در شرکت‌ها حضور داشته‌اند تایید یا نسبت به تمدید پروانه‌ی آن‌ها برای ادامه فعالیت اقدام شود و این موضوع همچنان در حال پیگیری است. از سویی با توجه به نامه‌نگاری‌های انجام شده سعی شده است تا با رویکرد

استانی و با هماهنگی دستگاه‌های نظارتی و از طریق هیئت چهار نفره تصمیم‌هایی در چهارچوب قوانین و مقررات این موضوع برای رفع مشکلات انبوه‌سازان و کسانی که در حوزه‌های مختلف ساخت و ساز به‌ویژه در کلان‌شهر مشهد مقدس فعالیت دارند، مجوزهای لازم گرفته شود. با این وجود هنوز نتیجه‌ی مطلوب حاصل نشده است.

به‌عنوان سخن پایانی برای سازندگان و انبوه‌سازان مسکن و ساختمان و دیگر فعالان ساخت و ساز مسکن چه توصیه‌ای دارید؟

با سپاسگزاری از انبوه‌سازان و سازندگان در سطح استان همچنان که پیش از این از فعالان صنعت ساختمان درخواست شده است؛ اگر امکان واگذاری پروژه‌ها به‌صورت انبوه‌سازی و حمایتی وجود ندارد، اما اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی به شدت از مشارکت آن‌ها در پروژه‌های خودمالکی یا مشارکت با دولت در اجرای پروژه‌های مشارکتی و انبوه‌سازی حمایت می‌کند. امیدواریم مانع‌هایی که بر سر راه تامین مسکن در شهر مشهد و گلپهر و دیگر شهرهای استان وجود دارد با پیگیری‌هایی که در حال انجام است با مدیریت استاندار، معاون عمرانی، مدیر کل و مدیران شهرهای جدید برطرف شود و زمین‌هایی که پیش‌بینی شده است تامین گردد تا مرحله‌ی تحویل پروژه‌ها آغاز شود و رخدادهای جدیدی در حوزه‌ی ساخت و ساز و مسکن توسط انبوه‌سازان رقم بخورد.



مهندس حسن موحدیان

رئیس شورای اسلامی شهر مشهد مقدس

و همچنین خدمات مورد انتظار برای زائران و مجاوران در راستای تحقق اهداف جهان‌شهری مشهدالرضا در تمامی زمینه‌ها به‌ویژه ایجاد زیرساخت‌های شهری شامل تاسیسات، تجهیزات، تامین خدمات و ... نیازمند مشارکت فعال کلیه سرمایه‌گذاران بخش خصوصی از داخل و خارج از کشور است که این موضوع همواره مورد توجه شورای اسلامی شهر و شهرداری مشهد مقدس بوده و حضور کلیه سرمایه‌گذاران را مغتنم می‌شمارد. بر این اساس سازمان اقتصادی و مشارکت‌های شهرداری مشهد مقدس در تمامی این بخش‌ها حضور فعالانه داشته و همواره نسبت به تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری اقدام می‌نماید که به فراخور زمان به‌صورت عمومی منتشر می‌گردد.

۴- با توجه به جمعیت قابل توجه ساکن در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر مشهد مقدس افزایش سرانه‌های خدمات در این محدوده‌ها از ابتدا مورد توجه شورای اسلامی شهر بوده و همواره با کلیدواژه توجه به حاشیه شهر نسبت به تعریف پروژه و پیگیری مجدانه اجرای آن در قالب پروژه‌های زودبازده و همچنین کلان‌مورد توجه شورای اسلامی شهر می‌باشد همچنین پیگیری نوسازی و تشویق در سرمایه‌گذاری با دو رویکرد پیگیری تصویب ضوابط شهرسازی توجیه‌پذیر اقتصادی در مراجع دارای صلاحیت و همچنین اعمال تخفیف‌های صدور پروانه در این محدوده‌ها در دستور کار شورای اسلامی شهر است.

۵- با توجه به نیاز به ساخت مسکن و برنامه‌های دولت در تحقق این موضوع

۱- مبنای اصلی اختیارات و وظایف شورای اسلامی شهر بر اساس قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن تعریف شده است. لزوم توجه به وجود پارلمان محلی و تصمیم‌گیری در خصوص موضوع‌های شهر و شهروندان توسط منتخبان آنها موضوعی با تجربه‌های موفق جهانی است که گاهی در تصویب برخی قوانین، بخشنامه‌ها و آیین‌نامه‌ها در سال‌های اخیر این موضوع کمتر مورد توجه قرار گرفته و همواره در راستای کاهش اختیارات شوراهای اسلامی شهرها اقدام‌هایی صورت پذیرفته است.

بزرگترین پروژه‌های عمرانی ششمین دوره شورای اسلامی شهر مشهد، احداث و تکمیل خطوط ۳ و ۴ قطار شهری به منظور فراهم‌سازی زیرساخت‌های حمل و نقل آسان و پاک برای عموم شهروندان، بازگشایی و استحصال اراضی مانند تعیین تکلیف زمین‌های پادگان و ... و همچنین پروژه‌های زودبازده حاشیه شهر و مناطق کم‌برخوردار با اخذ نظرات شهروندان این محله‌ها می‌باشد.

۲- مهم‌ترین سند برنامه‌ریزی مدیریت شهری در هر شهر طرح جامع و تفصیلی آن شهر است که با توجه به تصویب و ابلاغ طرح‌های تفصیلی حوزه‌های هفتگانه شهر مشهد، تمرکز بر اجرای طرح، تحقق سرانه‌های خدمات پیش‌بینی شده و کلان پروژه‌های مصوب آن با نگاه ویژه و اولویت‌بندی حاشیه شهر مشهد می‌باشد.

۳- با توجه به ظرفیت‌های بالای موجود

در همه شهرها، شورای اسلامی شهر مشهد همواره در حمایت از ساخت پروژه‌های انبوه به‌ویژه در تامین مسکن پیشرو بوده و با نگاه مثبت به لزوم تحقق این مهم در نحوه محاسبات ساخت واحدهای مسکونی انبوه مرتبط با قانون جهش تولید مسکن مشوق‌های مناسبی را پیش‌بینی کرده است.

۶- با توجه به شرایط خاص مشهد مقدس به‌عنوان شهر زیارتی و همچنین سهم مالکیت زمین‌ها، لزوم همکاری همه جانبه دستگاه‌ها و مالکان زمین‌های بزرگ مقیاس در توسعه و پیشرفت شهر احساس می‌شود و تاکنون همکاری‌های بین‌بخشی و دستگاهی بسیار خوبی شکل گرفته که البته توسعه همه جانبه و هماهنگ در این شهر نیازمند همکاری همه‌جانبه تمامی دستگاه‌ها می‌باشد.

انبوه‌سازان و توسعه عمودی شهرها



مهندس نعمت ا. ظریف

عضو هیئت مدیره انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی
و سردبیر نشریه

و گرانی قیمت آن و اقتصادی بودن افزایش ارتفاع ساختمان‌ها موجب شد این ایده بسیار فراگیر شود و طرفدار پیدا نماید. اجرای این ایده در میان سایر جوامع که رویکرد اعتقادی خاصی در رسوم و عقاید دینی وجود ندارد با سرعت اجرایی بیشتری نمود پیدا کرد و همگان لزوم سکونت در آپارتمان‌ها و برج‌های مسکونی ۳۰-۴۰ طبقه یا بیشتر را به راحتی پذیرفتند.

هویت یکی از شاخصه‌های کیفیت زندگی شهری در وضعیت فعلی شهرهای بزرگ و پر جمعیت به امری اجتناب‌ناپذیر تبدیل شده است در واقع هویت مجموعه‌ای از خصوصیات و معیارهایی است که موجب انتزاع افراد جوامع نسبت به یکدیگر شده و محله نیز به‌عنوان بخش‌های مجزا و گاه پیوسته به یکدیگر به تبعیت از این شاخص‌ها هویت یافته و مستقل می‌شوند. در ایران تقریباً ظرف دو دهه اخیر لزوم طراحی و افزایش تراکم و طبقات اضافی در عرصه‌های مسکونی موجود در محله‌ها و مراکز شهری برای پاسخگویی به رشد روزافزون جمعیت و سایر مسائل پیش گفته بیش از پیش احساس می‌شد و به ناچار شهرهای بزرگ کشور نسبت به ساختن و احداث این گونه ساختمان‌ها مبادرت نمودند ولی از آنجا که در بحث هویت شهری و لزوم تفکر و بازنگری طرح توسعه عمودی شهرها به جای توسعه افقی همه جوانب به‌درستی صورت نپذیرفت با چالش‌های مضاعفی روبه‌رو شدیم و به مرور و با گذشت زمان تبدیل به یکی از

ایده‌ی بلند مرتبه‌سازی و برج‌نشینی به اواخر قرن نوزدهم در امریکا برمی‌گردد و از جمله رویکردهای قابل توجه شهرهای بزرگ جهان شده است که بر اثر رشد روزافزون جمعیت، کمبود و گرانی زمین قابل عرضه و خدمات امور زیر بنایی حاصل از توسعه افقی شهرها شده است به نحوی که افزایش تراکم و تعداد طبقات ساختمان‌ها باعث کاهش هزینه تاسیسات شهری، حمل و نقل، نگهداری فضای سبز و آبیاری آنها و به‌طور کلی همه نیازهای ایمنی و آسایش و راحتی از دیدگاه شهری می‌شود که البته باید پیامدهای منفی عمودی ساختن ساختمان‌ها را هم در جای خود به‌طور جدی مورد نظر قرار داد. هویت در محله به واسطه ایجاد و یادآوری خاطرات عمومی و به نوعی نوستالژی دوران کودکی در ساکنان تعلق خاطر و وابستگی ایجاد کرده و آنها را به هم «محله‌ای‌ها» تبدیل می‌کند و در نهایت به شهری ایده‌ال از هر جهت تبدیل می‌شود. با رشد روزافزون جمعیت و افزایش تعداد ساکنان و استان‌ها و همچنین کمبود زمان به تدریج اراضی قابل سکونت کاهش یافته و باید برای توسعه عمودی ساختمان‌ها فکری اساسی کرد تا تعداد بیشتری ساختمان و جمعیت شهرنشین در فضای عرصه کمتر و محدود در این گونه شهرها پدید آورد. مجموعه این بایدها و نیازها؛ شهرسازان و طراحان شهری را مجبور نمود از ایده طراحی شهرها و ساختمان‌های عمودی استقبال نمایند علاوه بر این کمبود زمان



جلوگیری از تخطی آن اعمال و همواره نظارت مستمر داشت.

در هر حال توسعه عمودی و بلندمرتبه‌سازی در شهرها موافقان و مخالفان خود را دارد که هر کدام از دیدگاه تفکر و دیدگاه اقتصادی و سکونت‌استدلال‌های خود را دارند ولی به نظر می‌رسد بازنگری دستورالعمل‌های بلندمرتبه‌سازی و انبوه‌سازی توسط مدیران طراحی شهری و برنامه‌ریزان مسئول امری اجتناب‌ناپذیر بوده و باید از هم اکنون جهت تحقق بخشیدن به هویت شهری و استفاده بهینه‌تر از زمین همراه با رشد روز افزون فناوری‌ها در بخش ساختمان با تشکیل کارگروه‌هایی در سازمان‌های ذیربط به‌طور جدی به این مهم پرداخته شود تا با نظارتی بیشتر در هزینه‌های مربوط به نگهداری شهر اعم از زیرساخت‌ها و تاسیسات روبنایی، دسترسی‌ها و حمل و نقل، سکونتگاهی توأم با آرامش و آسایش و عدم مشرفیت و اقتصادی بودن در این نوع برج‌های شهری زیبا و قابل دسترس و قابل سکونت برای مردم و زائران بارگاه ملکوتی امام همام داشته باشیم ان شاء الله...

به‌عنوان ویژگی منحصر به فرد جهان اسلام و جهان شمول و میراث معنوی بشری از الزامات بازنگری و تدوین کالبد شهری در این خصوص می‌باشد. متأسفانه با نگاهی به ساختمان‌های احداث شده و خط منظر آسمان در این کلانشهر مذهبی برای هر صاحب نظر موشکافی این گسست و نامتوازن بودن در عرض و ارتفاع و عدم تناسب و تقارن در ساختمان‌های احداث شده به‌خوبی قابل مشاهده است. شورای اسلامی شهر مشهد در دهه ۹۰ جهت تدوین سیاست‌های انبوه‌سازی در ارتفاع و بلندمرتبه‌سازی طی دستورالعملی بیشترین ارتفاع مجاز ساختمان‌ها را به ۲۳ متر محدود نمود که بعد از گذشت سالیانی به‌دلایل گفته شده قبل این دستورالعمل ناکارایی خود را آشکار ساخت و دوباره لازم است در پهنه بندی درست و اصولی مناطقی از این کلانشهر مشخص و تعداد طبقات قابل احداث را با مدنظر قراردادن همه خدمات شهری و همچنین عدم مشرف بودن بلوک‌ها و واحدها به یکدیگر دستورالعمل جامع و کاملی تهیه و ابلاغ نمود و به درستی در اجرای آن توسط انبوه‌سازان و سازندگان دقت کافی جهت

چالش‌هایی شد که شهرهای بزرگ کشور را به شدت درگیر خود کرده است و به یکی از مهم‌ترین راهبردها و برنامه‌های توسعه شهری تبدیل شده است که عدم‌توجه جدی به مسائل آن شامل بحران هویت و تضعیف زندگی شهرنشینی و عدم مطلوبیت زندگی شهری را شامل می‌شود. مشهد به اندازه وسعت و گستردگی و عمق جغرافیایی تاریخی و فرهنگی و غنای اندیشه و ظرفیت‌های چندگونه‌اش در ابعاد مختلف از لحاظ توسعه عمودی با عیان‌سازی و شکل‌گیری عقاید، روش‌ها و هنجارهای جدید از جایگاه قابل ملاحظه‌ای برخوردار است.

مشهد به‌عنوان کلانشهر مذهبی جهان نیز متأثر از پیشینه تمدن اسلامی و آموزه‌های اسلامی در طول دست‌کم ۵۰۰ سال گذشته اصالت خود را علاوه بر وجود بارگاه ملکوتی امام هشتم (ع) و با توجه به قرار گرفتن در مسیر جاده ابریشم حفظ کرده است و شاید از لحاظ اقتصادی نیز مورد توجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری به طور جدی قرار گیرد.

استفاده از ظرفیت بزرگ و جهان گستر و بی‌نظیری چون وجود حرم مطهر رضوی

بانک مسکن و تامین نیازهای بانکی صنعت ساختمان



گفت‌وگو با مصطفی تقوی

مدیر شعب بانک مسکن استان خراسان رضوی

تأمین نیازهای بانکی مشتریان و در نهایت رضایت‌مندی آنان بردارد. از سوی دیگر با توجه به برنامه‌های دولت در حوزه مسکن و با در نظر گرفتن این موضوع که بانک مسکن به‌عنوان تنها بانک تخصصی بخش مسکن، همواره در تأمین مالی طرح‌های مسکن و ساختمان در دولت‌های مختلف نقش چشمگیری داشته است و با عنایت به اهمیت صنعت مسکن و ساختمان در اقتصاد کشور و تأثیر قابل ملاحظه آن بر سایر بخش‌های اقتصادی به دلیل گستردگی، درون‌زا بودن و تأمین عمده مواد و مصالح مصرفی از محل تولیدات داخلی، این بانک به‌عنوان پیشران تأمین مالی بخش موصوف، توانسته است با اتخاذ سیاست‌های صحیح و متناسب با نیازهای روز جامعه و افزایش جذابیت در تأمین مالی بخش مسکن و ساختمان با هدف جلب و هدایت سرمایه‌گذاری‌ها و ترغیب سازندگان به تولید بیشتر، به رونق اقتصادی این بخش تأثیرگذار، کمک نماید. با توجه به حوزه‌ی مسئولیت بانک مسکن، در مورد چگونگی استفاده از تسهیلات این بانک برای سازندگان مسکن، گفت‌وگویی با مصطفی تقوی مدیر شعب بانک مسکن استان خراسان رضوی انجام شده است که در ادامه خواهید خواند.

با توجه به فعالیت بانک مسکن به‌عنوان یک بانک تخصصی در حوزه‌ی صنعت ساختمان در مورد واگذاری تسهیلات این بانک در حوزه طرح‌های ملی، شخصی‌سازی، انبوه‌سازی و شهرک‌سازی توضیحاتی

ارائه بفرمایید.

در حوزه مسکن این بانک تسهیلات گوناگونی را در حوزه تکلیفی و غیرتکلیفی در بخش‌های فروش اقساطی مسکن و جعاله و تسهیلات مشارکت مدنی و تسهیلات ودیعه مسکن پرداخت می‌نماید. در بخش تکلیفی، تسهیلات مشارکت مدنی نهضت ملی مسکن و مسکن روستایی (در زمین‌های خودمالک و واگذاری نهادهای متولی) و بافت فرسوده و بنیاد شهید و نیز تسهیلات ودیعه مسکن در قالب قانون جهش تولید مسکن پرداخت می‌گردد. در بخش تسهیلات غیرتکلیفی این بانک به‌صورت گوناگون اقدام به پرداخت تسهیلات فروش اقساطی مسکن و جعاله و مراحه منصوبات واحدهای مسکونی و تسهیلات ودیعه مسکن و همچنین تسهیلات مشارکت مدنی به‌صورت باسپرده و بدون سپرده می‌نماید که در صورت نیاز سازندگان واحدهای مسکونی می‌توانند از تسهیلات سرمایه در گردش و مراحه اموال سرمایه‌ای و خرید دین در بخش مسکن و همچنین خرید دفتر کار (در قالب عقد اجاره به شرط تملیک) نیز استفاده نمایند.

سازندگان مسکن چگونه می‌توانند از تسهیلات مسکن در تأمین سرمایه پروژه‌های خود استفاده کنند؟

در حوزه تسهیلات غیر تکلیفی متقاضی می‌تواند ضمن مراجعه به بانک و افتتاح حساب جاری نسبت به ایجاد رسوب در حساب اقدام نماید و در پایان مدت رسوب (به تناسب شش‌ماهه؛ ۴۰ درصد یا یک‌ساله؛ ۲۰ درصد و ...) یا با استفاده از

با توجه به سرعت شتابان تغییرات و دگرگونی‌های اقتصادی و گوناگونی نیازهای فعالان اقتصادی در بازارهای پول و سرمایه، بانک مسکن به‌عنوان یکی از بزرگ‌ترین مؤسسه‌های مالی و اعتباری کشور، موفق گردیده است تا با اتکاء به شبکه گسترده شعب خود و بهره‌گیری از فناوری‌های نوین و استفاده از خدمات گوناگون و متمایز در عرصه بانکداری، نقشی فعال و قدرتمند در شبکه اقتصادی کشور ایفا نماید. بانک مسکن با شناخت دقیق خواسته‌های مالی و اعتباری سازمان‌ها و شرکت‌های برتر، گام‌های بلندی در ایجاد و گسترش رابطه تعاملی اطمینان‌بخش و بلندمدت مبتنی بر

جدول ۱ (مبالغ به ریال)

پروژه‌های احداثی با استفاده از فناوری‌های نوین				مناطق سه گانه
سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سازندگان حرفه‌ای (۱)	سقف تسهیلات اعطایی هر واحد به سایر سازندگان (۲)	سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سازندگان حرفه‌ای (۳)	سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سایر سازندگان (۴)	
۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	شهرهای تهران، اصفهان، شیراز، مشهد، تبریز، کرج، اهواز، بندرعباس، بوشهر، قم، ساری، رشت
۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سایر مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت
۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سایر شهرها

جدول ۲ (مبالغ به ریال)

پروژه‌های احداثی با استفاده از فناوری‌های نوین				مناطق سه گانه
سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سازندگان حرفه‌ای (۱)	سقف تسهیلات اعطایی هر واحد به سایر سازندگان (۲)	سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سازندگان حرفه‌ای (۳)	سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سایر سازندگان (۴)	
۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	شهرهای تهران، اصفهان، شیراز، مشهد، تبریز، کرج، اهواز، بندرعباس، بوشهر، قم، ساری، رشت
۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سایر مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت
۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سایر شهرها

اوراق گواهی حق تقدم مسکن بابت هر واحد مسکونی تسهیلات مشارکت مدنی دریافت کند. در حوزه تسهیلات تکلیفی به‌طور مشخص برای تسهیلات نهضت ملی مسکن و روستایی و تسهیلات بافت فرسوده، سازندگان با مراجعه به سامانه طرح‌های حمایتی نسبت به ثبت‌نام در سامانه اقدام نموده و در صورت تایید شرایط توسط نهاد متولی به بانک معرفی می‌شوند یا متقاضیان در صورت برخوردار بودن از امتیاز ایثارگری نسبت به دریافت تسهیلات ساخت بنیاد شهید (در صورت معرفی از سوی نهاد مربوطه) استفاده

نمایند.

میزان واگذاری تسهیلات در سال جاری برای هر واحد مسکونی چقدر در نظر گرفته شده است؟

در بخش تسهیلات غیر تکلیفی تسهیلات متعلقه برای ساخت واحدهای مسکونی برای مشتریان حقیقی و حقوقی (تعاونی‌های مسکن تولیدی بدون عضو) مطابق با جدول یک و تعاونی‌های مسکن توزیعی و تولیدی-توزیعی (که با هدف تهیه مسکن برای اعضاء تشکیل شده است) مطابق با جدول دو می‌باشد.

و در حوزه تسهیلات تکلیفی در بخش نهضت ملی مسکن و بافت فرسوده به ازای هر واحد مسکونی مبلغ ۵۵۰۰ میلیون ریال، در بخش مسکن روستایی ۳۵۰۰ میلیون ریال و در بخش تسهیلات ساخت بنیاد شهید (در شهرهای با جمعیت یک میلیون نفر به بالا) مبلغ ۶ میلیارد ریال و در مراکز استان‌ها مبلغ ۵ میلیارد ریال و در سایر شهرها مبلغ ۴ میلیارد ریال و در روستاها مبلغ ۳ میلیارد ریال) در صورت وجود اعتبار قابل پرداخت خواهد بود.

مشارکت شهرداری با سرمایه‌گذاران؛ راهکاری برای تامین هزینه‌های مدیریت شهری



گفت‌وگو با محمدهادی محمدی مقدم

معاون اقتصادی و رئیس سازمان
سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری مشهد

روی شما قرار دارد.

برای آشنایی بیشتر با فعالیت‌های معاونت اقتصادی و سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری مشهد، نحوه مشارکت و حضور سرمایه‌گذاران را در حوزه‌های مختلف شهری در گذشته و اکنون بیان کنید.

در بیشتر پروژه‌های مشارکتی موجود، آورده شهرداری زمین و پروانه ساخت و آورده سرمایه‌گذار؛ ساخت پروژه است و دو طرف به میزان نسبت سهم خود، از منافع آن برخوردار می‌شوند. البته در برخی پروژه‌ها ممکن است آورده سرمایه‌گذار زمین نیز باشد که در این صورت آورده شهرداری پروانه ساخت است. در سال‌های نخست دهه ۹۰ با توجه به شرایط بازار، در راستای تامین سرانه شهری بیشتر پروژه‌ها به صورت پروژه‌های تجاری تعریف و اجرایی شدند که اکنون برخی مناطق شهری از نظر پروژه‌های تجاری در مرز اشباع قرار دارد. گفتنی است تمامی فرایندهای اقتصادی و سرمایه‌گذاری در معاونت اقتصادی مانند مشارکت مدنی، قراردادهای سرمایه‌گذاری بر اساس کارشناسی‌های دقیق و دستورالعمل‌های ۹ گانه‌ای صورت می‌گیرد که به تصویب شورای اسلامی شهر و تایید فرمانداری رسیده است. همچنین درخصوص تامین مالی پروژه‌های زیربنایی، انتشار اوراق، اخذ تسهیلات، وام و استفاده از ابزارهای نوین مالی با همکاری و حمایت شورای محترم شهر و پس از گرفتن مصوبه، موضوعات دنبال می‌شود.

ورود شهرداری مشهد به حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت با سرمایه‌گذاران از نخستین سال‌های دهه ۸۰ یعنی سال‌های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ آغاز شد. از سال ۱۳۸۶ برای قانونمند کردن فرایندها و تصمیم‌های حوزه پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری تصمیم گرفته شد قرارداد این پروژه‌ها بر اساس مصوبه‌های شورای اسلامی شهر اجرایی شود. در سال ۱۳۸۸ و با برگزاری نمایشگاه فرصت‌های سرمایه‌گذاری، نزدیک به ۳۰ تفاهم‌نامه امضا شد که بیش از یک سوم آن منجر به بستن قرارداد شد و بیشتر آن پروژه‌های بزرگ از گروه دال و بلندمرتبه‌سازی بودند. مشهد در حوزه انتشار اوراق مالی اسلامی در کشور پیش‌تاز است و از دهه ۸۰ که شهرداری مشهد به این حوزه ورود پیدا کرده است، در بیشتر موارد رتبه نخست و گاهی رتبه دوم کشور را در اختیار داشته است. امسال ۶۳۰۰ میلیارد، سال گذشته ۳۹۰۰ میلیارد و سال پیش از آن ۱۵۰۰ میلیارد تومان اوراق منتشر کرده است که جذب این رقم‌ها نزدیک به ۲۰٪ از اوراق کل کشور را شامل می‌شود. مجموع این اوراق تا کنون ۱۹،۵ همت است که در پروژه‌های احداث خطوط قطار شهری، بازسازی بافت فرسوده و خرید ناوگان اتوبوسرانی جذب و هزینه می‌شود. برای آشنایی بیشتر با فعالیت‌های معاونت اقتصادی شهرداری مشهد، گفت‌وگویی با محمدهادی محمدی مقدم معاون اقتصادی و رئیس سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری مشهد انجام شده است که خلاصه‌ای از آن هم‌اکنون پیش



سمت انجام این پروژه‌ها حرکت کند ؟

این موضوع دلیل‌هایی گوناگونی دارد؛ به‌عنوان مثال شهرداری مشهد حدود ۳۰ هزار نفر کارمند دارد و مجموع حقوق پرداختی، ماهانه ۹۵۰ میلیارد تومان است. از طرفی بدهکاری به بانک‌ها و پیمانکارها و دیگر بدهی‌های غیر نقد نیز وجود دارد که بازپرداخت آن‌ها باید با شرایط غیر نقد تامین شود. بنابراین شهرداری مجبور است از منابع تملک دارایی سرمایه‌ای خود برای تسویه آنها استفاده کند و زمین‌ها و املاک را واگذار نماید.

از سوی دیگر در حال حاضر شهرداری مشهد باید ناوگان حمل نقل شهری را به‌دلیل فرسودگی، به‌روزرسانی کند و نسبت به خرید اتوبوس اقدام نماید در حالی که شهر مشهد به ۷۰۰ دستگاه اتوبوس نیاز دارد و قیمت هر دستگاه اتوبوس بین ۹ تا ۱۰ میلیارد تومان است، باید بودجه‌ی ۷ هزار میلیارد تومان برای این نیاز، تامین شود. در بخش دیگر حمل و نقل شهری یعنی در قطار شهری، نزدیک به ۱۳ سال از بهره‌برداری از خط یک قطار شهری مشهد می‌گذرد که نیازمند به‌روزرسانی است. خط مشهد- گلبهار هم در آینده به خط یک وصل خواهد شد. بنابراین باید دست کم ۶۰ واگن برای نوسازی و راه‌اندازی خریداری شود که با توجه به قیمت ۱۰۰ میلیارد تومان هر واگن، باید ۶ هزار میلیارد تومان هزینه شود.

افزون بر این پروژه‌ها و نیازمندی‌های

متعلق به شهرداری به انضمام پروانه ساخت واگذار شد و از محل این واگذاری، تامین مالی این پروژه صورت پذیرفت. به‌تازگی هم بحث خرید تجهیزات، میلگرد، اتوبوس و ناوگان قطارشهری به سازمان سرمایه‌گذاری واگذار شده است که این امر نیز به‌صورت نقد، غیر نقد دریافت تسهیلات و یا اعطای امتیاز پروانه ساختمانی و واگذاری املاک شهرداری در حال انجام است.

برای معرفی فرصت‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری در شهر مشهد، بسته‌های جدید سرمایه‌گذاری و اقتصادی به سرمایه‌گذاران محترم، نمایشگاهی در مهرماه ۱۴۰۳ برگزار خواهد شد. این ظرفیت‌ها با حمایت معاونت اقتصادی شهرداری مشهد و بر اساس دستورالعمل‌ها و نگاه ویژه به منافع مشترک میان سرمایه‌گذاران و شهرداری، فضای سرمایه‌گذاری و مشارکت را در کشور منحصر به فرد کرده است. در حال حاضر فضای سرمایه‌گذاری در مشهد در حوزه‌های مختلف از قبیل گردشگری و تفریحی، ساخت مسکن، پروژه‌های زیست محیطی و دیگر زمینه‌ها، فراهم است و با مدل‌های متنوع سرمایه‌گذاری که تعریف شده است، شهرداری مشهد آمادگی مشارکت با سرمایه‌گذاران و استفاده از ظرفیت‌های بخش خصوصی را دارد.

افزون بر موضوع مسئولیت‌های شهرداری برای انجام پروژه‌های مشارکتی چه موضوع‌های دیگری باعث می‌شود شهرداری مشهد به

پروژه‌های بزرگ در گروه دال و بلندمرتبه به‌دلیل هزینه‌های سنگین زمین، پروانه و ساخت بیشتر، به‌صورت مشارکت با شهرداری احداث می‌شوند. در مجموع، نزدیک به ۷۰ تا ۸۰ پروژه مشارکتی کلان در سطح شهر مشهد وجود دارد که تعدادی از آن به بهره‌برداری نیز رسیده است.

در سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ و در راستای اقتصادی نمودن فضای سبز، پارک‌ها و بوستان‌های شهر و به منظور کاهش هزینه‌های نگهداری پارک‌ها، معاونت اقتصادی نسبت به بررسی، کارشناسی و تعریف پروژه‌های اقتصادی در این فضاها اقدام نمود. که پروژه‌هایی را در قالب BOL، BOLT و دیگر روش‌ها در فضاهای انتفاعی پارک‌ها تعریف شده است تا ضمن کاهش هزینه‌های شهرداری در این حوزه، نگهداری مطلوب‌تر و مناسب‌تری در پارک‌ها رقم بخورد.

از طرف دیگر در حال حاضر نزدیک به ۱۵ مورد پروژه پارکینگ عمومی در شهر موجود است که ۸۰٪ آنها متعلق به شهرداری می‌باشد که مانند «پارکینگ مجد» در قالب پروژه‌های مشارکتی، احداث و مورد بهره‌برداری عمومی قرار گرفته است. در دیگر پارکینگ‌ها، شهرداری سهم خود را به بخش خصوصی واگذار کرده است.

در سال‌های اخیر هم پروژه‌های زیرساختی در قالب درآمد- هزینه تعریف شده است، به‌طور مثال تامین مالی پروژه تقاطع ۴ سطحی آزادگان از محل سهم مشارکت شهرداری در یکی از پروژه‌ها صورت پذیرفت که بر اساس آن، یکی از املاک

دیگری هم پیش روی مدیریت شهری قرار دارد که باید تامین هزینه شود و به این ترتیب هزینه‌ها باید از منابعی که در دسترس شهرداری قرار دارد تامین شوند که به آن اشاره شد.

با توجه به شرایط ویژه شهر مشهد که از یک سو به دلیل بارگاه ملکوتی حضرت امام رضا(ع) پذیرای زائران و مشتاقان آن حضرت است و از سوی دیگر مسائل حاشیه‌ی شهر مشهد هم مانند بسیاری از شهرها وجود دارد، شهرداری مشهد چه همکاری‌هایی را در حوزه مسکن می‌تواند با علاقمندان به سرمایه‌گذاری در بخش‌های بافت فرسوده، بازآفرینی شهری و حاشیه شهر به انجام برساند؟

در راستای تولید مسکن به جرات می‌توان گفت که معاونت اقتصادی شهرداری مشهد مقدس نسبت به دیگر نهادهای دست‌اندرکار یک گام فراتر گذاشته است به گونه‌ای که از سال‌های نخست دهه ۹۰ که نسبت به بستن قراردادهای ساخت مسکن در قالب مشارکت اقدام نموده تاکنون بیش از ۱۲ هزار واحد مسکونی تولید شده است و در بیشتر پروژه‌های مشارکتی، زمین و پروانه‌ی ساخت، آورده شهرداری و ساخت با سرمایه‌گذار بوده است. از پروژه‌های امید، یاس، کوثر، زندگی، شاملو که در حال بهره‌برداری هستند می‌توان به‌عنوان بزرگ‌ترین پروژه‌های سرمایه‌گذاری نام برد. گفتنی است به‌تازگی هم فرایندهای بستن قرارداد پروژه ساخت ۴۰۵۲ واحدی شهرک شهید رجائی کلید خورده است که در حال حاضر لایحه آن با مبلغ حدود ۵۰۰۰ میلیارد تومان به شورای محترم اسلامی شهر مشهد ارسال شده است و در حال بررسی در کمیسیون‌های تخصصی می‌باشد تا جهت شیوه‌ی بستن این قرارداد تصمیم‌گیری شود و به تصویب برسد.

با توجه به ظرفیت‌های موجود در شهر مشهد و نیاز این شهر در بخش مسکن و از طرفی با عنایت به قیمت‌های موجود مسکن در حال حاضر در بازار به‌نظر می‌رسد سرمایه‌گذاری در این بخش دارای

صرفه اقتصادی است و در همین راستا معاونت اقتصادی شهرداری مشهد در چند مرحله نسبت به برگزاری فراخوان برای سرمایه‌گذاری اشخاص حقیقی و حقوقی که دارای املاک بزرگ می‌باشند، اقدام نموده است. همچنین معاونت اقتصادی شهرداری مشهد مقدس از نهادهایی مانند آستان قدس رضوی، اداره کل اوقاف و غیره در این خصوص دعوت به همکاری نموده است.

اکنون هم از تمام کسانی که دارای املاک بزرگ و مایل به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن هستند دعوت می‌شود تا با هر شیوه‌ی سرمایه‌گذاری که به آن علاقمند هستند با حفظ منافع شهرداری بر روی املاک آن‌ها تعریف پروژه انجام شود. امیدواری وجود دارد انشالله سازندگان وانبوه‌سازان که دست‌اندرکار ساخت مسکن می‌باشند وارد این عرصه شوند.

چه هم‌کنش‌هایی بین مدیریت شهری و نهادهای اثرگذار با توسعه‌ی شهری مانند آستان قدس رضوی وجود دارد؟

چون نزدیک به ۸۰ درصد املاک شهر مقدس مشهد به‌صورت موقوفه‌های آستان قدس رضوی و اداره اوقاف می‌باشد و همکاری شهرداری مشهد با این دو ارگان از اهمیت بالایی برخوردار است، مدیریت شهری برای خدمت‌رسانی بیشتر به مجاوران و زائران حضرت رضا (ع) به تازگی جلسات خوبی را با مسئولان و کارشناسان آستان قدس رضوی با شکل، قوام، نظم و ترتیب خوبی تشکیل داده است تا براساس واقعیت‌های موجود در قالب یک همدلی و همکاری متقابل بتواند مشکلات موجود بین دو طرف را حل کند. با توجه به اینکه یک طرف موضوع، اوقاف و آستان قدس هستند و وجود پر برکت امام هشتم، آقا علی بن موسی الرضا(ع) و حرمت ایشان و متولیان که یکی از تاثیرگذارترین ذی‌نفعان شهر می‌باشند، مدیریت شهری سعی داشته است جلسه‌های بیشتر و تعامل‌های بیشتری با این نهادها و سازمان‌ها برقرار کند تا در راستای توسعه شهر و اهداف مدیریت شهری اقدام‌های بهتری صورت

گیرد. البته تعاملات و همکاری‌ها به تازگی افزایش یافته که شایسته‌ی قدر شناسی است.

در معاونت اقتصادی شهرداری یا به‌صورت کلی‌تر مدیریت شهری چه تدابیری اندیشیده شده است تا از توان فنی و اجرایی انبوه‌سازان و سازندگان مسکن به شیوه‌ای مطلوب‌تر استفاده شود و چه انتظاراتی از سوی مدیریت شهری در این زمینه وجود دارد؟

برای انجام نشدن یک کار می‌توان ده‌ها دلیل و استدلال آورد اما دو یا سه دلیل برای اجرای یک کار می‌تواند کافی باشد. برای انجام کار باید ریسک‌های انجام آن را پذیرفت. این ریسک پذیری از سمت مدیریت شهری به‌دلیل رسالت‌ها، هدف‌ها و مسئولیت‌هایی که در این حوزه دارد بیشتر پذیرفته خواهد شد و به‌صورت متقابل از سمت سرمایه‌گذار هم که بخش بزرگی از تامین مالی پروژه را بر عهده دارد باید ریسک‌هایی پذیرفته شود. در همین راستا و به پاس سرمایه‌گذاری‌های انجام شده شهرداری مشهد مشوق‌هایی را برای سرمایه‌گذاران در نظر می‌گیرد، به همین دلیل پروژه‌های مشارکتی با ۱۰۰ درصد ظرفیت مورد حمایت قرار می‌گیرد تا از نظر پشتوانه اجرایی، کار و نظارت به‌صورت کامل از سرمایه‌گذار حمایت شود. به‌عنوان مثال در حال حاضر بر اساس مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد پروژه‌های مشارکتی فقط با امضای شهردار به کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌رود.

معاونت اقتصادی شهرداری مشهد و سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری مشهد با استفاده از کارشناسان متخصص و با تجربه همواره در تلاش بوده است تا بسته‌های سرمایه‌گذاری گوناگون را ارائه کند و با تمام توان در اجرایی نمودن طرح‌ها کوشش نماید. امید است مردم شاهد رخدادهای خوبی در سطح شهر مشهد باشند.



تعیین خط مشی یک ساله کانون در نخستین جلسه هیئت مدیره

نخستین جلسه هیئت مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران با حضور اکثریت اعضای هیئت مدیره و با هدف تعیین خط مشی یک ساله کانون در جهت تحقق شعار سال «جهش تولید با مشارکت مردم» برگزار شد.

طرح و بررسی مسائل و مشکلات جامعه انبوه‌سازان با رئیس ستاد اقتصاد مقاومتی قوه قضائیه

نمایندگان هیئت مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران در جلسه با دکتر جمالی رئیس ستاد اقتصاد مقاومتی قوه قضائیه به طرح و بررسی مسائل و مشکلات جامعه انبوه‌سازان پرداختند. در این جلسه مقرر شد برای هماهنگی بیشتر در استان‌ها، با حضور مدیر کل دادگستری استان و رئیس هیئت مدیره انجمن انبوه‌سازان استان مسائل و مشکلات آن استان مورد طرح و بررسی قرار گیرد.



درخواست پیوستن انجمن‌های استانی به اتاق استان و کانون سراسری به اتاق بازرگانی ایران

در جلسه‌ای اعضای هیئت مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران با دکتر حسن زاده رئیس اتاق بازرگانی ایران ضرورت پیوستن این کانون به اتاق بازرگانی ایران و پیوستن انجمن‌های استانی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان به اتاق‌های بازرگانی استان‌ها مطرح گردید و درخواست شد این مهم اجرایی شود.



نامه‌نگاری با مدیرعامل سازمان تامین اجتماعی در مورد قانون بیمه تامین اجتماعی کارگران ساختمانی

پیرو عدم رعایت قانون بیمه تامین اجتماعی کارگران ساختمانی در برخی از استان‌ها و تفسیر ماده‌ی ۵ این قانون، نامه‌ای از سوی کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران برای میرهاشم موسوی مدیرعامل سازمان تامین اجتماعی ارسال شد. در این نامه درخواست شده است بخشنامه‌ی نحوه‌ی محاسبه‌ی حق بیمه‌ی کارگران ساختمانی اعلام شود و به موضوع عدم رعایت این قانون در برخی استان‌ها رسیدگی شود.

درخواست عضویت در شورای عالی مسکن به وزارت کشور ارسال شد

با توجه به نقش برجسته‌ی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان در صنعت ساختمان کشور و به‌منظور استفاده از توان کارشناسی انبوه‌سازان درخواست عضویت انجمن‌های استانی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان در شورای مسکن استان و همچنین عضویت در کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران در شورای عالی مسکن به وزارت کشور ارسال شد.

نامه‌نگاری‌های گسترده کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان

کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران در راستای گسترش و بهبود فعالیت‌های انبوه‌سازان و نقش آفرینی بیشتر جامعه‌ی انبوه‌سازان کشور در صنعت ساختمان نامه‌نگاری‌های گسترده‌ای را با سازمان‌ها، نهادهای دولتی، وزارتخانه‌ها و انجمن‌های مربوطه به انجام رسانده است و برای گفت‌وگوی بیشتر با برخی از نهادها درخواست برگزاری جلسه‌های مشترک نموده است. نامه‌نگاری با انجمن‌های استانی برای معرفی فعالان انجمن‌های استانی در حوزه صدور خدمات فنی مهندسی جهت معرفی در پروژه‌های مصوب دولتی و اتاق بازرگانی صورت پذیرفته است. همچنین از انجمن‌های استانی درخواست شده است برای ارتباط بیشتر با کمیسیون‌های استانی، جدول اطلاعات مسئول مستقیم هر کمیسیون در استان به کانون سراسری ارسال شود و جهت اطلاع و هماهنگی بیشتر، خلاصه‌ی فعالیت‌ها و اولویت‌های انجمن هر استان به کانون سراسری اطلاع‌رسانی گردد.

نامه‌نگاری با معاونت‌های مربوطه در وزارتخانه‌های مختلف، معاونت‌های بانک مسکن و دیگر نهادهای دولتی برای برگزاری جلسه‌های مشترک برای طرح و بررسی موضوع‌های حوزه‌ی انبوه‌سازی صورت گرفته است تا موضوع‌های محقق شده و موضوع‌های مطرح شده و در حال پیگیری برای رسیدن به نتیجه‌ی مطلوب مورد گفت‌وگو و بررسی قرار گیرد.

نامه‌نگاری با معاون امور شعب بانک ملی ایران

پیرو گفت‌وگوهای قبلی انجام شده با معاون امور شعب بانک ملی ایران هیئت مدیره‌ی کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان طی نامه‌ای از حسن موئسان عضو هیات مدیره و معاون امور شعب بانک ملی ایران برگزاری جلسه برای گفت‌وگوی بیشتر در مورد مسائل مورد نظر را درخواست نمود. در این نامه همچنین اشاره شده است برای گسترش همکاری‌های کانون سراسری انبوه‌سازان با بانک ملی ایران تفاهم‌نامه‌ای منعقد شود.

بهره‌گیری از ظرفیت‌های انبوه‌سازان در سازمان املاک و اموال بنیاد مستضعفان

در جلسه‌ای با حضور نمایندگان هیئت مدیره‌ی انجمن‌های استانی و نمایندگان سازمان املاک و اموال بنیاد مستضعفان راه‌های استفاده و بهره‌گیری از ظرفیت‌های انبوه‌سازان و همکاری با بنیاد مستضعفان مورد بررسی و تبادل نظر قرار گرفت.

تفاهم‌نامه همکاری

انبوه‌سازان در حوزه بازآفرینی شهری

نمایندگان کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان در جلسه‌ای با حضور دکتر آئینی معاون وزیر و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری مهم‌ترین موضوع‌ها درباره‌ی نحوه‌ی حضور و همکاری انبوه‌سازان در حوزه‌ی بازآفرینی شهری در چارچوب تفاهم‌نامه با شرکت بازآفرینی مطرح شد. بحث و بررسی بیشتر در این مورد به جلسه‌های ماهانه‌ی نمایندگان کانون سراسری و دفتر معاونت بازآفرینی موکول شد.

تسریع در صدور تمدید و

ارتقاء پروانه‌های اشتغال انبوه‌سازان

در جلسه‌های پر تعداد مهندس فرشید پورحاجت دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران و دیگر اعضای کمیته‌ی مربوطه با دکتر دانشگر و سایر کارشناسان دفتر توسعه‌ی مهندسی وزارت راه و شهرسازی مشکلات مربوط به آیین‌نامه‌ی تشخیص صلاحیت انبوه‌سازان و موضوع طرح و ساخت، مورد بررسی قرار گرفت. در این جلسات پیشنهادهای کانون در مورد ماده‌ی ۴ آیین‌نامه طرح و ساخت مطرح گردید و در مورد آیین‌نامه‌ی تشخیص صلاحیت و اقدام‌های سلیقه‌ای در استان‌ها تبادل نظر شد. همچنین درخواست شد سرعت بخشی لازم برای صدور، تمدید و ارتقاء پروانه‌های اشتغال انبوه‌سازان صورت پذیرد و اعتبار پروانه‌ها تا پایان سال جاری تمدید شود.

تفاهم‌نامه با پارک علم و فناوری

دانشگاه آزاد اسلامی در فرآیند ساخت

۵۰۰ هزار واحد مسکن

با هدف همکاری در فرآیند ساخت ۵۰۰ هزار واحد مسکن تفاهم‌نامه‌ای بین کانون سراسری با پارک علم و فناوری دانشگاه آزاد اسلامی امضا شد. بر اساس این تفاهم‌نامه که به انجمن‌های استانی ارسال شده است و برنامه‌ریزی انجام شده در هر استان ۵ نفر برای حضور در جلسه‌های تخصصی کمیته‌ی مربوطه معرفی خواهند شد که رئیس انجمن هر استان در راس این کمیته‌ی ۵ نفره در جلسه‌ها شرکت خواهد نمود.

اساسنامه اتاق

داوری کانون تدوین شد

با بهره‌گیری از نظرات اعضای کمیسیون حقوقی کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران اساسنامه‌ی اتاق داوری این کانون تدوین شد. امید است اتاق داوری بتواند در پیشبرد اهداف کانون و ایجاد همدلی بین اعضا موثر واقع شود.

مهندس سلماسی از پیشکسوتان جامعه

مهندسی و انبوه‌سازان دعوت حق را لبیک گفت

مهندس شهرام سلماسی جاوید، پیشکسوت راه و ساختمان و چهره ماندگار فنی نیمه‌ی اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۳ دعوت حق را لبیک گفت. وی شخصیتی فرهیخته و مدیر در حوزه صنعت ساختمان و انبوه‌سازی بود که مدتی ریاست هیات مدیره‌ی کانونی سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران را بر عهده داشت. مهندس سلماسی از برگزیدگان فنی کانون دانش‌آموختگان دانشگاه تهران بود. نمایندگان کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران در مراسم بزرگداشت ایشان حضور یافته و فقدان وی را تسلیت گفتند.

عقد تفاهم‌نامه با

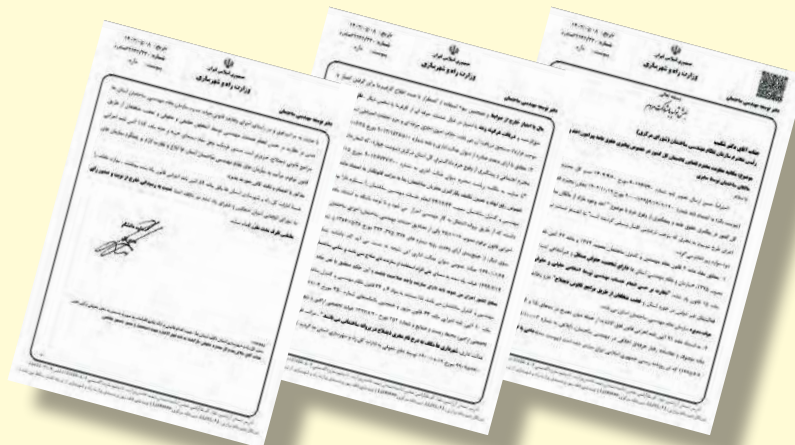
معاونت عمرانی وزارت کشور

تفاهم‌نامه‌ی همکاری بین اعضای کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران با معاونت عمرانی وزارت کشور به امضا رسید. این تفاهم‌نامه برای بهره‌گیری انبوه‌سازان به انجمن‌های استانی ارسال خواهد شد.

تخلف اضافه دریافتی از مالکان ساختمان‌ها در اجرای طرح موسوم به مجری پیگیری می‌شود

دفتر توسعه‌ی مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی طی بخش‌نامه‌ای با امضای داوود دانشگر خطاب به دکتر شکیب رئیس شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان که رونوشت آن به مدیرکل راه و شهرسازی تمامی استان‌ها و مدیرکل دفتر حقوقی ارسال شده است موضوع مکاتبه معاونت قضایی دادستان کل کشور در خصوص پیگیری حقوق عامه پیرامون اخذ وجوه اضافه از مالکان ساختمان توسط مجری را به اطلاع رسانده است.

در این نامه با اشاره به دستور معاونت قضایی دادستان کل کشور مبنی بر ایجاد نارضایتی اقشار وسیع از مالکان ساختمان‌ها برای اخذ وجوه اضافه در اجرای طرح موسوم به مجری، برای پیشگیری از وقوع جرم نکاتی را یادآور شده است. در ادامه‌ی این نامه ضمن یادآوری وظایف و اختیارات سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در «نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی»، آمده است به استناد ماده ۹۱ آئین‌نامه اجرایی و بندهای نظارت‌نامه رفتار حرفه‌ای اخلاقی در مهندسی ساختمان؛ دادن یا گرفتن هرگونه مال یا امتیاز خارج از ضوابط و همچنین سوءاستفاده از اضطرار یا عدم اطلاع کارفرما برای گرفتن امتیاز یا حق الزحمه و دریافت هرگونه وجه یا امتیاز در قبال خدمات حرفه‌ای از کارفرما یا شخص دیگر، مازاد بر آنچه بر موجب قرارداد مستحق دریافت آن می‌باشد، خلاف اصول اخلاق حرفه‌ای و جزو تخلفات انضباطی است. در بخش‌های دیگر این نامه با اشاره به مفاد قانونی نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه‌های مربوطه مبنی بر حضور سازنده دارای صلاحیت و درج نام سازنده در پروانه ساختمانی آمده است؛ در راستای اجرای وظایف قانونی هیات مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان‌ها مبنی بر نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی توسط اشخاص حقوقی و حقیقی در تعقیب متخلفان از طریق مراجع قانونی ذیصلاح، ضروری است دستور فرمایید وفق مفاد بندهای «پ» و «ذ» ماده ۱۱۶ آئین‌نامه اجرایی قانون مرقوم، مراتب به سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان استان‌ها ابلاغ و نظارت لازم بر عملکرد سازمان‌های مذکور با اهتمام و دقت کافی صورت پذیرد. در پایان این نامه هم تأکید شده است؛ ادارت کل راه و شهرسازی استان‌ها وفق ماده ۸۹ آئین‌نامه اجرایی قانون یاد شده موظفند، موارد تخلف را به شورای انتظامی استان منعکس و شورای یاد شده نیز مکلف است نسبت به رسیدگی خارج از نوبت و صدور رای مقتضی ظرف مدت مقرر اقدام نماید.



با ابلاغ مدیرکل دفتر توسعه مهندسی وزارت راه و شهرسازی صدور پروانه پایه یک به استان‌ها تفویض گردید.

مدیرکل دفتر توسعه مهندسی وزارت راه و شهرسازی امضای پروانه‌های اشتغال به کار اشخاص حقوقی را به مدیران کل راه و شهرسازی استان‌ها تفویض نمود تا با رعایت مقررات و ضوابط، نسبت به امضای آن از طرف وزیر اقدام نمایند.



تمدید پروانه‌های اشتغال به کار انبوه‌سازان

با توجه به مشکلات به‌وجود آمده درباره‌ی تمدید پروانه‌های اشتغال به کار انبوه‌سازان، مدیرکل دفتر توسعه مهندسی ساختمان طی بخش‌نامه‌ای به مدیران کل راه و شهرسازی استان‌ها، یادآور شد بر اساس موافقت معاون مسکن و ساختمان و قائم مقام وزیر در نهضت ملی مسکن، پروانه‌هایی که اعتبار آن‌ها پایان یافته است به مدت شش ماه تمدید می‌گردد.



از شعار تا عمل



محسن خندان دل

رئیس کمیسیون خدمات فنی، مهندسی، مشاوره‌ای و عمران اتاق بازرگانی
رئیس هیئت مدیره انجمن شرکت‌های فنی، مهندسی و مشاوره‌ای خراسان رضوی

واقعی (نه خصولتی)، ارتباط صادقانه در بیان واقعیت‌های اقتصادی، پرهیز از ارتباط اصول اقتصادی با موضوع‌های موهومی همچون تحریم‌ها و دشمنان خارجی، مقابله واقعی با فساد سیستمی موجود و ...؛ بی‌شک راه حل عبور از مشکلات بزرگ «تورم»، «اشتغال» و «کاهش روز افزون ارزش پول ملی» مسئله «تولید» است و به همین دلیل در چند سال گذشته بر موضوع تولید تکیه شده است؛ اما آنچه شعار امسال را در مقایسه با سال‌های پیشین متمایز می‌کند، بخش دوم شعار سال یعنی تاکید بر مشارکت و حضور مردم در افزایش تولید و پیشرفت اقتصاد کشور است، استفاده از زیرساخت‌های موجود، ابتکارات مردمی، قدرت مدیریت فعالان اقتصادی، نیروی جوان تحصیل کرده و شرکت‌های دانش‌بنیان از جمله مواردی هستند که می‌توان آن‌ها را از عوامل شکوفایی اقتصادی دانست، اما آنچه در این میان مهم است، موانعی است که بر سر راه حضور و مشارکت مردم در تولید و اقتصاد کشور وجود دارد، موانعی که گاه در اثر عدم اجرای صحیح قوانین و گاه به دلیل خلاءهای قانونی ایجاد می‌شود و نیازمند عزم جدی مسئولان در رفع و دفع آنها است.

بهبود فضای کسب و کار، مهم‌ترین مسئله در جهش تولید است؛ جهش تولید با مشارکت مردم زمانی محقق می‌گردد که فضای کسب و کار مناسب باشد یعنی بی‌ثباتی و غیرقابل پیش‌بینی بودن تغییر قیمت‌ها از مواد اولیه تا محصول، حل دشواری‌های تأمین مالی از بانک‌ها و موسسات مالی،

شناخت مسئله‌ها و چالش‌های تولید در یک نظام تحلیلی مبتنی بر اقتصاد مردمی (نه دولتی و نظامی) است؛ اهمیت مسئله‌ها، منطق اولویت‌ها را می‌سازد و راه برون‌رفت از موانع را فراهم می‌کند. شعار و گفتمان «اقتصاد مردم نهاد» باید به مثابه یک پیش‌فرض، سیاستی در کنار الزامات و ضروریات دیگر، مطرح و برجسته باشد. بر این پایه، باید نقش موانع و عوامل تضعیف‌کننده داخلی در تولید و پیشرفت (مثل فساد زائدالوصف اداری، کم‌کاری و تنبلی دستگاه‌های تصمیم‌ساز، ضعف بهره‌وری بخش دولتی، ایجاد شبکه‌های پیچیده اقتصاد حاکمیتی، عدم وجود استراتژی مالی و پولی، ضعف نگاه بلندمدت در اقتصاد راهبردی، عدم وجود نقشه راه، استناد به شعارهای فریبنده و غیر واقعی و...) را بیش از گذشته بررسی کرد و پیوسته پرسش نمود که چگونه می‌توان نقش و جایگاه مردم در تولید و پیشرفت ملی را برجسته‌تر کرد؟

بازخوانی الگوها و تجربه‌های شعارهای سال‌های گذشته نشان می‌دهد تحقق آنها نیازمند نهضت فرهنگی بزرگ و فراگیری است که بتوان در گفتگو و ارتباط با جمهور مردم، بر اعتماد متمرکز شد؛ فهرست وسیعی از عناوین و موضوعاتی را می‌توان برشمرد که نیازمند تقویت وضعیت گفتمانی آنها در سطح عمومی هستیم، از جمله: تقویت روحیه کار و تولیدگرایی، تقویت توجه به کالاهای داخلی، بهبود شاخص‌های کاری، بازنگری در ارتباط صنعت و دانشگاه، تحقق واقعی اصل ۴۴ در مشارکت بخش خصوصی

اقتصاد منبسط، پیشرو و مردمی بیش از همه بر مدار تولید ملی، امکان تحقق خواهد داشت و تقویت و رشد زیرساخت‌های فرهنگی، سیاسی و اقتصادی تولید، از ضروریات‌های این مهم است، از این‌رو بنیادهای نظری جهش تولید باید بر مدار همراهی و اعتماد مردم بنا شود. حضور مردم در همه‌ی مسائل، حل‌کننده‌ی مشکلات است و توسعه اقتصاد مردم نهاد، گام‌هایی بلندتر از شعار و آن هم سالی یکبار را طلب می‌کند و آن چیزی که حضور مردم را تأمین و تشویق به حضور در عرصه و در میدان خواهد کرد تقویت اعتماد عمومی در وجوه مختلف اجتماعی است. الزام بزرگ در جهش تولید مردم محور،

ردیف	سال	شعار
۱	۱۳۸۷	نوآوری و شکوفایی
۲	۱۳۸۸	حرکت مردم و مسئولین به سوی اصلاح الگوی مصرف
۳	۱۳۸۹	همت مضاعف، کار مضاعف
۴	۱۳۹۰	جهاد اقتصادی
۵	۱۳۹۱	تولید ملی و حمایت از کار و سرمایه ایرانی
۶	۱۳۹۲	حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی
۷	۱۳۹۳	اقتصاد و فرهنگ، با عزم ملی و مدیریت جهادی
۸	۱۳۹۴	دولت و ملت، همدلی و همزبانی
۹	۱۳۹۵	اقتصاد مقاومتی؛ اقدام و عمل
۱۰	۱۳۹۶	اقتصاد مقاومتی، تولید - اشتغال
۱۱	۱۳۹۷	حمایت از کالای ایرانی
۱۲	۱۳۹۸	رونق تولید
۱۳	۱۳۹۹	جهش تولید
۱۴	۱۴۰۰	تولید؛ پشتیبانی‌ها، مانع‌زدایی‌ها
۱۵	۱۴۰۱	تولید؛ دانش‌بنیان، اشتغال آفرین
۱۶	۱۴۰۲	مهار تورم، رشد تولید
۱۷	۱۴۰۳	جهش تولید با مشارکت مردم

تدوین سیاست‌های بانک مرکزی بر اقتصاد مردم نهاد و تثبیت رفتارهای سینوسی و غیر واقعی بازار سرمایه (ورود و خروج غیر واقعی تامین‌کنندگان و خریداران) بر مبنای اقتصاد غیر دولتی راهبری گردد، تورم را واقعی ببینیم، قاچاق کالا را جدی بگیریم، فرهنگ استفاده از کالای داخلی را ترویج دهیم، مهاجرت نیروی انسانی را به‌عنوان هدررفت سرمایه توسعه کسب‌وکار بدانیم و مردم و اقتصادشان محرم رازهای مگو باشند و نه پیاده نظام روزهای بی‌برنامگی. اقتصاد مردم نهاد تنها با امنیت اقتصادی و سود مناسب در فعالیتهای اقتصادی محقق می‌گردد و لازم است قانون مناسب با مشارکت اقتصادی مردم نهاد داشته باشیم و همچنین اجرای غیررانتی قوانین را در لایه‌های اقتصادی حس کنیم، تأثیر فضای رقابتی غیررانتی در رشد تولید که در سیاست‌های کلی اصل ۴۴ نهفته است هیچ‌گاه به‌درستی اجرا نشده و تنها در شعار مردمی کردن اقتصاد فساد گسترده‌ای در جابه‌جایی اقتصاد دولتی به‌وجود آورده و سند مالکیت را از دولت به منتخبان منتقل نموده‌اند.

عدم وجود برنامه‌ریزی خاص، عدم وجود ابزارهای عملیاتی متناسب، عدم وجود منابع مالی و سیاست‌های اقتصادی لازم؛ عدم بهره‌مندی از نیروی کار انسانی متخصص و ماهر متأسفانه باعث شده مسئولان کشور به‌جای پیاده‌سازی شعار سال بیشتر زمانشان را صرف تبلیغات عوام‌فریبانه و درج شعارها بر روی نامه‌های صادره کنند.

مزایای واگذاری جهش تولید با مشارکت مردم، اصلی بدیهی و جهان محور است ولی در کشور ما در سطح شعار باقی مانده و متولیان به آن باور ندارند و در نتیجه این شعارها اجرایی و محقق نمی‌شود و الزاما آنگاه که پروژه مردم نهاد شدن اقتصاد به‌عنوان نقشه راه با افکار مهندسی در دستور کار قرار گیرد می‌توان به پیشرفت آن اعتماد کرد البته به شرط آنکه با تغییر دولت‌ها، رویکردها تغییر نکند.

مشارکت مردم در جهش تولید و توسعه اقتصاد تولید محور زمانی شکوفا می‌شود که اقتصاد شفاف، شرایط مساعد و امنیت اقتصادی فراهم باشد، اطلاعات اقتصادی و قوانین خاص برای همه آحاد مردم یکسان باشد و بخش خصوصی و مردم فضای

اغلب، مولفه‌های ساختاری و شناختی و ارتباطی در تعادل نبودند و به‌طور معمول فقط جنبه‌هایی خاص از سرمایه اجتماعی (حَسَبِ نیازهای سیاسیون) برجسته می‌شد. هر چند در برنامه هفتم توسعه، هدف کلی، شکوفایی اقتصاد، همراه با عدالت است. اما برای این برنامه اهدافی را بیان کرده‌اند که این اهداف بسیار مهم است: تکریمی کردن تورم، اصلاح ساختار بودجه، تحول در نظام مالیاتی، تولید دست‌کم نود درصد از کالاهای اساسی در داخل کشور و افزایش بهره‌وری آب کشاورزی. بی‌شک اگر ما بخواهیم به این اهداف دست پیدا کنیم بدون حضور مردم ممکن نیست و از این‌رو برای تحقق حضور مردم باید اعتماد عمومی را احیاء نماییم، بی‌تردید ناهمراهی بیشتر مردم با درخواست‌های متولیان از عدم همراهی بیشتر مردم با خواست دولت جهت انصراف از دریافت یارانه تا بروز رفتارهای سوداگرانه در هنگامه‌های ریزش ارزش ریال که بارها منجر به برهم خوردن تعادل در عرصه اقتصادی کشور شده، پرونده‌های متعدد فسادهای حاکمیتی افکار عمومی را به شدت تحریک و حساس نموده و اعتماد عمومی را تحت تأثیر خود قرار داده، بنابراین تقویت مشارکت مردم در جهش تولید نیازمند عزم جدی در اصلاح باورهای مردم دارد.

امن کسب‌وکار را به‌طور ملموس حس کنند و بدانند در صورت ورود به اقتصاد سرمایه‌های‌شان را از دست نمی‌دهند و از این‌رو برای مشارکت مردم در اقتصاد باید امنیت اقتصادی فراهم شود و قوانین و مقررات از ثبات برخوردار باشد.

با کمی دقت در شعارهای ۱۷ سال گذشته در می‌یابیم تولید همواره به‌عنوان موتور محرکه و اساس عبور از بحران‌های اقتصادی مطرح بوده و کلمات اقتصاد، تولید و کار به دفعات تکرار شده‌اند اما آنچه مغفول مانده مشارکت مردم است، تأکید بر مشارکت مردم برای جهش تولید موضوعی است که خواه ناخواه با مفاهیمی مانند اعتماد عمومی و تضمین حمایت از سرمایه اجتماعی در راستای توسعه و پیشرفت پیوند می‌یابد.

بر مبنای تحقیقی با عنوان «بررسی جایگاه سرمایه اجتماعی در قوانین برنامه توسعه اول تا ششم جمهوری اسلامی»، شواهد بسیاری وجود دارد که نشان می‌دهد سرمایه اجتماعی به موفقیت برنامه‌های توسعه منجر می‌شود و عدم توجه به این مهم باعث عدم دست آورد برنامه‌های اول تا ششم گردیده است.

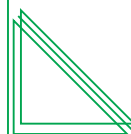
در سه برنامه نخست توسعه، رویکرد اقتصادی غالب بود و حتی نامی از سرمایه اجتماعی در این برنامه‌ها نیست. از برنامه چهارم به بعد سرمایه اجتماعی به برنامه‌های توسعه راه یافت. با این حال،

ضرورت به کارگیری مبحث ۱۹ مقررات ملی در ساختمان‌ها و استفاده از سامانه‌های ارزیابی و رتبه‌بندی ساختمان‌های پایدار برای دریافت شناسنامه الکترونیکی سبز در اقلیم گرم و خشک ایران

آبی و طبیعی، در منطقه گرم و خشک، ضرورت ایجاد ساختمان‌های پایدار از اولویت ویژه‌ای برخوردار است. با توجه به عدم وجود سامانه‌های ارزیابی و رتبه‌بندی ساختمان‌های اقلیم گرم و خشک و نبود یک سامانه جامع، بومی و یکپارچه مبتنی بر حل بحران‌های ناشی از مشکلات و متغیرهای منطقه‌ای، موثر خواهد بود.

در مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان ضوابط الزامی در طراحی و اجرا، در زمینه پوسته خارجی، سیستم‌های تاسیسات گرمایی، سرمایی، تهویه، تهویه مطبوع، تامین آب گرم مصرفی، تاسیسات برقی و سیستم روشنایی، در جهت بهبود عملکرد عناصر و تجهیزات از دیدگاه انرژی و همچنین کاهش نیاز و مصرف انرژی ساختمان، تا حدود تعیین شده در این مبحث، ارائه می‌گردد. پوسته ساختمان به‌عنوان واسطه اصلی بین فضاهای داخل و خارج، نقش قابل توجهی در تعدیل شرایط آب و هوایی و تامین آسایش ساکنان و در نتیجه کاهش بارهای سرمایشی و گرمایشی دارد و طراحی و اجرای پوسته‌ی ساختمان‌هایی که بتوانند با رفتار حرارتی مناسب بالاترین میزان آسایش حرارتی را در فضای داخل بدون کمک تجهیزات مکانیکی تامین کنند، می‌تواند تا حدود زیادی سبب صرفه‌جویی در مصرف انرژی گردد. در معماری بومی منطقه گرم و خشک ایران، دیوارهای قطور با جرم حرارتی زیاد می‌توانستند تا حدود زیادی تعدیل کننده شرایط حرارتی و رطوبتی محیط بیرون بوده و تامین کننده شرایط آسایش برای

دلیلی بر روند رو به رشد تقاضا برای خانه‌های جدید به ویژه در این شهرها است. طبق داده‌های مرکز تحقیقات و مسکن (۱۳۸۸)، ساخت ۱/۵ میلیون خانه مسکونی مورد نیاز است. از سوی دیگر مصرف انرژی در بخش ساختمان در ایران، ۲/۵۸ برابر متوسط مصرف جهانی است (۲۰۱۲، نصراللهی). طبق آمار منتشر شده توسط سازمان توانیر، ساختمان‌ها حدود ۴۰ درصد از کل انرژی مصرفی کشور را به خود اختصاص داده که در این میان سهم بخش مسکونی ۳۳ درصد است. این آمار و ارقام نشان دهنده‌ی لزوم صرفه‌جویی در مصرف سوخت در ایران و وجود پتانسیل بالا در بخش مسکونی در راه نیل به هدف یاد شده است. با توجه به آن که اقلیم گرم و خشک حدود ۳/۵ درصد مساحت ایران را شامل شده است و از سوی دیگر این نوع اقلیم از وضعیت بحرانی آسایشی برخوردار می‌باشد، به نظر می‌رسد تدوین الگوی پایداری برای این منطقه از اولویت ویژه‌ای برخوردار باشد. با توجه به آن که بناهای بومی در اقلیم گرم و خشک ایران بر اساس اقلیم طراحی و اجرا شده‌اند و سند اقلیمی یکی از مباحث مهم پیش روی انسان و توسعه پایدار است که می‌تواند زیر بنای الگوی پایداری برای بناهای آینده باشند، مباحثی چون آب، انرژی، مصالح، هوا، محیط‌زیست و منابع طبیعی و انسانی از جمله عواملی است، که فراتر از موضوع اقلیم می‌باشد که در معیارهای پایداری باید لحاظ گردند. به‌منظور بهبود وضعیت بحرانی آسایشی و کمبود منابع

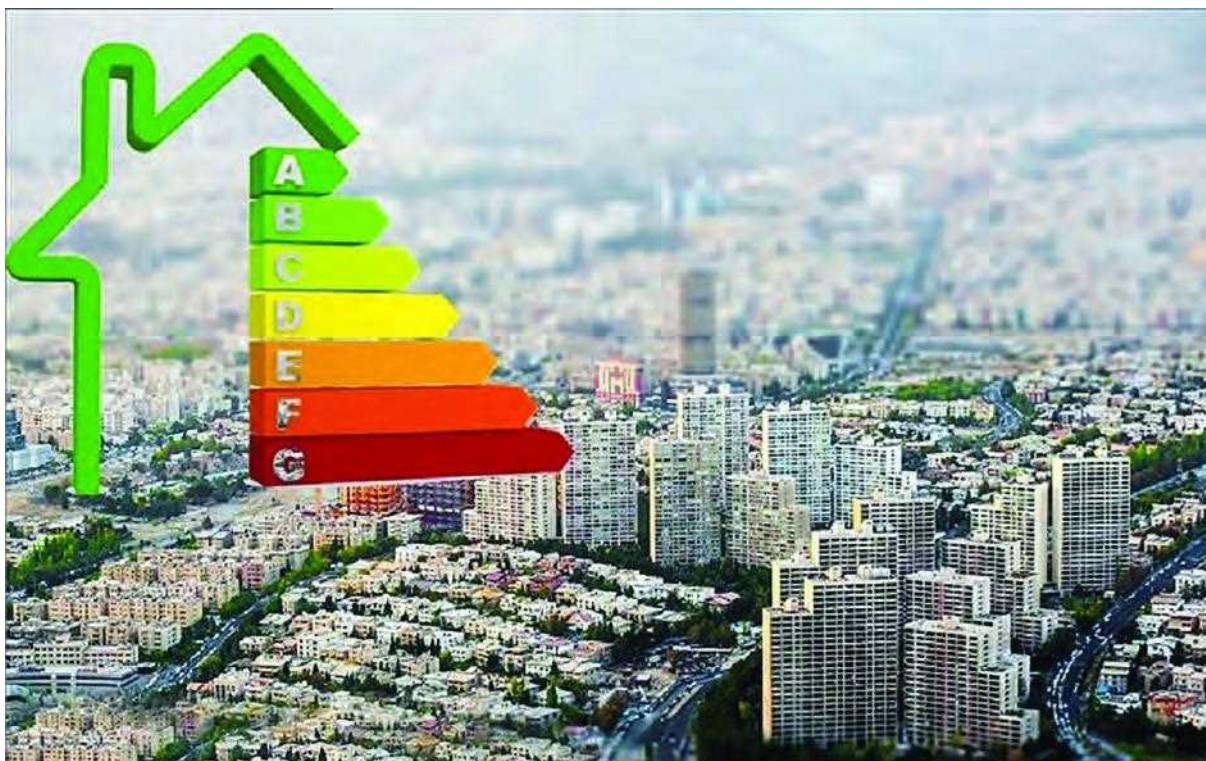


دکتر کیمیا قلی‌نژاد

کارشناس فنی نظارت مضاعف معماری سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی
عضو هیئت علمی دانشگاه، مدرس دوره های ارتقاء و تمدید مهندسين

بحران انرژی در دهه هفتاد میلادی و مشکلات زیست‌محیطی متعاقب آن بر بسیاری از فعالیت‌های انسانی سایه افکند و باعث شد، حوزه طراحی معماری و شهری که یکی از عوامل موثر بر روی انرژی است با چالشی سخت مواجه گردد. از این‌رو مسئله حفظ محیط‌زیست و نیاز نسل‌های آینده مفهوم جدیدی به‌عنوان پایداری را در همه علوم وارد نموده است. با مشخص شدن ناپایداری‌ها و زیان‌های فراوان آن‌ها در مسیر توسعه، پارادایم^۱ پایداری^۲ به عنوان مسئله‌ای مهم و ضروری نمود یافته و توجه مجامع جهانی را در شروع دو دهه اخیر به خود جلب کرده است.

بنابر آمار مرکز ایران در سال ۱۳۹۱، جمعیت ۱۵-۳۴ ساله ۴۳ درصد کل جمعیت ایران را تشکیل می‌دهد. این واقعیت یعنی جمعیت جوان کشور در کنار نرخ رو به‌رشد مهاجرت به شهرهای بزرگ،



ساکنان ساختمان باشند. در این معماری ، کاهگل ، خشت و آجر برای ساختن دیوارهایی تا قطر ۶۰ سانتی‌متر به کار می‌رفتند. حال آنکه در معماری امروز، این مصالح با مصالحی چون بلوک‌های سفالی توخالی، بلوک‌های رس سبک منبسط شده و بتن سبک گازی با چگالی و نیز ظرفیت حرارتی پایین‌تر جایگزین شده‌اند که در بعضی مواقع با عایق‌های حرارتی ترکیب شده تا ساختارهای نازک‌تری را به‌عنوان دیوارهای خارجی تشکیل دهند. رواج سیستم تیر و ستون به‌جای سیستم دیوار باربر و همچنین گران شدن قیمت زمین، امکان و میل به کم کردن ضخامت دیوارها تا حد ممکن را سبب شدند. در کشورهای توسعه‌یافته دنیا به منظور هدفمند کردن فعالیت‌ها در راستای دستیابی به اصول و سیاست‌های توسعه پایدار با ایجاد تدوین الگوهای ارزیابی سنجش پایداری ساختمان‌ها، معیاری جهت سبز بودن ساختمان‌ها مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. سامانه‌هایی مانند LEED متعلق به کشور آمریکا و BREEAM و متعلق به کشور انگلستان، DGNB متعلق به کشور آلمان و HQE متعلق به کشور فرانسه و NABERS متعلق به کشور

استرالیا و MINERGIE متعلق به کشور سوئیس، GRIHA متعلق به کشور هند و CASBEE متعلق به کشور ژاپن، از این دست می‌باشند. تا تجربه کشورهای دیگر بتواند به‌عنوان زیر بنای راهکار مورد استفاده قرار گیرد و الگوی ضوابط مطروحه مورد نظر به شکل متناسب استفاده خواهد گردید. از آنجا که پایداری تنها در بستر مکان معنا می‌یابد به علت بر خورداری سرزمین ایران از اقلیم‌های متنوع، اقلیم گرم و خشک مرجع برای تدوین الگوها و استانداردها انتخاب گردید و سعی می‌شود با تخصیص ضرایب متعدد که مبنای ویژگی‌های خاص منطقه به‌دست می‌آید، هر یک از متغیرها و معیارهای فنی برای این اقلیم بهره‌برداری گردد.

از این‌رو در ارزیابی ساختمان‌های واقع در منطقه گرم و خشک تدوین ضرایب تخصیص به هر معیار، متکی بر موقعیت و شرایط خاص فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی که نمایانگر، وزن و میزان اهمیت هر معیار است، گریزناپذیر خواهد بود. لازم به یادآوری است که در کشور ایران به‌دلیل عدم زیرساخت‌های اولیه و موارد حداقلی، دستیابی به پایداری نیازمند رویکردی واقع‌بینانه اجرایی و متکی بر وضع موجود

است و تنها از طریق مطالعه‌های جامع و گسترده و پشتوانه‌های علمی چون آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی، استانداردها، می‌توان به این مهم دست یافت. بدین منظور ایران نیز همچون سایر کشورها مدلی یکپارچه جهت طراحی پایدار برای ارزیابی ساختمان‌ها در این اقلیم باید طراحی نماید. با توجه به نبود وجود سامانه ارزیابی برای سنجش پایداری در ایران و نبود معیارهای کاربردی و چارچوب مشخص و روشن‌گر که بتواند دست‌مایه کار طراحان و دیگر دست‌اندرکاران امور ساختمانی قرار گیرد و همچنین با بهره‌گیری از تجربیات کشورهای پیشرو در این زمینه به پیشنهاد الگوی اصول و ضوابط پایداری در ساختمان‌های منطقه گرم و خشک را ارزیابی و در بر گیرنده کلیه جنبه‌های توسعه پایدار و لزوم توجه به مباحث مقررات ملی ساختمان و به‌خصوص مبحث ۱۹ را میسر می‌سازد.

پی‌نوشت‌ها

- 1 paradise
- 2 sustainable

مقاوم‌سازی تیرهای بتن آرمه ضرورت فوری و اصلی

مقدمه

پیش‌تنیده و با استفاده از روش NSM مورد بررسی آزمایشگاهی قرار گرفته است. به این منظور سه عدد تیر بتن مسلح دو سر ساده ساخته شدند. از این تعداد، یک تیر تقویت نشده (کنترل)، یک تیر به‌صورت NSM با FRP معمولی، یک تیر به‌صورت NSM با FRP پیش‌تنیده ساخته شد. همچنین تیر کنترل آسیب دیده، مقاوم‌سازی شده و همه نمونه‌ها تحت آزمایش خمش سه نقطه‌ای قرار گرفتند. نتایج آزمایش‌ها حاکی از آن است که اعمال پیش‌تنیدگی در نمونه‌های تقویت شده باعث تعویق لحظه ترک خوردگی بتن و در نتیجه افزایش محسوس مقدار بار متناظر با لحظه ایجاد نخستین ترک در تیرهای بتنی می‌گردد. همچنین تیرهای پیش‌تنیده، بار ترک خوردگی و بار تسلیم بیشتری را در مقایسه با نمونه تقویت شده غیر پیش‌تنیده تحمل کردند. تیرهای تقویت شده پیش‌تنیده در مقایسه با نمونه غیرپیش‌تنیده دارای ظرفیت باربری نهایی بیشتری بوده و شکست آنها متناظر با خیزهای کوچکتری است.

کلیدواژه: تیر بتن مسلح، مقاوم‌سازی، مصالح CFRP، روش NSM، پیش‌تنیدگی

با توجه به لرزه‌خیزی کشور عزیزمان ایران و تغییرات آب و هوایی که جهان به‌خصوص منطقه خاورمیانه و ایران را در بر گرفته است مقاوم‌سازی سازه‌های بتن آرمه در شریان‌های اصلی و فرعی و محل‌ها و مراکز حساس نظیر سدها و پل و بیمارستان و . . . یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر می‌باشد.

معرفی یکی از روش‌های تحقیق پیرامون مقاوم‌سازی سازه‌های بتن آرمه با CFRP به روش نصب در نزدیک سطح مقاوم‌سازی سازه‌های بتن آرمه از قبیل پل‌ها، تیرهای بتن آرمه و . . . در سازه‌های آسیب دیده و یا دارای ضعف طراحی یا اجرا مطرح می‌باشد. یکی از روش‌های مقاوم‌سازی سازه‌های بتن آرمه استفاده از FRP (Fiber Reinforced Polymer) به‌صورت نصب در نزدیک سطح NSM (Near Surface Mounted) می‌باشد. از سوی دیگر با توجه به ظرفیت کششی بالای الیاف کربن و برای استفاده بهتر از این ظرفیت، استفاده از FRP پیش‌تنیده در مقاوم‌سازی سازه‌های بتن آرمه به‌صورت وسیعی مورد تحقیق قرار گرفته است. در تحقیق حاضر مقاوم‌سازی تیرهای بتن آرمه با CFRP (Carbon-Fiber Reinforced Polymer)



مهندس محمدباقر عبدالله زاده
پایه ارشد نظارت
مدیرعامل شرکت انبوه‌سازی آبادگران نوین افلاک



شکل ۱: سیستم پیش‌تنیدگی



شکل ۲: مقاوم‌سازی نمونه کنترل آسیب دیده



(ب) تیر مقاوم شده با FRP بدون پیش‌تنیدگی



(الف) تیر کنترل



(ج) تیر مقاوم شده با FRP پیش‌تنیده

شکل ۳: توزیع ترک در لحظه نهایی در نمونه‌های مختلف الف، ب، ج

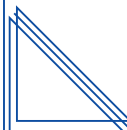
روستایی و راه‌های دسترسی و مراکز حساس با استفاده از تجربیات اساتید فرهیخته دانشگاهی و با یکی از روش‌های مقاوم‌سازی از وقوع حادثه تلخ در آینده نزدیک جلوگیری نمایند.

نیاز دارند و خراب شدن برخی آببندهای پل‌های فرعی، راه‌های دسترسی و وارد آمدن صدمات در سیلاب اخیر نشان از این مهم دارد. مسئولان محترم با تهیه یک طرح جامع پل‌های اصلی و فرعی و سایر سازه‌های بتنی اعم از شهری و

نتیجه‌گیری مهم

اعضای سازه‌های بتن آرمه به دلایل مختلفی از جمله کیفیت نامرغوب مصالح و عمل‌آوری نامناسب، اشتباهات محاسباتی، تغییر کاربری سازه، رعایت نکردن مقررات اجرایی، پیشرفت آیین‌نامه‌ها و غیره به مقاوم‌سازی

نگاه فنی و بررسی دلایل حادثه پروژه مسکونی منطقه الهیه مشهد



ایمان مردانی

مدرس دانشگاه و پژوهشگر دکترای مهندسی عمران
مدیر عامل شرکت انبوه سازی پی پل سازه سناباد



دانیال محمدزاده شادمهری

مدرس دانشگاه و پژوهشگر
رئیس هیئت مدیره انجمن صنفی مهندسان عمران خراسان رضوی

(کنسول) اجرا شده و دستک طره به همراه سقف ششم در آینده به آن اضافه گردیده است. شواهد دال بر عدم کفایت ظرفیت ستون ها و تیرهای اضافه شده در قسمت (تیر لانه زنبوری) اضافه بنا، جهت تحمل وزن و بار وارده است که سبب تخریب سازه شده است.

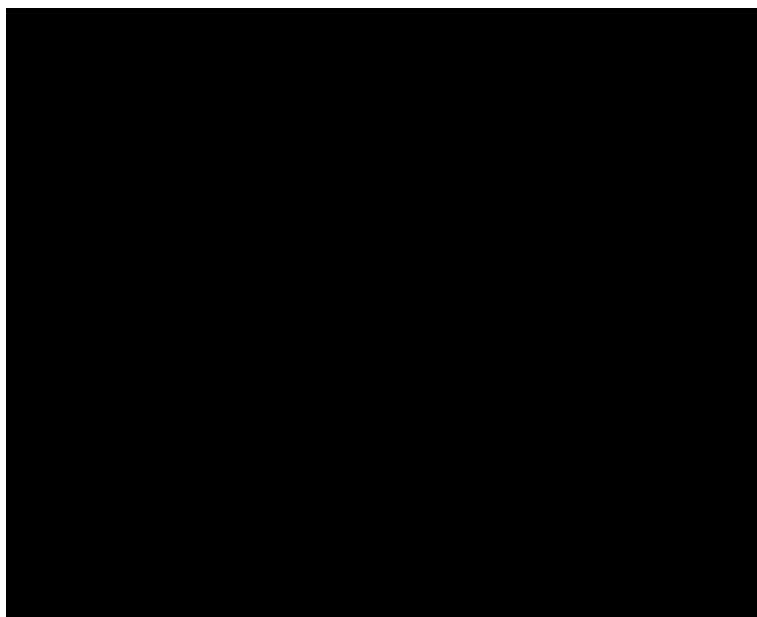
۲- همان طور که در شکل پیوست مشاهده می شود ستون های سمت تیر طره اضافه شده (ستون های شماره ۱) ظرفیت تحمل بارگزاری مازاد را نداشته و باعث فرو ریختن کامل دهانه سمت تیر طره و دهانه قبلی متصل به خود شده است.

۳- علاوه بر ضعیف بودن ستون سازه اولیه برای سازه جدید که نکته قابل توجهی بوده است، محتمل ترین موضوع ضعیف بودن اتصال دو سازه به یکدیگر می باشد به طوری که پس از تخریب هیچ تغییر شکل عمده ای در ستون و تیرهای قسمت سالم (ستون های شماره ۲) به وجود

احتمال رخداد حوادث ناشی از اجرای پروژه های عمرانی در زمان اجرا و پس از پایان اجرا همیشه در پروژه های به ویژه ساختمانی وجود دارد و تاکنون خبرهای بسیاری در خصوص این چنین پیامدهایی منتشر شده است، که در برخی موارد علاوه بر خسارت های مادی با خسارت های جانی همراه بوده است. نکته قابل تامل در مورد رخداد مورد اشاره، به دلیل اجرای پروژه بدون در نظر گرفتن مسائل فنی و دقت در جزئیات نقشه های محاسباتی در مسیر اجرا می باشد.

زمستان سال ۱۴۰۰ خورشیدی خبری منتشر گردید مبنی بر سقوط و تخریب قسمتی از ساختمانی با کاربری مسکونی و در حال بهره برداری در منطقه الهیه مشهد که در حال توسعه بنا می باشد، پس از حضور و بازدید میدانی و بررسی دلایل، نتایج به شرح زیر حاصل گردید:

۱- سازه ساختمان مورد نظر ابتدا به صورت ۵ سقف و بدون دستک طره



شکل ۱: ستون های شماره ۱ و ۲ ساختمان تخریب شده



شکل ۳

ظرفیت ستون‌های سازه قبلی و یا نیاز به تقویت و یا افزایش آنها، تیر طره را اضافه نموده، به‌طوری‌که در مجاورت دهانه بلند، تنها دو ستون وجود و تیر طره بدون دستک در نظر گرفته شده است.

نتیجه

- حادثه رخ داده گواهی بر نیاز به بازبینی دستورالعمل استفاده و الزام آزمایش‌های ژئوتکنیک، بتن و جوش در کلیه گروه‌های ساختمانی فارغ از مترای و تعداد سقف، تا از وقوع چنین اتفاقاتی جلوگیری گردد.
- نظارت بر مراحل ساخت و اجرای پروژه‌های ساختمانی توسط مهندسان ناظر ساختمان در کلیه رشته‌های هفتگانه با دقت و حساسیت بیشتری صورت گیرد.
- الزام استفاده از مجری ذی‌صلاح در کلیه گروه‌های ساختمانی بدون در نظر گرفتن مترای و تعداد طبقات.
- به طبع و پیرو بکارگیری مجری ذی‌صلاح حضور نماینده مجری ذی‌صلاح، به‌طور تمام وقت در پروژه‌های ساختمانی با دقت و نظارت بیشتری صورت گیرد.



شکل ۲

نیامده و تیرها به‌صورت سالم جدا شده است.

۴- از آنجا که براساس گزارش اولیه، پروژه ابتدا به‌صورت ۵ سقف اجرا شده، الزام بازرسی جوش و آزمایش بتن وجود نداشته و کارفرما موفق به اخذ پایانکار سفت‌کاری گردیده، اما در ادامه، سقف ششم (سقف مازاد) اجرا و تنها در همین سقف آزمایشات جوش و بتن انجام شده است.

۵- سقف قسمت طره فاقد پیوستگی لازم با سقف سازه اولیه بوده و می‌بایست علاوه بر استفاده از ورق‌هایی به منظور اتصال به تیرهای فرعی سقف اصلی، از کاشت بولت به فواصل هر سی سانتی‌متر برای اتصال بتن دو سقف به یکدیگر به منظور فراهم نمودن پیوستگی دیافراگم سقف، که هیچ‌کدام انجام نشده است.

۶- نحوه اتصال تیر لانه زنبوری (شامل وصله، اتصال به نشیمن، اتصالات تیر فرعی و تقویت چشمه‌های زنبوری در محل‌های لازم) به‌صورت درست و کافی صورت نگرفته است.

۷- ایراداتی ناشی از عدم اجرای نامناسب جوشکاری اتصالات (از جمله عدم چسبندگی، شره کردن جوش) و اجرای نادرست تیر طره وجود داشته است.

۸- تیرهای قسمت طره فاقد برش‌گیر

بوده است.

۹- احتمال استفاده از مصالح با کیفیت و مقاومت پایین، مواد و مصالح فاقد استاندارد و یا تاریخ مصرف گذشته در ساختمان وجود دارد که جهت اثبات این مهم نیاز به انجام آزمایش‌های لازم مرتبط می‌باشد.

۱۰- در محاسبات اولیه شامل فنداسیون، سازه فلزی و دیوارهای برشی، وضعیت و تعداد طبقات، پیشروی‌های طولی و تیر طره و بارهای نهایی وارده بر سازه و زمین که در پایان از ساختمان بهره‌برداری می‌گردیده، لحاظ نشده است.

۱۱- طراحی سازه‌ها بر مبنای روابطی با در نظر گرفتن «ضرایب اطمینان» به‌منظور پوشش بارهای اضافه، عوامل ناشناخته، خطاهای محاسباتی، نقص‌های جزئی اجرایی و سایر موارد انجام می‌شود، ولی برخی از مهندسان طراح، با کاهش مقاطع و افزایش طول دهانه‌ها تلاشی در جهت اقتصادی‌تر نمودن مقاطع سازه داشته، که در این مورد متأسفانه مقطع ستون دارای مقاومت زیادی نبوده و به محض افزایش بار ثقلی به حدنهایی مقاومت خود رسیده و تخریب حادث شده است.

۱۲- طراح سازه جدید، بدون توجه به



زیرساخت‌های تاسیساتی در واحدهای مسکونی

برای رسیدن به چنین ایده‌آلی بی‌شک نیاز به یک هماهنگی بین گروه مهندسی طراحی (سازه، معماری، تاسیسات مکانیکی و برقی) می‌باشد، بدین صورت که جانمایی کانال تاسیساتی با در نظر گرفتن کوتاه‌ترین مسیر ممکنه توسط مهندسان مکانیک و برق انجام و سعی می‌شود این کانال‌ها در مسیر احداث دیوارها باشد، مهندس معماری می‌تواند با انتخاب نوع و رنگ کف فرش و قرنیز دیوارها، یک زیبایی بصری را ایجاد نماید و در نهایت مهندس طراح سازه بایستی تمهیدات لازم در خصوص طرح تقویتی دیوارها و کف در مسیر کانال را در نظر بگیرد.

گفتنی است که ابعاد کانال با توجه به تعداد و قطر لوله‌های تاسیساتی و تعداد کابل‌ها انتخاب می‌شود، جنس کانال می‌تواند از ورق‌های فلزی، انواع پلاستیک‌های فشرده یا بتن درجا باشد. در خصوص نحوه چیدمان لوله‌های تاسیساتی و کابل‌های برق نیز باید جهت حفظ ایمنی و جلوگیری از خطرات احتمالی تمهیدات لازم در نظر گرفته شود.

کلام پایانی اینکه بهتر است به‌عنوان یک سازنده در اجرای واحدهای مسکونی با در نظر قرار دادن جایگاه ویژه این قلم کالا (مسکن) در سبد خانواده و بهای بالای آن، بدانیم که مصرف‌کننده برای استفاده طولانی مدت این خرید را انجام می‌دهد و با در نظر گرفتن سرعت پیشرفت فناوری و تغییرات سطح رفاه همیشه در حال ارتقای فضای خانه خود می‌باشد که پیش‌بینی موارد این چنینی می‌تواند تاثیر بسزایی در پایین آوردن هزینه‌های یک خانواده در طول زمان بهره برداری را داشته باشد.

واحدهای مسکونی کمترین هزینه را در زمان تعمیرات یا بازسازی‌ها داشته باشند. تصور کنید بعد از چند سال استفاده از یک واحد مسکونی به دلیل نشست‌های ساختمان یا عدم اجرای اتصال مناسب یا فرسودگی زود هنگام (نامناسب بودن جنس لوله مصرفی) اندک نشستی در لوله رادیاتور کف یک طبقه ایجاد شود که با گذشت زمان این نشستی به سقف طبقه زیرین هدایت می‌شود، حال طبقه زیرین متوجه این نشستی شده و موضوع را به طبقه بالایی اطلاع می‌دهد، ساکن طبقه بالایی بایستی کف فرش را جمع‌آوری کند تا به محل نشستی برسد، محل مورد نظر را تعمیر کند، کف فرش را به حالت اولیه برگرداند و بعد از مدتی که محل نشست خشک شود سقف طبقه زیرین را نیز بایستی تعمیر کند. تمام این موارد مستلزم صرف وقت و هزینه بسیاری می‌باشد.

حال شرایطی را متصور شوید که در هر واحد مسکونی یک کانال تاسیساتی آب‌بند شده موجود باشد، یعنی کانالی جهت عبور کابل‌های برق و مخابرات، لوله‌های آب سرد و گرم مصرفی و آب گرم برگشتی رادیاتورها که امکان بازدید به راحتی ممکن باشد. بی‌شک ساکن واحد مسکونی با بازدید دوره‌ای می‌تواند متوجه هر گونه خرابی در لوله‌ها شود، همچنین با توجه به آب‌بند بودن کانال، نشست به طبقه زیرین اتفاق نمی‌افتد و در صورت بروز هرگونه حادثه، مالک در سریع‌ترین زمان ممکنه و با صرف کمترین هزینه، تعمیرات را انجام می‌دهد. پیش‌بینی این مهم کمک شایانی در زمان بازسازی‌ها و امکان اضافه کردن مدار جدید تاسیساتی (مثل اضافه کردن کابل برقی یا مخابراتی جدید) با کمترین تخریب را می‌دهد.



مونا شه‌میری

مهندس عمران

عضو هیئت مدیره شرکت انبوه‌سازان معاصر شرق

زیرساخت‌های تاسیساتی همیشه یکی از مبانی ساخت‌وساز شهری محسوب می‌شوند که با گسترش روز افزون مناطق شهری متراکم، مشکلات به‌وجود آمده به دلیل کاستی در این حوزه بیش از گذشته احساس می‌شود. حال این تفکر که احداث زیرساخت فقط مربوط به فضای بیرونی ساخت‌وسازها و شهرسازی است، موجب غفلت درخصوص این موضوع در فضای داخلی به‌خصوص واحدهای مسکونی شده است که همین امر باعث به‌وجود آمدن مشکلات زیادی در زمان بهره‌برداری برای ساکنان می‌شود.

موضوع کانال تاسیساتی در فضای داخلی در بسیاری از ساختمان‌های اداری، تجاری و سایر ساختمان‌های مشابه هر کدام به نحوی اجرا شده به عنوان مثال عبور لوله‌ها و کابل‌ها در سقف‌ها که از طریق سقف کاذب قابل دسترس هستند. حال مهندسان بایستی از همین تجربه مشابه، طرحی زیباتر و مناسب یک واحد مسکونی ارائه دهند. بی‌شک پیش‌بینی چنین فضاهایی کمک می‌کند تا بهره‌برداران

شعر و ادب پارسی



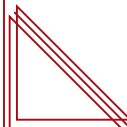
به نام خدایی که سازنده است
خدای زمین و خدای زمان
بدان، کوبه مردم کند خدمتی
ز سازندگان میهن آباد باد
تو باید که مسکن بسازی عزیز
چو گامی نهی تو در این انجمن
پس آنگاه بسیار همت کنی
بسازی تو مسکن، شمال و جنوب
یکی سازه بنیان نهی برقرار
نویدت دهد انجمن، نازنین
ز خاور برایت پیام آمده
که مسکن نیاز همه مردم است
کنون درهمی با تو گوید سخن
تو انبوه سازی، من انبوه ساز

خدایی هم او را برانده است
ز لطفش همه بندگان در امان
به سازندگی بایش همتی
ز انبوه سازی وطن شاد باد
از این حکم ما را نباشد گریز
تو هستی مهندس، چه مرد و چه زن
به اندک منافع قناعت کنی
ز سیمان و آهن، ز سنگ و ز چوب
مقاوم چو کوهی بُود استوار
تو عضوی ز مایی مقامت بین
اصول و دلیل و مرام آمده
اگر این ندانی، راحت گم است
به جهد و به کوشش بسازی وطن
تو ای قهرمان میهنت را بساز

«دکتر سید مهدی درهمی

استاد دانشگاه و رئیس هیئت مدیره شرکت سازه نوید خاور»

دفتر مدیریت سبد پروژه سازمان: گامی به سوی تعالی در سازمان‌های پروژه محور



مقدمه

اصلی آن، تدوین استراتژی برای نحوه مدیریت سبد پروژه‌های یک شرکت (از ابتدا تا انتها)، از جمله برنامه‌ریزی، اولویت‌بندی، استحصال ارزش و اطمینان از همسویی پروژه‌های شرکت با اهداف استراتژیک آن است. تنظیم قوانین حاکمیتی پروژه، ایجاد کنترل‌های فرایندی، ایجاد شاخص‌های عملکرد کلیدی برای پروژه‌ها و نظارت بر فناوری مورد استفاده در پروژه، از جمله وظایف شاخص آن محسوب می‌شود.

EPMO در مقابل PMO

به نقل از موسسه مدیریت پروژه^۴ واژه‌های EPMO و PMO اصطلاحات قابل تعویض نیستند. تفاوت بین این دو در این است که EPMOها به صورت سنتی نقشی در همسویی اهداف استراتژیک بر عهده نمی‌گیرند؛ در حالی که EPMOها این کار را انجام می‌دهند. PMO سنتی از نظر رویکرد، تاکتیکی‌تر از یک دفتر مدیریت پروژه سازمانی است. نظارت بر همسویی پروژه‌های یک سازمان با استراتژی‌های آن از وظایف منحصربه‌فرد واحد EPMO می‌باشد. EPMOها با نگاهی فراتر از واحدهای سازمانی، به رهبران مجموعه کمک می‌کنند تا تصمیم بگیرند کدام برنامه‌ها و پروژه‌ها را انتخاب و اجرا نمایند. به همین دلیل، واحد EPMO عموماً به مدیریت ارشد سازمان گزارش داده و با نگاه راهبردی^۵، تمام پروژه‌های سازمان را هدایت می‌کند.

تفاوت دیگر بین PMO و EPMO آن است که در حالی که EPMOها توانایی مدیریت پروژه‌های کوچک را دارند، به طور معمول برای مدیریت پروژه‌های پیچیده و در مقیاس بزرگ استفاده می‌شوند و بیشتر چندین پروژه

مدیریت پروژه به استفاده از دانش، مهارت‌ها، تکنیک‌ها و ابزارها برای انجام فعالیت‌های پروژه و برآوردن نیازهای آن گفته می‌شود. مدیریت پروژه از طریق اعمال فرایندهای آن (آغاز، برنامه‌ریزی، اجرا، نظارت و کنترل و اختتام) انجام می‌شود.

بهره‌گیری موثر از این حوزه مدیریتی (یعنی مدیریت پروژه) مستلزم ایجاد واحدها و بخش‌های درون سازمانی مشخصی نظیر دفتر مدیریت سبد پروژه (PMO^۱) می‌باشد.

در دهه اخیر، بسیاری از سازمان‌ها و بسیاری از تحلیلگران شناخته شده از تأسیس این دفاتر به منظور افزایش اثربخشی مدیریت پروژه حمایت کرده و می‌کنند. مطالعات نشان داده است که بهره‌گیری از دفاتر مدیریت پروژه بر ارزش سازمان‌ها^۶ افزوده است.

از سوی دیگر، ایده یک دفتر مدیریت سبد پروژه سازمانی (EPMO^۳)، در سال‌های اخیر به منظور مدیریت تمامی عملیات و ارتقای عملکرد سازمان‌ها، بسیار محبوب و همراه با رشد فزاینده بوده است. لازم به ذکر است که بخش "PMO" عبارت فوق، می‌تواند مخفف «دفتر مدیریت برنامه» یا «دفتر مدیریت پورتفولیو» باشد.

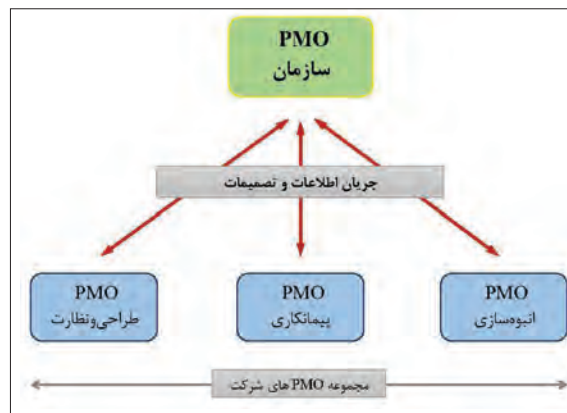
در این میان، هدف از نوشتار پیش‌رو، بیان اهمیت ایجاد دفتر مدیریت سبد پروژه سازمانی و بهره‌گیری موثر از دستاوردهای آن به منظور افزایش عملکرد، رشد و تعالی سازمان‌های پروژه محور می‌باشد.

دفتر مدیریت سبد پروژه سازمان

دفتر مدیریت سبد پروژه سازمان به منظور تعیین اولویت‌ها، استانداردها و اهداف مجموعه پروژه‌های سازمان تشکیل شده و مسئولیت



دکتر مهران امیری
استاد دانشگاه؛ مدیر EPMO شرکت انبوه‌ساز و
مهندسین مشاور سازه نوید خاور



استراتژیک و رشد بهره‌وری شرکت برای تان
حائز اهمیت است.
- در صنعتی فعالیت می‌کنید که مستلزم
ریسک‌های قابل توجه است (نظیر صنعت
ساخت‌وساز).
- در حال اصلاح و تغییرات سازمانی عمده
نظیر توسعه حوزه‌های اصلی کاری یا ادغام
با شرکتی دیگر هستید.

پی‌نوشت‌ها

1. Portfolio Management Office
2. Organization Value
3. Enterprise Portfolio Management Office
4. Project Management Institute (PMI)
5. Strategic view
6. Kara Austin

منابع

1. Project Management Institute (PMI)
2. Arnaz-Pemberton, E. R. (2018). The enterprise portfolio management office. In The Handbook of Project Portfolio Management (pp. 184-192). Routledge.
3. Hadjinicolaou, N., Dumrak, J., & Mostafa, S. (2020). Investigating the Association Between Project Portfolio Management Office Functions and Project Success: An Australian Case Study. In The 10th International Conference on Engineering, Project, and Production Management (pp. 287-298). Springer Singapore.
4. Tsikou, M. (2016). Project Management Office & Project Portfolio Management Office Application in a Greek Company Case Study: TIF-HELEXPO SA.
5. <https://www.techtarget.com/searchcio/definition/enterprise-project-management-office>

ایجاد فرایندها، بهبود ارتباطات و افزایش بهره‌وری مفید است. شاید بزرگترین مزیت EPMO این باشد که شرکت را قادر می‌سازد تا نحوه مدیریت و اجرای پروژه‌های بزرگ و پیچیده را ساده‌سازی کند؛ زیرا در سطح استراتژیک و با همکاری مدیران ارشد سازمان، فعالیت می‌کند.

این دفتر همچنین مدیریت چندین پروژه در یک زمان را (به‌خصوص اگر اهداف مشابهی داشته یا به منابع مشابهی نیاز داشته باشند) آسان‌تر می‌کند. این دفتر بیشتر به‌عنوان تسهیل‌گر و نزدیک‌کننده بین بخش‌های سازمان عمل نموده و حتی در پیچیده‌ترین پروژه‌ها، پشتیبانی، بهینه‌سازی منابع و ارائه راهنمایی را در دستور کار خود دارد. به نقل از PMI، این ثبات و توانایی، اطمینان از کارایی عملیاتی را فراهم می‌کند.

داشتن یک منبع خنثی در سطح سازمانی، مانند EPMO، منجر به مشارکت بین تیم‌هایی می‌شود که کارها را انجام می‌دهند. تیم‌ها زمانی قدرتمندتر می‌شوند که EPMO به‌عنوان یک میانجی مشترک عمل می‌کند که همه دیدگاه‌ها را شنیده و بر یافتن بهترین مسیر رو به جلو تمرکز می‌کند.

کلام پایانی

همان‌طور که اشاره شد راه‌اندازی دفتر مدیریت سیدپروژه سازمان را می‌توان یک گام موثر به سوی تعالی شرکت‌های پروژه‌محور قلمداد نمود.

در پایان، سازمان پروژه‌محور شما به EPMO نیاز دارد اگر:

- با پروژه‌های مختلف، به هم وابسته و پیچیده سروکار دارید.

- اطمینان از همسویی پروژه‌ها با اهداف

را به‌صورت هم‌زمان تحت نظر قرار می‌دهند.

اهمیت راه‌اندازی EPMO

فعالیت EPMO توسط کل بخش‌های سازمان قابل مشاهده بوده و می‌تواند فعالیت‌های بین واحدهای مختلف کسب‌وکار را تسهیل و هماهنگ کند تا اطمینان حاصل شود که پروژه‌ها همسو بوده و تضادی ندارند. این قابلیت امکان کمک به پیش‌بینی تقاضا و برنامه‌ریزی موثر منابع را برای EPMO فراهم می‌آورد.

EPMO ها همچنین می‌توانند ارتباطات درون سازمانی را بهبود بخشند؛ زیرا به‌طور مستقیم با تیم‌های اجرایی یک شرکت کار می‌کنند. در واقع، یکی از مسئولیت‌های مهم EPMO ایجاد برنامه‌های ارتباطی برای پروژه‌هایی است که مورد پایش قرار می‌دهد. آنان ضمن تعریف کانال‌های ارتباطی مورد نیاز، نقش‌ها را مشخص نموده و رویه‌ها و دستورالعمل‌های گزارش‌دهی را ایجاد می‌کنند.

این دفتر همچنین با نظارت بر پیشرفت سید پروژه سازمان، به واحدهای مختلف سازمان کمک می‌کند تا در مسیر درست رسیدن به اهداف تعریف شده خود باقی بمانند. براساس دستورالعمل‌های PMI، کارکنان برای دریافت بررسی، برنامه‌ریزی، اولویت‌بندی، ردیابی نتیجه و روش‌های کاری به EPMO تکیه می‌کنند. همان‌طور که کارا آستین^۲، مدیر EPMO در PMI بیان می‌کند، EPMO «تنها مسیر برای موفقیت و اجرای پروژه، هم‌زمان با پشتیبانی از مدیریت ارشد است».

مزایای EPMO

بهره‌گیری از EPMO برای تنظیم استانداردها،



رویا‌های آینده و آینده رویاها در معماری

آینده‌نگرانه برای این گروه به سبب فهم جهان آینده و چگونگی انجام کنش‌های طراحانه برای زندگی در پیش‌رو امری مهم است.

گمانه‌زنی اندیشمندانه برای معاصر کردن آنچه که اتفاق خواهد افتاد.

با گذشت زمان و رخ دادن پیشرفت‌های فناوری فراوان، اهمیت یافتن فضای سایبر، فراگیری رسانه‌ها و شبکه‌های اجتماعی، نگاه جدی‌تر و علمی‌تر به مسائل آینده‌پژوهانه و محو شدن مرزهای بین رشته‌ها و به وجود آمدن حوزه‌های بین‌رشته‌ای، جنس نگاه به مسئله آینده تغییر کرد و ترسیم جای خود را به بازنمایی داد. به جای رویاپردازی یا نگاه انتقادی، گمانه‌زنی و تفکر عمیق مسئله اصلی متفکران و پژوهشگران و معماران این دوره شد. در این دوره، معماری با رشته‌ها و حوزه‌های دیگری چون سینما و تلویزیون به گونه‌ای ادغام می‌شود که نتوان به راحتی آن‌ها را از هم تشخیص داد. پژوهشگران یا ترسیم‌گران این دوره به الزام معمار (چنان که در دسته نخست بیشتر معمارند) نبوده و از حوزه‌ها و رشته‌های دیگری به بازنمایی جهان آینده می‌پردازند. همان‌گونه که مشخص است، زبان ارائه به‌دلیل این تغییر رویکرد عوض می‌شود.

وقتی از رابطه‌ی بین «ترسیم» و «معماری» صحبت می‌شود، دو واژه Drawing و Representation است که اهمیت می‌یابد. در طول شش دهه اخیر (از دهه ۶۰ میلادی تا امروز)، ترسیم و بازنمایی به جریان‌های فکری مهم دیسپلین معماری تبدیل شده‌اند و پیروانش معماران و گروه‌های معماری به‌طور عمومی آوانگارد، رادیکال و پیشرویی هستند که معماری را نه به معنای آنچه که متعارف است (معماری به مثابه ساختن)، بلکه به مثابه دریچه‌ای برای تعمق در زمینه‌های مختلف می‌بینند. در این سیر تاریخی ۵۰ الی ۶۰ ساله، مسئله اصلی مورد توجه این معماران یا گروه‌های معماری با وجود تفاوت شیوه برخوردشان، نگاه به آینده است. این امر در طول سال‌ها دستخوش تغییراتی شده که ماهیت و ادبیات ترسیم و بازنمایی را تغییر داده و از دو جنبه می‌توان آن‌ها را بررسی و صورت‌بندی کرد: گروهی که آینده‌ای خیالی، فانتزی، رویایی یا برعکس آن، نامعلوم و هولناک را به تصویر می‌کشند، بیشتر به وسیله ترسیم به این امر می‌پردازند که برای آن‌ها چیزی بیش از یک تولید تصویر گرافیکی است؛ و گروهی که با آینده‌پژوهی، سعی بر نمایش آنچه که اتفاق خواهد افتاد را دارند، به بازنمایی امر در حال وقوع می‌پردازند و بینش



مهندس رابعه لطفی
دانشجوی دوره دکترای معماری
مدیرعامل شرکت انبوه‌سازی سازه آرمانی قرن

به جای تصویرسازی و کلاژ و ترسیم ما بیشتر با روایت‌پردازی، قصه‌گویی و داستان‌ها مواجه هستیم و به همین دلیل در سینما و تلویزیون نمونه‌های بیشتری از این جنس تصویرسازی‌ها می‌بینیم. از نمونه‌های متأخر این گروه، می‌توان به «جانانان نولان» و «لیزا جویی» خالقان سریال وست‌ورد اشاره کرد که به‌خصوص در فصل سوم با کمک کارگردان هنری و مدیر تولید و با مشاوره و همراهی بیارکه انگلس (معمار) شهرها و ساختمان‌هایی را برای آینده‌ای نزدیک خلق کرده‌اند که تصور آن بسیار باورناپذیر است. یک جهان تخیلی اما واقعی و در کنار آسمان‌خراش‌های لس‌آنجلس، سنگاپور و اسپانیا، در کنار آثار معمارانی چون نورمن فاستر، سانتیاگو کالاتراوا، ولف پریکس و ریکاردو بوئیل با بیان این نکته که مسئله اصلی زندگی در آینده، تئوری و نقد (معماری به مثابه تالیف) و یا ساختمان‌ها و آسمان‌خراش‌ها (معماری به مثابه ساختن) نیست و معماری اطلاعات، طراحی داده‌ها، رابطه بین هوش مصنوعی و شهر، فناوری‌های واقعیت مجازی و واقعیت افزوده و ترکیب شدنشان با اکسسوارهای خانه، پوشش انسان‌ها، محیط و مثال‌هایی از این قبیل، مسائلی هستند که برای جهان امروز اهمیت دارند و باید بازنمایی شوند.

در کتاب «تکینگی نزدیک است» عصر تکینگی فناوری را پیش‌بینی می‌کند، یعنی عصری که در آن با توجه به پیشرفت هوش مصنوعی، ماشین‌ها از انسان‌ها پیشی می‌گیرند و یا «جولیان جینز» با کتاب «خاستگاه خودآگاهی» از زمانی صحبت می‌کند که فناوری انسان در ترکیب با هوش مصنوعی به خودآگاهی می‌رسد و تراجنسیت و ترابشریت‌ها خلق می‌شوند: موجوداتی فراتر از جنسیت و انسان‌ها که جهان آینده با سرعت در حال نزدیک شدن به آن است.

همان‌گونه که گفته شد افراد این گروه لزوماً معمار نیستند، اما به شیوه‌های گوناگون در حال تئوریزه کردن، به نمایش درآوردن و یا تحقق بخشیدن به الزامات جهان آینده هستند و به عبارتی امر غیرقابل‌پیش‌بینی را هر روز برای مردم، باورپذیرتر می‌کنند.

آینده از آن چیزی که فکر می‌کنیم به ما نزدیک‌تر است؛ مسئله اصلی تغییر رویکرد، ابزارها و تکنیک‌هاست: از

رویاپردازی به گمانه‌زنی‌های اندیشمندانه، از تئوری به تحلیل، از ترسیم به بازنمایی، از نقد به روایت‌گری و از تصویرسازی به داستان‌سرایی. غافل شدن از این نکات و تغییرات، چیزی به جز در جا زدن در ادبیات کهنه یا تکرار بی‌په‌وده تئوری‌های بارها گفته شده نیست.

روپاسازی برای جهان معاصر

پس از بررسی دو جنبه ترسیم و بازنمایی و درک تغییرات آن در چند دهه اخیر و با فهم این نکته که ترسیمات دسته نخست برای رسیدن به آینده‌ای بهتر، برآمده از ریشه‌های گذشته (نفی، اثبات، وام‌گیری یا نقد آن) و بازنمایی‌های دسته دوم برای رسیدن به آینده در حال وقوع، برآمده از آینده‌پژوهی و تحلیل آن است، به افرادی خواهیم رسید که با گذر کردن از این مراحل، به تولید در جهان معاصر و زیستن در اکتونیت می‌پردازند.

آن‌هایی که به رویاهای مردم عصر خود، تحقق می‌بخشند، و ارتباطات اجتماعی همه افراد را در هر کجای جهان تسهیل و هر فرد را به یک رسانه تبدیل می‌کنند و در قدم‌های بعدی خود به فکر ساختن شیوه‌های جدید ارتباطات به‌خصوص ارتباطات بدون کلامی هستند.

برای این افراد، مسئله دیگر ترسیم و بازنمایی و نگاه به گذشته یا آینده نیست. مسئله زمان حال است و برای ساخت زمان حال، باید مجموعه‌ای از دانش‌های نظری و عملی، نگاه انتقادی به گذشته و نگاه گمانه‌زنانه به آینده، تصویرسازی و روایت‌گری را با هم ترکیب و تلفیق و هم آن‌ها را درک و تحلیل کرد و برای زیستن در زمانه خود، زیستن در زمان حال و زیستن در لحظه، به تعبیر «رابین ویلیامز» در فیلم «انجمن شاعران مرده»، «دم را غنیمت شمارد» و اقدام به عمل و تولید کرد.

این افراد به جای رویاپردازی، روپاسازی می‌کنند یا به عبارتی دیگر می‌توان گفت آن‌ها جهان زیسته ما و جهانی که قرار است در آن به زیستن بپردازیم را معماری می‌کنند.

ما همیشه همان یک کارفرما داریم؛ نه آقا یا خانم اسمیت، بلکه یک انسان. ما می‌خواهیم چیزی طراحی کنیم که به آدم‌ها اجازه دهد که رویایی داشته باشند و نمی‌خواهیم که همان رویاهایی که ما داریم را داشته باشند. ما می‌خواهیم

رویاهای خودشان را داشته باشند. دنیا از آن رویاپردازان است. یک روز همه رویاپردازان کنار هم جمع می‌شوند تا یک دنیای شگرف بسازند.

ما نمی‌توانیم چیزی را بسازیم اگر به آن فکر نکرده و ابتدا آن را در تصور نیآورده باشیم، و ما {معماران} نباید آن چه را که نمی‌توانیم بسازیم متصور شویم. یک {معمار} باید رویاپردازی کند، اما در عین حال باید توانایی تبدیل آن رویا به واقعیت را داشته باشد. معماری قادر است به شکل اسرارآمیزی ایده‌ها را محقق کند. معماری همان ایده‌های ساخته شده است. {...} در حالی که فرم‌ها فرو می‌پاشند و به عالم فراموشی می‌روند، ایده‌ها باقی می‌مانند. ایده‌ها نامیرا هستند. تاریخ معماری تاریخ ایده‌ها است، تاریخ ایده‌های ساخته شده. ایده‌هایی که محقق می‌شوند و از این طریق، محقق شدنشان، ایده‌های بیان شده را بر شالوده‌ای محکم قرار می‌دهند. به‌طور خلاصه، فرم بدون ایده پوچ است؛ معماری بدون ایده تقلیلی محض به تصویر خواهد بود؛ فرم خالی، تهی از هرگونه کارکرد مفید حقیقی.

نویسنده بر این باور است که باید آثار به‌گونه‌ای خلق شود که بیننده برداشت واقعی از آن را داشته باشد و میان آنچه واقعی است و آنچه واقعی نیست تفاوت قائل شود به‌عنوان مثال در مینیاتور ایرانی ممکن است یک جنگ مهیب با اتفاق‌های ناخوشایند در جریان باشد، اما این صحنه به شیوه‌ای زیبا ترسیم شده است. نگارنده معتقد است که آثارش مستندسازی یا ثبت و ضبط تاریخی نیست، چیزی است موازی با آنچه در رویا می‌بینید، جایی که همه چیز در حرکت است، در رنگ‌های روشن درست جایی میان راه رفتن و خوابیدن. این همان چیزی است که او می‌خواهد نقاشی کند.

(نگارنده در طراحی پلازا، شهری رویاپردازانه را به تصویر کشیده است و این حاصل تداعی یک رویا در دوره کارشناسی ارشد بود. در سایت پلان واقع در فاصله‌ی فکوری و هفت تیر مشهد که در کمتر از ۳۰ ثانیه رویایی را تحقق بخشید و از شباهت شکلی آن سایت پلان با چکمه و ایده آناتومی پا همچون حجمی که در دل آن چکمه نهفته است که در آن نوآوری رویاپردازانه به تصویر کشیده شده است.)

شیرآلات ساختمانی و نقش آن در برندسازی ساختمان

برندسازی مثبت کمک می‌کند و مشتریان را به انتخاب آن ساختمان ترغیب می‌کند.

امتیاز در بازار

برندسازی در صنعت ساختمان به این معناست که چقدر می‌توان به آن برند اعتماد کرد. برندهای معتبر به‌طور معمول از استانداردهای بالاتری پیروی می‌کنند و این مزیت می‌تواند به جذب خریداران کمک کند.

طراحی و زیبایی

– هماهنگی با طراحی داخلی

شیرآلات به‌عنوان بخشی از دکوراسیون داخلی می‌تواند با طراحی کلی ساختمان هماهنگ شوند. برای مثال، شیرآلات مدرن با لبه‌های نرم و رنگ‌های متناسب می‌توانند زیبایی فضا را دوچندان کنند. شیرآلات جزء مهمی از طراحی داخلی هستند. یک طراحی زیبا و هماهنگ می‌تواند تأثیر بسزایی در جذابیت کلی فضا داشته باشد. وقتی شیرآلات با طراحی مدرن و خلاقانه انتخاب شود، برند ساختمان به‌عنوان یک مکان شیک و به‌روز شناخته می‌شود.

– افزایش ارزش افزوده

شیرآلات با طراحی لوکس و زیبا می‌توانند ارزش ملک را افزایش دهند. خریداران به‌طور معمول به جزئیات دقت می‌کنند و شیرآلات با کیفیت می‌تواند به‌عنوان یک ویژگی برجسته برای جذب مشتریان عمل کند.

شیرآلات ساختمانی به‌عنوان یک عنصر کلیدی و یکی از اجزای اساسی در طراحی و عملکرد هر ساخت‌وساز، به‌طور مستقیم بر برندسازی، هویت، کیفیت، کارایی و زیبایی فضای داخلی هر ساختمان تأثیر می‌گذارد. شیرآلات ساختمانی بخش اساسی از فرایند برندسازی در صنعت ساخت‌وساز هستند. معرفی محصولات باکیفیت و مدرن، ایجاد طراحی‌های زیبا و کارآمد و همچنین توجه به نیازهای محیط‌زیستی می‌تواند باعث ایجاد و تقویت شناخت برند و جذب مشتریان بیشتر شود. در این راستا، سرمایه‌گذاری در انتخاب شیرآلات مناسب می‌تواند به موفقیت کلی پروژه‌های ساختمانی منجر شود.

در ادامه، نقش‌های مختلف شیرآلات در این زمینه به تفصیل بررسی می‌شود:

کیفیت، دوام و اعتماد؛ تضمین ماندگاری

شیرآلات باکیفیت، مانند شیرهای برنجی یا استیل، به افزایش طول عمر و کاهش نیاز به تعمیرات کمک می‌کنند. انتخاب این محصولات نشانه‌ای از توجه به کیفیت ساخت و دوام است که می‌تواند برند ساختمان را تقویت کند. شیرآلات با کیفیت بالا نشان‌دهنده توجه به جزئیات و استانداردهای ساخت است. انتخاب شیرآلات با عمر مفید طولانی و مواد اولیه مرغوب نشان‌دهنده تعهد سازندگان به کیفیت ساختمان است. این موضوع به



مهندس سید جواد رضوی
معاون بازرگانی گروه کارخانجات ایرش



ایجاد اعتماد و اعتبار

انتخاب و نصب شیرآلات با کیفیت به ایجاد حس اعتماد در مشتریان کمک می‌کند. برندها و سازندگانی که از محصولات معتبر و استاندارد استفاده می‌کنند، به‌طور معمول به‌عنوان برندهای قابل اعتماد شناخته می‌شوند. هنگامی که ساکنان با شیرآلات باکیفیت مواجه می‌شوند و از عملکرد آنها راضی هستند، این تجربه مثبت می‌تواند به تقویت رابطه بین ساکنان و برند منجر گردد.

پایداری و صرفه‌جویی در انرژی

شیرآلات کم‌مصرف - استفاده از شیرآلاتی که دارای گواهی‌نامه‌های صرفه‌جویی آب هستند، نه تنها هزینه‌های آب را کاهش می‌دهد بلکه به کاهش اثرات زیست‌محیطی نیز کمک می‌کند. این ویژگی باعث می‌شود ساختمان‌ها به عنوان مکان‌های پایدار و مسئول بشناسند و در عصر آگاهی از محیط‌زیست، این ویژگی می‌تواند به برندسازی مثبتی منجر شود.

رعایت استانداردهای محیط‌زیستی - ساختمان‌هایی که در آنها از شیرآلات مرتبط با محیط‌زیست استفاده شده، به‌عنوان سازندگان هوشمند و پیشرفته شناخته می‌شوند. این امر می‌تواند جذابیت برند را افزایش دهد.

نوآوری و فناوری

- استفاده از فناوری‌های جدید

شیرآلات هوشمند، مانند شیرهای اتوماتیک که به فشار آب واکنش نشان می‌دهند، تجربه کاربری پیشرفته‌ای را فراهم می‌کنند. این نوع فناوری نه تنها به راحتی ساکنان افزوده، بلکه به‌عنوان یک مشخصه متمایز در برند شناخته می‌شود. شیرآلات هوشمند که به فناوری‌های نوین متصل هستند، می‌توانند بر جذابیت ساختمان بیفزایند. این شیرآلات امکاناتی مانند کنترل از راه دور و نظارت بر مصرف آب را فراهم می‌کنند و به نام برند فناوری مدرن و نوآوری ارتباط می‌دهند.

- ایمنی و کنترل

استفاده از شیرآلات پیشرفته می‌تواند در جلوگیری از حوادث و ایجاد ایمنی در ساختمان کمک کند. به‌عنوان مثال، شیرآلاتی که سیستم‌های محدودکننده دما دارند می‌توانند به جلوگیری از سوختگی‌ها کمک کنند، که به برند به‌عنوان یک برند مطمئن و ایمن اعتبار می‌بخشد.

تجربه مشتری

- خدمات و شخصی‌سازی

برندسازان موفق به‌طور معمول به نیازهای مشتری توجه و آن‌ها را در طراحی‌های‌شان لحاظ می‌کنند. ارائه گزینه‌های متنوع و خدمات شخصی‌سازی شده می‌تواند به جلب رضایت مشتریان کمک کند. شیرآلات باید علاوه بر زیبایی، کارایی مناسبی نیز داشته باشند. تجربه کاربری مثبت از استفاده شیرآلات می‌تواند

به Reputation برند کمک کند. مشتریان وقتی از عملکرد صحیح و راحت شیرآلات تجربه خوبی داشته باشند، تمایل بیشتری به معرفی و تبلیغ برند خواهند داشت.

- بازخورد مثبت

شیرآلات باکیفیت و عملکرد خوب می‌توانند تجربه مثبت ساکنان را به همراه داشته باشند. رضایت از محصولات باعث می‌شود کاربران احساس خوشایندی را تجربه کنند و به‌طور طبیعی به تبلیغات کلامی مثبت بپردازند.

توجه به نیازهای مشتریان و ارائه خدمات سفارشی در انتخاب شیرآلات، می‌تواند به تقویت ارتباط عاطفی بین ساکنان و برند کمک کند. زمانی که ساکنان حس کنند که نیازهای آنها مورد توجه قرار گرفته و پاسخ داده شده است، احتمالاً به برند وفادارتر خواهند بود و این وفاداری می‌تواند به تبلیغات کلامی و برندسازی بیشتر منجر شود.

در نهایت، شیرآلات ساختمانی نقش حیاتی در برندسازی و ایجاد هویت ساختمان دارند. با انتخاب صحیح و هوشمندانه شیرآلات، سازندگان می‌توانند ارزش افزوده قابل توجهی به پروژه‌های خود ببخشند و تجربه مثبت و ماندگاری را برای ساکنان فراهم کنند. این تعامل مثبت بین کیفیت، طراحی و تجربه مشتری می‌تواند در نهایت به موفقیت طولانی‌مدت برند در بازار ساخت‌وساز بیانجامد.



گوناگونی پروژه‌ها در شرکت انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری آزاد طرح شرق

گفت‌وگو با دکتر حسین خیرایی مدیرعامل شرکت آزاد طرح شرق

مطلوب در حال ساخت می‌باشد. هم‌زمان چند پروژه‌ی خصوصی به تعداد ۳۰ واحد در الهیه، هاشمیه و کوهسنگی مشهد با پیشرفت ۸۰ درصد در حال ساخت داریم.

علت گوناگونی پروژه‌های شرکت آزاد طرح شرق چیست؟

شرکت انبوه‌سازی آزاد طرح شرق شرکتی توانمند در حوزه‌ی ساخت‌وساز است و از تیم مهندسی و پیمانکاران با تجربه و خوشنامی بهره‌مند است که تاکنون عملکرد خوبی داشته‌اند. از سوی دیگر بر اساس این توانمندی‌ها بخش روابط عمومی شرکت توانسته است تعامل‌های خوبی با شهرداری‌ها و اداره‌های دولتی برقرار نماید. در مجموع می‌توان گفت توانمندی شرکت مورد استقبال بخش کارفرمایی دولتی و خصوصی قرار گرفته است تا با اعتماد و اطمینان پروژه‌های خود را به آزاد طرح شرق واگذار نمایند. البته مجموعه‌ی شرکت انبوه‌سازی آزاد طرح شرق هم به پاسداشت این اعتماد با بیشترین توان در خدمت بخش کارفرمایی بوده است تا بتواند با بهترین کیفیت و کم‌ترین هزینه پروژه‌ها را به پایان رسانده و تحویل نماید و همین رویکرد باعث شده است تعداد زیادی پیشنهاد پروژه ساخت را هم در دست بررسی داشته باشیم.

- مجتمع ۲۰۱ واحدی مهر تعاونی مسکن مهر عالی‌شهر بوشهر
- مجتمع ۶۰ واحدی سامان ۱ مجیدیه ۴۹
- مجتمع ۴۸ واحدی سامان ۲ اندیشه ۷۳ شهرک غرب مشهد
- مجتمع ۷۰ واحدی الهیه ۱ شرکت نیروی جوان سلیم
- مجتمع مسکونی ۷۰ واحدی الهیه ۲
- مجتمع مسکونی ۴۰ واحدی تعاونی مسکن مهر اتحاد فرهنگیان صالح آباد
- ساختمان تجاری اکسون با ۷۰/۰۰۰ مترمربع
- ساختمان اقامتی مخابرات اصفهان در مشهد (شرکت تعاونی مخابرات اصفهان)
- ساختمان خیریه معین الضعفاء
- ساختمان خیریه خانه آرزو در قوچان
- ساختمان مجمع خیرین قرآنی در مشهد می‌باشد.

آیا در حال حاضر هم پروژه‌های در دست اجرا دارید؟

بله. در حال حاضر هم پروژه آبشار دوم؛ ۱۸۰ واحد مسکونی شخصی کارکنان خدوم ارتش جمهوری اسلامی ایران مستقر در منطقه شمال شرق را در دست اجرا داریم که از پیشرفت فیزیکی بیش از ۵۰ درصد برخوردار است. همچنین پروژه‌ی ۸۰۰ واحدی منازل سازمانی کارکنان ارتش جمهوری اسلامی ایران در مشهد به نام مهر ولایت واقع در خیابان ثامن‌الائمه (ع) را در دست اجرا داریم که ۲۴۰ واحد آن تکمیل و تحویل شده است و بقیه نیز با ۶۰ درصد پیشرفت فیزیکی و با سرعت

شرکت انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری آزاد طرح شرق فعالیت حرفه‌ای خود را در سال ۱۳۸۸ با مدیریت مرحوم شادروان حاج اکبر بیغم خراسانی در زمینه انبوه‌سازی مسکن مهر گلپه‌ار آغاز کرد، در سال ۱۴۰۲ هیئت مدیره این شرکت، دکتر حسین خیرایی را به‌عنوان مدیرعامل شرکت انتخاب نمود. دکتر خیرایی زاده سال ۱۳۶۴ و دانش‌آموخته‌ی دکترای مهندسی عمران، گرایش مهندسی و مدیریت ساخت است که از سال ۱۳۹۰ وارد عرصه‌ی صنعت ساختمان شده است و در پروژه‌های بزرگ مسکن مهر برای دهک‌های کم‌برخوردار جامعه به فعالیت پرداخته است. گفت‌وگویی با دکتر خیرایی در مورد فعالیت‌های این گروه ساختمانی انجام شده است که هم اینک پیش روی شما قرار دارد.

خلاصه‌ای از پروژه‌های انجام شده شرکت آزاد طرح شرق را بفرمایید.

پروژه‌های ساخت شرکت انبوه‌سازی آزاد طرح شرق پر تعداد است. تعدادی از این پروژه‌ها که در ساخت، تکمیل و تحویل واحدهای آن حضور یافته است شامل؛
- مجتمع مسکونی ۳۱۰ واحدی مهر ۷ گلپه‌ار
- مجتمع مسکونی ۲۱۵ واحدی مهر تعاونی مسکن مهر ۱ گلپه‌ار
- مجتمع ۱۱۱ واحدی مهر تعاونی مسکن کارکنان آب و فاضلاب
- مجتمع مسکونی ۸۰ واحدی مهر مسکن مهر خورشید گلپه‌ار



اهمیت و نقش روابط عمومی و ارتباطات در پروژه‌های ساختمانی



احمد رضا یعقوبیان

کارشناس روابط عمومی گروه کارخانجات ابرش

و از دیدگاه علمی می‌توان گفت موضوع روابط عمومی از اهمیت بالایی برخوردار است. زیرا به بهبود روابط بین فردی، مدیریت بحران، ارتقاء شهرت و تصویر سازمانی نیز کمک می‌کند. این موارد و همه مواردی که بیان شد می‌توانند نقش روابط عمومی را در یک پروژه ساختمانی پررنگ کنند.

با توجه به مطالبی که ارائه شد سرمایه‌گذاری در توسعه واحد روابط عمومی و استفاده از استراتژی‌های مناسب در این زمینه، یکی از بهترین راه‌های رسیدن به موفقیت درازمدت در صنعت ساختمان است. این سرمایه‌گذاری نه تنها به بهبود روابط با ذینفعان و ارتقاء تصویر برند کمک می‌کند، بلکه در مواجهه با بحران‌ها و مسئولیت‌های اجتماعی، حمایت‌های لازم را فراهم می‌آورد. به همین دلیل، روابط عمومی نه تنها یک ابزار ارتباطی است، بلکه یک عنصر استراتژیک حیاتی در مدیریت و رشد شرکت‌های ساختمانی محسوب می‌شود.

عمومی و ارتباطات به‌عنوان عوامل کلیدی برای موفقیت پروژه‌ها شناخته شده است و تحقیقاتی که در این زمینه انجام شده به خوبی گواه آن است که پروژه‌هایی که از یک مدیریت واحد در حوزه ارتباطات و روابط عمومی برخوردار بوده‌اند به خوبی توانسته است برند و تمایزاتی که در زمان ساخت‌وساز نسبت به رقبا داشته‌اند را به مخاطبان خود معرفی کنند.

در صنعت ساخت‌وساز، مدیریت روابط عمومی و ارتباطات به‌عنوان کلیدی برای موفقیت پروژه‌ها شناخته شده و می‌تواند به ارتقاء تعاملات مثبت، تصویر سازمانی و مزیت پروژه‌های ساختمانی کمک کند. ما در حوزه ساخت‌وساز تصورمان این است که با معرض دید قرار گرفتن پروژه شهروندان و ذینفعان از وجود آن مطلع شده و ناخودآگاه روند پروژه را دنبال می‌کنند در صورتی که این موضوع نمی‌تواند همه اقدام‌های مهم پروژه را به مخاطب منتقل نماید و در این میان واحد روابط عمومی به‌عنوان قطعه مهمی از این پازل به خوبی خودنمایی می‌کند.

ما اهمیت روابط عمومی را در پروژه‌های ساختمانی از ۵ جهت مهم می‌توانیم بررسی کنیم؛

- ۱- ایجاد ارتباط موثر با مشتریان، پیمانکاران و تیم‌های پروژه
 - ۲- مدیریت انتظارات و ارتباط با همه ارکان مختلف تیم
 - ۳- حفظ اعتبار و سازندگی سازمان در بازار
 - ۴- حل اختلاف‌ها و مدیریت بحران‌ها
 - ۵- تحلیل و ارزیابی افکار عمومی
- با بررسی این موارد در حوزه روابط عمومی

تاکنون به این فکر کرده‌اید مردم به دلیل اجرای یک پروژه ساختمانی و عمرانی از مسدود شدن یک خیابان و یا کوچه تا چه حد ناراضی‌اند؟ و یا اینکه از بهره‌برداری یک یا چند طرح تا چه اندازه رضایت‌مندی دارند؟ و یا سوال مهم‌تر آنکه، با چه ابزارهایی می‌توان بر نظر آنها تاثیر گذاشت؟ بی‌شک پاسخ دادن به این سوال‌ها و هزاران سوال از این دست می‌تواند نقش روابط عمومی را در یک پروژه ساختمانی پررنگ کند.

همه ما به‌خوبی می‌دانیم یکی از فرایندهای مهم برای موفقیت در هر کاری به ویژه موضوع فروش آن هم در حوزه ساخت‌وساز فرایند ارتباطات موثر و سازنده است. ما در این یادداشت سعی می‌کنیم نقش روابط عمومی و ارتباطات را از جهت پروژه‌های ساختمانی و الزام‌های آن را با بیانی کوتاه مطرح کنیم، چرا که جای خالی آن در صنعت ساخت‌وساز که به‌عنوان یکی از صنایع مادر و یک رشته حیاتی و اساسی نقش مهمی را در توسعه و اقتصاد هر کشوری دارد به خوبی احساس می‌شود.

شاید واژه روابط عمومی (PR) از جایگاه مناسبی برای مفهوم مورد نیاز در اطلاع‌رسانی و ارتباطات برخوردار نباشد، اما روابط عمومی‌ها در ایران از سوی مراکز علمی و دانشگاه‌های اجرایی تعاریف مختلفی دارند و باید توجه داشت که روابط عمومی رابطه دو طرفه‌ای با افکار عمومی دارد که در راستای این تعامل و ارتباط، هم بر افکار عمومی تاثیر می‌گذارد و هم از آن نقش می‌پذیرد.

در صنعت ساختمان، مدیریت روابط



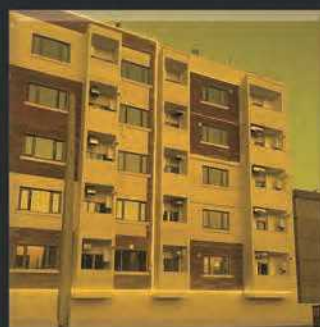
آراد طرح شرق

شرکت انبوه سازی



☎ ۰۹۱۵۳۰۰۷۲۶۸ ☎ ۰۹۱۵۱۰۶۲۶۳۲

سیدرضی ۳۸ ساختمان آرامش
طبقه اول واحد ۲





MAMMUT
دنیای ماموت

نمایندگی 5002

شرکت ماموت پیشرو صنعت

✓ فروش و نصب انواع ساندویچ پانل : سقفی ، دیواری و سردخانه
✓ کانکس های سرویس بهداشتی ، فروشگاه ، نگهبانی ، مسکونی و ویلایی
✓ ساختمان های پیش ساخته و سازه های سبک ویژه تجهیز کارگاه و مدرسه



www.mammutpishro.com
mammutpishro@gmail.com

دفتر فروش: مشهد، خیابان ملک الشعراي بهار، بين چهار راه لشگر و بیسیم، پلاک 232
بازرگانی و فروش : 09021415002

دفتر مرکزی : 051 - 38599131

شرکت باتیس بنای پارس (سهامی خاص)



Batis Banaye pars

شرکت باتیس بنای پارس در سال ۱۳۸۷ به عنوان شرکت ساختمانی سهامی خاص تاسیس و به شماره ۳۴۸۱۰ در اداره ثبت شرکتها ناحیه ۲ مشهد به ثبت رسیده است. علاوه بر انجام تخصصی امور در اکثر بخشهای عمرانی با شناخت نیازهای زیرساختی عمرانی و ساختمانی کشور از سال ۱۳۸۹ فعالیت کاری خود را بر روی پروژههای انبوه سازی، صنعتی سازی و فن آوری های نوین ساخت متمرکز نموده است. مدیریت با تجربه، کادر فنی مجرب و مجهز به دانش روز، ماشین آلات و تجهیزات ساختمانی پیشرفته، توان مالی مناسب و ابزارهای کنترل کمی و کیفی، این امکان را فراهم آورده است که مجموعه ای نوین و توانا همگام با تکنولوژی مدرن از طریق شرکت باتیس بنای پارس در اختیار و مورد بهره برداری کارفرمایان محترم جهت اجرای بهینه پروژههای عمرانی کشور قرار گیرد.

- دارای پایه یک مدیریت و اجرا از وزارت راه و شهرسازی
- دارای گواهینامه صلاحیت پیمانکاری
- رتبه ۳ در رشته ساختمان و ابنیه از سازمان برنامه و بودجه
- رتبه ۵ رشته تاسیسات و تجهیزات از سازمان برنامه و بودجه
- رتبه ۵ در رشته راه و ترابری از سازمان برنامه و بودجه
- دارای گواهینامه تایید صلاحیت ایمنی از وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
- مجری پروژههای تجاری، اداری و مسکونی



☎ ۰۵۱-۳۸۴۱۷۳۰۰

☎ ۰۹۱۵۱۱۵۵۵۴۴

✉ BBPINFO1401@gmail.com



پروژه ۲۶۴ واحدی طرح نهضت ملی مسکن شهرک مهرگان

- مساحت زمین: ۴۱۳۴۷ مترمربع
- زیر بنا: ۳۴۰۵۶ مترمربع
- تعداد واحد مسکونی: ۲۶۴ واحد
- متراژ واحدها: ۱۱۰ متر مربع
- تعداد بلوک: ۱۳۲ بلوک ۲ طبقه

احداث مدرسه ۱۰ کلاسه متوسطه محله ۱۹ گلپهار

- مساحت زمین: ۲۰۰۰ مترمربع
- زیر بنا: ۱۱۰۵ مترمربع
- تعداد کلاس: ۱۰ کلاس
- تعداد طبقات: ۳ طبقه
- سال ساخت: ۱۳۹۸



پروژه ۱۰۰ واحدی مسکونی طرح مسکن مهر

- مساحت زمین: ۱۵۰۰۰ مترمربع
- زیر بنا: ۹۲۴۶ مترمربع
- تعداد واحدها: ۱۰۰ واحد
- سال ساخت: ۱۳۹۰

کارخانه فرآورده های بتنی آرمان

✓ امکانات و ظرفیت ها

- دارای ۳ بچینگ پلانت سه متر مکعبی با تولید انواع بتن آماده و خودمتراکم با ظرفیت روزانه ۲۰۰۰ مترمکعب
- بیش از ۲۰ دستگاه تراک میکسر ثابت کارخانه با حجم بارگیری بالا برای سرویس دهی منظم و بی وقفه
- باسکول ۶۰ تنی تمام اتوماتیک برای بهبود هر چه بیشتر دقت متر اژ بتن تحویلی به مشتری
- آزمایشگاه کنترل کیفیت و کارشناس مقیم شرکت در پروژه
- موقعیت مکانی عالی و دسترسی آسان به تمامی نقاط شهر
- انواع پمپ ثابت و دکل متناسب با نیاز هر پروژه

◆ ◆ ◆
📍 انشانی: بزرگراه پیامبر اعظم، بلوار سجادیه،

چهارراه اول سمت راست

☎ تلفن: ۹۲-۹۱-۳۵۰۰۹۱۵

ARMANGROUP_BETON | 📱





گروه طرح و توسعه آرمان با بیش از ۱۰ سال سابقه فعالیت در صنعت ساختمان و قدم نهادن در حوزه انبوه سازی توانسته است بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی، تجاری و اداری را تحت این برند خلق نماید. همواره بر آن شدیم تا با درآمیختن تجربه، علم و تلاش بتوانیم ماندگارترین سازه ها را بنا نهیم. در این مسیر کیفیت و تعهد را همیشه سرلوحه کار خود قرار داده و به این مهم باور داشتیم که رسالت ما در ساختن سرپناه و محلی برای آرامش هموطنانمان وظیفه خطیری بوده که از ابتدای هر پروژه تا تحویل آن با در نظر گرفتن همه اصول فنی و پس از تحویل با پشتیبانی و ارائه خدمات پس از فروش در به سرانجام رسانیدن آن از هیچ تلاشی فروگذار نبوده ایم.



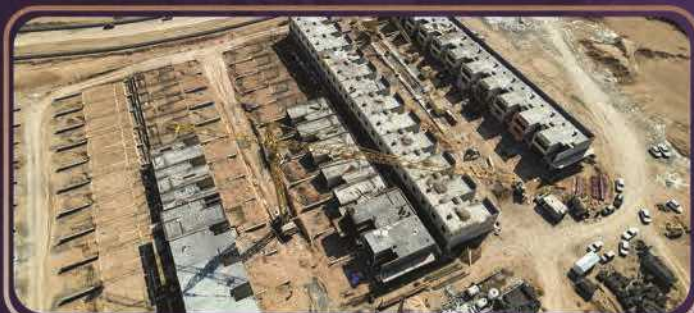
آرمان با حق زندگی هست

آدرس | مشهد، جلال آل احمد، سروش ۱۰، پلاک ۱۱۹

شماره تماس | ۰۹۱۵ ۳۵ ۰۰۰ ۴۱-۴۲

پیج اینستاگرام | ARMAN_BUILDING

پروژه های انبوه سازی



- ✓ دارای رتبه یک انبوه سازی از وزارت راه و شهرسازی
- ✓ برخوردار از تکنولوژی ساخت قالب تونلی
- ✓ اجرای صنعتی پروژه 188 واحدی در شرق مشهد
- ✓ سازنده پروژه های انبوه سازی طرح نهضت ملی



۰۵۱۳۸۴۱۲۰۳۷

۰۹۱۵۱۱۱۷۶۸۸



۱۹۵۰۸

شرکت انبوه ساز بنیان سازان بتون

BONYAN SAZAN BETON CO.





شرکت انبوه ساز و مهندسين مشاور سازه نويد خاور



شرکت سازه نوید خاور (سهامی خاص) در سال ۱۳۸۳ به ثبت رسیده و با حدود دو دهه تجربه، موفق به ارائه خدمات فنی مهندسی، تدارک، اجرا و راه اندازی در پروژه های متعدد و متنوع صنعتی و غیر صنعتی به کارفرمایان معتبر گردیده است. این شرکت دارای پروانه اشتغال پایه یک انبوه سازی مسکن و ساختمان از وزارت راه و شهر سازی، گواهینامه صلاحیت پیمانکاری رتبه ی سه در رشته ابنیه و تاسیسات، گواهینامه صلاحیت خدمات مشاوره رتبه سه در تخصص ساختمان از سازمان برنامه و بودجه کشور می باشد که با وجود ارائه خدمات با کیفیت مهندسی و پیمانکاری، در تراز اول شرکت های معتبر فعال در حوزه خدمات فنی مهندسی در اقصی نقاط کشور به خصوص مناطق کم برخوردار و محروم قرار می گیرد.

کسب گواهینامه های صلاحیت مدیریت کیفیت و مدیریت ایمنی، بهداشت و محیط زیست ISO (از موسسه TUV) توسط این مجموعه، نشانگر جایگاه ارزنده این مباحث در ماموریت استراتژیک سازمانی آن می باشد.

شرکت پیمانکاری و مهندسين مشاور سازه نويد خاور به عنوان يك سازمان پروژه محور به منظور حرکت در مسیر تعالی و با اعتقاد به اصل مشتری مداری، بهره گیری از اصول و فرایندهای مدیریت پروژه های ساخت (PMO) به منظور ارتقای عملکرد و ارزش و بکارگیری و تربیت نیروی انسانی متخصص، چشم انداز صدور خدمات فنی مهندسی در سطح بین المللی، بکارگیری گسترده سیستم های نوین انجام پروژه های ساخت (از قبیل EPCF، Turnkey و MC) و همچنین عضویت اتاق و اتحادیه صدور خدمات مهندسی را در مسیر پیشرفت و تکامل خود ترسیم نموده است.



دکتر مهران امیری
مدیر EPMO سازمان

دکترای مهندسی و مدیریت ساخت
استادیار دانشگاه پیام نور مشهد
مدرس دانشگاه فردوسی مشهد
دانش آموخته ممتاز دانشگاه صنعتی امیرکبیر



مهندس مهدی کیخا
مدیرعامل

مدیرعامل شرکت سازه نوید خاور از سال ۱۳۸۷
DBA در مدیریت پروژه
پایه ارشد نظارت و اجرا از سازمان نظام مهندسی
عضو اتاق بازرگانی ایران-فرانسه و خراسان رضوی
عضو اتحادیه صدور خدمات فنی مهندسی



دکتر سید مهدی دره می
رئیس هیئت مدیره و مدیر سید پروژه
دکترای مدیریت پروژه و برنامه ریزی شهری
مدیر پروژه برتر کشوری
استادیار دانشگاه خیام مشهد
مدرس دانشگاه فردوسی مشهد
لوح افتخار نفر اول گواهینامه مدیریت پروژه
ایران

کد پستی

۹۱۷۶۹۸۳۴۶۶

تلفن ثابت

۵-۳۸۷۱۸۴۶۳ (+۹۸) ۵۱

شماره همراه

۹۱۵-۵۵۰۳۴۳۸ (+۹۸) و ۵۱۱۳۴۳۸-۹۱۵ (+۹۸)

وب سایت

پست الکترونیک

www.behtaeng.com

sazeh.navid.khavar@gmail.com

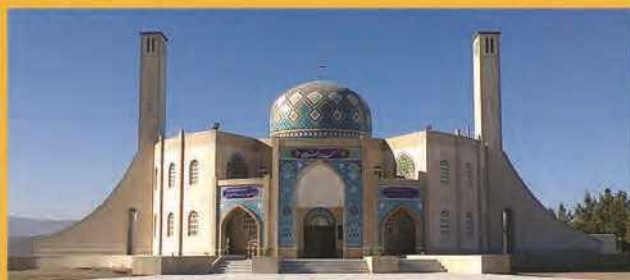
آدرس : استان خراسان رضوی، مشهد، بزرگراه شهید کلانتری، مجتمع
توریستی و رفاهی آبادگران، برج اداری آفتاب، طبقه اول واحد A7



سرمایه گذاری و اجرای مجتمع تجاری، اداری و مسکونی بهتیا / تربت حیدریه



ساختمان اداری کارگاه مرکزی / پالایشگاه گاز شهید هاشمی نژاد



مسجد / دانشگاه گناباد



مهمانسرای VIP دانشگاه / دانشگاه زابل



مدرسه ۱۲ کلاسه / اداره کل نوسازی استان س و ب



تکمیل زمین فوتبال، پیست دو و میدانی و سکوی تماشایی استادیوم زهک / اداره کل ورزش و جوانان

دفتر مدیریت سبد پروژه شرکت انبوه ساز و مهندسین مشاور سازه نوید خاور (EPMO)

آمادگی دارد محصولات شاخص زیر را به سازمان های پروژه محور ارائه نماید :

فرایند جامع مدیریت کیفیت

با ارائه چک لیست های اختصاصی برای هر پروژه

- طراحی و ایجاد ساختار و گردش کار برای هر سه رکن برنامه ریزی کیفیت، تضمین کیفیت و کنترل کیفیت در پروژه ها
- تدوین و الحاق پیوست کیفیت به قراردادهای پیمانکاران
- طراحی و بکارگیری چک لیست های اختصاصی کنترل کیفیت
- بهبود کیفیت محصول نهایی و تداوم رضایت خریداران واحدها و لذا کمک به فرایند برندسازی شرکت
- پیشگیری از اعلام نواقص و معایب اجرایی از سوی خریداران و به تبع آن کاهش هزینه های عملیات اجرایی در طول چرخه حیات پروژه
- بهبود مزیت رقابتی شرکت نسبت به رقبای در فرایند پیش فروش و فروش واحدهای محصول پروژه

فرایند جامع تثبیت هزینه ها

با ارائه CBS اختصاصی برای هر پروژه

- تهیه دفترچه برآورد هزینه انجام فعالیت های کلیه بخش های پروژه با و بدون احتساب تورم (CBS)
- شناسایی و کنترل کلیه انحرافات هزینه با رویکرد پیشگیرانه (Proactive) و انجام اقدامات اصلاحی مورد نیاز با بهره گیری از فنون خلاقیت تیمی نظام یافته
- کمک موثر به سودآوری و بهبود نرخ بازگشت سرمایه پروژه ها و ایجاد بستر مناسب برای توسعه فعالیت های شرکت
- افزایش توان مواجهه با ریسک های مالی و اقتصادی از قبیل رکودهای بازار مسکن (در حوزه مدیریت فروش محصولات)
- تسهیل در کسب رضایت ذینفعان کلیدی و همچنین عدم تعلق جرایم

نظام جامع برنامه ریزی و کنترل پروژه

با ارائه PMS اختصاصی برای هر پروژه

- طراحی PMS اختصاصی برای هر پروژه
- جمع آوری مجموعه اطلاعات لازم و دقیق از هر کارگاه در یک شیت و ارائه گزارش دقیق، به روز، آنی و کاربردی از وضعیت پروژه
- ارائه گزارش مشکلات و نگرانی های بخش های مختلف پروژه جهت بحث، تبادل نظر و همکاری در رفع آنها
- کنترل وضعیت پیشرفت پروژه به صورت کاربردی هم از لحاظ زمانی و هم از لحاظ پیشرفت فیزیکی
- کنترل نیروی انسانی، ماشین آلات و تجهیزات و مصالح کارگاه هم به لحاظ عدم بالارفتن سربار پروژه و هم به لحاظ پایین نیامدن بازدهی
- کنترل احجام برآورد شده عملیات با مقادیر اجرا شده به منظور کنترل مباحث مالی قرارداد پیمانکاران
- ارائه گزارش تصویری روزانه از بخش های مختلف کارگاه



Roza

شرکت رزا

تولید کننده انواع روشویی های کابینتی

با جنس PVC درجه یک (گرید A+) با ضخامت ۱۶ میلی متر
و چوب ضد آب (پلای وود)

- ✓ کاملاً ضد آب ✓ قابل اجرا در رنگ های مختلف
- ✓ در ابعاد و اندازه های متفاوت
- ✓ در سبک های مختلف از جمله نئو کلاسیک و مدرن
- ✓ قابل استفاده در سرویس بهداشتی و حمام
- ✓ همکاری ویژه با انبوه سازان و سازندگان محترم
- ✓ ارسال به تمام نقاط ایران با بسته بندی ایمن
- ✓ تضمین کیفیت به همراه تحویل به موقع

آدرس کارخانه: مشهد، شهرک صنعتی کلات

آدرس دفتر: مشهد، ابتدای خیابان شهید طرح چی، نبش طرح چی ۴

شماره تماس و ارتباط در پیام رسان های اینستا، روبیکا، تلگرام و واتس آپ: ۰۹۱۵۳۶۲۷۴۸۶



@roza_cabinet

بسکابادی: ۰۹۱۵۳۶۲۷۴۸۶





Liam

Construction Holding

هلدینگ ساختمانی لیام

دارای صلاحیت مجری ذیصلاح انبوه ساز
و دارای گرید ابنیه و راه



مهندس
شاهین کریمی

رئیس هیات مدیره و مدیر پروژه



مهندس
امیرحسین ثنائی زاهد

مؤسس و مدیر عامل

Liam

BUILDING GROUP

گروه ساختمانی لیام

www.liamgroup.co

Instagram:



سازنده پروژه های خاص و لوکس
سازنده پروژه های اقتصادی
سازنده پروژه انبوه سازی
پروژه های مدیریت پیمان
پروژه های مشارکت در ساخت

Instagram:



sorena

ENGINEERING GROUP

گروه مهندسی سورنا سازه

www.sorenasaze.com

پیمانکار تخصصی مترو
پیمانکار تخصصی ساختمان
پیمانکار تخصصی پروژه های شهری
پیمانکار انواع سازه نگهبان
پیمانکاری انواع سازه های خاص بتنی و فولادی

✉ *۶۶۵۵*۹۱۰۰۳۰۳۰#

☎ ۰۵۱۹۱۰۰۳۰۳۰



این خانواده ۱۶۰۰ نفری در ۱۲ سال گذشته ۵۰۰۰ واحد آپارتمان مسکونی ساخته و تحویل مشتریان نموده و در حال حاضر ۸۵۰۰ واحد در مناطق مختلف کشور در دست ساخت دارد و در راستای اشتغال، سکونت، آبادی و سربلندی ایران عزیز گام برمی دارد.



پروژه‌های در حال اجرا

- مجتمع مسکونی ۸۰۰ واحدی شهید دوران شیراز
- مجتمع مسکونی ۲۱۲۰ واحدی زندگی
- مجتمع مسکونی ۱۶۸۰ واحدی سپیدار اهواز
- مجتمع مسکونی تجاری و پارکینگ ۳۶۵ واحدی توحید
- مجتمع مسکونی ۷۰۴ واحدی آسمان ۱ گلبهار
- مجتمع تجاری مسکونی ۸۰ واحدی امیرکبیر کیش
- مجتمع مسکونی ۳۹۲ واحدی آسمان ۲ گلبهار
- مجتمع مسکونی ۳۹۲ واحدی آسمان ۳ گلبهار
- مجتمع مسکونی ۱۲۸۰ واحدی آسمان ۶ و ۷ گلبهار
- مجتمع مسکونی ۷۰۰ واحدی بزرگمهر



مجتمع مسکونی تجاری و پارکینگ توحید



مجتمع مسکونی آسمان گلپهار



مجتمع مسکونی شهید دوران شیراز



مجتمع مسکونی سپیدار اهواز



مجتمع مسکونی زندگی

نور افشان الکتریک خراسان

Noor Afshan
ElectricKhorasan



تولید کننده انواع سیم و کابل های مسی و آلومینیومی

کیفیت برتر، هدف ما رضایت شما، اعتبار ما

NOOR AFSHAN ELECTRIC KHORASAN



ISO 9001 : 2015



۶۹۴۵۰۰۴۹۳۶

آدرس دفتر بازرگانی: مشهد، بلوار هفت تیر، برج اداری آرمیتاز، طبقه ۹، واحد ۹۰۷

شماره تلفن: ۳۷۲۳۷۹۷۳ - ۰۵۱

مدیر بازرگانی: امین مجیدی ۰۹۱۵۵۰۰۱۸۸۱



ساخت نمونه باغ ویلا در شهر سبز الهیه

در راستای هویت بخشی و ایجاد الگوی ساخت در اراضی غرب بلوار مهدیه موسوم به شهر سبز الهیه و ارتقای کیفی منظر شهری، طرح فوق طی برگزاری مسابقه به عنوان بهترین طرح انتخاب گردید. اقدامات مربوط به ساخت نیز در سال گذشته صورت پذیرفته است و عملیات اجرایی در سال جاری به پایان خواهد رسید و آماده بهره برداری می باشد.



آدرس: بلوار الهیه، حاشیه میدان ولیعصر (عج)، شرکت آبادانی و مسکن الهیه خراسان

تلفن: ۰۵۱-۳۵۳۱۳۶۱۰-۱۳ @Info@Elahieh.com elahiyeco www.Elahieh.com

آجر لگویی: مقاوم، به صرفه و حافظ محیط زیست



آجر مدولار بخاطر نر و مادگی در شکل ظاهری خود سرعت انجام کار بالاتری دارد و با نمایه دو طرفه علاوه بر هزینه تمام شده، در بهیئگی زمان صرف شده نیز بسیار تاثیر دارد.

از جمله مواردی که باعث کاهش هزینه در ساختمان سازی با استفاده از آجرهای لگویی می شوند:

* اجرای کار یک ردیفه (۱۲.۵ سانتی) مصلح شونده با میلگرد و حذف دیوارهای ۲۰ و ۳۵ سانتی متری

* کاهش ۵۰ درصدی مصرف فولاد در صورت استفاده به عنوان ستون

* کاهش ۶۰ درصدی مصرف بتن و سیمان بدلیل جایگزینی چسب

* کاهش نیروی انسانی در ساخت سازه بدلیل شکل ظاهری و چیدمان سریعتتر

* افزایش سرعت ساخت بدلیل حذف نما کاری و عبور تاسیسات از داخل سوراخهای آجرها

* عدم احتیاج به پالستر کردن بدلیل خود نما بودن آجرها

* عدم احتیاج به هموار کردن سطح دیوار قبل از گچ کاری و بسیار مزیت دیگر

بیشتر از ۵۰۰۰ سال پیش انسان خلاق با استفاده از رسوبات کف رودخانه ها به فکر ساختن مکعبهایی با اندازههای مختلف افتاد تا برای خود سرپناهی ایجاد کند که این باعث شد انسان به اختیار خود خانههایی در محل های دلخواه و با هر شکلی بسازد.

با توجه به پیشرفت تکنولوژی بشر در زمینههای مختلف تولید آجر نیز همچنان ادامه دار بوده و دستخوش تغییرات زیادی شده است.

امروزه علاوه بر قیمت تمام شده، عناصر دیگری مثل سرعت انجام کار، زیبایی، استحکام، مقاومت در مقابل انواع تنشها مثل زلزله و از همه مهمتر کمترین آسیب به محیط زیست نیز بسیار مورد توجه بوده و دغدغه مخترعین و تولیدکنندگان مصالح ساختمان می باشد.

با توجه به این موارد آجرهای مدولار یا اکولوژیک یا لگویی در سال ۲۰۱۸ در کشور آمریکا ثبت اختراع شد.

آجر اکولوژیک در زمان تولید با حذف فرآیند پخت در کوره ها و همچنین مصرف مصالح بسیار کمتر از جمله آب در مراحل ساخت ساز و بخاطر شکل ظاهری که باعث کمترین اتلاف حرارت میشود، حافظ محیط زیست نام گرفت.

**LEGO
BRICK**

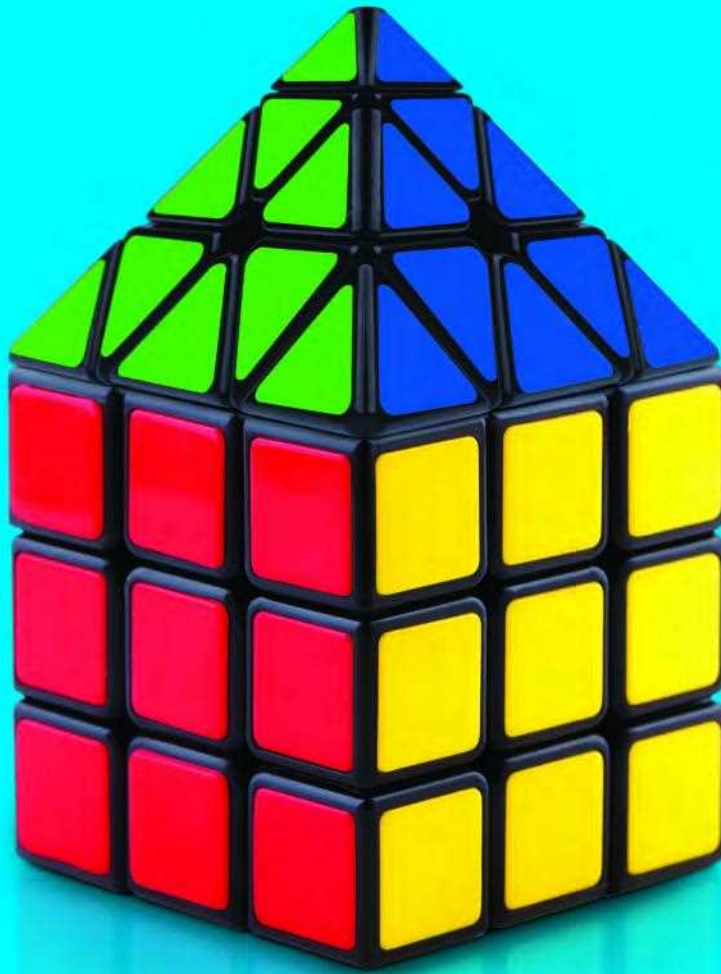


ادرس کارخانه: مشهد ، کیلومتر دوم جاده قدیم نیشابور ، جاده ده غیبی شهرک صنعتی کار شهر
مشهد، مجموعه تولیدی آجر لگو بریک

محمدامین فولادی
مدیر بازاریابی و فروش:
+۹۱۵۶۴۹۷۳۱۵

یدالله عبادی
مدیر تولید:
+۹۱۵۳۱۰۳۱۱۶

سید سعید رضوی
مدیر عامل:
+۹۱۵۱۰۱۰۸۳۴



در راه کار با شما مییم

همواره با بهترین راه حل ها برای اتمام موفقیت آمیز پروژه شما در کنار تان خواهیم بود.

دفتر مرکزی:

مشهد، بلوار فلسطین ۲۳، ساختمان مهرآز، شماره ۱۵

☎ ۰۹۳۹۸۴۶۱۴۶۶

☎ ۰۵۱ ۳۸۴۶۱۴۶۶-۸

نمایشگاه:

مشهد، چهارراه ابوطالب به سمت میدان فردوسی،
جنب هتل آپارتمان آرزو

☎ ۰۹۰۳۱۱۱۸۰۱۰

☎ ۰۵۱ ۳۷۱۳۵۷۰۷-۸

☎ ۰۹۳۹۸۴۶۱۴۶۶

📷 MEHRAZSHARGH



کانون سراسری انجمن های
سنگی کارفرمایان انبوه سازان
مسکن و ساختمان ایران



جایگاه انبوه سازان در طرح جامع مسکن و مدیریت پروژه و ششمین

رویداد تجلیل از انبوه سازان برتر

هتل نوپن پلاس مشهد
سی ام مهرماه



شرکت سازه نوید خاور



گروه صنعتی گیتی پست



پروفیل سینا ترقی
SINA SHINGH PROFILE



اومان

ابرتش Abrash



گسترش



مهر از شرق

گیت کلا

پاییز ۱۴۰۳

بلوار مجیدیه، مجیدیه ۳۷، صادقیه ۱۲

ابرش Abrash



مشهد - کیلومتر 12 بزرگراه آسیایی
بعد از سه راه فردوسی - خیابان ابرش

 www.abrashco.com

 info@abrashco.com

 051-3535

 [abrash_group](https://www.instagram.com/abrash_group)





ابرش Abrash

گروه کارخانجات ابرش افتخار دارد با طراحی و تولید کالای درجه یک ایرانی و با سبدي کامل از محصولات مورد نیاز تاسیسات ساختمان خدمات ویژه و شایسته ای را به انبوه سازان بخش دولتی و خصوصی ارائه نماید.

مشهد - کیلومتر 12 بزرگراه آسیایی
بعد از سه راه فردوسی - خیابان ابرش

☎ 051-3535



کاتالوگ اختصاصی اتصالات



کاتالوگ اختصاصی شیرکلات

abrash_group
www.abrashco.com
info@abrashco.com



شرکت صنایع عمرانی انبوه سازان ایستا

طراحی تولید و اجرای انواع سازه های سبک فلزی



Canadian
&
New Zealand

LSF
STYLE STRUCTURE