

شماره ۱۸ • آذر ماه ۱۴۰۱

نشریه انجمن صنفی کارفرمایی انبوهسازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی



**ASN**  
آریاسازان نوین شریعت

# LSF

## طراحی، تولید، اجرا

### ویلا سازی، احداث بنا، اضافه بنا

تنها تولید کننده و مجری تخصصی سازه های سبک فولادی

☎ ۰۵۱-۳۷۶۷۸۵۰۰ \_ ۰۹۱۵ ۱۲۴ ۴۸۹۸

🌐 [www.mashhadLSF.com](http://www.mashhadLSF.com)

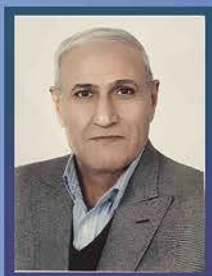
📷 @mashhad\_LSF



# اعضای شورای مشورتی پیشکسوتان انجمن صنفی کارفرمائی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی



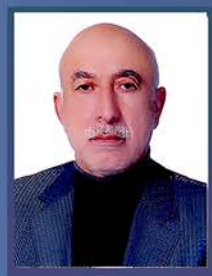
محمد حسین مقیمی



محمود اسکندرنیا



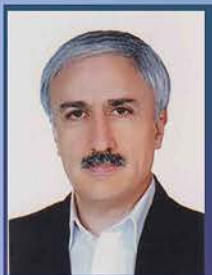
جواد حسینی مهر  
(دبیر شورا)



محمدرضا رئیسی  
(نائب رئیس شورا)



غلامعلی ثنایی  
(رئیس شورا)



مجدد تونچی



نعمت ا... ظریف



احمد قندهاریون



محمود پژوم



علی بمانی



حمید بابازاده



ابراهیم اکرمی



محسن بقراتی



احمد نوروزی



علی اکبر حسینعلی زاده



مهدی احمدی  
(مشاور حقوقی)



سید محمد حسینی



رضا ائنی عشری

## تعریف سازنده انبوه مسکن و ساختمان

به اشخاص حقیقی و حقوقی اطلاق می‌شود که توانمندی مدیریت و مسئولیت‌پذیری و پدیدآوری طرح‌ها، توانمندی تامین و جذب سرمایه، مدیریت تولید و عرضه مسکن و ساختمان را با استفاده از فناوری‌های نوین صنعت ساختمان و در چهارچوب مقررات ملی ساختمان و سایر قوانین مربوطه داشته و پروانه اشتغال به کار انبوه مسکن و ساختمان را مطابق با ضوابط و دستورالعمل‌های ابلاغی از طریق وزارت راه و شهرسازی دریافت کرده باشند.

به نام حضرت دوست

# انبوه‌سازان

مجله تخصصی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان

صاحب امتیاز:

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

شورای سیاست‌گذاری:

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

مدیر مسئول: محمود پژوم

سر دبیر: نعمت‌الله ظریف

دبیر اجرایی: رضا اخلاقی

نظارت فنی و رسانه‌ای: غلامرضا یزدانی شوکاند

امور هماهنگی: بی‌بی معصومه ضیائیان آقابرگی

ویراستار: سمیرا شمس

با همکاری:

جمعی از اندیشمندان،

متخصصان و صاحب‌نظران

حوزه‌ی صنعت ساختمان

عکاسی:

نیما یزدانی شوکاند، نوید یزدانی شوکاند

صفحه‌آرایی و امور گرافیک: امواج برتر

لیتوگرافی و چاپ: زبرجد (۰۵۱-۳۶۰۸۰۴۲۵)

صحافی: حافظ (۰۵۱-۳۳۹۲۹۱۱۱)

با سپاس از همراهی حامیان مالی و معنوی

۱۸

شماره ۱۸ • آذر ماه ۱۴۰۱

صنعت ساختمان خراسان



## آنچه در این شماره می‌خوانید

- \* سرمقاله: ایران فاخر با ایرانی ماهر / ۲
- \* پیشرفت‌های طرح نهضت ملی تولید مسکن در خراسان رضوی / ۴
- \* نگاهی کوتاه به فعالیت‌های دبیرخانه انجمن در پاییز ۱۴۰۱ / ۶
- \* کاهش فرایند زمانی بررسی و صدور مجوزها با سامانه سپامک / ۷
- \* ارزیابی عملکرد مجریان برای انجام کار واقعی با هزینه‌ی واقعی / ۸
- \* انبوه‌سازی اثرگذارترین بخش تولید کشور / ۱۰
- \* تدوین طرح‌های مربوط به حوزه‌ی مسکن نیازمند مشارکت بخش خصوصی است / ۱۴
- \* اخبار / ۲۲
- \* نگاهی تحلیلی به قانون درآمد پایدار و هزینه‌ی شهرداری‌ها و دهیاری‌ها / ۲۴
- \* تصویب بیمه کارگران ساختمانی در مجلس / ۲۶
- \* مقدمه‌ای بر شناخت اسب برای مهندسان / ۲۸
- \* تحقق اهداف بازآفرینی و طرح جهش تولید مسکن با بهره‌مندی از ظرفیت‌های ... / ۳۱
- \* نقش انسان در کاهش بلایای طبیعی با حفاظت از محیط زیست / ۳۲
- \* هویت بخشی هوشمند / ۳۴
- \* بررسی نقش حفاظت از محیط زیست در توسعه پایدار / ۳۶
- \* ساخت‌وساز صنعتی سازه‌های فولادی سردنورد / ۳۸
- \* نقش مسکن در توسعه پایدار / ۴۰
- \* شناسایی و رتبه‌بندی ریسک‌های ایمنی در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن / ۴۲
- \* اصلاح نحوه اخذ مالیات بر ارزش افزوده از شرکت‌های پیمانکاری / ۴۳
- \* خشکسالی و بحران آب در ایران و جهان / ۴۴
- \* شوک دلاری؛ بازار مسکن را از خواب بیدار کرد / ۴۷
- \* رتبه‌بندی عوامل تاثیرگذار بر بی‌توجهی استفاده از مهندسی ارزش / ۴۸
- \* چالش‌ها و مشکلات صنعت پیمانکاری و انبوه‌سازی / ۵۰
- \* ویژگی‌های خاص برند ساختمانی کاکتوس / ۵۴

«ماهنامه انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان»، نشریه انجمن صنفی کارفرمایان 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 به صورت 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/>



## ایران فاخر با ایرانی ماهر



مهندس محمود پژوم  
مدیر مسئول نشریه انبوه‌سازان مسکن و ساختمان

از توانمندی‌ها را در اشخاص به وجود می‌آورند، به سرعت بر فضای کسب‌وکار و محصول خروجی آن اثر می‌گذارند و در حوزه‌ی ساخت‌وساز که خروجی آن بناهایی با عمر چند ده ساله هستند، اثرگذاری منفی باعث شرایط ناپایدار بلند مدت می‌شود. این در حالی است که کمبود نیروی ماهر در بسیاری از حوزه‌های تخصصی صنعت ساختمان زمینه‌ی ورود اشخاص نابلد و ناکارآمد را فراهم کرده است و دیری نخواهد پایید که آسیب‌های آن در جامعه نمودار شوند.

صنعت ساختمان در گذشته‌ای نه‌چندان دور با وجود معماران و استادکاران تجربی در زمینه‌های مختلف از سابقه‌ای درخشان برخوردار است، نسلی که باشکوه‌ترین بناهای تاریخی حاصل به‌کار بردن تجربه‌های آنان است که از نسل‌های گذشته و در عرصه‌ی کار کسب کرده بودند، نسلی که امروز اگر هم در جامعه حضور دارند، در پروژه‌ها حضوری کم‌رنگ دارند و برای بسیاری از دانش‌آموختگان، حضور در کلاس‌های درس دانشگاهی آن‌ها را از کسب تجربه‌های عملی که از میدان کار و پروژه از نسلی به نسل دیگر منتقل می‌شد، بی‌نصیب ساخته است.

اکنون توسعه‌ی پایدار بازار و ایجاد ارزش افزوده در کسب‌وکارها نیازمند مهارت دانش‌آموختگان است. باید به‌گونه‌ای فرصت آموزش‌های عملی در کنار گسترش آموزش عالی فراهم شود تا با ارتقای مهارت‌ها، نابرابری‌های اقتصادی و شغلی کاهش یابد. دانش‌آموختگان باید پیش از خروج از کلاس‌های درس نسبت به این واقعیت آگاهی پیدا کنند که آینده‌ی شغلی آن‌ها را تنها داشتن مدرک

توسعه و شکوفایی یک جامعه در گرو توسعه‌ی اشخاص آن جامعه است و مهارت‌آموزی به‌عنوان بخشی از فرایند توسعه‌ی فردی و پیشران توسعه‌ی پایدار یک جامعه به شمار می‌رود.

اگر چه دسته‌بندی‌های گوناگونی در مورد مهارت‌ها و شیوه‌های مهارت‌آموزی مطرح می‌شود اما مهارت‌آموزی در علوم فنی و مهندسی آمیزه‌ای از دانش تخصصی و تجربه عملی را پیش روی مهارت‌آموزان قرار می‌دهد. آن‌چه امروز جامعه‌ی فنی و مهندسی با آن روبه‌رو است حضور انبوهی از دانش‌آموختگان دانشگاهی بدون مهارت‌های تخصصی، عملی، فنی و اجرایی است. دانش‌آموختگانی که حتی اگر بخواهند در رده‌هایی پایین‌تر از مدرک دانشگاهی خود مشغول به کار و فعالیت شوند، از مهارت‌های مربوط به آن برخوردار نیستند و موفقیتی در آن به‌دست نخواهند آورد. در واقع مدارک تحصیلی اگر بتوانند در یافتن فرصت‌های شغلی مفید واقع شوند اما به حفظ، رشد و پیشرفت در آن موقعیت شغلی کمکی نمی‌نمایند. این مهارت‌های شخص است که می‌تواند به او برای دستیابی به اهداف سازمان و کارفرما و در نتیجه کسب موفقیت‌های شغلی کمک کند.

صنعت ساختمان هم مانند بسیاری از صنایع دیگر با وجود نیاز به عملی‌ترین و ماهرترین متخصصان و نیروی کار از نبود اشخاص با مهارت در این حوزه رنج می‌برد. فضای کسب‌وکارهای امروزی نسبت به گذشته بسیار پیچیده‌تر شده‌اند و نیازمند مهارت‌هایی در کنار دانش کسب شده هستند تا بتوانند دانش اشخاص را شکوفا کنند. نبود مهارت‌ها که طیف گسترده‌ای

دانشگاهی تضمین نمی‌کند و شغل بدون مهارت پایدار نیست. باید پیش از پایان دوره‌های دانشگاهی به شاخص‌های بیکاری در جامعه و بازار کار توجه نمایند و بدانند یکی از مهم‌ترین شاخص‌های بیکاری در جامعه نبود مهارت در بین اشخاص بیکار است. امروز به روشنی در فضای بازار کار دیده می‌شود که مهارت پایین کارجویان از مهم‌ترین چالش‌های اشتغال است. هیچ بنگاه اقتصادی و هیچ کسب‌وکاری نمی‌تواند با به‌کارگیری نیروهای بدون مهارت که باعث کاهش بازدهی بنگاه‌های کسب‌وکار می‌شود، دوام بیاورد. بنابراین نیروهای کار آینده باید بدانند برای دستیابی به فرصت‌های شغلی بهتر کارورزی یکی از بهترین شیوه‌های مهارت‌آموزی و آشنایی با محیط کار است. طرح‌های کارورزی و کارآموزی دانشگاهی می‌تواند دانشجویان را با شیوه‌های برقراری ارتباط و تعامل در محیط کار، تعهدپذیری، وقت‌شناسی، روش‌های حل مسأله، کار گروهی، مدیریت و برنامه‌ریزی و سازماندهی، نوآوری و کارآفرینی و آشنایی با فناوری‌های روز آشنا سازد و مهارت هر یک از این زمینه‌ها را در آن‌ها تقویت سازد. دانشجویان می‌توانند با قرار گرفتن در محیط کار پیش از اشتغال در آن محیط‌ها به نیازمندی‌های مهارتی خود آشنایی پیدا کنند و خود با کارورزی‌های خارج از برنامه‌های دانشگاهی کمبودهای مهارتی کلاس‌های دانشگاه و برنامه‌ی آموزشی را جبران نمایند. جریان‌های پیچیده‌ی کسب‌وکارهای امروز مهارت‌های بیشتر از مهارت‌ها و دانش‌های تخصصی را می‌طلبد. مهارت‌هایی مانند مهارت در نوشتن، مهارت در ارتباط کلامی و فن بیان، مهارت

در ایجاد شبکه‌های کاری و مدیریت زمان، مهارت‌های استفاده از فناوری اطلاعات، مهارت در مذاکره و برخورداری از اعتماد به نفس و هوش احساسی و اجتماعی تنها گوشه‌ای از مهارت‌هایی است که در دوره‌های دانشگاهی تعریف نمی‌شود اما به شدت مورد نیاز کسانی است که گام در بازار کار می‌گذارند و اگر نمی‌خواهند خود کسب‌وکاری ایجاد کنند، برای قرار گرفتن در هر کسب‌وکاری نیازمند آن‌ها هستند. اگر چه اکنون به نظر می‌رسد مهارت‌آموزی باید از مسیرهای تدوین شده‌ی وزارت آموزش و پرورش، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی بگذرد اما بسیاری دیگر از نهادهای اجتماعی و مدنی و سازمان‌های مردم‌نهاد در این زمینه گام پیش نهادند. چرا که آن‌چه جامعه در حال حاضر با آن روبه‌رو است نیازمند یک تلاش و عزم ملی است. رسانه‌ها باید به‌طور پیوسته آمارهای مربوط به هدر رفت نیروی انسانی بدون مهارت که بزرگ‌ترین و با ارزش‌ترین سرمایه‌های جامعه هستند بپردازند تا هم دست‌اندرکاران آموزشی و هم خانواده‌ها و دانشجویان و دانش‌آموزان به اهمیت مهارت‌آموزی پی ببرند و برای دستیابی به آن تلاش و مطالبه‌گری کنند. نیازسنجی مهارت‌های مورد نیاز کشور برای توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی و صنعتی باید توسط کمیسیون‌های پژوهشی مجلس تهیه و ارائه شود. در این بخش حضور نهادهای صنفی و حرفه‌ای برای کمک به فرایند نیازسنجی بسیار مهم و موثر است. نهادهای صنفی و حرفه‌ای افزون بر همکاری در نیازسنجی در فراهم آوردن زمینه‌های مهارت‌آموزی و کارورزی

نیز بسیار تاثیرگذار هستند. یکی از اهداف بسیاری از نهادهای صنفی و حرفه‌ای، برگزاری دوره‌های آموزشی و بازآموزی برای توانمندسازی نیروهای شاغل در آن صنف است. چون اعضای نهادهای صنفی به‌طور مستقیم با محیط کار واقعی در ارتباط هستند و از امکانات آموزش‌های عملی برخوردار می‌باشند می‌توانند در سرعت‌بخشی به فرایند مهارت‌آموزی مبتنی بر واقعیت‌های کار و نیازهای بازار موثر باشند. از سوی دیگر باید توجه داشت مشارکت نهادهای صنفی و حرفه‌ای در فرایند مهارت‌آموزی، مشارکتی سودمند هم برای جامعه و هم برای اعضای آن صنف است چرا که در نبود نیروهای مهارت‌دیده، نخستین خسارت‌ها متوجه بنگاه‌های کسب‌وکار است. در حال حاضر بنگاه‌ها برای برخورداری از نیروهای ماهر، بخشی از توان و هزینه‌ی خود را به ناچار صرف آموزش آن‌ها می‌نمایند که بهتر است این آموزش‌ها به‌صورت گسترده در اختیار جامعه قرار گیرد. برای بهرمندی بهتر از برنامه‌های آموزشی مهارت و حرکت همه‌ی نهادهای مرتبط در یک راستای هدفمند باید نقشه‌ی جامع آموزش مهارت در کشور تدوین شود و در آن، نقش نهادها و وزارت‌خانه‌ها مشخص گردد به‌گونه‌ای که بتوان عملکرد آن‌ها را مورد ارزیابی قرار داد. امید است با همکاری همه‌ی نهادها، سازمان‌ها و برنامه‌ریزان آموزشی زمینه‌ی آموزش‌های مهارتی گسترش یابد و نیاز جامعه به نیروهای دارای مهارت برطرف گردد چرا که ایران فاخر نیازمند ایرانی ماهر است.

\*\*\*



## پیشرفت‌های طرح نهضت ملی تولید مسکن در خراسان رضوی



گفت‌وگو با مهندس محمدعلی منصور

معاون مسکن، ساختمان و بازآفرینی شهری  
اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی

در ادامه‌ی گفت‌وگوهای شماره‌های پیشین نشریه انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان رضوی با مهندس محمد علی منصور، معاون مسکن، ساختمان و بازآفرینی شهری اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی در این شماره نیز گفت‌وگویی با وی انجام شد تا گزارشی از اقدام‌های انجام شده در خصوص نهضت ملی مسکن در استان خراسان برای آگاهی مخاطبان نشریه انبوه‌سازان منتشر شود، آن چه در ادامه می‌خوانید حاصل این گفت‌وگو است.

در لیست افراد نهایی ثبت کنیم و در حال حاضر از ۱۱۲ هزار نفر دارای شرایط فعال، حدود ۱۰۰ هزار نفر تایید نهایی شده‌اند و تایید نهایی به این معنا است که این افراد همه‌ی شرایط را دارند و از بین اراضی تامین شده می‌توان برای آنها پروژه تعریف نمود. البته پیش از تعریف پروژه افرادی که تایید نهایی شده‌اند را برای افتتاح حساب به بانک‌های عامل معرفی می‌کنیم و پس از واریز مبلغ اولیه و تبدیل شدن افراد به متقاضی، تعریف پروژه انجام خواهد شد. با پشتیبانی استانداری، دستگاه‌های متولی زمین و همچنین حمایت مدیران اداره کل راه و شهرسازی و کارشناسان این اداره، گام‌های بزرگی در بخش تامین زمین برداشته شد و تا کنون ۱۴۰ هزار واحد زمین در سطح شهرهای استان تامین گردید که از این تعداد حدود ۸۵ هزار واحد زمین ثبت سامانه شده است و دیگر اراضی تامین شده در مرحله انجام تشریفات اداری و طراحی هستند که بعد از تمام شدن مراحل در سامانه ثبت خواهند شد.

● **با توجه به محدودیت‌های موجود در شهر مشهد برای تامین زمین، چه اقداماتی و برنامه‌ها و روش‌هایی در**

### ● در مورد آخرین وضعیت طرح نهضت ملی مسکن در استان خراسان رضوی توضیحاتی ارائه کنید؟

تاکنون در کل شهرهای خراسان رضوی ۳۸۶ هزار نفر ثبت‌نام کرده‌اند و با توجه به این که امکان ثبت‌نام نهایی در ۳۰ شهر استان خراسان رضوی از جمله شهرستان مشهد فراهم شده است بخشی از این افراد امور مربوط به ثبت‌نام را در سامانه هم انجام داده‌اند.

در ماه‌های اخیر با تلاش همکاران اداره کل راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شرکت عمران شهرهای جدید استان و همچنین همکاری دفاتر پیشخوانی که با اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی همکاری دارند موضوع پالایش و ارزیابی ثبت‌نام‌کنندگان به‌صورت به‌روز در حال انجام است و ما هیچ عقب ماندگی نداریم.

بر اساس بررسی‌های انجام شده ۲۸۳ هزار نفر از تعداد ثبت‌نام‌کنندگان شرایط اولیه فرم «ج سبز» را دارند که از این تعداد، تا کنون حدود ۱۱۲ هزار نفر دارای شرایط فعال هستند یعنی ظرفیت تایید نهایی را دارند مشروط بر این که تعهدنامه‌های محضری را ارائه کنند و ما بتوانیم آنها را

## دستور کار قرار دارد؟

در شهر مشهد به صورت قطعی حدود ۲۴۰۰ واحد زمین تعریف شده و پروژه‌ها در حال اجرا است. طبق برنامه‌ریزی انجام شده، بخشی از زمین مورد نیاز از محل تهاتر زمین با آستان قدس رضوی تامین شده و در مرحله گفت‌وگو با آستان قدس است که در صورت به توافق رسیدن دست کم ۳۰ هزار واحد مسکونی در این اراضی برنامه‌ریزی شده و به مرحله اجرا خواهد رسید.

## آیا تغییراتی در نحوه و مبلغ تسهیلات پرداختی ایجاد شده است؟

مبلغ وام نهضت ملی مسکن در استان تغییر جدیدی نداشته است و بر اساس همان ابلاغیه سال گذشته‌ی شورای پول و اقتصاد در کلان‌شهر مشهد و شهرهای بزرگ ۴۰۰ میلیون تومان به ازای هر واحد و در سایر شهرها ۳۰۰ میلیون تومان به ازای هر واحد تعیین شده است و این مقدار در مناطق با هدف بازآفرینی شهری و محله‌های مصوب بازآفرینی شهری تا ۴۸۰ میلیون تومان قابل افزایش است که ۳۰۰ میلیون تومان آن با نرخ ۱۲ درصد و مابقی براساس نرخ ۱۸ درصد قرارداد مشارکت مدنی بین مشتریان و بانک بسته می‌شود.

## بعضی از انبوه‌سازان و پیمانکاران گلایه‌مند هستند که با وجود اینکه مراحل تاییدیه را گذرانده و به بانک معرفی شدند ولی هنوز نتوانستند تسهیلات را دریافت کنند در این مورد توضیح بفرمایید که علت چیست؟

اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی، شرکت‌های مورد تایید را برای قرارداد مشارکت مدنی و دریافت تسهیلات به بانک معرفی کرده است و بانک آمادگی دارد به ازای دریافت ضمانت‌نامه‌های بانکی ابتدای کار، ۲۰ درصد از کل مبلغ تسهیلات را به پیمانکار پرداخت کند و اگر هنوز بعضی از پیمانکاران موفق به دریافت تسهیلات نشدند یا به دلیل این است که در ارزیابی‌های اولیه بانک تایید نشده‌اند و یا ضمانت‌نامه بانکی برای دریافت ۲۰ درصد مبلغ مشارکت را ارائه نکرده‌اند. در حالی که تعدادی از انبوه‌سازان تسهیلات

خود را دریافت کردند و علاوه بر آن نیز مبالغی که از متقاضیان دریافت شده به پروژه پرداخت شده است.

## ● در بخشنامه‌ای که چند سالی است صادر شده است مطرح شده که مدیران عامل شرکت‌های انبوه‌ساز باید دارای پروانه اشتغال به کار با پروانه صلاحیت اجرا و متناسب با پروانه شرکت باشند متأسفانه برخی از این افراد نتوانسته‌اند خود را به روزرسانی کنند و برای دریافت پروانه‌ها اقدام کنند و تعدادی از این شرکت‌ها در طرح نهضت ملی مسکن هم حضور دارند و با توجه به اینکه شرکت‌های بزرگی هستند و نمی‌توانند هر شخصی را به عنوان مدیر عامل انتخاب کنند در این رابطه چه برنامه و راهکاری در استان به‌کار گرفته شده است؟

بله همین‌طور است. بخشنامه‌ها و شیوه‌نامه‌هایی که در این رابطه ابلاغ شده است، مشکلات زیادی را برای پیمانکاران به‌خصوص پیمانکاران قدیمی به‌وجود آورده و چون این بخشنامه‌ها به‌صورت متمرکز از وزارت راه و شهرسازی ابلاغ گردیده، رفع آن در مقیاس استانی امکان‌پذیر نیست و از طرف خود سازمان صادر کننده باید رفع شود. در این راستا مسئولان همه استان‌ها و همین‌طور خراسان رضوی مشکلاتی که از نتایج ابلاغ این بخشنامه‌ها برای پیمانکاران ایجاد شده را به وزارت راه و شهرسازی منعکس کردند و نامه‌نگاری‌هایی انجام شده است و ما هم بازخوردهایی که از طرف انبوه‌سازان و سازمان نظام مهندسی گرفته‌ایم را به وزارت راه و شهرسازی منعکس کردیم و درخواست کردیم الزام اینکه مدیران عامل شرکت‌ها، هم تراز خود شرکت باشند حذف شود و در نهایت دو نفر از اعضای هیات مدیره شرایط مربوطه را داشته باشند و طبق پیگیری‌های انجام شده احتمال دارد این الزام برای رئیس هیات مدیره و مدیرعامل حذف شود.

## ● به‌عنوان سخن پایانی مطالبی را که لازم می‌دانید بیان بفرمایید.

در حال حاضر بیش از ۴۰ هزار واحد به مرحله اجرا رسیده است که اجرای آن

به دو روش صورت گرفته است؛ بخشی از واحدها در قالب روش گروه ساخت توسط خود متقاضیان به‌صورت یک، دو و یا چهار واحدی برنامه‌ریزی شده و قطعات در اختیار متقاضی قرار گرفته است و طرح را با تسهیلات گرفته شده از طریق پیمانکار و مجریان ذی‌صلاح اجرا می‌کنند و بخش زیادی از این واحدها هم که ۶۰ تا ۷۰ درصد پروژه‌های در حال اجرا را شامل می‌شود توسط انبوه‌سازان در حال انجام است، واحدها توسط پیمانکاران صلاحیت‌دار ساخته و به متقاضی تحویل داده می‌شود.

طبق برنامه‌ریزی انجام شده، ۷۶ شهر از ۹۵ شهری که در سطح استان وجود دارد قطعات به‌صورت یک واحدی به شکل گروه ساخت به مردم واگذار می‌شود تا مطابق با نقشه‌هایی که تایید آن را از سازمان نظام مهندسی گرفته‌اند و مطابق با ضوابط طرح تفضیلی بسازند و در ۱۰ تا ۱۱ شهر هم قطعات ویلایی ۲۰۰ تا ۲۵۰ متری در اختیار گروه‌های ۲ تا ۴ نفره قرار می‌گیرد تا خودشان اقدام به ساخت کنند. در این رابطه تصدی‌گری دولتی به کم‌ترین مقدار ممکن رسیده و فقط زمین و تسهیلات به متقاضی داده می‌شود و تنها در حدود ۱۰ شهر استان که شامل شهرهای کلان هستند و با مشکل تامین زمین روبه‌رو می‌باشند به‌گونه‌ای برنامه‌ریزی شده که اراضی به شیوه انبوه‌سازی ساخته و در اختیار متقاضی قرار داده شود.

در بخش خود مالکان هم بیش از ۷۵۰۰ واحد تایید شده‌اند، قرارداد بانکی دارند و توانسته‌اند تسهیلات بانکی در اختیار بگیرند و در بخش بازآفرینی نیز به حدود ۶ هزار واحد از محل تسهیلات پیش‌بینی شده در قانون جهش تولید و مسکن، تسهیلات پرداخت شده است. افزون بر این‌ها ظرفیت‌های باقیمانده خوبی در سطح استان وجود دارد که از خودمالکان دعوت می‌شود از این ظرفیت‌ها استفاده کنند و ما هم می‌توانیم تسهیلات بانکی را با تنفس ۳ ساله در اختیارشان قرار دهیم.

\*\*\*

## نگاهی کوتاه به فعالیت‌های دبیرخانه انجمن در پاییز ۱۴۰۱



- ۱- برگزاری گردهمایی هیات مدیره کانون سراسری و انجمن‌های انبوه‌سازان سراسر کشور در محل هتل پردیسان مشهد به میزبانی انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی (۱۴۰۱/۰۷/۱۸)
- ۲- برگزاری جلسه هم‌اندیشی هیات مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان با هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی در هتل پردیسان مشهد (۱۴۰۱/۰۷/۱۸)
- ۳- برگزاری جلسات هیات مدیره انجمن با موضوع‌های:
  - برگزاری گردهمایی هتل پردیسان
  - بررسی مشکلات طرح نهضت ملی و انعکاس آن به اداره کل راه و شهرسازی و کانون سراسری انبوه‌سازان صکشور
  - پیگیری تفاهم‌نامه‌های انجمن و کانون سراسری انجمن‌های انبوه‌ساز با بانک صادرات، انجمن‌های خوزستان، اصفهان و مازندران با بانک مسکن، انعقاد تفاهم‌نامه با بانک رفاه استان
  - پیگیری در خصوص بافت فرسوده و بازآفرینی شهری
  - جلسات شورای مسکن
  - عضویت انجمن در اتاق بازرگانی
  - تعیین انبوه‌سازان برتر؛ تشکیل هیات داوری و پیگیری در مورد تدوین آئین‌نامه اجرایی
  - تعیین، تصویب و بررسی اصلاحات پاره‌ای از مواد اساسنامه انجمن
- ۴- برگزاری جلسات کارگروه‌های تخصصی، بررسی پرونده‌های تشخیص صلاحیت، روابط عمومی، نشریه، حقوقی و آئین‌نامه، بیمه و مالیات، فنی و حرفه‌ای، نهضت ملی مسکن
- ۵- تشکیل شش جلسه کمیته تشخیص صلاحیت و کارگروه فنی و ارزیابی به منظور بررسی و تصویب پرونده‌های متقاضی ورود به حرفه انبوه‌سازی، ارتقاء و تمدید پروانه‌های انبوه‌سازی
- ۶- برگزاری جلسه با اداره راه و شهرسازی، بازآفرینی شهری، مدیرعامل بانک رفاه کارگران، سازمان فنی و حرفه‌ای، مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای.

\*\*\*





## ارزیابی عملکرد مجریان برای انجام کار واقعی با هزینه واقعی

نماینده شورای انتظامی، نماینده کمیسیون رفع اختلاف سازمان و مدیر حوزه خدمات مهندسی و کنترل ساختمان از اعضای این کمیته هستند. این کمیته با محوریت مدیریت فنی سازمان در دو بخش کنترل قراردادهایی که توسط مجریان صلاحیت‌دار و مالکان بسته می‌شود و بازدید از پروژه‌ها به منظور بررسی عملکرد مجریان یا نمایندگان مجری که در پروژه حضور دارند فعالیت دارد. نماینده مجری باید در محل پروژه حضور داشته باشد و وظایف اجرا را به درستی انجام دهد. به این ترتیب سازمان نظام مهندسی هم بر وظایف ذاتی خود برای نظارت و کنترل بر عملکرد اعضا عمل می‌کند تا خدمات واقعی ارائه شود و هم از مجریان در قراردادهایی که بسته می‌شود حمایت می‌کند که حق الزحمه مجریان از میزان مشخصی کمتر نشود و هم مالکان برای انجام کار واقعی با هزینه واقعی مورد حمایت قرار گیرند.

### ● **جامعه‌ی مهندسی استان خراسان رضوی بعد از تهران بزرگترین جامعه‌ی نظام مهندسی کشور است، هیات‌مدیره برای بهبود وضعیت سازمان و جامعه‌ی مهندسی چه راهبردهایی دارد؟**

کنترل و نظارت بر عملکرد اعضا و تنظیم قراردادهای بین مجری و مالک در زمینه ارائه خدمات مهندسی از وظایفی است که بر اساس شیوه‌نامه اجرایی و قانون نظام مهندسی، برای هیات مدیره مشخص شده است. عمل به همین دو وظیفه باعث ارائه خدمات واقعی و حق الزحمه‌های واقعی می‌شود. در فرایند جدیدی که در سازمان

### ● **خلاصه‌ای از فعالیت‌های هیات مدیره سازمان نظام مهندسی خراسان رضوی را در دوره نهم بفرمایید.**

تصمیم‌گیری‌ها در هیات مدیره‌ی سازمان نظام مهندسی بر اساس خرد جمعی تمامی ۱۵ عضو هیات مدیره است و عملکرد هیات مدیره، برآیند تصمیم و فعالیت جمعی است. در دوره نهم هیات مدیره تاکنون پنج جلسه به‌طور ویژه در مورد امور مرتبط با مجریان تبادل نظر و تصمیم‌گیری شده است. تشکیل کمیته‌ی پایش و تنسيق امور مجریان برای پیگیری امور مجریان و سازندگان دارای صلاحیت در دی‌ماه ۱۴۰۰ تصویب شد و این کمیته با دعوت از انجمن‌های مربوط در حوزه‌ی ساخت‌وساز و معرفی نمایندگان انجمن‌ها تشکیل شد و آغاز به کار نمود. فرایند آزادسازی ظرفیت مجریان، گردش کار تمدید و عقد قراردادهای و از همه مهم‌تر تشکیل یک کمیته ارزیابی از پایش بر عملکرد مجریان صلاحیت‌دار از جمله مصوبه‌های این کمیته است.

در موضوع پایش و عملکرد مجریان بحث‌هایی مانند ارزیابی کیفیت کار مجریان، نحوه ارائه خدمات آنها و همچنین ارائه کار و عقد قرارداد با قیمت واقعی دنبال می‌شود تا هم با قیمت‌های صوری مبارزه شود و هر بر کیفیت اجرای کار نظارت شود تا رضایت کارفرمایان و مالکان را به دنبال داشته باشد. تشکیل کمیته‌ی هفت نفره ارزیابی و عملکرد مجریان هم از مصوبه‌های هیات مدیره بوده است که رئیس سازمان یا نماینده‌ی او با اختیار کامل، نماینده‌ی اداره کل راه و شهرسازی، سه نفر از نمایندگان انجمن‌ها در کمیته پایش و تنسيق امور مجریان،



گفت‌وگو با مسعود افخمی گلی

نایب رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی

سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی با ۴۰ هزار عضو پس از تهران بزرگ‌ترین اجتماع مهندسان کشور را به خود اختصاص داده است. از طرفی جایگاه کلان شهر مذهبی مشهد در کشور، رفت و آمد سالانه میلیون‌ها زائر و گردشگر به مشهد و گسترش ساخت‌وساز در آن، مسئولیت این سازمان را سنگین‌تر می‌نماید. برای آشنایی با برنامه‌های سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی و عملکرد هیات مدیره‌ی دوره نهم گفت‌وگویی با مهندس مسعود افخمی گلی انجام شده است از شما دعوت می‌کنیم خلاصه‌ای از این گفت‌وگو را که در ادامه آمده است مطالعه کنید.

تعریف شده است سامانه ساجام و سامانه سازمان نظام مهندسی تغییر خواهد کرد و سامانه‌ی یکپارچه‌ای تعریف شده است تا الگوی جدید پیاده‌سازی شود. در این الگو حضور نماینده‌ی مجری در محل پروژه به وسیله‌ی تلفن همراه با اتصال به سامانه کنترل خواهد شد و اگر نماینده قصد ترک محل پروژه را داشته باشد باید با استفاده از همین سامانه اطلاع‌رسانی کند. ارائه گزارش‌های مربوط به آزمایشگاه‌های بتن و جوش هم تنها در زمانی امکان‌پذیر است که این شرکت‌ها در محل پروژه حضور داشته باشند و اگر در روز آزمایش نماینده‌ی آزمایشگاه در محل پروژه حضور نداشته باشد، امکان ثبت گزارش بتن برای آن طبقه‌ای که بتن‌ریزی شده است به هیچ عنوان وجود نخواهد داشت. این کارها به کمک فناوری‌های امروز وظیفه‌ی نظارتی سازمان نظام مهندسی را آسان‌تر خواهد کرد تا وضعیت ساخت‌وساز بهبود یابد و مشکلات بین مجری، ناظر، سازنده و مالک کاهش یابد. بند ۱۵ از ماده‌ی ۱۵ قانون نظام مهندسی هم به هیات مدیره اختیار می‌دهد تعرفه خدمات مهندسان در پروژه‌ها را تعیین و برای تصویب به وزارت راه و شهرسازی بر اساس شیوه‌نامه‌ی اجرایی پیشنهاد کند. در ماده‌ی ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی، در زمینه‌ی طراحی و نظارت بر اساس جدول‌های ۱۰ و ۱۱، درصد سهم خدمات مهندسان از هزینه‌ی ساخت‌وساز مشخص شده است. در هیات مدیره‌ی دوره‌ی نهم رعایت موضوع ماده‌ی ۱۷ می‌باید مبنای قیمت‌گذاری در دستور کار قرار گرفت تا بدون نیاز به تشکیل هیات چهار نفره بعد از ابلاغ جدول ۱۰ که مربوط به هزینه‌ی ساخت‌وساز است و در پایان هر سال از سوی شورای مرکزی ابلاغ می‌شود، تعرفه در ابتدای سال بعد اعلام شود. تعرفه‌ی سال ۱۴۰۱ بر همین اساس اعلام شد. البته این موضوع با تمام چالش‌هایی که داشته است در مورد مهندسان ناظر و طراح بوده است و شامل تمام خدمات مهندسی مانند مجریان و شرکت‌های آزمایشگاهی نمی‌شود. در مورد این دسته از خدمات باید مبنای قیمت‌گذاری پیشنهاد و در شورا تصویب شود. این موضوع هم در کمیته‌ی پایش و تسنیق مورد بحث و بررسی قرار گرفت و در مهرماه ۱۴۰۱، هیات مدیره سازمان حداقل حق‌الزحمه برای ارائه این خدمات را ۲٫۷ درصد از جدول هزینه‌ی ساخت‌وساز تعیین نمود تا به وزارت راه و شهرسازی و شورای قیمت‌گذاری ارسال شود.

اعتقاد بر این بود که حداقل حق‌الزحمه ۲٫۷ برای کار واقعی و مطلوب لازم است و اگر از آن کم‌تر باشد، ممکن است کیفیت کار آسیب ببیند البته چون این قرارداد بین مالک و مجری است، ممکن است مجری با کمتر از این میزان با مالک به توافق برسد. در این صورت سازمان از انجام کار جلوگیری نخواهد کرد اما در سنجش و ارزیابی کمیته‌ی ارزیابی و پایش عملکرد مجریان اثرگذار خواهد بود.

### ● این ارزشیابی چه تاثیری در جایگاه و عملکرد مجریان خواهد داشت؟

مجریان بر اساس جدول ارزشیابی در ۴ سطح رده‌بندی می‌شوند. مجریان سطح یک که امتیاز ارزشیابی بالای ۸۰ دریافت می‌کنند، با درخواست کمیته از سوی سازمان مورد تشویق قرار می‌گیرند، پروژه توسط سازمان بازدید و لوح تقدیر به مجری اعطا می‌شود و در سایت سازمان به‌عنوان مجری سطح یک معرفی می‌شود تا سازندگانی که برای انتخاب مجری اهمیت بیشتری قائل هستند از فهرست سازمان استفاده کنند. مجریان سطح ۲ که امتیازی بین ۶۰ تا ۸۰ کسب کرده‌اند، مجریانی هستند که از نظر کمیته ارزشیابی و عملکرد دارای عملکرد قابل قبول هستند و سطح ۳ مربوط به مجریانی است که امتیازی بین ۴۰ تا ۶۰ دریافت کرده‌اند و دارای عملکرد همراه با خطا و لغزش هستند. مجریانی که در هر یک از پروژه‌های خود امتیاز سطح ۳ را دریافت کنند برای هر پروژه یک اخطار کتبی دریافت می‌کنند و پس از دریافت ۳ اخطار کتبی به شورای انتظامی معرفی می‌شوند. مجریانی که در ارزشیابی امتیاز کمتر از ۴۰ دریافت می‌کنند در سطح ۴ قرار می‌گیرند و در همان نوبت نخست به استناد این که خدمات غیر واقعی ارائه می‌کنند به شورای انتظامی معرفی می‌شوند. همه‌ی این نظارت‌ها و کنترل‌ها برای این است که هیات مدیره‌ی سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی به موضوع ساخت‌وساز و اجرای مقررات ایمنی ساختمان و رعایت حقوق شهروندان و اعضای نظام مهندسی توجه ویژه‌ای دارد.

### ● در زمینه‌های حمایتی و رفاهی چه اقدام‌هایی در این دوره صورت گرفته است؟

جامعه‌ی نظام مهندسی استان نزدیک به ۴۰ هزار عضو دارد و باید با توجه به جایگاه حرفه‌ای و صنفی خود خدمات رفاهی خوبی

دریافت کند. در این زمینه کارهایی در یک‌سال گذشته انجام شده است اما به‌طور قطع این اقدام‌ها کافی نیست و باید کارهای بیشتری صورت پذیرد.

یکی از موضوع‌های مورد بحث در هیات مدیره که مصوباتی هم دریافت کرده است، بحث آزادسازی وجوه مربوط به طراحی و نظارت مهندسان است که به‌صورت امانی در بانک مسکن قفل می‌شود و باید به حساب مهندسان واریز شود. به اعتقاد هیات مدیره، عملکرد بانک در ارائه خدمات به اعضای نظام مهندسی مطلوب نیست. فراخوانی در این زمینه به بانک‌ها ارسال شده است تا بسته‌های پیشنهادی خود را ارائه کنند. انتظار داریم بانک‌ها نگاه خاصی در ارائه خدمات بانکی و تسهیلات به اعضای سازمان نظام مهندسی داشته باشند.

در مورد امکانات رفاهی نیز با فروکش کردن موج‌های کرونا تلاش‌هایی در شروع دوره‌ی نهم صورت پذیرفت تا اقامتگاه رفاهی در شمال کشور فراهم شود و به تدریج در دیگر استان‌ها هم این خدمات رفاهی فراهم گردد. فعال‌سازی دوباره‌ی مجتمع تفریحی باغ ارغوان هم از نخستین اقدام‌های هیات مدیره در شروع دوره‌ی جدید بود که در ماه مبارک رمضان مسابقات جام رمضان و برنامه‌های افطار و برنامه‌های ورزشی در آن برگزار شد. در عیدها و مناسبت‌ها هم با هدف ایجاد فضای شاد برای اعضا و خانواده‌ها جشن‌هایی برگزار گردید. در مجموعه‌ی باغ ارغوان در گذشته مجوز ساخت یک تالار چندمنظوره با وسعت ۲۷۰۰ متر گرفته شده بود اما از سال‌های ۹۴-۹۵ پیگیری نشده بود و در حال حاضر پیگیری این موضوع نیز در هیات مدیره مطرح شده است که امیدواری‌هایی وجود دارد تا در همین دوره به بهره‌برداری برسد.

از دیگر برنامه‌های مهم، پیگیری تکمیل و توسعه‌ی مجموعه‌ی ورزشی و فرهنگی ادیب است. اصلاحاتی در نحوه‌ی اجرای این پروژه صورت گرفته است تا کار از طریق یک مجری صلاحیت‌دار و بر اساس تشریفات قانونی در یک دوره‌ی ۱۴ ماهه انجام شود. این مجموعه دارای سالن چند منظوره فوتسال، والیبال و بسکتبال، سالن‌های بدن‌سازی و سالن‌های کوچک‌تر برای سایر ورزش‌ها خواهد بود تا اعضا بتوانند از آن استفاده کنند.

\*\*\*



# انبوه‌سازی اثرگذارترین بخش تولید کشور

بررسی چالش‌های انبوه‌سازی در جلسه هم‌اندیشی انجمن‌های انبوه‌ساز با کانون انبوه‌سازان سراسر ایران

گردهمایی کانون سراسری انبوه‌سازان کشور و انجمن‌های انبوه‌سازی سراسر کشور به میزبانی انجمن انبوه‌سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی در مشهد برگزار شد. نمایندگان انجمن‌های انبوه‌ساز از ۱۷ استان کشور در این همایش یک روزه که در هجدهم مهرماه ۱۴۰۱ در محل هتل پردیسان مشهد برگزار شد به بحث و تبادل نظر پیرامون مسائل روز کشور در حوزه صنعت ساختمان و چالش‌ها و مشکلات جامعه‌ی انبوه‌سازان کشور پرداختند.

در این جلسه دبیر و اعضای ششمین دوره‌ی هیات مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان ایران به بیان برنامه‌ها و رویکردهای اصلی هیات مدیره پرداختند. بخشی از برنامه‌های اجرایی کانون سراسری ناشی از مشکلات و نابسامانی‌های حوزه‌ی انبوه‌سازی و صنعت ساختمان کشور است که برنامه‌های اجرایی کانون مورد بررسی و نقد حاضران در این گردهمایی قرار گرفت و برای ادامه‌ی برنامه‌های اجرایی راهکارها و پیشنهادهای ارائه گردید. آن چه در ادامه خواهید خواند برگرفته از دیدگاه‌ها و پیشنهادهای مطرح شده در این هم‌اندیشی یک روزه است.



خارج شوند. بنابراین از آنجا که موفقیت انجمن‌ها و موفقیت کانون سراسری در گرو اعضای موفق است، باید برنامه‌هایی بر اساس واقعیت‌های موجود و با قابلیت اجرا برای توانمندسازی شرکت‌های انبوه‌ساز به صورت منطقه‌ای و متناسب با استان‌ها تدوین شود.

از جمله‌ی برنامه‌هایی که می‌تواند به پیشرفت جامعه‌های صنفی کمک نماید وجود چشم‌انداز و هدف‌گذاری برای آینده است. آن چه در جلسه هم‌اندیشی انبوه‌سازان در این زمینه مطرح شد، چشم‌انداز توسعه‌ی کانون سراسری در افق ۱۴۱۴ بود. چشم‌اندازی که باید دارای اهداف بزرگی باشد تا بتواند اتفاق‌های بزرگی را رقم بزند و جامعه‌ی انبوه‌سازی بتواند به‌عنوان بزرگ‌ترین تشکل صنعت ساختمان در سیاست‌گذاری، قیمت‌گذاری و رشد مسکن، بحث توازن و

آبرومند و حرفه‌ای است که در ایجاد سرپناه و سکونتگاه با صرفه اقتصادی برای شهروندان نقش تعیین‌کننده دارد.

## به‌روزرسانی توانمندی‌های انبوه‌سازان

یکی از اهداف انجمن‌ها و نهادهای صنفی به‌روزرسانی توانمندی‌های اعضا است. برنامه‌ریزی در این راستا باید به‌گونه‌ای باشد که اعضای انجمن از دگرگونی‌های جامعه عقب نمانند و همگام با نیازهای جامعه توانمندی‌های دانشی و فنی خود را به‌روز نمایند، اما بر اساس گفته‌ی برخی از حاضران در دو دهه اخیر پس از شکل‌گیری کانون سراسری انبوه‌سازان، برخی از شرکت‌های انبوه‌ساز نتوانسته‌اند با سرعت دگرگونی‌ها در جامعه و تغییر خواسته‌های مردم از مسکن هماهنگ شوند و ممکن است از گردونه انبوه‌سازی

## انبوه‌سازی اثرگذارترین بخش تولید کشور

از نخستین بحث‌های مطرح شده ضرورت ارائه تعریف مشخصی از انبوه‌ساز و انبوه‌سازی به‌عنوان یک صنف حرفه‌ای و تشکل سندیکایی بود که به‌عنوان اثرگذارترین تشکل بخش مسکن با هزاران میلیارد تومان گردش مالی و میلیون‌ها فرصت شغلی، سالانه صدها هزار مترمربع زیربنا را در کشور می‌سازد. این بخش که اثرگذارترین بخش تولید کشور است به اعتقاد جامعه‌ی انبوه‌سازان، از مغفول‌ترین بخش‌های کشور است و کانون سراسری انبوه‌سازان باید در زمینه‌ی هویت بخشی به صنعت انبوه‌سازی تلاش کند. انبوه‌سازی نه یک شغل معمولی و نه یک شغل دوم برای سرمایه‌داران و نه یک شغل غیرتخصصی بلکه یک شغل



بتوانند در قراردادهای و پیمان‌ها از مشورت آن‌ها بهره‌مند گردند.

### انتخاب انبوه‌ساز برتر

موضوع انتخاب انبوه‌سازان برتر استانی و کشوری از دیگر موضوع‌های مطرح شده در جلسه‌ی هم‌اندیشی هجدهم مهرماه در مشهد بود؛ با انتخاب انبوه‌ساز برتر ارتباط منطقی پیوسته بین انجمن، اعضا، اداره‌های دولتی، تشکل‌های مهندسی در سطح استان پیش می‌آید که حاصل آن ارتقای جایگاه انبوه‌سازان است. از ابتدای شروع کرونا انتخاب انبوه‌ساز برتر صورت نگرفته است. اما در سال ۱۴۰۲ انتخاب انبوه‌ساز برتر انجام خواهد شد. در انبوه‌سازی سه مرحله طراحی، معماری سازه و تاسیسات، فناوری‌های نوین و بومی‌سازی و مصرف انرژی و بحث محدودیت ساخت مورد ارزیابی قرار خواهند گرفت تا در هر استان با نظارت کانون توسط هیات مدیره‌های استانی بتوانند انبوه‌ساز برتر را انتخاب کنند و هم‌زمان سه انبوه‌ساز برتر کشور هم انتخاب و معرفی می‌شوند.

### طرح ملی جهش تولید مسکن

طرح جهش تولید مسکن یکی دیگر از موضوع‌های مورد بحث در این هم‌اندیشی بود. صاحب‌نظران صنعت ساختمان این طرح را دارای ایرادهایی دانستند که نیازمند اصلاح و بازنگری است. اعضای انجمن‌های انبوه‌سازی سراسر کشور با انتقاد از تغییر در سیاست‌های حمایتی از مسکن در دولت‌های گوناگون تاکید نمودن

نقش مهمی در انتقال تجربه بین اعضای خود و انجمن‌های دیگر استان‌ها ایفا نمایند و موفقیت‌های کسب شده را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار کانون سراسری انبوه‌سازان کشور قرار دهند تا کانون آن‌ها را به شیوه‌نامه تبدیل نماید. همچنین انجمن‌های استانی تجربه‌های انبوه‌سازان موفق را در پیش‌فروش، هوشمندسازی ساختمان‌ها و دیگر نوآوری‌ها را در اختیار کانون قرار دهند تا در کارگروه‌های آموزشی تدوین و در اختیار دیگر انجمن‌ها قرار گیرد و هر فصل چندین کارگاه آموزشی در استان‌ها برگزار شود تا این تجربه‌های موفق فراگیر شود و باعث هم‌افزایی گردد.

آمُوختن برنامه‌های کسب منابع مالی در حالت رکود، آشنایی با اصول تقاضا، پیش‌فروش، مشارکت و استفاده از مصالح با قیمت پایه، استفاده از شیوه‌های نوین مهندسی فروش و مجموعه‌های بهره‌برداری پس از ساخت از جمله موضوع‌هایی هستند که در صورت توجه انبوه‌سازان به فراگیری آن‌ها، می‌تواند در رسیدن به موفقیت به انبوه‌سازان کمک کند. بهره‌مندی از شبکه‌های اجتماعی و استفاده حرفه‌ای از فضای مجازی در موضوع‌هایی مانند مهندسی فروش و برندسازی انبوه‌سازان در زمان ساخت و پس از ساخت هم نیازمند آموزش دیدن است.

بر اساس پیشنهادهای مطرح شده در این بخش، با توجه به پیچیدگی‌های حقوقی قراردادهای مشاوران حقوقی باید در انجمن‌های استانی مستقر شوند تا اعضا

تعادل بازار، محیط‌زیست و تعیین حقوق شهروندی و توسعه اجتماعی نقش داشته باشد. برای رسیدن به این نقش استفاده از کارشناسان مجرب و برگزاری رویدادها و کنفرانس‌های مختلف محلی و منطقه‌ای و کشوری از راه‌های پیشنهاد شده بود.

### آموزش، مشاوره و انتقال تجربه برای توانمندسازی انبوه‌سازان

بخشی از موفقیت نهادهای صنفی در گرو همگرایی، همدلی و هم‌صدایی است. استفاده از دانش روز در کنار تبادل تجربه‌ها می‌تواند به یکسان‌سازی عملکردها کمک کند و از تکرار اشتباه‌ها جلوگیری نماید. همان‌گونه که هر شخص تجربه‌ها و اشتباه‌های گذشته را فرا روی آینده قرار می‌دهد تا از تکرار آن جلوگیری نماید، همدلی بین اعضای یک انجمن با هر وسعت و گستره‌ای از تحمیل هزینه‌های ناشی از تکرار اشتباه‌ها جلوگیری می‌نماید. بر اساس پیشنهادهای مطرح شده، کانون سراسری انبوه‌سازان می‌تواند در سه حوزه‌ی قانون، انجمن‌های استانی و اعضای خود دگرگونی‌هایی ایجاد نماید. اگر برگزاری جلسه‌ها و کارگاه‌های آموزشی در تمام استان‌ها در دستور کار قرار گیرد، انبوه‌سازان ضمن همگرایی در انجام کارها می‌توانند آموزش‌هایی مانند زمان‌بندی پروژه‌ها، استفاده از منابع مالی مقرون به‌صرفه و ایجاد سهم مناسب در بازار را فراگیرند.

انجمن‌های استانی در یک ساختار از پیش تعریف شده و اصلاح‌پذیر می‌توانند



و جلوگیری از هدررفت زمان کمک خواهد نمود ضروری دانستند.

در دوره‌های چهارم و پنجم هیات مدیره‌ی کانون انبوه‌سازان سراسر کشور بسته‌های پیشنهادی این کانون با انجام کار کارشناسی و تخصصی به مجلس شورای اسلامی و دولت ارائه شده است تا در تصمیم‌سازی‌های مورد استفاده قرار گیرد. در این همایش نیز تاکید شد با تقویت کارگروه‌هایی که در گذشته فعال بوده‌اند و ورود متخصصان جوان به این کارگروه‌ها، درخواست‌های انبوه‌سازان و بررسی طرح‌های دولت به‌صورت تدوین شده به نهادهای مربوطه ارسال شود تا ایرادهای احتمالی که ممکن است انبوه‌سازان و جامعه را دچار مشکل نماید اصلاح گردد.

از جمله شیوه‌نامه‌هایی که به اعتقاد نمایندگان بخش انبوه‌سازی باعث بروز مشکلاتی برای انبوه‌سازان شده است شیوه‌نامه‌ی مربوط به تشخیص صلاحیت پیمانکاران است. این شیوه‌نامه که سال‌ها از تدوین آن می‌گذرد و صلاحیت مضاعف انبوه‌سازان هم از همین شیوه‌نامه دریافت می‌شود، با ساختار شرکت‌های انبوه‌ساز هم‌خوانی ندارد و به‌صورت اختصاصی برای مجریان تدوین شده است. حال آن‌که انبوه‌سازان، پیمانکار نیستند. در این

سیاست‌ها با آمدن و رفتن دولت‌ها است. با تغییر دولت‌ها، تغییرات گسترده‌ای در سطح مدیران مختلف صورت می‌پذیرد و شوربختانه بسیاری از مدیرانی که کسب تجربه نموده‌اند جای خود را به مدیرانی می‌دهند که ممکن است از تجربه‌ی مدیران قبلی برخوردار نباشند و دست‌کم از فرایندها و برنامه‌های در دست اجرا به خوبی آگاهی نداشته باشند. شاید به‌همین دلیل‌ها است که قانون‌گذار حضور نهادهای صنفی را در فرایندهای تصمیم‌سازی ضروری دانسته است.

بی‌شک اشخاص برآمده از نهادهای صنفی در حوزه‌ی تخصصی خود از تجربه و دانش کافی برخوردار هستند و به علت آشنایی با حوزه‌ی کاری خود از چالش‌ها و مشکلات و ایرادهای بسیاری از تصمیم‌ها آگاهی دارند. اما آن‌چه در عمل رخ می‌دهد بی‌توجهی به نهادهای صنفی بخش خصوصی در نهادهای تصمیم‌ساز است. این موضوع هم مورد گلایه نمایندگان جامعه‌ی انبوه‌سازی کشور بود و حاضران به مشارکت بیشتر بخش خصوصی و حضور نمایندگان انجمن‌ها در نهادها و کمیته‌های تصمیم‌ساز بر اساس قانون تاکید نمودند و این موضوع را در جهت بهینه‌سازی طرح‌ها قبل از اجرا که به حفظ سرمایه‌های ملی

چرخش‌هایی که در دولت‌ها نسبت به این موضوع وجود دارد، انبوه‌سازان را در رسیدن به دستاوردهای مهم و به نتیجه رسیدن پیگیری‌ها ناکام می‌گذارد. نمایندگان انبوه‌سازان بیان کردند کانون و انجمن‌های استانی باید تلاش کنند نقش انبوه‌سازان به‌عنوان بخش خصوصی در توانمندتر شدن بخش صنعت ساختمان پررنگ‌تر شود و تکیه به دولت‌ها کاهش یابد و در عوض سعی شود از ظرفیت‌های موجود در جامعه‌ی انبوه‌سازان استفاده شود تا در زمان تغییر سیاست‌ها برنامه‌ریزی‌های انجام شده و دستاوردهای کسب شده از بین نروند.

حاضران در این همایش تاکید نمودند حاکمیت باید در بخش سیاست‌گذاری در حوزه‌ی تسهیل‌گری با تدوین مقررات و شیوه‌نامه‌های مناسب به سرعت یافتن شتاب ساخت‌وساز کمک کند و انجمن‌های صنفی در این زمینه به مطالبه‌گری بپردازند تا با پیگیری‌های لازم پشتیبانی‌ها و تسهیلات حمایتی در مسیر درست هدایت شود.

### مشارکت در تصمیم‌سازی‌های حوزه‌ی ساخت‌وساز

یکی از چالش‌های موجود در کشور تغییر





روابط انبوه‌سازان با سازمان نظام مهندسی ساختمان هم از دیگر بحث‌های پر حاشیه‌ی این نشست بود. حاضران بر شفاف شدن رابطه‌ی نظام مهندسی ساختمان با انبوه‌سازان برای جلوگیری از هدررفت زمان به‌عنوان عاملی مهم در ساخت‌وساز تاکید نمودند.

در برخی از استان‌ها عوارض شهرداری به‌صورت چند برابری افزایش یافته است که به‌گفته‌ی فعالان صنعت ساخت‌وساز کشور؛ عوارض شهرداری باید بر اساس تورم افزایش پیدا کند تا مسکن مورد نیاز جامعه دچار افزایش قیمت بی‌رویه نشود. در راستای مسئولیت‌های اجتماعی پیشنهاد شد انجمن‌های انبوه‌سازان در هیات امنای و هیات مدیره‌های مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای حضور داشته باشند تا به‌ویژه در بحث تربیت نیروی متخصص مورد نیاز صنعت ساختمان و انبوه‌سازان به این مجمع کمک نمایند تا صنعت ساختمان هم از مزایای تربیت نیروی ماهر برخوردار شود.

این گردهمایی یک روزه با صدور یک بیانیه‌ی ۵ ماده‌ای به کار خود پایان داد.

\*\*\*

اختصاص یافت و بخش‌هایی که باید ظرفیت‌سازی بیشتری در آن‌ها صورت بگیرد مورد بحث و تبادل نظر قرار گرفت. حاضران با توجه به علاقمندی بخش تقاضا و بازار مسکن به بهره‌مندی مسکن کیفی و بهینه، صنعتی‌سازی و هوشمندسازی را راهکارهای پاسخ به تقاضای بازار دانستند. همچنین بر بهینه‌کردن مصالح و مصارف برای کاهش هزینه‌های تمام شده تاکید نمودند.

نمایندگان جامعه‌ی انبوه‌سازان کشور همچنین تاثیر ساخت‌وسازها در مدیریت شهری را مورد بررسی قرار دادند و به نقش آفرینی کانون سراسری انبوه‌سازان در این زمینه‌ها اشاره نمودند تا کانون جایگاه و نقش اجتماعی خود را هم در کنار تکالیف فنی و اجرایی بیشتر از گذشته دنبال کند.

در بخش دیگری از این هم‌اندیشی که با هدف آشنایی با دیدگاه‌های انجمن‌های استانی و دستاوردهای آن‌ها در حوزه‌ی انبوه‌سازی برگزار شد، نمایندگان استان‌ها به بیان دیدگاه‌های خود در مورد موضوع‌های روز کشور در حوزه‌ی صنعت ساختمان پرداختند و پیشنهاد شد برخی از دستاوردها و امتیازاتی که در قالب تفاهم‌نامه‌ها در این حوزه توسط انجمن‌های استانی کسب شده است به اشتراک گذاشته شود.

هم‌اندیشی تاکید شد این شیوه‌نامه هم نیاز به اصلاح و هم نیاز به تدوین دارد، همچنین پروانه طرح ساخت به‌عنوان یک ضرورت در شیوه‌نامه‌ی سال ۱۳۸۶ آمده است اما تا کنون به آن عمل نشده است. حضور نمایندگان کانون سراسری انبوه‌سازان کشور و انجمن‌های انبوه‌سازان استان‌ها در اتاق داوری مالیات برای رفع اختلاف‌های مالیاتی بین انبوه‌سازان و سازمان امور مالیاتی کشور از خواسته‌های شرکت‌کنندگان در این همایش عنوان شد. همچنین نمایندگان انجمن‌های استانی از هیات مدیره‌ی کانون سراسری درخواست کردند با توجه به نزدیکی دفتر کانون با نهادهای قانون‌گذاری و وزارتخانه‌های مربوطه تلاش برای حضور در کمیته‌های تصمیم‌گیری و کمیسیون‌های مجلس شورای اسلامی و پیگیری مسائلی که از طریق انجمن‌های استانی به نهادهای کشوری و مرکزی ارسال می‌شود را در دستور کار قرار دهند.

### هم‌اندیشی در مسائل روز

بخشی از هم‌اندیشی حاضران در این گردهمایی به دگرگونی‌هایی که در بحث تامین منابع مالی ساخت‌وسازها و الگوهایی که برای ساخت‌وساز مسکن وجود دارد

# تدوین طرح‌های مربوط به حوزه‌ی مسکن نیازمند مشارکت بخش خصوصی است

در حاشیه‌ی نخستین گردهمایی کانون سراسری انبوه‌سازان صنعت ساختمان در مشهد میزگردی با هدف بررسی طرح جهش تولید مسکن و چالش‌های حوزه‌ی ساخت‌وساز در هتل پردیسان مشهد برگزار شد. اعضای هیات مدیره‌ی انجمن‌های انبوه‌سازان استان‌ها و کانون سراسری انبوه‌سازان در این میزگرد به بیان دیدگاه‌های خود پرداختند. خلاصه‌ای از این میزگرد در ادامه آمده است.

استفاده کنند اما نکته‌ی مهم و اساسی این بود که به تورم توجه نشد و در همان مدت که مردم منتظر دریافت وام بودند قیمت مسکن ۷ برابر شد. این موضوع باعث خسارت به مردم شد و کسی که می‌توانست با سرمایه‌گذاری صاحب مسکن کوچکی بشود و سرمایه‌اش را حفظ کند، از صاحب‌خانه شدن دور شد.

وی در ادامه با بیان این‌که هر یک از دولت‌ها با عملکردی که داشتند به متقاضیان و بهره‌برداران و سازندگان آسیبی وارد کرده‌اند، ادامه داد: مسکن مهر در جانی‌های و کیفیت و سرانه‌ها دچار اشتباه شد و دولت فعلی هم همان روش و رفتار را به شکل دیگری بازتولید کرده است. چه نیازی بود وقتی بخش خصوصی با همه‌ی توان و ظرفیت خود سالانه ۳۰۰ هزار واحد می‌ساخت این عدد به یک میلیون افزایش یابد؟ این افزایش باید با یک شیب ملایم سالانه بین ۵۰ تا ۱۰۰ هزار واحد افزایش می‌یافت و هم‌زمان زیرساخت‌ها، جانی‌های و الگوهای مالی مناسبی به آن افزوده می‌شد تا کسانی که می‌خواهند خانه‌دار

داشته باشد ۴ میلیون مسکن را تامین کند در شرایط کنونی امکان‌پذیر نیست و نه دولت و نه مردم منابع آن را ندارند. انبوه‌سازان باید هماهنگ با توان و ظرفیتی که در اختیار دارند هم در بخش اجرا و هم در بخش منابع به کار گرفته شوند و در قالب‌های مشارکتی به این طرح کمک کنند تا به سرانجام مطلوب برسند.»

مهندس مرتضوی در ادامه با انتقاد از سیاست‌های گذشته در حوزه مسکن افزود: «مسکن مهر صرف نظر از اینکه عمر و کیفیت ساختمان‌ها چقدر هست بالاخره یک نسلی را که خانه‌دار شدن برای آن‌ها رویا بود، خانه‌دار کرد که نمی‌توان آن را ندیده گرفت اما باید این موضوع را هم در نظر داشت که آن‌چه صرف می‌شود سرمایه‌های ملی است و ما در قبال آن وظیفه داریم. هم دولت و هم بخش خصوصی باید به‌عنوان یک مسئولیت اجتماعی در این موضوع امانت‌داری کنند. دولت یازدهم و دوازدهم منفعل عمل کرد و رویه‌ی اشتباهی را در پیش گرفت. مردم تشویق شدند در بانک‌ها سرمایه‌گذاری کنند تا بتوانند از تسهیلات

مانند واسطه‌گری و دلالی را در حوزه‌ی زمین و مسکن به‌وجود آورد بدون این‌که فعالیت اجرایی و عمرانی در آن‌ها انجام شود. تا این‌که در یک مقطع زمانی انبوه‌سازان این زمین‌ها را در اختیار گرفتند و در قالب مشارکت یا طرح‌های دیگر پروژه‌ها را به سرانجام رساندند. بخشی از این زمین‌ها هم آباد نشدند و به حاشیه‌نشینی تبدیل شدند. بخشی از بروز پدیده‌ی حاشیه‌نشینی نتیجه‌ی اجرای همین طرح بود. اکنون شایسته نیست که پس از چهل سال دوباره همان طرح تلخ و ناکارآمد اجرا شود. دولت نباید منابع خودش را این‌گونه به حراج بگذارد و زمین‌هایی که جزو اموال عمومی است را با طرح‌های ناپخته و ناکارآمد از بین ببرد و هیچ نتیجه‌ای حاصل نشود.»

رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان کشور در ادامه خواستار بازنگری طرح جهش تولید مسکن شد و گفت: «در طرح نهضت ملی مسکن باید یک بازنگری اساسی و ریشه‌ای انجام شود تا به طرحی تبدیل شود که بتواند بخشی از مردم را صاحب‌خانه کند. این‌که دولت الزام



«مهندس محمد مرتضوی:

## طرح‌های شکست خورده را دوباره اجرا نکنید

سید محمد مرتضوی رئیس هیات مدیره دوره ششم کانون سراسری انبوه‌سازان کشور با اشاره به مشکلات و پیامدهای واگذاری زمین به اشخاص در طرح جهش تولید مسکن گفت: «در طرح نهضت ملی مسکن قرار بوده است که ساختمان‌های ۴ تا ۵ طبقه در برخی از نقاط شهری که طرح تفصیلی و دیگر شیوه‌نامه‌ها اجازه می‌دهد ساخته شود اما چون منابع مالی کافی و تسهیلات بانکی لازم وجود ندارد و آورده‌ی متقاضی نیز نمی‌تواند به تکمیل پروژه‌ها کمک کند قرار است متناسب با شرایط و موقعیت محلی شهرها مانند دهه‌ی ۶۰ زمین‌های حاشیه‌ی شهرها به‌صورت قطعه‌بندی در اختیار دو یا چند نفر قرار گیرد. این طرح در گذشته اجرا شد و شکست خورد و چالش‌هایی

شوند و حداقل‌هایی برای سرمایه‌گذاری دارند خانه‌دار شوند. نمی‌شود کسی را که هیچ توانایی مالی ندارد خانه‌دار کرد. نمی‌شود تمام مردم را هم خانه‌دار کرد. بنابراین نباید شعار آن هم داده شود و بعد در مرحله‌ی عمل دچار مشکل شویم.»

مهندس مرتضوی در ادامه با بیان نگرانی از شیوه‌ی عملکرد دولت در حوزه‌ی مسکن گفت: «اکنون این نگرانی وجود دارد که منابع قابل توجهی از بانک‌ها به سمت این پروژه‌ها سوق داده و انباشت شود و در زمان مناسب خود هم به نتیجه نرسد و باعث ایجاد تورم بیشتر شود. در این صورت هر روز از هدف خانه‌دار کردن اشخاص دورتر خواهیم شد. الگوی فعلی دارای ایراد است و نیازمند بازنگری است. طرح باید اصلاح شود، شیب آن کمتر شود و با رفع تحریم‌ها و گشایش‌های اقتصادی که باعث توانمندتر شدن مردم خواهد شد در آینده‌ای نه‌چندان دور به هدف تولید یک میلیون واحد مسکونی در سال دست پیدا کنیم.»



#### «مهندس رامین گوران اوریمی: فکر خلاقانه‌ای در طرح مسکن ملی وجود ندارد»

مهندس رامین گوران اوریمی دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان به توضیح شیوه‌های اجرای طرح جهش تولید مسکن پرداخت و گفت: «برای ساخت مسکن دو دیدگاه وجود دارد. یک دیدگاه این است که مسکن به شکل مشارکتی با انبوه‌سازان ساخته شود و زمین

تسهیلات به حساب سازنده واریز می‌شود، با وضعیت تورمی که وجود دارد ارزش ریالی آن بسیار کاهش می‌یابد. در این موضوع که دولت با نیت خیرخواهانه به دنبال ساخت مسکن است حرفی نیست اما با شیوه‌های اشتباه نباید مشکلات جدیدی خلق شود باید از تجربه‌ی طرح‌های قبلی هم استفاده شود و مشکلات و ایرادها برطرف گردد. برخی از این سیاست‌ها باعث افزایش هزینه‌ها، افت کیفیت و در نهایت کاهش عمر ساختمان‌ها می‌شود. در مسکن مهر پروژه‌هایی با متری ۳۰۰ هزار تومان ساخته شد و هم‌زمان پروژه‌هایی با نام مسکن ویژه ساخته شد که در محاسبات متری ۶۸۰ هزار تومان در نظر گرفته شده بود. ناگفته پیداست که کیفیت و عمر این دو ساختمان یکسان نخواهد بود.»



#### «مهندس محمود پژوم: تصدی‌گری دولت در بخش مسکن باعث آسیب شده است»

مهندس محمود پژوم رئیس انجمن انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان رضوی به بیان ایرادهای طرح جهش تولید مسکن پرداخت و گفت: «برخی از نقص‌هایی که در طرح‌ها وجود دارد بارها مطرح شده است. با گذشت بیش از چهار دهه از پیروزی انقلاب باید دستاوردها و انتظاراتی که وجود دارد شرایط بهتری را رقم بزنند. کارهای خوب هم انجام شده است اما شوربختانه نقص‌ها و ایرادهایی که وجود داشته است بیشتر متوجه قشر کم درآمد جامعه شده است. در بخش مسکن، قشر

متوسط رو به بالا از بهترین مصالح و نقشه و معماری و سازه استفاده کرده‌اند که عمر ساختمان‌های آن‌ها افزایش یافته است اما قشر کم درآمد با این‌که تمام دارایی خودش را صرف مسکن نموده است، هم کیفیت مسکن و هم عمر مفید آن برای او مطلوب نیست.»

مهندس پژوم در خصوص واگذاری زمین به متقاضیان ساخت مسکن هم گفت: «در بحث واگذاری زمین اگر قرار باشد پس از چهل سال سیاست‌های اشتباه دهی ۶۰ دوباره اتفاق بیفتد به هیچ عنوان پذیرفته شده نیست و باید به این دیدگاه‌ها به دیده‌ی شک نگریسته شود. یکی از مشکلات عمده‌ی بخش مسکن این است که در کشور ما طرح جامع، کامل و درستی تدوین نشده است و هر دولتی که سر کار آمده است یک طرحی را مطرح کرده است. طرح‌هایی مانند طرح مسکن اجتماعی، طرح استیجاری، اقدام ملی و نهضت ملی نشان از نوعی سردرگمی و نبود یک طرح جامع و کامل در کشور دارند. وقتی صنعت ساختمان ۳۵ درصد از اقتصاد کشور را تشکیل می‌دهد، جایی برای آزمون و خطا و رفتارهای نپخته را باقی نمی‌گذارد.»

رئیس انجمن انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان رضوی با تأکید بر ضرورت کاهش تصدی‌گری دولت در بخش مسکن در ادامه افزود: «در صنعت ساختمان در بخش‌هایی مانند کاشی و سرامیک، صنایع روشنایی، صنعت چوب و دکوراسیون و هر جایی که بخش خصوصی ورود پیدا کرده است و دولت در آن‌ها دخالتی نداشته است هم در طراحی و هم در کیفیت و هم در نوآوری شاهد پیشرفت‌های بسیار خوبی هستیم که حاصل آن تولید محصولاتی با استانداردهای پیشرفته و روز دنیا و با قابلیت صادرات به



کشورهای اروپایی بوده است و در حوزه‌هایی که دولت دخالت کرده است چه در مسکن و چه در خودرو یا دیگر بخش‌ها، وضعیت اسفبار شده است و تا زمانی که دولت‌ها بخش خصوصی را باور نکنند این وضعیت ادامه خواهد داشت. اقتصاد موفق زاین حاصل مشارکت گسترده‌ی بخش خصوصی است.»

مهندس پژوم با انتقاد از بی‌توجهی به بخش خصوصی در تصمیم‌سازی‌های حوزه‌ی مسکن گفت: «در بخش مسکن با انبوهی از تجربه که در بخش انبوه‌سازی وجود دارد، به دلیل نادیده گرفتن بخش خصوصی وقتی طرح نهضت ملی مسکن مطرح می‌شود در همان نگاه نخست در قراردادی که دولت آن را تهیه کرده است ۶۹ ایراد حقوقی دیده می‌شود. اگر دولت در این طرح از مشورت بدون چشم‌داشت کانون انبوه‌سازان صنعت ساختمان استفاده می‌کرد، به‌طور حتم ایرادهای آن از تعداد انگشتان یک دست هم کمتر می‌شد تا نه زمان از دست برود نه این همه دلسردی و بدگمانی و دل‌گرانی نسبت به طرح وجود داشته باشد. در همان ابتدای طرح وقتی بحث ساخت ۴ میلیون مسکن مطرح شد گفتیم این عدد نباید بیشتر از یک و نیم میلیون باشد چرا که ساخت این تعداد مسکن افزون بر این که بر کیفیت ساخت‌وسازها اثر می‌گذارد، توان و ظرفیت نیروی فنی و مهارتی لازم برای اجرای آن وجود ندارد و باعث افزایش چند برابری دستمزدها و تورم و گرانی مصالح ساختمانی می‌شود. هم‌چنان که در پروژه‌ی پدیده در مشهد دستمزد آرماتوربندی تا ۲ برابر افزایش یافت و باعث تشکیل پرونده‌های قضایی زیادی شد و تعدادی از اشخاص با تجربه

و با اعتبار و کار آفرین که نتوانستند به دلیل بالا رفتن هزینه‌ها تعهدات پیش فروش خود را انجام دهند، راهی زندان شدند.

وقتی قرار است ۴ میلیون مسکن ساخته شود یا باید برای آمارسازی به ساخت واحدهای ۳۵ و ۵۰ متری بسنده شود یا باید از کیفیت کار کاسته شود تا ساختمانی که باید دست‌کم ۵۰ سال عمر مفید داشته باشد و کسی که با فروختن طلا و خودرو و با مشکلات هزینه‌ی خرید خانه را تامین نموده است به جای آن که بتواند دست‌کم ۳۰ سال از خانه‌ی بدون مشکل استفاده کند پس از گذشت ۵ سال درگیر تعمیرات آن شود و به‌جای پرداخت اقساط، هزینه‌ی تعمیرات آن را پرداخت کند. به این ترتیب بیشترین آسیب متوجه همان قشری می‌شود که به نام حمایت از آن‌ها این طرح‌ها را اجرا می‌کنیم.

در طرح مسکن مهر، انبوه‌سازان به دلیل تجربه‌ای که داشتند پروژه‌هایی را اجرا کردند که از بالاترین کیفیت در پروژه‌های مسکن مهر برخوردار بود چون می‌دانستند که اگر کیفیت کاهش پیدا کند اعتبار صنفی و حرفه‌ای و وجدانی آن‌ها آسیب می‌بیند. اما آیا این موضوع در تعاونی‌هایی که تشکیل شد هم رعایت شد؟»

وی در ادامه تاکید نمود: «برای خروج از وضعیت کنونی مسکن، دولت باید تشکلهای و نهادهای بخش خصوصی را باور کند و اگر نمی‌خواهد از این بخش خارج شود و کار را به آن‌ها واگذار کند، دست‌کم از مشاوره و دیدگاه و نظر آن‌ها استفاده کند.»

رئیس انجمن انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان رضوی در پایان به بیان مشکل بیمه پروژه‌های ساختمانی پرداخت و گفت: «در بحث بیمه تامین اجتماعی پروژه‌ها، انجمن انبوه‌سازان فرمولی را ارائه

نموده که به اعتقاد صاحب‌نظران بدون نقص است و درآمد تامین اجتماعی را هم افزایش می‌دهد و به نفع قشر آسیب‌پذیر کارگران ساختمانی هم هست اما تامین اجتماعی حاضر نیست آن را قبول کند. در حال حاضر یک زمین مرغوب در حاشیه‌ی یک خیابان اصلی با کاربری تجاری نسبت به یک زمین با همان مترژ و با سطح زیربنای یکسان با کاربری مسکونی در کوچه‌های منتهی به همان خیابان که تعداد نیروی انسانی به‌کار گرفته شده در آن هم یکسان هستند تفاوت‌های فاحشی در پرداخت عوارض و حق بیمه دارند. از زمین تجاری حاشیه‌ی خیابان اگر شهرداری ۴ میلیارد تومان عوارض می‌گیرد، از زمین مسکونی داخل کوچه که چند متر با حاشیه فاصله دارد ۱ میلیارد تومان عوارض دریافت می‌کند و

در هر دو پروژه، حق بیمه ۱۵ درصد از عوارض شهرداری است، با این‌که تعداد نیروی انسانی و مترژ و مشخصات ساختمان‌ها یکسان است. گویی کسی که در پروژه‌ی حاشیه خیابان مشغول است شهروند درجه یک و کسی که در پروژه‌ی داخل کوچه کار می‌کند شهروند درجه چندم است و هنگام دریافت حق و حقوق خود نمی‌تواند مقدار واقعی و برابر دریافت کند. آیا می‌شود باور کرد موضوع به این سادگی برای وزارت‌خانه‌ی مربوطه یا نمایندگان مجلس شورای اسلامی قابل درک نیست؟»



«مهندس جمشید برزگر: به بافت فرسوده و حاشیه‌نشین‌ها توجه شود»

مهندس جمشید برزگر رئیس

هیات مدیره انجمن آذربایجان شرقی با اشاره به برخی از مشکلات مالی و اداری در روند اجرای طرح جهش تولید مسکن گفت: «آمارهای متفاوتی از یک میلیون یا دو میلیون مسکن در سال منتشر می‌شود. چون منابع مالی طرح دیده نشده است به همان تعدادی که در فراخوان‌ها برای واریز وجه اقدام می‌کنند منابع مالی در اختیار سازندگان قرار می‌گیرد تا پروانه دریافت کنند و به تهیه نقشه بپردازند، پس از آن بحث ضمانت‌نامه‌ها مطرح می‌شود و سازنده در بروکراسی اداری معطل می‌ماند. اما انبوه‌ساز به شکل حرفه‌ای این کارها را انجام می‌دهد و می‌تواند با دریافت مجوز ساخت و پیش‌پرداخت کار را آغاز نماید و پروژه‌ها را به‌صورت مشتری‌محور پیش ببرد تا با استقبال مواجه شود.»

وی همچنین در مورد طرح واگذاری زمین به اشخاص گفت: «این موضوع که به دلیل کمبود منابع خواهند زمین‌ها را هم به مردم واگذار کنند تا خودشان بسازند مشکلات را افزایش خواهد داد. دولت باید به بافت فرسوده و حاشیه‌نشین‌ها بیشتر توجه کند و منابع را به آن سمت هدایت کند تا هم این مناطق سر و سامان بگیرند و هم آمار ساخت مسکن به وعده‌هایی که دولت داده است نزدیک شود. درآمدهایی هم برای شهرداری‌ها ایجاد می‌شود تا ساختارهای شهری را در حاشیه و بافت فرسوده بهینه‌سازی نمایند. در حال حاضر به نظر می‌رسد بخش دولتی در موضوع جهش تولید مسکن دچار سردرگمی است. بدهی‌ها و مطالباتی از دولت‌های قبل مانده است و برخی تعهدها هم در این دولت ایجاد شده است که نیازمند منابع مالی است و باید برای رفع آن فکری کنند.»



### مهندس حمیدرضا محبی

مهندس صنفی انبوه‌سازان استان گلستان هم با گلایه از بی‌توجهی دستگاه‌های اجرایی به نظرات و دیدگاه‌های تشکل‌های بخش خصوصی گفت: «ماده ۳ قانون بهبود مستمر محیط کسب‌وکار، دولت و دستگاه‌های اجرایی را موظف کرده است که نظر تشکل‌ها و سازمان‌های مردم‌نهاد و انجمن‌های صنفی را دریافت و در تصمیم‌گیری‌ها و شیوه‌نامه‌ها لحاظ کنند اما این اتفاق نمی‌افتد و انجمن‌ها با این که وقت می‌گذارند و انرژی صرف می‌کنند تا در بحث قانون‌ها و شیوه‌نامه‌ها نظرات اصلاحی را آماده و ارسال کنند، اما به آن‌ها توجهی نمی‌شود و به این ترتیب بسیاری از شیوه‌نامه‌ها و قوانین با ایرادهای فراوان تدوین می‌شوند و در اجرا با مشکل روبه‌رو می‌شوند. اگر در تدوین شیوه‌نامه‌های مسکن مهر و نهضت ملی مسکن از دیدگاه‌های انجمن‌های صنفی استفاده می‌شد ایرادهای آن برطرف می‌شد و به وضعیت کنونی دچار نمی‌شد. در ماده‌ی ۲ همین قانون دولت مکلف شده است در مراحل بررسی موضوعی مربوط به محیط کسب‌وکار و برای اصلاح و تدوین مقررات و شیوه‌نامه‌ها نظر کتبی اتاق‌ها و آن دسته از تشکل‌هایی که عضو اتاق نیستند اعم از کارگری و کارفرمایی را دریافت و بررسی کند و هرگاه لازم باشد آن‌ها را به جلسه‌ها دعوت کند اما قوانین بدون در نظر گرفتن این ملاحظات تصویب می‌شود و بعد برای اصلاح آن باید انرژی و هزینه‌ی فراوانی صرف شود تا اشتباه‌ها تعدیل شود.»

\*\*\*

سند آن به جهادکشاورزی مراجعه کند و بعد برای تغییر کاربری باید به کمیسیون‌های مختلف برود و پس از طی فراز و نشیب‌های فراوان در سیستم اداری بتواند پلاک ثبتی دریافت کند که همه‌ی این‌ها نیازمند صرف زمان است. حجم صورتجلسه‌ها و مکاتبات نشان می‌دهد طرح‌ها از پختگی لازم برخوردار نیست. به توصیه‌های تشکل‌ها هم توجهی نمی‌شود و برخی از مدیران هم دنبال آمارسازی‌های غیر واقعی هستند.»

مهندس قوپرانلو سپس با اشاره به سیاست‌های آسیب زنده‌ی بخش دولتی در حوزه‌ی مسکن اظهار داشت: «تنها جایی که مشکل وجود ندارد در طرح‌های خودمالکی است که بسیاری از واحدها ۱۵۰ متر به بالا است و بحث حمایتی در آن نیست. در واگذاری زمین مشکل وجود دارد و گاهی به اشخاصی برخورد می‌کنیم که سرمایه‌های زندگی‌اش را به پول نقد تبدیل نموده است تا در طرح ثبت‌نام کند و پس از ۸ ماه پاسخی که دریافت کرده است این است که در آن نقطه‌ای که درخواست داده‌اید امکان واگذاری وجود ندارد و در این مدت هم آپارتمان با افزایش قیمت روبه‌رو شده است و متقاضی دچار ضرر و زیان مادی و خسارت شده است. یعنی نه تنها صاحب مسکن نشده است بلکه توان قبلی خود را هم از دست داده است.»

وی در پایان تاکید نمود: «دولت باید دست از تصدی‌گری و صادرکردن بخشنامه‌های دستوری بردارد و به نهادهای بخش خصوصی و بازار اجازه دهد با سازوکارهای استاندارد حوزه‌ی مسکن را مدیریت کنند.»

رویدادهای حوزه‌ی مسکن در زمان خودش هم‌خوانی نداشت؛ در نهایت آن‌چه در مسکن مهر ساخته شد تنها ۱۰ درصد از مسکنی بود که قرار بود در کشور ساخته شود. اگرچه آن شتاب‌ها در کیفیت ساخت هم تاثیرگذار بوده است اما همه‌ی ایراد را نباید متوجه دولت‌ها کنیم. می‌توانست این‌گونه نباشد و سازندگان به رسالت خود در قبال منافع ملی و تعهدات صنفی و حرفه‌ای خود عمل کنند. کانون انبوه‌سازان ۶ هزار عضو دارد و سوگند خورده‌ایم که درست و متعهدانه بسازیم. بنابراین باید در اجرا تا جای ممکن کیفیت رعایت شود.»



### مهندس ابوالقاسم قوپرانلو: با بخشنامه‌های دستوری مشکلات حوزه‌ی مسکن حل نمی‌شود

مهندس ابوالقاسم قوپرانلو رئیس هیات مدیره انجمن مازندران با انتقاد از نوع نگاه دولت به حوزه‌ی صنعت ساختمان گفت: «دولت باید قدری واقع‌نگری در حوزه‌ی مسکن داشته باشد. تا دولت به‌جای ایجاد مانع و محدودیت بر سر راه سازنده و سرمایه‌گذار به تسهیلگری در این حوزه نپردازد مشکلات حل نخواهد شد. دولت در نظر دارد به‌صورت دستوری همه‌ی مشکلات را حل کند. به‌عنوان مثال به مدیر کل راه و شهرسازی یک استان دستور داده می‌شود که ۱۰۰ هزار مترمربع زمین به طرح نهضت ملی مسکن واگذار شود. مدیرکل یک زمین مربوط به مرتع و کشاورزی را در نظر می‌گیرد که باید برای دریافت



### مهندس نعمت‌اله ظریف:

### سازندگان باید به رسالت حرفه‌ای خود عمل کنند

مهندس نعمت‌اله ظریف عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی ضمن انتقاد به عمر کوتاه ساختمان‌ها در کشور گفت: «در کشور ما اگر استهلاک را دو درصد سالانه در نظر بگیریم، عمر مفید ساختمان‌ها باید ۵۰ سال باشد اما به دلیل این که ارزش زمین در حال افزایش است پس از چند سال برای مالک مقرون به صرفه است که ساختمان را تخریب کند و در آن یک بنای چند طبقه بسازد که البته این خود یک آسیب است. بنابراین باید طرح‌ها به سمتی حرکت کند که چنین اتفاقی رخ ندهد. یکی از مشکلاتی که مسکن مهر داشت این بود که تعدیل قیمت‌های ساخت متناسب با تورم و افزایش قیمت دلار صورت نگرفت. در ابتدای شروع مسکن مهر دلار ۹۰۰ تومان بود و هزینه‌ی ساخت ۳۰۰ هزار تومان در نظر گرفته شده بود اما وقتی دلار به ۳۵۰۰ تومان رسید باز هم دولت بر همان هزینه‌ی ابتدایی پافشاری کرد اگر چه بعد از مدتی تعدیل هم صورت گرفت. در مسکن مهر ۵ ویرایش در طرح صورت گرفت و ششمین آن هم در دست اقدام بود و این به دلیل آزمون و خطایی بود که در این طرح صورت گرفته بود و باید از این تجربه‌ها در طرح‌های بعدی هم استفاده شود.»

در دولت نهم و دهم ایرادات اساسی در جانمایی طرح‌ها صورت گرفت که ناشی از شتاب‌زدگی و سرعت در اجرای طرح بود و با

## توجه به نیازهای منابع انسانی تخصصی صنعت ساختمان یک ضرورت است.

نخستین جلسه هم‌اندیشی اعضای هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان رضوی با اعضای هیأت مدیره مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای برگزار شد. در این جلسه که ۲۷ مهر ماه ۱۴۰۱ در محل دفتر مجمع خیرین برگزار شد، حاضران به بیان دیدگاه‌های خود در مورد آموزش‌های فنی و حرفه‌ای و چالش‌های آموزش مهندسی در حوزه‌ی صنعت ساختمان پرداختند.

می‌شود که بدون شناخت از رشته و زمینه‌های شغلی آن به انتخاب رشته می‌پردازند و تا مقطع‌های بالای تحصیلی هم پیش می‌روند و در آخر به کاری مشغول می‌شوند که ارتباطی با تحصیلات آن‌ها ندارد» مهندس پژوم خاطر نشان کرد: «انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی در این زمینه پیشگام خواهد شد تا در معرفی رشته‌ها و نیازها نقش آفرینی کند.

انجمن انبوه‌سازان با بسیاری از تولیدکنندگان ابزارآلات و مصالح ساختمانی در ارتباط است. توانمندی‌های خوبی در زمینه‌ی همکاری‌های فنی و پشتیبانی و تأمین تجهیزات در اعضای این انجمن وجود دارد که می‌توان از آن‌ها برای تجهیز هنرستان‌ها و مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای بهره برد.

وی در پایان افزود: «بخشی از مطالبات ما که مربوط به قوانین موجودی است و به آن عمل نشده است یا نمی‌شود را باید از طریق جلسه با مدیران ارشد، وزیران و معاونان وزیران مطالبه کنیم و برای بخشی از آن‌ها هم باید از طریق مجلس و کمیسیون‌های مربوطه مطالبه‌گری صورت پذیرد.

خراسان رضوی و نایب رئیس مجمع با تأکید بر اهمیت تربیت نیروی کارآمد بیان داشت: «موضوع تربیت نیروی فنی و حرفه‌ای متخصص مورد نیاز صنایع مختلف، نیازمند یک عزم ملی است و باید برنامه‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت در این زمینه وجود داشته باشد. صنعت ساختمان هم باید از این فرصت به خوبی استفاده کند و بر اساس ارتباطاتی که بین وزارتخانه‌های مختلف «آموزش و پرورش، تعاون کار و رفاه اجتماعی و آموزش عالی» ایجاد می‌کند و با برگزاری جلسه‌هایی در سطح وزیران و یا معاونت‌های وزارتخانه‌ها این مهم اتفاق بیفتد و به‌خوبی پیش برود. بخشی از رشته‌های فنی باید در واحدهای تولیدی تعریف شوند؛ اگرچه هنوز بخش تولید ساختمان از تعریف و جایگاه شایسته‌ی خود برخوردار نیست. اما باید گفت نقش تکنیسین ماهر در کیفیت ساخت‌وسازها به خوبی روشن است. باید هرم تحصیلی هم در این رابطه به درستی شکل گیرد و به ازای هر مهندس ۱۲ تکنیسین وجود داشته باشد که در حال حاضر این‌گونه نیست و باعث هدررفت نیروهایی

تا بتواند نیاز آینده‌ی گروه‌های تخصصی و حمایت آن‌ها را دریافت کند و از سویی در هدایت نیروی انسانی بر اساس نیاز جامعه نقشی مؤثر ایفا کند.» وی در ادامه افزود: «شاید در بخش صنعت ساختمان ایجاد یک هنرستان ویژه‌ی صنعت ساختمان یک راهکار باشد و از سوی دیگر بتوان رشته‌ها را به‌صورت کامل به جامعه معرفی کرد تا انتخاب‌ها بر اساس آگاهی و علاقه صورت گیرد. برگزاری دوره‌های این جلسه‌ها در این زمینه بسیار کارساز خواهد بود. در مجمع هم باید یک کارگروه تخصصی ویژه صنعت ساختمان تشکیل شود تا بتواند موضوع‌های مربوط به صنعت ساختمان را پیگیری نماید.»



مهندس پژوم  
هرم تحصیلی و شغلی جامعه  
ناهماهنگ است.

مهندس پژوم رئیس هیأت مدیره انجمن انبوه‌سازان



خانم شریف‌الحسینی:

### ایجاد یک هنرستان ویژه صنعت ساختمان ضروری است.

خانم شریف‌الحسینی مدیرعامل مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای در معرفی مجمع و اهداف آن گفت: «مجمع از سال ۱۳۹۶ برای توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای، پیشگیری از هدررفت نیروی انسانی و سرمایه‌های اقتصادی و تلاش برای تربیت نیروی انسانی کارآمد کشور با دو شعار «راهدردی» «فکر به جای فرد» و «ایرانی ماهر، ایران فاخر» تأسیس شده است.

شوربخانه تربیت نیروی مورد نیاز به‌صورت یک برنامه‌ی علمی و قطعی تدوین نشده است و همین موضوع باعث هدررفت نیروی انسانی زیادی می‌شود. مجمع در سال‌های فعالیت خود همایش‌ها و جلسه‌های مختلفی با گروه‌های تخصصی داشته است



در این راستا باید درخواست‌ها به‌طور مشخص تدوین شده و برای کمیسیون‌ها ارسال گردد و پیگیری‌های لازم هم انجام شود تا به درخواست‌ها توجه و رسیدگی شود.



**مهندس رئیسی:**

**در گذشته نسبت به جایگاه و مهارت‌های تکنیسین‌ها حرمت‌داری نشده است.**

مهندس رئیسی از پیشکسوتان صنعت ساختمان و انبوه‌سازی کشور با بیان اهمیت جایگاه کاردان‌های فنی در صنعت ساختمان گفت: «در گذشته نسبت به جایگاه و مهارت‌های تکنیسین‌ها حرمت‌داری نشده است. بخش تکنیسینی واسط بین تحصیلات متوسطه و تحصیلات کارشناسی و تحصیلات تکمیلی است و باید این فضا را پر کند که شوربختانه در حال حاضر این اتفاق نیفتاده است و به‌گونه‌ای علاقمندی اشخاص به حضور در این جایگاه از بین رفته است و اغلب دوست دارند به دوره‌های کارشناسی بروند و مدرک تحصیلی دریافت کنند اما تمایل ندارند به بخش حرفه‌ای و عملیات فنی وارد شوند. با این وجود اکنون شاید بتوان به جرأت گفت نزدیک به ۶۰ درصد از مهندسان در جایگاه تکنیسینی کار می‌کنند و گاهی مهندسانی را می‌بینیم که به‌عنوان تکنیسین هم نمی‌شود از آن‌ها استفاده کرد.» وی سپس به نیاز شدید بخش‌های مختلف به تکنیسین ماهر اشاره کرد و ادامه داد: «در برخی از شغل‌های مورد

نیاز مانند نقشه‌برداری در پروژه‌های راه‌سازی، کمبود شدید نیروی کار وجود دارد و اغلب، کارهای شهری و خیابانی را ترجیح می‌دهند در حالی‌که بناهای عمرانی کشور مانند سد و تونل و نیروگاه در خارج از شهرها است که از نظر شرایط رفاه شغلی بسیار سخت هستند. گرچه اکنون در بخش شهری هم نیاز به تکنیسین ماهر بسیار شدید است. بنابراین باید راهی برای قدرشناسی و حرمت‌داری از استادکاران برجسته پیدا شود و این حرمت‌داری و قدردانی به خانواده‌ها منتقل شود تا فرهنگ‌سازی لازم صورت پذیرد و قشر جوان به‌صورت خودکار به این حوزه‌ها علاقمند شوند و وارد عرصه‌ی کار شوند. در کشورهای توسعه‌یافته درآمد یک تکنیسین ماهر از یک مهندس کمتر نیست. ما در فرایند آموزش باید اشخاص ماهر را به جامعه عرضه کنیم، بی‌شک مسیر عبور آن‌ها از آموزش‌های فنی و حرفه‌ای است و باید مراکز فنی و حرفه‌ای که در دوره‌های زمانی مختلف مورد بی‌مهری قرار گرفته‌اند از امکانات مناسب و هنرآموزان با تجربه برخوردار شوند.»



**مهندس ثنایی:**

**باید به تجربه و حقوق و دستمزد تکنیسین‌ها توجه شود.**

مهندس ثنایی از اعضای برجسته انجمن انبوه‌سازان و عضو هیأت مدیره مجمع هم در این جلسه به ضرورت توجه

به جایگاه شغلی تکنیسین‌ها اشاره نمود و گفت: «در بسیاری از کشورهای توسعه یافته دانش‌آموخته‌ی مهندسی وقتی به بازار کار وارد می‌شود، از حقوق و مزایای کمتری نسبت به یک تکنیسین با سابقه برخوردار است و در یک دوره‌ی چند ساله به مرور ارتقا پیدا می‌کند و از نظر دستمزدی هم‌تراز تکنیسین می‌شود. این موضوع در انگیزه‌بخشی به تکنیسین‌ها اثرگذار است. در گذشته ساخت‌وسازها در شهرها بر عهده‌ی معماران تجربی و کسانانی بود که از تجربه و تسلط خوبی برخوردار بودند و همین موضوع هم باعث انتقال تجربه از نسلی به نسل دیگر می‌شد. اکنون که نیاز فنی جامعه باعث شده است طبقه‌ی مهندس تحصیل‌کرده کارها را به‌دست گیرند و به سمت کارهای اجرایی پیش بروند هم باید به تجربه‌ی تکنیسین‌ها توجه شود و در زمینه‌ی حقوق و دستمزد هم این موضوع رعایت شود.»



**دکتر اخلاقی:**

**هم‌فکری و همراهی بخش‌های مختلف برای تربیت نیروی مورد نیاز جامعه لازم است.**

دکتر اخلاقی دبیر اجرایی انجمن انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان رضوی، هم‌فکری بین نهادهای مختلف برای تربیت نیروی انسانی را لازم دانست و گفت: «مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای آسیب‌شناسی‌هایی را

در زمینه‌ی نیروی متخصص جامعه انجام داده است تا به تناسب نیاز جامعه نیروهای متخصص تربیت شوند و نوع مهارت‌آموزی آن‌ها هم متناسب با نیاز جامعه باشد و هم با واقعیت‌ها هماهنگ باشد.

شاید همان‌طور که در سازمان‌های نظامی اشخاص سلسله‌مراتب آموزش و پیشرفت را طی می‌کنند لازم است تا در تخصص‌های دیگر هم اشخاص رده‌های مختلف را در کار اجرایی طی کنند و به پیشرفت برسند. نیاز بخش ساختمان هم باید به خوبی شناسایی شود و با هم‌فکری و همراهی بخش‌های مختلف مانند انجمن انبوه‌سازان، نظام مهندسی و وزارت راه و شهرسازی هم از نظر کیفی و هم از نظر کمی برای نیروهایی که قرار است تربیت شوند برنامه‌ریزی شود.»



**مهندس ابراهیمی:**

**کمبود نیرو و امکانات در فضای آموزش‌های فنی و حرفه‌ای باید برطرف شود.**

مهندس ابراهیمی از اعضای انجمن انبوه‌سازان چالش‌های مختلف حوزه‌ی آموزش‌های فنی و حرفه‌ای را مورد اشاره قرار داد و افزود: «یکی از مشکلاتی که در زمینه‌ی آموزش‌های فنی و حرفه‌ای وجود دارد نبود فضا و امکانات آموزشی مناسب است. برخی از هنرستان‌ها هم فضاهای در اختیار آن‌ها کم شده است و هم از کمبود امکانات رنج می‌برند و هم برخی

بی‌گمان به اصلاح فرایندها کمک خواهد کرد.»



مهندس مستشاری:

**توسعه‌ی آموزشی نیازمند مطالبه‌گری جامعه است.**

مهندس مستشاری رئیس هیأت مدیره مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای با تاکید بر مطالبه‌گری در مورد توسعه‌ی آموزش‌های فنی و حرفه‌ای بیان داشت: «دانشگاه جای نخبه‌پروری است و باید در مورد نظریه‌های کلان کشور کار کند. اکنون دانشگاه‌ها کانون کاربایی شده‌اند بدون این‌که دانشگاه محصول خروجی خودش را تضمین کند. من اعتقاد دارم تنها ۱۰ درصد دانش‌آموزان باید به دانشگاه‌ها بروند و ۹۰ درصد دیگر باید به سمت حرفه‌آموزی بروند تا مشکلات کشور حل شود. واقعیت این است که دانشگاه جای مهارت‌آموزی نیست.

در سند چشم‌انداز ۲۰ ساله‌ی کشور (۱۴۰۴-۱۳۸۴) دیده شده است که ۶۰ درصد دانش‌آموزان در مقطع متوسطه دوم باید به هنرستان‌های فنی و حرفه‌ای و کار دانش هدایت شوند؛ اکنون در سال ۱۴۰۱ کمتر از ۴۰ درصد این چشم‌انداز تحقق یافته است. در کلاس درس هنرستان باید ۱۵ هنرجو با یک مهندس عملی و یک استادکار ماهر به مهارت‌آموزی بپردازند. در انستیتوهای تکنولوژی قرار بود حرفه‌آموزی و کار در صنعت آموزش داده شود اما بعدها



مهندس ظریف:

**برای اصلاح فرایندهای آموزش فنی و حرفه‌ای نباید فقط منتظر اقدام دستگاه‌های دولتی ماند.**

مهندس ظریف از اعضای هیأت مدیره انجمن انبوه‌سازان صنعت ساختمان خراسان رضوی با بیان این‌که در بسیاری از نیازهای جامعه باید هر کسی به تناسب توان خود نقش‌آفرینی نماید گفت: «در کنار مجمع‌ها و انجمن‌های خیریه‌ای که وجود دارد، راه‌اندازی مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای را باید به فال نیک گرفت. یکی از چالش‌های کنونی کمبود کاردان‌های فنی است که باید در میدان پروژه‌های صنعتی و ساختمانی حضور داشته باشند. اما بدون توجه به این نیاز همه دوست دارند مهندس شوند.

در این شرایط باید خودمان به فکر باشیم و در زمینه‌ی این توسعه‌ها کاری انجام بدهیم. زمان به سرعت در گذر است و نباید فرصت‌های ناب را از دست داد.

در بسیاری از زمینه‌ها اگر هم گوش شنوایی وجود ندارد، باید از طریق همین سازمان‌های مردم‌نهاد کارها را پیگیری نمود. بسیاری از طرح‌ها حتی اگر به نتیجه‌ی مطلوب نرسند، اثرگذاری خود را خواهند داشت و حرکت‌هایی که در این زمینه هم آغاز می‌شود،

دانشکده‌ی نفت و دانشکده‌ی امور اقتصادی، دانشگاه صنعت آب و برق و آموزشکده‌های فنی و حرفه‌ای و مانند آن از همین دست هستند و شوربختانه پس از مدتی هم یا در دیگر دانشگاه‌ها ادغام می‌شوند یا شیوه‌ی آموزشی دیگر دانشگاه‌ها را در پیش می‌گیرند و هدف برآورده نمی‌شود. دانشگاه فنی و حرفه‌ای که دانش‌آموختگان هنرستانی را جذب می‌کرد پس از سال‌ها با وجود عملکرد به نسبت موفق که در تربیت نیروهای مورد نیاز بازار کار داشت و جذب ۷۰ درصد نیروهای تربیت شده‌ی این دانشگاه در بازار کار نشان از موفقیت آن داشت، به وزارت علوم، تحقیقات و فناوری پیوست و ناگفته پیداست که پس از چندی به عملکردی مشابه دیگر دانشگاه‌های وزارت علوم تبدیل خواهد شد.»

وی در ادامه افزود: «در بخش آموزش‌های فنی و حرفه‌ای در هنرستان‌ها، هم در سال‌های گذشته نیروی لازم برای آموزش تربیت نشده است و هنرآموزان هماهنگ با نیاز بخش مهارتی به روز نشده‌اند و هم از نظر امکانات آموزشی و شیوه‌های آموزشی مورد بی‌توجهی قرار گرفته‌اند و در ساختار آموزش و پرورش تفاوت چندانی بین دبیرستان و هنرستان وجود ندارد و از سوی دیگر فرهنگ‌سازی لازم برای جذب دانش‌آموزان نخبه نشده است. البته باید در نظر داشت در دنیای امروز تنها مهارت‌های سخت نیستند که مورد نیاز دانش‌آموختگان هستند، باید آموزش مهارت‌های نرم و پیشرفته و آموزش‌های توسعه‌ی فردی هم در برنامه‌های آموزشی دانشگاه‌ها گنجانده شود.»

از رشته‌های کاربردی آن‌ها بدون مطالعه حذف شده است و رشته‌هایی جایگزین شده‌اند که هزینه‌ی کمتری داشته باشند. حتی برخی از هنرستان‌ها در پرداخت هزینه‌های جاری هم مشکل دارند. افزون بر این هنرآموزان و استادکارانی که قرار است کار آموزش را انجام دهند هم در برخی موارد از مهارت لازم برخوردار نیستند و افراد شاخصی که در کارگاه‌ها حضور دارند وقتی بازنشسته می‌شوند، کسی جایگزین‌شان نمی‌شود.»



مهندس یزدانی:

**توجه به آموزش مهارت‌های فردی و توسعه‌ی فردی در آموزش‌های فنی و مهندسی مهم است.**

مهندس یزدانی مدیر مسئول ماهنامه امواج برتر و ناظر رسانه‌ای نشریه‌ی انبوه‌سازان با اشاره به افت و خیزهای آموزش‌های فنی و حرفه‌ای و فنی و مهندسی گفت: «در موضوع تربیت نیروهای فنی مورد نیاز صنایع مختلف به نظر می‌رسد در کشور دچار یک ناسازواری پیوسته هستیم. هر از گاهی که چالش‌های تربیت نیروی انسانی متناسب با نیاز صنعت رخ می‌نمایند، با برگزاری سمینارها و همایش‌ها یا تشکیل سازمان‌های دولتی و غیردولتی در پی ارائه‌ی راهکار هستیم.

نمونه‌هایی مانند راه‌اندازی دانشگاه کار و دانشگاه‌های صنعتی و دانشگاه‌های وابسته به صنایع مختلف مثل

تبدیل به دانشگاه شدند و امروز دانش‌آموختگان آن‌ها با صنعت آشنایی کافی ندارند.» وی سپس در مورد چالش‌های آموزش فنی و حرفه‌ای به مشکلات هنرستان‌ها اشاره کرد و در ادامه افزود: «رئیس هنرستان باید رشته‌ی فنی مرتبط باشد؛ معلم هنرستان باید برای این سمت آموزش دیده باشد و هنرستان‌ها باید فضا و تجهیزات کافی برای آموزش داشته باشند. ما باید مطالبه‌گری کنیم که آموزش‌های فنی و حرفه‌ای و هنرستان‌ها جایگاه واقعی خودش را پیدا کند. در گذشته شاهد بودیم که تعیین یک رئیس برای هنرستان آن‌قدر سخت بود که باید نهادهای مهمی در آن دخالت می‌کردند چون جایگاه هنرستان بسیار والا بود. در حال حاضر وضعیت آموزش‌های دانشگاهی به‌گونه‌ای شده است که دانش‌آموخته‌ای که پس از ۱۶ سال تحصیل در آموزش و پرورش و دانشگاه مدرک لیسانس گرفته است باید ۴ ماه به یک مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای برود تا بتواند مهارت آموزی کند.

ما باید امروز بر اساس چشم‌انداز و قوانینی که در کشور وجود دارد مطالبه‌گری نماییم و در این مسیر هم دست همکاری تمام انجمن‌ها و نهادهای صنفی را می‌فشاریم.»



دکتر قیطاقی:

**سهم خانواده‌ها در آینده‌ی فرزندان‌شان کم شده است.**

دکتر قیطاقی رئیس کارگروه

فرهنگ‌سازی و ترویج فرهنگ مهارت‌آموزی در مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای با ابراز خرسندی از برگزاری این جلسه‌ی هم‌اندیشی به اهمیت شناسایی مشکلات حوزه‌ی آموزش اشاره نمود و گفت: «تا مشکلات و چالش‌ها شناسایی و رونمایی نشوند، برای درمان و رفع آن‌ها چاره‌اندیشی صورت نخواهد گرفت و بزرگ‌ترین هنری که باید در رفع این مشکلات داشته باشیم، همراهی مردم است. در شرایط کنونی جامعه سهم خانواده‌ها در آینده‌ی فرزندان‌شان کم شده است و جریان‌های اجتماعی نقش بیشتری را بر عهده دارند. در این شرایط گردهمایی کسانی که دغدغه و درد مشترک دارند برای ایجاد هم‌فکری بسیار مهم است. این گردهمایی می‌تواند از بخش‌های مختلف باشد تا مسائل به‌صورت کلی‌تر مطرح شوند و نقاط ضعف شناسایی شوند.»



دکتر احمدی:

**ارتباط بین سیستم‌های اجتماعی باید تقویت شود تا باعث هم‌افزایی و توسعه شود.**

دکتر احمدی مشاور عالی و خیر اندیشه‌ساز مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای و تحلیل‌گر حوزه‌ی آموزش‌های فنی و حرفه‌ای ضمن جمع‌بندی دیدگاه‌های مطرح شده در جلسه گفت: «چالش‌های کوچکی در گذشته

در حوزه‌های تخصصی وجود داشته‌اند که چون حل نشده‌اند اکنون به چالش‌های بزرگ اجتماعی تبدیل شده‌اند و نبود کارایی در سیستم‌های دولتی و نظام اجرایی در حل مشکلات و چالش‌ها سبب آن بوده است. همه‌ی ما این را باور داریم که عملکرد نظام حکمرانی کوچک‌تر از چالش‌های اجتماعی است.

جامعه به همان اندازه که مطالبه‌گر باشد توسعه یافته‌تر است و مطالبه‌گری بخشی از توسعه‌ی اجتماعی است.»

وی با تأکید بر این‌که این نشست‌ها انجام کار نیست، بلکه آغازی بر یک راه است، در ادامه افزود: «برخی از چالش‌ها به‌صورت انفرادی ممکن است حل شود اما حل پازل‌های چالش‌های اجتماعی نیازمند کار گروهی و هم‌اندیشی‌های مدنی است. سازمان‌های مردم‌نهاد و خیریه‌ها در کشورهای توسعه یافته هم حضور دارند و حتی تدوین استانداردها را بر عهده می‌گیرند و آن‌قدر بزرگ و قوی می‌شوند که دولت‌ها در مقابل آن‌ها فروتنی می‌کنند. چالش‌های اجتماعی مانند چالش‌های سیستم‌های مکانیکی نیستند که بتوان با حل تک تک اجزای آن‌ها، کل سیستم را بهبود بخشید. در جامعه اصالت با اجزا نیست بلکه در ارتباط بین اجزا است و زمانی یک سیستم اجتماعی حالش خوب می‌شود که عضو آ و ب و پ و ... همه از حال خوب برخوردار باشند.» وی در پایان با بیان این‌که یکی از مشکلات جامعه ما این است که ارتباط بین بخش‌های مختلف از

بین رفته است و کارها به صورت جزیره‌ای پیگیری می‌شود که گاهی با هم در تعارض هستند گفت: «ارتباط بین سیستم‌های اجتماعی باید تقویت شود تا باعث هم‌افزایی چند برابری شود. همه‌ی صنایع نیازمند منابع انسانی هستند که از سیستم‌های آموزشی خارج می‌شوند. در هنگام استخدام نیرو هم کارفرما به سنجش شایستگی‌های عمومی، فنی و غیرفنی می‌پردازد که باید بررسی شود در چه زمینه‌هایی ضعف وجود دارد که باعث می‌شود شخص استخدام نشود. آن چه در ارتباط با مجمع خیرین توسعه و ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای و انبوه‌سازان صنعت ساختمان باید اتفاق بیفتد شناسایی این ضعف‌ها و نیازسنجی در حوزه‌ی شایستگی‌ها و کمبودها است و انعکاس آن به برنامه‌ریزان آموزشی است و پس از آن تولید محتوا بر اساس نیازها و ضرورت‌ها شکل بگیرد. در پایان جلسه، حاضران بر ضرورت برگزاری نشست‌های هم‌اندیشی و تشکیل کارگروهی مرتبط با حوزه‌ی صنعت ساختمان برای دسته‌بندی مشکلات و چالش‌های منابع انسانی مورد نیاز صنعت ساختمان و ارائه راهکار برای رفع مشکلات تأکید نمودند.

\*\*\*





در ادامه‌ی این بازدید دیدگاه‌های بازدیدکنندگان مورد بررسی قرار گرفت و تصمیم‌گیری در مورد چگونگی اجرای این همکاری به یک جلسه مشترک برای بررسی‌های بیشتر موکول شد.

\*\*\*



### همکاری انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی با سازمان فنی و حرفه‌ای در آموزش‌های مهارتی

مراکز فنی و حرفه‌ای گفت: «اداره‌ی کل فنی و حرفه‌ای استان آمادگی دارد بر اساس مقررات مربوطه برای استفاده از تاسیسات و مکان‌های آموزشی مرکز برای آموزش‌های عملی و فنی حوزه‌ی صنعت ساختمان با انجمن انبوه‌سازان همکاری نماید.» مدیرکل فنی و حرفه‌ای خراسان رضوی با اشاره به توانمندی‌های جامعه‌ی انبوه‌سازی خراسان رضوی اظهار امیدواری نمود آموزش‌های مطلوبی توسط این جامعه به کارجویان و هنرجویان علاقمند به مهارت‌آموزی ارائه شود.

اعضای هیات مدیره مجمع خیرین ترویج آموزش‌های فنی و حرفه‌ای به همراه کارگروهی از اعضای هیات مدیره‌ی انجمن انبوه‌سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی از تاسیسات و سالن‌های آموزشی مرکز فنی و حرفه‌ای واقع در فلاحی ۸۱ بازدید نمودند. در این بازدید که در هفتم آذرماه سال جاری با هدف کمک به بهره‌برداری مفید و موثر از امکانات یاد شده در قالب تفاهم‌نامه انجام شد، دکتر رحیمی مدیرکل فنی و حرفه‌ای خراسان رضوی ضمن ارائه گزارشی از فعالیت‌های

### انبوه‌سازان خراسان رضوی در بازآفرینی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری با شهرداری مشهد همکاری می‌کنند



قالب طرح نهضت ملی مسکن در نظر گرفته شده است و آمادگی لازم برای همکاری در این زمینه وجود دارد.» در پایان مقرر شد در یک جلسه‌ی کارشناسی موضوع این همکاری به صورت فنی و تخصصی مورد بررسی و هم‌اندیشی قرار گیرد.

\*\*\*

جمله محور صاحب‌الزمان به‌عنوان یک طرح جامع از فعالیت‌های انبوه‌سازان که توسط هلدینگ انبوه‌سازان هشتم انجام شد ارائه نمود. دکتر رضا اخلاقی دبیر انجمن انبوه‌سازان هم خلاصه‌ای از تاریخچه تشکیل انجمن و فعالیت‌های آن را بیان نمود. دکتر رضازاده با بیان گزارشی از آخرین وضعیت بافت فرسوده‌ی مشهد برای مشارکت سازمان بازآفرینی فضاهای شهری مشهد با انبوه‌سازان در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد مشهد اعلام آمادگی نمود. وی در ادامه گفت: «برای ساخت‌وساز در حاشیه‌ی شهر، تسهیلات مطلوب و مناسبی از جمله در

موضوع همکاری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی با شهرداری مشهد در جلسه‌ی مشترک هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان با مدیران بازآفرینی فضاهای شهری مشهد مورد بررسی قرار گرفت. در این جلسه که هشتم آذرماه سال جاری با حضور اعضای هیات مدیره و دکتر علی رضازاده مدیرعامل سازمان بازآفرینی فضاهای شهری مشهد در محل دبیرخانه انجمن برگزار شد، مهندس محمود پژوم رئیس انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی ضمن اشاره به آخرین وضعیت ساخت‌وساز در سطح شهر مشهد، گزارشی از احیای بافت‌های فرسوده توسط انبوه‌سازان از

## مشکلات جامعه‌ی انبوه‌سازی در نشست مشترک رئیس کمیسیون عمران مجلس مطرح شد



شیوه‌نامه‌ی مربوطه به سرعت اصلاح و ابلاغ خواهد شد.

\*\*\*

ساخت‌وساز مشکلات مربوط به اجرای طرح نهضت ملی مسکن، اجرای واقعی کار توسط مجریان صلاحیت‌دار، موضوع تشخیص صلاحیت شرکت‌های انبوه‌ساز، بیمه‌های تامین اجتماعی کارگران در پروژه‌های ساختمانی و قوانین حاکم در این بخش را مورد نقد جدی قرار داد. اعضای کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی و معاون وزارت راه و شهرسازی ضمن تایید برخی از مشکلات مطرح شده، برای رفع پاره‌ای از مشکلات قول مساعدت و همکاری دادند. همچنین معاون مسکن وزارت راه و شهرسازی گفت برای رفع موانع تمدید پروانه‌های انبوه‌سازی شرکت‌های توانمند انبوه‌ساز تلاش‌های لازم انجام خواهد شد و

ششم آبان‌ماه ۱۴۰۱ جلسه‌ای در محل هتل پردیسان مشهد با حضور دکتر محمدرضا رضایی رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی جمعی از فعالان صنعت ساختمان و نظام مهندسی خراسان رضوی برای بحث و تبادل نظر در خصوص چالش‌های بخش مسکن و اصلاح قانون نظام مهندسی برگزار شد. در این جلسه که جمعی از نمایندگان مجلس و مسئولان وزارت راه و شهرسازی حضور داشتند مهندس محمود پژوم رئیس انجمن انبوه‌سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی به بیان مسائل و مشکلات جامعه‌ی انبوه‌سازی در حوزه‌های مختلف پرداخت. وی ضمن برشمردن چالش‌های حوزه‌ی

مدیره سازمان‌ها و تشکل‌های مهندسی استان خراسان رضوی و جمع زیادی از مهندسان، همکاران و دوستان وی حضور داشتند. نمایندگان انجمن‌ها و تشکل‌های مهندسی استان با ایراد سخنرانی ضمن ابراز تأثر و تاسف از درگذشت وی به بیان جنبه‌های ارزشمند شخصیتی و گستره‌ی خدمات او به جامعه‌ی مهندسی استان خراسان پرداختند و یادش را گرامی داشتند.

گفتنی است مهندس محمدحسین شرکا ۲۴ آبان‌ماه ۱۴۰۱ در نزدیکی دفتر کانون کارشناسان رسمی دادگستری در خیابان ثمانه مشهد مورد سوء قصد قرار گرفت و با شلیک چند گلوله از سوی مهاجمان مسلح موتورسوار جان به جان آفرین تسلیم کرد. جامعه‌ی مهندسی خراسان رضوی با حضور پر تعداد در مراسم تشییع و خاکسپاری او نسبت به خدمات وی ادای احترام نمودند.

\*\*\*



## گرامی‌داشت زنده‌یاد مهندس محمدحسین شرکا

مشهد برگزار گردید. در این مراسم که به همت تشکل‌های صنفی حوزه‌ی مهندسی برای قدرشناسی از زحمات و خدمات ارزشمند زنده‌یاد مهندس شرکا برگزار شد، اعضای خانواده‌ی آن مرحوم، پیشکسوتان و فرهیختگان جامعه‌ی مهندسی، اعضای هیات

مراسم گرامی‌داشت زنده‌یاد مهندس محمدحسین شرکا رئیس فقید کانون کارشناسان رسمی دادگستری خراسان رضوی و رئیس اسبق سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی، چهاردهم آذرماه در محل هتل پردیسان

## نگاهی تحلیلی به قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها



دکتر ایمان مردانی  
مدیر عامل شرکت انبوه‌سازی پی پل سازه سناباد

به نام درآمد شهرداری‌ها شناخته می‌شود. شهرداری بالاترین مقام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در هر شهری می‌باشد (توجه داشته باشید همه امور شهر در چهارچوب اختیارات و وظایف شهرداری نمی‌باشد و دستگاه‌های مختلفی در این زمینه وظایف متعددی دارند ضمن این که برنامه‌ریزی شهری بیشتر توسط استانداری که دبیرخانه آن راه و شهرسازی می‌باشد، انجام می‌شود که طرح تفصیلی رو مصوب می‌کنند).

### ● قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها

این قانون با هدف جلوگیری از رشد بی‌رویه جمعیت شهرها و پیرو آن کمک به ارتقا محیط زیست، اعتلای فرهنگ عمومی کشور، ایجاد وحدت رویه در عملکرد شهرداری‌های کشور و ایجاد شفافیت در نظام درآمدی و مالی شهرداری‌ها، عمل می‌نماید.

### ● فروش تراکم، کسب درآمد از تخلفات ساختمانی

سال‌ها است که در کشور ما به دلیل شرایط اقتصادی، خانوارها با ساخت مجتمع‌های مسکونی راهی جهت کسب درآمد مضاعف و تلاش در جهت خانه‌دار شدن را دارند. ولی آیا این راهکاری برای برون رفت از چنین شرایطی، مورد قبول و درست می‌باشد؟ فکر کنم پاسخ منفی باشد، این راهکار یک درمان مقطعی است چرا که چنین استدلالی در سایر کشورهای توسعه‌یافته یا در حال توسعه وجود ندارد!! شهرداری‌ها به دلیل هزینه‌های سنگین و جاری شهرها، ناشی از ارائه خدمات شهری و مسئولیت سنگین در پیشرفت و آبادانی شهرها و با توجه به استقلال در ایجاد درآمد با توجه به قانون، با اخذ عوارض‌های سنگین از فروش تراکم، به یک درآمد بسیار قابل توجه دست می‌یابند که نمود این شیوه در کلان‌شهرها به وضوح مشهود است.

### ● شهرداری

شهرداری وظیفه خدمات‌رسانی به مجموعه شهر و شهروندان را دارد و جهت ایجاد محیطی قابل قبول نیازمند منابعی برای اجرای پروژه‌ها و برنامه‌های خود است که

● درآمد توسعه سریع اقتصادی و رشد جمعیت، عدم وجود زیرساخت‌های کافی و کمبود زمین، مدیریت شهر را برای شهرداری‌ها مشکل‌ساز کرده است، از جمله مسائل مهمی که در بیشتر شهرهای جهان مورد بحث و تمرکز است کسب درآمد پایدار جهت تأمین هزینه خدمات شهری است. این درآمدها گاه به‌صورت مستقیم و گاه غیرمستقیم به‌دست می‌آید. شهرداری‌ها و دهیاری‌ها می‌توانند در چهارچوب قوانین و مقررات از انواع ابزارهای تأمین منابع مالی و روش‌های اجرایی مناسب برای اجرای طرح‌های مصوب شهری و روستایی و طرح‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی با پیش‌بینی تضامین کافی استفاده کنند. مدیریت مالی شهر در واقع نوعی عمل بهینه است که با تعیین اهدافی برای عرضه کالا و خدمات شهری به منابع درآمدی و چگونگی هزینه کردن آنها می‌پردازد.

درآمد پایدار که در حال حاضر بخش اندکی از کل منابع درآمدی شهرداری‌ها را تشکیل می‌دهد، درآمدی است که از منابع پایدار تأمین و به نحوی کسب می‌شود که

### مقدمه

این نوشتار با هدف آشنایی هر چه بیشتر دست اندرکاران حوزه ساخت‌وساز و کلیه بزرگوارانی که تمایل و علاقه به موضوع‌های مرتبط با قوانین شهرداری را دارند تهیه شده است و با مروری بر قوانین مهم و موثر به‌خصوص قوانین تازه تصویب شده تمایل به افزایش سطح اطلاعاتی خویش را دارند گردآوری شده است.





در چند سال اخیر دولت‌ها بیشتر بر این موضوع متمرکز شدند) می‌تواند به‌عنوان یک درآمد پایدار و یک بازوی قدرتمند در توسعه درآمدهای شهری و توان شهرداری‌ها در توسعه برنامه‌ریزی‌های شهری و اجرای آنها به‌طور کامل موثر باشد.

### ● **اعتلا سطح علمی و فرهنگی جامعه**

با تصویب این قانون، به مجموعه شهرداری و شورای شهر مجوز داده شد تا جهت ارتقای سطح دانش و آموزش کاربردی نیروهای خود اقدام و از محل اخذ عوارض متمرکز هزینه نمایند.

### ▲ **سخن پایانی**

نگاه و سطح توقع جامعه از مجموعه شهرداری‌ها، ارتقاء سطح فرهنگی جامعه علاوه بر تحقق اهداف آن نهاد در جهت آبادانی شهرها می‌باشد.

یکی از دغدغه‌های جامعه با توجه به شرایط اقتصادی، مشکلات مالی خانوارها است و عدم وجود سرمایه‌گذاری‌های مورد اعتماد و توجه ویژه به شرکت‌های انبوه‌سازی و شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن که به‌صورت تخصصی اجرای پروژه‌های ساختمانی و برج‌سازی را انجام می‌دهند، از دیگر دغدغه‌های جامعه است. در نتیجه با اجرای این قانون می‌توان در رشد و توسعه این شرکت‌ها و ورود آنها به بورس اوراق بهادار و جمع‌آوری سرمایه‌های خرد مردم هم در سوددهی به اقشار مختلف مردم و هم در راستای اجرای درست قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان نقش بسزایی ایفا نمود.

\*\*\*

درآمدی و مالی مقدمه‌ای بر ایجاد نظم و جلوگیری از برخوردهای سلیقه‌ای می‌باشد.

### ● **طرح تفصیلی**

طرح تفصیلی، عبارت است از طرحی که بر اساس معیارها و ضوابط کلی و طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها، وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی، نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی، تهیه و تنظیم می‌گردد.

### ● **درآمد حاصل از عوارض محلی**

وجودی است که برای تأمین بخشی از هزینه‌های شهر و روستا بر مواردی اعم از زمین‌ها و ساختمان‌های موجود یا در حال ساخت، تأسیسات، تبلیغات معابر و فضاهای درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و روستایی و دارایی‌های غیر منقول مطابق قوانین و مقررات تعیین می‌شود.

### ● **بهای خدمات شهری**

کارمزدی است که شهرداری، سازمان‌ها، مؤسسات و شرکت‌های وابسته به شهرداری‌ها و یا دهیاری‌ها در چهارچوب قوانین و مقررات در ازای ارائه خدمات مستقیم، وصول می‌کنند.

### ● **قانون مالیات‌های مستقیم**

نظام مالیاتی جامع و اخذ مالیات (که البته

حقوق آیندگان پایمال نشود، تداوم‌پذیر باشد، کیفیت زندگی کاهش نیابد، به سلامت شهری خدشه وارد نشود و منابع حیاتی برای استفاده‌ی نسل‌های آتی از بین نرود.

اتکای بیش از حد بسیاری از شهرداری‌ها به درآمدهای ناپایدار، شهرداری‌ها را با مشکلات مالی مواجه ساخته است، یکی از مشخصات مهم اداره شهر، مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌ها و برنامه‌های شهری و تأمین منابع مالی شهر است. شهرداری‌های کشورهای جهان اختیارات زیادی دارند در حالی که در ایران اتکای بیش از حد بسیاری از شهرداری‌های کشور به درآمد ناشی از بخش مسکن علاوه بر تأثیر منفی آن در افزایش قیمت مسکن، شهرداری‌ها را در مقاطع زمانی مختلف با مشکلات و بحران‌های مالی قطعی مواجه کرده است.

### ● **مشکلات محیط زیستی**

افزایش جمعیت و نیاز به مسکن از نیازهای اساسی یک جامعه می‌باشد و دلیل این افزایش جمعیت علاوه بر تولید نسل، مهاجرت روز افزون جمعیت به دلایل متعدد از جمله نبود امکانات و شرایط آب و هوایی نامناسب از جنوب کشور به سوی نواحی مرکزی و شمالی ایران می‌باشد. به همین جهت تأمین انرژی مورد نیاز، سبب کاهش منابع انرژی در دراز مدت شده که خود باعث آسیب جدی به منابع طبیعی و پیرو آن سبب ایجاد مشکلات زیست محیطی می‌شود.

### ● **شفافیت در اخذ عوارض و عملکرد**

### ● **شهرداری**

ایجاد وحدت رویه و وجود یک نظام واحد

## تصویب بیمه کارگران ساختمانی در مجلس

نمایندگان مجلس شورای اسلامی سازمان تامین اجتماعی را مکلف کردند تا کارگران دارای پروانه مهارت فنی شاغل مستقیم در امر احداث و یا افزایش زیربنای ساختمان، تجدیدبنا، تعمیرات اساسی و یا تخریب آنها را بیمه کند.

نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم آذر ماه ۱۴۰۱، گزارش شور دوم کمیسیون اجتماعی در مورد طرح اصلاح قانون بیمه کارگران ساختمانی را بررسی کرده و در نهایت آن را به تصویب رساندند. در این طرح آمده است که ماده (۵) قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی مصوب ۱۳۸۶/۸/۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره‌های آن به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

- سازمان تامین اجتماعی مکلف است با دریافت هفت درصد (۷٪) حق بیمه سهم بیمه شده از مأخذ کسر حق بیمه از کارگران دارای پروانه مهارت فنی شاغل مستقیم در امر احداث و یا افزایش زیربنای ساختمان، تجدیدبنا، تعمیرات اساسی و یا تخریب آنها و دریافت حق بیمه سهم کارفرمایی مربوطه از محل متراژ ساخت‌وساز، این کارگران را بیمه نماید. متقاضیان ساخت‌وساز اعم از احداث یا تجدیدبنا در محدوده، حریم و خارج از حریم شهرها، محدوده‌ی روستاها، مناطق آزاد تجاری - صنعتی، مناطق

ویژه اقتصادی، نواحی و شهرک‌های صنفی و صنعتی، مجتمع‌ها و شهرک‌های کشاورزی و مناطق نمونه گردشگری مکلف هستند برای هر مترمربع زیربنا در هر طبقه و همچنین جهت توسعه بنا نسبت به سطح زیربنای توسعه‌یافته، برای ساخت‌وساز شهری با مجوز شهرداری‌ها، سازمان‌های متولی مناطق آزاد و ویژه اقتصادی، شرکت‌های متولی نواحی و شهرک‌های صنعتی، شهرک‌های صنفی، مجتمع‌ها و مناطق نمونه گردشگری، چهار درصد (۴٪) و برای ساخت‌وساز داخل محدوده‌ی روستا و خارج از محدوده‌ی روستاها، محدوده عمل بخشداری با مجوز دهیاری‌ها و بخشداری‌ها و داخل مجتمع‌ها و شرکت شهرک‌های کشاورزی یک درصد (۱٪) حداقل دستمزد ماهیانه همان سال نسبت به پرداخت حق بیمه سهم کارفرمایی کارگران ساختمانی شاغل اقدام نمایند. - کمیته‌ای ملی مرکب از نمایندگان کانون انجمن‌های صنفی کارگران ساختمانی و کانون انجمن‌های صنفی کارفرمایی ساختمان، سازمان نظام مهندسی کشور، سازمان تامین اجتماعی و نمایندگان وزارتخانه‌های کشور، راه و شهرسازی، تعاون، کار و رفاه اجتماعی تشکیل می‌شود. کمیته ملی موظف است با لحاظ میزان جمعیت، ارزش منطقه‌ای، محرومیت و مشخصات و کاربری بنا به صورت سالانه میزان حق بیمه دریافتی مورد انتظار از هر استان را به گونه‌ای مشخص کند که

میزان دریافتی سازمان از این محل، به طور میانگین کمتر از چهار درصد (۴٪) و بیشتر از شش درصد (۶٪) حداقل دستمزد ماهانه مصوب شورای عالی کار در همان سال نسبت به مجموع ساخت‌وسازهای همان سال کشور نباشد. همچنین در هر استان کمیته‌ای با عنوان «کمیته استانی» با ساختار مشابه کمیته ملی در سطح استان تشکیل می‌شود. کمیته‌های استانی مکلف هستند به صورت سالانه، با لحاظ شاخص‌های بیان شده و رعایت سقف حق بیمه تعیین شده در هر استان توسط کمیته ملی، میزان حق بیمه دریافتی در هر منطقه شهری را تعیین نموده و جهت تصویب و تعیین ضریب نهایی به کمیته ملی پیشنهاد دهند. **تبصره:** دبیرخانه جلسات کمیته ملی در محل وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و دبیرخانه کمیته‌های استانی در محل ادارات کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان‌ها مستقر و دبیری این جلسات بر عهده نمایندگان وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی است. - صدور پروانه ساختمانی و یا اجازه ساخت‌وساز توسط مراجع ذیربط ازجمله: شهرداری‌ها، سازمان‌های مناطق آزاد تجاری - صنعتی، سازمان‌های مناطق ویژه اقتصادی، شرکت‌های شهرک‌های صنفی و صنعتی، بخشداری‌ها و دهیاری‌ها منوط به ارائه گواهی واریز حق بیمه به حساب تعیین شده و یا اعلام تقسیط آن توسط سازمان تامین اجتماعی خواهد بود. سازمان موظف است با توجه به



گردشگری از شمول این تبصره مستثنی و تابع تعرفه مناطق شهری می‌باشد. ساخت‌وسازهای مساجد از پرداخت حق بیمه موضوع این قانون معاف می‌باشند. احداث خانه‌های عالم از پرداخت حق بیمه موضوع این قانون معاف هستند.

**تبصره ۲-** بخش‌های فقط مذهبی مساجد، تکایا، حسینیه‌ها، دارالقرآن‌ها و حوزه‌ها و پایگاه‌های بسیج که تمام کاربری آنها به این امور اختصاص دارد و واحدهای مسکونی که صددرصد (۱۰۰٪) توسط گروه‌های جهادی وابسته به سازمان بسیج سازندگی برای محرومان ساخته می‌شوند از پرداخت سهم کارفرما معاف است.

**تبصره ۳-** سازمان تامین اجتماعی مکلف است ظرف دو سال از تاریخ تصویب این قانون، کلیه کارگران ساختمانی را بر اساس ضوابطی که به تایید کمیته موضوع بند «الف» ماده (۵) می‌رسد، تحت پوشش بیمه قرار دهد. کمیته مکلف است در تعیین میزان دریافتی‌های سازمان تامین اجتماعی، روند افزایش پوشش کارگران ساختمانی توسط سازمان را لحاظ نماید. سازمان تامین اجتماعی مکلف است گزارش پوشش بیمه کارگران ساختمانی را هر سه ماه یک‌بار به کمیسیون اجتماعی مجلس شورای اسلامی و کمیته منتخب ارائه نماید. آن دسته از کارگران ساختمانی شاغل در قراردادهای پیمان‌های عمرانی که حق بیمه آنان بر اساس مواد (۳۸) و (۴۱) قانون تامین اجتماعی محاسبه و وصول می‌گردد از شمول این حکم مستثنی بوده و تابع ضوابط مورد عمل خود می‌باشند.

\*\*\*

در کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری، مودی موظف است براساس ضوابط مندرج در صدر این ماده نسبت به پرداخت حق بیمه اضافه بنا اقدام و مفاسد حساب اخذ نماید.

- استفاده دارندگان موافقت اصولی، پروانه کسب، کارت بازرگانی و کارگران شاغل در کارگاه‌های صنفی و صنعتی و موارد مشابه غیرمرتبط از خدمات بیمه‌ای موضوع این قانون ممنوع می‌باشد و در صورتیکه توسط سازمان تامین اجتماعی احراز شود فرد بیمه شده در شغل ساختمانی تعریف شده اشتغال نداشته است، سه برابر حق بیمه سهم کارفرمایی از فرد مذکور مطالبه و وصول می‌گردد. سازمان تامین اجتماعی مکلف است با بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و سازوکارهای دستگاه‌ها و متولیان ذیربط، نظارت‌های مستمر اعم از مستقیم و سیستمی بر پوشش بیمه‌ای کارگران ساختمانی را داشته باشد.

- مبالغی که موقع صدور پروانه ساختمانی و یا ساخت‌وساز طبق مقررات این ماده پرداخت می‌گردد، در محاسبه حق بیمه کارگران پیمانکار موضوع بند (۲) ماده (۲) این قانون منظور می‌شود.

**تبصره ۱-** حق بیمه دریافتی در تمام روستاهای کشور که ساخت‌وساز توسط ساکنان آن و در محل استقرار روستا انجام می‌پذیرد، به ازای هر مترمربع زیربنا برای ساخت‌وساز مسکونی ساکنان، نباید از یک‌درصد حداقل دستمزد ماهیانه به ازای هر مترمربع بیشتر باشد. ساخت‌وسازهای ویلایی با هدف اقامت موقت و یا

واریزی حق بیمه و یا ترتیب پرداخت آن، نسبت به ارائه گواهی واریز وجه به مرجع مربوطه اقدام نماید. در هر حال اعم از اینکه حق بیمه به‌صورت یک جا واریز شده باشد و یا این‌که تقسیط گردد، صدور پایانکار منوط به ارائه مفاسد حساب از سوی تامین اجتماعی می‌باشد.

- سازمان تامین اجتماعی مکلف است حساب درآمد و هزینه‌های موضوع این قانون را جداگانه نگهداری نماید و هر سه ماه گزارش عملکرد این ماده اعم از میزان درآمد تحقق یافته و هزینه و خسارات پرداختی افراد تحت شمول را به تفکیک به کمیسیون‌های اجتماعی، عمران، بهداشت و درمان و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی ارائه نماید.

- در صورت درخواست متقاضی دریافت پروانه و عدم توان کافی برای پرداخت حق بیمه به‌صورت یک‌جا، سازمان تامین اجتماعی مکلف است حق بیمه سهم کارفرما را در زمان صدور پروانه ساختمانی نهایت تا مدت سه سال و بدون دریافت سود، تقسیط نماید.

- سازمان تامین اجتماعی و مراجع ذیربط موظف هستند شرایط ارتباط برخط را به نحوی فراهم آورند تا انجام تأییدیه‌ها، مجوزها و مفاسد حساب (گواهی) در کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام و به صورت برخط صادر شده و جلوی هرگونه جعل در اسناد گرفته شود.

- در صورت صدور رأی ابقای اضافه بنا برای ساختمان‌های دارای تخلف



## مقدمه‌ای بر شناخت اسب برای مهندسان

«بخش دوم»

### ۴- اسب مورگان

اسب مورگان در ایالات متحده آمریکا به ثبت رسیده است و برای مسابقات کالسکه‌رانی و همین‌طور به‌عنوان اسب‌های سواری استفاده می‌شود. نژاد مورگان به‌دلیل همه‌کاره بودن و نگهداری آسانش معروف است.



### ۵- اسب فریزین

اسب فریزین که خاستگاه آن کشور هلند است به‌خاطر استفاده در ورزش‌های تفریحی و همچنین کالسکه‌رانی و مسابقات با زین معروف و محبوب است. اسب‌های فریزین در تلویزیون به وفور استفاده می‌شوند و در فیلم‌های سینمایی از شهرت خوبی برخوردار هستند.

نکته قابل توجه برای مهندسان علاقمند به اسب این است که رنگ مشکی زاغ که به هیچ وجه کدر نمی‌شود فقط در نوع اسب فریزین مشاهده می‌شود و این نژاد با غیرهمسان خود جفتگیری نمی‌کند و توانسته است ژنوتیپ غالب رنگ مشکی زاغ را در خود در تمام جهان حفظ کند.

وجود یال و پاهایی با موهای بلند مجعد زیبایی خیره‌کننده‌ای به این اسب می‌دهد. متأسفانه به‌خاطر اقلیم سرد و خشک مشهد این نژاد در مشهد مطلوب سوارکاران نیست و بر اساس مشاهدات نگارنده بعد از ورزش به‌دلیل حجم کم ریوی و خشکی و کمبود رطوبت هوا در اقلیم مشهد این نژاد با تنفس‌های پیوسته و دم و بازدم‌های مکرر مواجه شده که گویای عدم تطابق این نژاد با اقلیم مشهد می‌باشد.

آنچه نگارنده مشاهده کرده است در مجموع باشگاه‌های مشهد تعداد اسب‌های فریزین از تعداد انگشتان یک دست تجاوز نمی‌کند.

### ۲- اسب تروبرد

اسب‌های نژاد تروبرد بیشتر به‌خاطر هوش، سرعت و جسارت بالایی که دارند مشهور هستند. نژاد تروبرد نخستین بار در قرن ۱۷ و ۱۸ در انگلستان به وجود آمد. هنگامی که مادیان‌های بومی با نریان‌های عربی وارداتی به انگلستان کشیده شدند. برای مهندسان و انبوه‌سازان جالب توجه است که شجره‌نامه تمام تروبردهای مدرن به ۳ نریان که در قرن‌های ۱۶ و ۱۷ به انگلستان وارد شدند و ۷۴ مادیان انگلیسی و شرقی (عرب یا بارب) بر می‌گردد.



### ۳- اسب استاندارد برد

استاندارد برد نژاد اسب مسابقه‌ای آمریکا است و همچنین برای طیف وسیعی از فعالیت‌های مربوط به اسب‌سواری استفاده می‌شود. استاندارد برد برای سرعتش و استفاده در نمایشگاه‌ها و سواری دادن لذت‌بخش، ایمن و قدرت پرش خوبی که دارد، معروف است.



مهندس سید وحید کاملیان  
مدیرعامل شرکت انبوه‌ساز مطالعات و طرح صنایع  
و زیرساخت‌ها  
مدیرومالک مزرعه پرورش اسب شب‌دیز

### چکیده

در بخش نخست سلسله مقالات اسب به مبحث نقش سوارکاری در کنترل استرس‌های شغلی مهندسان پرداخته شد و به اهمیت پرداختن به سوارکاری برای مهندسان راه و ساختمان اشاره شد، در این مقاله نویسنده سعی دارد کمی تخصصی‌تر به دنیای پر هیجان و زنده و پرنشاط اسب و سوارکاری وارد شود و برای لحظه‌ای چند ذهن کنجکاو خوانندگان را از هیاهوی عالم کارهای روزمره خارج و با انواع نژادهای اسب‌های ورزشی مطرح در جهان و بعد از آن ایران آشنا نماید.

برخی از این نژادها در ایران اسلامی ما به وفور در باشگاه‌های ورزشی یافت می‌شوند و با اقلیم آب‌وهوایی کشور ما سازگاری کامل دارند ولی برخی دیگر از انواع نژادها با اقلیم ایران شرایط زیستی و ژنتیکی یکسان نداشته و از این‌رو قادر به ادامه حیات در ایران و به‌خصوص شهر مشهد نمی‌باشند.

نژاد اسپچه‌ها (پونی) در این نوشتار لحاظ نشده است.

### ۱- اسب عرب

این نژاد از محبوب‌ترین نژادهای جهان به‌شمار می‌رود و به‌خاطر شکل متمایز سر، ارتفاع و دم بلندش معروف است. خاستگاه اصلی این نوع اسب در خاورمیانه است اما امروزه به‌دلیل ارزش، پیگیری و اصلاح نژاد این نوع اسب در اروپا، آمریکا و استرالیا نیز یافت می‌شود.

وقار، آراستگی و زیبایی سر و گردن و دم این اسب مثال‌زدنی و از ویژگی‌های منحصر به فرد او است.



### ۶- اسب کوارتر امریکایی

اسب کوارتر امریکایی محبوب‌ترین نژاد در آمریکا است و به‌عنوان اسب مسابقه شناخته می‌شود.

اسب کوارتر در ایالات متحده بیشتر به‌عنوان اسب گله شناخته می‌شود و برای انجام کارهای زمین و گله‌های دام استفاده می‌گردد. نگارنده این نژاد را در ایران مشاهده نکرده است.



### ۷- اسب پینت امریکایی

اسب نژاد پینت (رنگی) امریکایی به‌خاطر رنگ‌های سفید و تیره روی بدنش معروف است. این طرح‌های رنگی متمایز بیشتر در اشکال توبیانو (لکه‌های سیاه روی زمینه سفید) و اووایرو (لکه‌های سفید روی زمینه سیاه) و تووایرو ( ترکیبی از هر دو) و ساینو تعریف می‌شوند.

پینت هورس امریکایی اسبی عالی برای امور مزرعه‌داری و سواری نمایشی و یا به‌عنوان حیوان خانگی برای بچه‌ها به‌شمار می‌رود.

بیشتر عکس‌های ژست و زیبایی همراه با سوارکار یا بدون زین و پراق که در جهان تهیه می‌شود با همین اسب پینت هورس امریکایی است. زیبایی خیره‌کننده این اسب در ادغام رنگ‌های جادویی این نژاد می‌باشد.



### ۸- اسب آپالوسا

اسب نژاد آپالوسای امریکایی زیباترین نژاد در آمریکا است و به‌خاطر الگوی پوست نقطه نطقه‌ی پلنگ مانندش معروف است.

آپالوساها در رنگ‌ها و الگوهای مختلفی موجود هستند از جمله بدن برفکی با لکه‌های سفید، رنگ سفید مرمری که کل بدن اسب را پوشانده و یا لکه‌های سفید بزرگی روی کپل اسب که به‌طور معمول خال‌های تیره رنگ هم روی آن وجود دارد.



### ۹- اسب آندلسی

اسب‌های آندلسی اسب‌های جنگی هستند که به‌خاطر هوش حساسیت و مطیع بودنشان مشهور هستند. از اسب‌های آندلسی به‌طور گسترده در فیلم‌های سینمایی و همین‌طور برای بسیاری از فعالیت‌هایی که به نحوی با سوارکاری مرتبط هستند استفاده می‌شود.



### ۱۰- اسب مارواری

اسب مارواری که متعلق است به منطقه‌ی ماروار در جنوب شرقی ایالت راجستان در هند، به سبب سخت‌کوشی و مدل گوش‌هایش که لبه آنها به سمت داخل خم شده‌اند معروف است. مارواری‌ها به‌عنوان اسب سافاری، نمایش پرش و در جشن‌ها استفاده می‌شوند و همچنین توسط ارتش سواره نظام ارتش هند به خدمت گرفته می‌شوند.



### ۱۱- اسب کاتیواری

ظاهر اسب کاتیواری بسیار شبیه به اسب مارواری است با گوش‌های خمیده ولی

کوچکتر است و به‌عنوان اسب پلیس شناخته می‌شود. کاتیواری‌ها بیشتر در تمام رنگ‌ها دیده می‌شوند و بیشتر از همه خرمایی و یا سیاه هستند.

اسب‌های مارواری و کاتیواری هر دو نژادی نادر و با ظاهری بسیار شبیه به هم هستند که در هر دو نژاد گوش‌ها به سمت داخل خمیده شده است.

نگارنده این نوع نژاد را در جنوب شرق ایران مشاهده کرده است.



### ۱۲- اسب واکینگ تنسی

اسب واکینگ تنسی یکی از معروف‌ترین نژادهای جنوب ایالات متحده آمریکا است و به‌خاطر سواری لذت‌بخشی که می‌دهد و همچنین راه رفتنش که شبیه به دویدن است بسیار محبوب است.



### ۱۳- اسب سدل برد امریکایی

اسب سدل برد امریکایی بیشتر از هر چیز به‌خاطر حس قدرت و استایلش معروف است و طاووس دنیای اسب‌ها نامیده می‌شود. سدل برد امریکایی بیشتر برای کالسکه‌سواری، رانندگی ترکیبی، سوارکاری‌های استقامتی و نمایش‌های پرش استفاده می‌شود.



### ۱۴- اسب شایر

اسب شایر که اهل انگلستان است بلندترین



می‌شود که در واقع این چنین نیست.



### ۲۰- اسب نژاد کی دابلیو پی ان

این نژاد از ترکیب و اصلاح نژاد دو نژاد اصیل کشور هلند ایجاد شده است که در سال‌های ۱۹۵۰ میلادی انجمن پادشاهی هلند دست به ابداع این نژاد عالی کرد. امروزه در ایران و اقصی نقاط جهان نژاد کی دابلیو پی آن برای مسابقات رسمی سوارکاری در شاخه پرش و درساژ استفاده می‌شود که به حق بهترین نوع اسب در نوع خود است. این اسب با اقلیم ایران و مشهد به‌طور کامل سازگار است و در بیشتر باشگاه‌های تهران، اصفهان و مشهد در حال ورزش و خرید و فروش است.



### سایر نژاد اسب‌ها

سایر انواع نژادهای محبوب اسب در جهان عبارتند از اسب بلژیکی، اسب هانوفر، اسب گله استرالیایی، تراکتر، سل فرانسه، اسب اولدنبورگ، کلیولند بی، هولشتاینر، میسوری فوکس، اسب ایسلندی، لپیزان، اسب کوه‌های راک و پاسو فینو.

### کلام آخر

به پایان دومین مقاله از سلسله مقالات معرفی اسب و سوارکاری و «مقدمه‌ای بر شناخت اسب برای مهندسان» رسیدیم. امید نگارنده بر این است که توانسته باشد در شناساندن ورزش مفرح و لذت‌بخش سوارکاری به جامعه مهندسان انبوه‌ساز خراسان رضوی نقشی داشته باشد.

\*\*\*



### ۱۷- اسب جیپسی

به‌ظاهر نژاد اسب جیپسی برای سرعت قدرت، شجاعت، جسارت و نیرومندی طراحی شده است و طرز راه رفتن متمایز و منحصر به فردی دارد. اصالت اسب جیپسی به جزایر بریتانیا بر می‌گردد که پیش از این از آنها برای کشیدن ارابه‌های تاجران و کاروان‌ها و واگن‌های رومیان قدیم ساکن بریتانیا استفاده می‌کردند.



### ۱۸- اسب هافلینگر

اسب هافلینگر آسی اتریشی است و آن قدر کارایی‌های مختلفی دارد که در سرتاسر جهان دیده می‌شود. این نژاد در بسیاری از فعالیت‌های سوارکاری استقامت و نمایش‌های سوارکاری استفاده می‌شود.



### ۱۹- اسب مغولی

اسب‌های مغولی اسب‌های واقعی هستند که به‌هیچ عنوان در خانواده اسبچه‌ها نمی‌گنجند. این اسب‌ها در بیابان‌های سردسیر مغولستان یافت می‌شوند و توسط صحرانشینان مغول استفاده می‌شوند. اسب‌های مغولی بیش از هر چیزی به‌خاطر نقشی که در جنگ‌های چنگیزخان مغول ایفا کرده‌اند شناخته می‌شوند. نگارنده به وفور این نژاد اسب را در مشهد، گناباد و سبزوار دیده است که به اشتباه گاهی با اسب ترکمن اشتباه گرفته

و بزرگترین اسب جهان به‌شمار می‌آید. این اسب‌ها به‌طور معمول به‌عنوان اسب باری استفاده می‌شوند و به‌خاطر یال و کوپالشان در فیلم‌ها و تبلیغات بازرگانی بیشتر استفاده می‌شوند. در برخی فیلم‌های چارلی چاپلین و لورل هاردی در برخی سکانس‌ها این اسب قابل مشاهده است.



### ۱۵- اسب کلایدسدال

اسب کلایدسدال که اهل اسکاتلند است در اصل با اهداف کشاورزی و کار در مزرعه‌ها استفاده می‌شده است. کلایدسدال به‌خاطر قدرت و ظاهر منحصر به فردش معروف است و در تبلیغات تجاری و بازرگانی امروزه از آن استفاده می‌شود.



### ۱۶- آخال تکه (مشهورترین اسب از خانواده اسب ترکمن)

آخال تکه نژادی از اسب ترکمن است که با نام اسب طلایی هم شناخته می‌شود و شهرتش بیش از هر چیزی به‌خاطر سرعت، استقامت و هوش سرشار این اسب است. اسب آخال تکه را می‌توان به‌عنوان اسب مسابقه، پرش و زیبایی تهیه کرد و برای مهندسان جالب توجه است که گران‌ترین اسب در جهان در چند سال اخیر همین اسب آخال تکه است. متأسفانه این اسب با توجه به اینکه زادگاهش ترکمن صحرای ایران است ولی نتوانسته است در جهان به نام ایران ثبت شود و ایران با وجود خزانه ژنتیکی غنی این اسب در ایران هنوز محتاج نژادهای وارداتی است.





## تحقق اهداف بازآفرینی و طرح جهش تولید مسکن با بهره‌مندی از ظرفیت‌های بازآفرینی و توسعه‌گری

خواهند بود و ساکنان فعلی در جایی دیگر و با شرایط نامناسب‌تر اسکان خواهند یافت. از این‌رو جلب مشارکت ساکنان در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری به ویژه در بافت‌های فرسوده از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و دفاتر تسهیل‌گری (دفاتر توسعه محله) می‌توانند به‌عنوان حلقه ارتباطی متولیان توسعه شهری و ساکنان محلی، نقشی اساسی ایفا نمایند و گام‌های مختلف مشارکت‌پذیری را تا سطح مورد نظر مدیریت شهری بردارند.

تاکنون چند دفتر توسعه محلی توسط سازمان بازآفرینی فضاهای شهری تشکیل شده است که هر کدام فعالیت‌های متنوع و تاثیرگذاری با کمک و هم‌فکری مردم محله در راستای تسهیل در امر نوسازی بافت‌های ناکارآمد در شهر مشهد انجام داده و می‌دهند. از آنجا که قانون جهش تولید مسکن یکی از محوری‌ترین اولویت‌های دولت سیزدهم به‌شمار می‌رود و مهم‌ترین هدف آن برنامه‌ریزی برای تولید چهار میلیون واحد مسکونی در افق چهار ساله می‌باشد، بنابراین برنامه‌ریزی باید به گونه‌ای باشد که استفاده از بافت فرسوده شهری و زمین‌های موجود داخل شهرها در اولویت تامین مسکن قرار گیرد.

از این‌رو بهره‌مندی هم‌زمان از مشوق‌های بازآفرینی و استفاده از بیشترین ظرفیت مالی و فنی توسعه‌گران و انبوه‌سازان در راستای تحقق و اجرای برنامه‌های بازآفرینی و طرح جهش تولید مسکن، می‌تواند راهگشا باشد.

\*\*\*

و مسئولان شهری قرار گرفته است. بر همین اساس سازمان بازآفرینی فضاهای شهری شهرداری مشهد با هدف احیا و باززنده‌سازی فضاهای شهری به منظور ایجاد تعادل فضایی و توانمندسازی اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محله‌های بازمانده از الگوهای مختلف توسعه در بهمن‌ماه ۱۳۹۷ تشکیل تا از این طریق بتواند بسترهای تحقق توسعه متعادل و پایدار شهری در عرصه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی را به همراه آورد.

بی‌شک موفقیت طرح‌های نوسازی و بهسازی به شدت منوط به مهیا بودن زمینه‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در بین اجتماعات هدف است به همین دلیل شهرداری مشهد از طریق سازمان بازآفرینی فضاهای شهری، به منظور تسهیل در امر نوسازی این بافت‌ها، اقدام به تأسیس دفاتر توسعه محلی با همکاری بخش خصوصی نموده تا به‌عنوان رابط و واسط بین شهرداری و ساکنان (مالکان) در این گونه بافت‌ها، فرآیند نوسازی و بهسازی را سرعت بخشند و مشاوره‌های لازم را با هدف توسعه محله‌های هدف در راستای دستیابی به توسعه مشارکتی و مردم محور ارائه دهند. در حقیقت محله محوری نوعی تأکید بر ارزش‌های سکونتی بافت است و ساکنان محلی را به عنوان ذی‌مدخلان اصلی توسعه و نوسازی مطرح می‌نماید که در صورت مشارکت نکردن آنها، نه تنها نوسازی محقق نمی‌شود، بلکه در صورت تحقق نیز به‌طور معمول با هزینه‌های بسیار بالایی انجام می‌شود و بهره‌برداران نیز افراد دیگری

شهر مشهد، پس از تهران دومین کلانشهر ایران و نود و پنجمین شهر پرجمعیت دنیا است که براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ دارای حدود ۳ میلیون نفر جمعیت است. این شهر به دلیل وجود حرم مطهر حضرت رضا (ع) سالانه پذیرای میلیون‌ها زائر داخلی و خارجی است. با این وجود هم‌اکنون دارای ۸ پهنه عمده با ۷۱ محله حاشیه‌نشین و بر اساس آمار سال ۱۳۸۵ دارای حدود ۸۵۰ هزار نفر جمعیت یعنی حدود ۱/۳ از جمعیت شهر مشهد را شامل می‌شود که این جمعیت در سال ۱۳۹۵ به بیش از ۱/۵ میلیون نفر و حدود ۷ هزار هکتار بافت فرسوده (حدود ۲۵٪ از وسعت شهر مشهد) رسیده است.

وضعیت بافت کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی در محله‌های حاشیه‌نشین شهر مشهد از مولفه‌های پیوسته‌ی پدیده فرسودگی شهری است که با ویژگی‌های منفی دیگری همچون فقر شهری، عدم ایمنی و بحران هویت روبه‌رو هستند.

کم توجهی به بخش قابل توجهی از شهرنشینان دومین کلانشهر کشور که از مسکن نامناسب، کمبود خدمات، زیر ساخت‌های شهری و نداشتن محیط اجتماعی سالم رنج می‌برند و با فقر نسبی و بیکاری گسترده‌ای نیز مواجه هستند، فاقد هرگونه استدلال منطقی است.

از این‌رو توجه به بحث بازآفرینی فضاهای شهری به‌منظور توانمندسازی شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محله‌های ناکارآمد و فرسوده شهری مورد توجه مدیران



## نقش انسان در کاهش بلایای طبیعی با حفاظت از محیط زیست

انسان. در حالی بیشتر استان‌های کشور با پیامدهای ناشی از خشکسالی دست به گریبان هستند که برخی از استان‌ها هر ساله با سیل‌های خانه برانداز مواجه می‌شوند.

اقدام‌های انجام شده در کشور در راستای بهبود مدیریت و توانایی کنترل بحران‌های ناشی از وقوع حوادث و افزایش امکانات مورد نیاز مردم در زمان وقوع حوادث، برای کاهش فشار به مردم آسیب دیده بی‌شک لازم است اما در کاهش همه جانبه اثرات اصلا کافی نیست. برای کاهش موثر خسارت‌ها، تخریب‌ها، زیان‌ها و تلفات ناشی از وقوع حوادث، برنامه‌ریزی استراتژیک مبتنی بر پیشگیری از وقوع برخی حوادث در کشور یک ضرورت است. حفاظت از محیط‌زیست و منابع طبیعی به دلیل ارتباط موثر بین تخریب منابع طبیعی با بروز حوادث طبیعی می‌تواند راهی موثر در پیشگیری از وقوع حوادث ناگوار در درازمدت باشد. شاید در نزد افکار عمومی این موضوع خیلی ملموس نباشد اما بیشتر حوادث غیرمترقبه کشور به جز زلزله از قبیل سیل، آتش‌سوزی جنگل‌ها و مراتع، خشک شدن دریاچه‌ها و تالاب‌ها، رانش زمین، توسعه بیابان‌ها، گرد و غبار، شن‌های روان، کاهش منابع آب شرب و کشاورزی، آلودگی هوا و... همگی با تخریب محیط زیست و از بین رفتن منابع اکولوژیکی در ارتباط هستند.

مشکلات بیان شده ناشی از دخالت‌های انسان، سال‌ها است که وجود دارند و به‌عنوان بلای طبیعی بر انسان و جوامع انسانی وارد می‌شوند اما بلایای طبیعی دیگری نیز ممکن است در سال‌های

در زمینه‌های مختلف اعم از هماهنگی مانورهای عملیاتی، دور میزی، رژه تجهیزات و امکانات، سخنرانی مسئولان در مراکز مختلف و ده‌ها برنامه دیگر توسط نهادها و سازمان‌های مسئول برگزار می‌شود و با اتمام این دهه، انگار همه کارها و وظایف در این خصوص انجام شده است. گاهی هم ورق زدن تقویم و دیدن روز ملی کاهش اثرات بلایای طبیعی در تاریخ ۲۰ مهر ماه، بهانه‌ای می‌شود برای پرداختن به حوادثی که هر لحظه جامعه را تهدید می‌کنند. حال پرسش دیگری مطرح می‌شود، آیا این اقدام‌ها کافی است؟ مقایسه اثرات هر کدام از حوادث در کشورهای مختلف، ساده‌ترین راه برای دریافت پاسخ است. زلزله بم با قدرت کمتر از ۶٫۵ ریشتر، بیش از ۴۰ هزار کشته بر جا گذاشت و هم‌زمان با این حادثه، زلزله ۸ ریشتری ژاپن تنها یک کشته بر جا گذاشت و این در حالی است که شهرهای ژاپن پرجمعیت‌تر از شهرهای ایران است. این مبین آن است که بسیاری از کشورهای جهان با شناسایی مهمترین تهدیدهای طبیعی، خود با برنامه ریزی به سمت کاهش اثرات حوادث رفته‌اند.

تنوع آب و هوایی و اقلیمی کشور باعث شده تا ایران در معرض حوادث طبیعی متفاوتی قرار گرفته باشد، مهمترین بلایای طبیعی دو دهه اخیر ایران که بالاترین آمار تلفات جانی و خسارت‌های مالی را داشته؛ زلزله، سیل، خشکسالی، آتش‌سوزی و... بوده است. به جزء زلزله که ناشی از فرایندهای درونی زمین است و شاید بتوان گفت هیچ نقطه‌ای از ایران نیست که از خطر وقوع زلزله در امان باشد، بسیاری از حوادث، به نوعی پاسخ طبیعت است به رفتارهای



**دکتر محمد رضوانی**  
مدرس بازنشسته دانشگاه فردوسی  
مدیر جمعیت سبز بین‌الملل ایران

هرچند تاکنون نقش انسان‌ها در وقوع بسیاری از حوادث طبیعی غیر مترقبه شناخته شده نیست اما بسیاری از حوادث طبیعی مستقیم یا غیر مستقیم متأثر از اعمال و کارهای روزمره انسان‌ها است که در سراسر جهان در حال انجام است. در بین کشورهای جهان، ایران به لحاظ حوادث غیرمترقبه جزو ۱۰ کشور بلاخیز جهان است که از ۴۰ حادثه طبیعی غیرمترقبه شناسایی شده در جهان بیش از ۳۰ مورد آن در ایران رخ می‌دهد. ایران در حالی ۶ درصد تلفات بلایای طبیعی جهان را به خود اختصاص داده است که فقط یک درصد جمعیت جهان را دارد، این مساله یک پرسش اساسی را ایجاد می‌کند و آن این‌که برای جلوگیری و کاهش اثرات بلایای طبیعی چه کرده‌ایم و چه باید کنیم؟ پاسخ این پرسش روشن است، هر سال با نزدیک شدن هفته کاهش اثرات بلایای طبیعی، جلسات گوناگونی

آینده بر اثر دخالت انسان‌ها در طبیعت به شکل جدید بروز نماید. باید برنامه‌های کشورهای توسعه یافته را در کاهش اثرات بلایای طبیعی دید و پا را از برنامه‌های تکراری هرساله در زمینه کاهش اثرات بلایای طبیعی در یک هفته فراتر نهاد، همواره پیشگیری بهتر از درمان است و در این راستا حفاظت از محیط زیست، منابع طبیعی و برنامه‌ریزی مبتنی بر توسعه پایدار و بهره‌برداری خردمندانه از طبیعت، بهترین و اقتصادی‌ترین راه در کاهش اثرات و وقوع بلایای طبیعی است.

### ● بلایای طبیعی و انواع آن

از هم گسیختگی جدی بخشی از طبیعت، جامعه که موجب خسارات گسترده انسانی، مادی و محیطی شده و فراتر از توان جامعه برای مواجهه و مقابله با آن از طریق منابع اقتصادی و مالی همان جامعه باشد، بلایای طبیعی نامیده می‌شود.

### ● بلایای طبیعی به سه دسته تقسیم می‌شوند:

الف - پدیده‌های زمینی با منشأ زمین شناختی مانند: زمین لرزه، زمین لغزه، آتش فشان

ب - پدیده‌های جوی با منشأ هواشناسی مانند: سیل، خشکسالی، توفان، سرمازدگی، آلودگی، رعد و برق، تگرگ، بهمن، بروز یخبندان، کولاک و برف. آمار قرن گذشته نشان می‌دهد که ۷۰ درصد بلایای طبیعی سر منشأ جوی و اقلیمی دارند.

ج - پدیده‌های زیستی مانند: بیماری‌ها و آفات گیاهی، بیماری‌های انسانی، اپیدمی‌های مرگ بار.

### ● بلایای طبیعی تدریجی

به بلایایی که به تدریج اتفاق می‌افتند و بسیار خطرناک هستند و در دراز مدت جامعه را دچار بحران واقعی می‌نمایند، بلایای طبیعی تدریجی می‌گویند. مانند تغییرات اقلیمی، خشکسالی، قحطی بیماری‌های فراگیر. یکی از اساسی‌ترین گرفتاری‌های بشر در قرن حاضر مربوط به تغییرات طولانی مدت اقلیمی شامل نوسانات فصلی و بین سالی و نیز تغییرات حاصله از نتیجه فعالیت‌های بشری می‌باشد. فعالیت بشر باعث می‌شود که

گازهای گلخانه‌ای (دی اکسید کربن، بخار آب، گاز ازن و...) در طبیعت زیاد شده و در نتیجه شاهد بلایای طبیعی تدریجی در سطح جهان بوده باشیم.

● **بلایای جوی وارد بر قلمرو کشاورزی**  
توفان‌ها، گردبادها، طوفان‌های مهیب، سیل، آذرخش و صاعقه، کولاک برف، امواج گرمایی، بهمن، خشکسالی، سرمازدگی.

● **مهمترین بلایای جوی کشور ایران**  
سیل، خشکسالی، باد و طوفان، تگرگ، برف، یخبندان و سرمازدگی، آذرخش و صاعقه.

### ● مدیریت بحران در بلایای طبیعی

فرآیند عملکرد و برنامه‌ریزی مقامات دولتی و دستگاه‌های اجرایی که به صورت یکپارچه، جامع و هماهنگ و با استفاده از ابزارهای موجود تلاش می‌کنند تا حد ممکن از بروز بحران‌ها پیشگیری نمایند و در صورت بروز در جهت کاهش آثار مخرب و خسارات وارده، آمادگی لازم، امداد رسانی سریع و بهبود اوضاع تا سطح وضعیت عادی تلاش نمایند.

### ● موضوع فعالیت‌ها و مجموعه اقدام‌های مشمول طرح عبارتند از:

- پیشگیری آمادگی مقابله با سازی  
- جایگاه پیش‌بینی هواشناسی در چرخه مدیریت بلایای جوی و نحوه ارائه آن  
- پیش‌بینی‌های هواشناسی و نحوه ارائه آن  
اصولی‌ترین دغدغه انسان از دیرباز شناخت نحوه تغییرات آب‌وهوا در زمان بوده است و اگر به‌نحوی به آینده گسترش باید مفهوم پیش‌بینی و پیش‌بایی هوا شکل می‌گیرد. اطلاعات هواشناسی به‌طور ساده بهره‌وری را در همه زمینه‌ها به‌صورت قابل ملاحظه‌ای افزایش می‌دهد.  
پیش‌بینی‌های هواشناسی و اقلیم‌شناسی می‌توانند نقش مؤثری در فرایند کنترل وضعیت‌های بحرانی که در بیشتر مواقع پس از وقوع پدیده‌های مخرب طبیعی اتفاق می‌افتند، ایفا نمایند و در حقیقت این‌گونه پیش‌بینی‌ها زمینه‌ی مدیریت ریسک را فراهم می‌سازد.  
نقش پیش‌بینی‌های هواشناسی و هشدارهای آن در محافظت به‌طور کامل مشهود می‌باشد.

این چرخه از چهار مرحله در مدیریت ریسک تشکیل شده است:

- ۱- کاهش اثرات
- ۲- آمادگی جهت مقابله
- ۳- پیش‌بینی و پیش‌آگاهی
- ۴- بلایای طبیعی

### ● اهمیت اقتصادی و اجتماعی خدمات هواشناسی

امروزه با استفاده از خدمات هواشناسی به‌عنوان یک ابزار مدیریتی در ابعاد گوناگون اقتصادی و اجتماعی می‌توان خسارت‌های اقتصادی و اجتماعی را به کمترین میزان خود رسانید.

شناخت شرایط جوی و در نظر گرفتن اوضاع اقلیم در منطقه مورد نظر در برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی از شرایط لازم است. چرا که دانش هواشناسی در تمام مراحل برنامه‌ریزی، اجرا و مرحله بازدهی تمام فعالیت‌های اقتصادی نقش مؤثری را ایفا می‌کند و بدون استثناء با استفاده از خدمات هواشناسی و اطلاعات اقلیمی در تمام بخش‌های اقتصادی، می‌توان هزینه تولید را کاهش و بهره‌وری را افزایش داد. علاوه بر این هر سال، بیش از ۵۰۰۰ هشار دربارہ بدی آب و هوا از بروز وقایع ناگوار با مخارج بسیار هنگفت جلوگیری می‌کنند. اطلاعات و خدمات هواشناسی، بخشی از سیستم اطلاعات عمومی جامعه می‌باشد که به موازات پیشرفت فناوری در تهیه و استفاده از اطلاعات و توسعه فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی به‌طور فزاینده‌ای تاثیر می‌گذارد.

### منابع و مأخذ

- بهرنگی‌نیا، اهمیت اقتصادی و اجتماعی خدمات هواشناسی، نیوار شماره ۲۱
- حیدری، محمد طالب، نقش اطلاع‌رسانی پیش‌بینی هوا در کاهش بلایای جوی و اقلیمی
- گل محمدی، اسرافیل، آشنایی با بلایای طبیعی و گروه تخصصی بلایای جوی و اقلیمی
- مهدویان، عبدالرضا و جوانمرد، سهیلا نقش پیش‌آگاهی‌های هواشناسی در امنیت غذایی و کاهش ضایعات تولیدات کشاورزی
- نوریان، علی محمد، سخنرانی در اولین کارگاه بین‌المللی کاربری فناوری فضایی در حفاظت محیط زیست، امداد رسانی پس از بلایا و توسعه پایدار ۱۳۸۳

\*\*\*





## هویت بخشی هوشمند

به دولت و حقوق بگیران را از بقیه جمعیت کشور جدا نمود. دوره بعدی از جنگ دوم جهانی تا اواسط دهه ۱۳۴۰ تعریف شده است و دوره سوم با توجه به وابستگی به صنایع و به خصوص صنعت نفت؛ ساخت نفت شهرها و کوی کارمندان تا سال ۱۳۵۷ ساخته شدند. با افزایش درآمدهای حاصل از فروش نفت، رشد جمعیت فزونی گرفت و مقرر شد در همجواری کلان شهرهایی که بالای یک میلیون جمعیت داشتند، ساخت شهرهای جدید، به عنوان مکانی با نام طرح مهر در دستور کار قرار گرفت. هزینه‌های گزافی توسط مردم برای این منظور صرف شد و متأسفانه حیف و میل امکانات و تسهیلات دولتی شرایط مطلوبی را برای مدیران بعدی فراهم نمود. طرح مهر به شکلی که اجرا شد فاقد توجه اقتصادی در سطح کلان کشوری بود، توانمندی‌های محدود فنی مهندسی و نبود امکانات موجود مانند مصالح، ابزار کار، ماشین‌آلات، نیروی کار ماهر و مدیران خام و بی‌تجربه برای گرداندن تعاونی‌ها و نبود نظارت عالیه از جمله مشکلاتی به‌شمار می‌آیند که هنوز گریبان‌گیر دولت و مردم می‌باشد.

امکانات لازم شهری و جذابیت‌های مورد نیاز مردم در این شهرها دیده نشده است و با توجه به ضعف مدیریت آسیب شناسی، پنج اصل تغییر نگرش، پلان کار، استراتژی، مأموریت و موفقیت به جد مورد توجه قرار نگرفته است و در ارزیابی‌های چند وجهی، عدم توفیق توسعه پایدار در شهرهای جدید، مباحث زیادی مطرح شده است که ریشه همگی آنان، بی‌توجهی به مقوله بسیار مهم شاخصه‌های شهری، کمبود شخصیت و هویت در شهرهای

آورده است که این شهرت؛ هویتی است که مردم از سرتاسر جهان به آن سو می‌روند تا به‌عنوان مثال با چشمان خود شگفتی‌های جراحی بدون خونریزی با انگشتان را ببینند و یا نظاره‌گر مردانی باشند که با تمرکز در مقابل چشم همگان مانند پرنده‌ای، چندین متر از زمین جدا می‌شوند و بدین ترتیب چرخ کسب‌وکار مردمان آن شهرها می‌چرخد. شکل و شمایل ساختمان‌ها، نوع لباس، نوع تغذیه و حتی رفتار عمومی مردم آن مکان نیز تحت تاثیر هویت آن شهر قرار گرفته است. برخی از شهرهای بزرگ ضمن حفظ هویت و شخصیت شهری قدیم خود، با استفاده از فناوری‌های جدید، نفسی جدید و جذاب در کالبد خود می‌دمند. البته باید تاکید نمود که بیشتر شهرهای ایران به دلیل قدمت تاریخی؛ دارای هویتی ثبت و حکاکی شده در متون تاریخی، قلب‌ها و اذهان مردم می‌باشند.

### ● الگوسازی

در طی دو دهه پیشین، پدیده ساخت شهرهای جدید به شکل تکلیفی آغاز شده که با اهداف بلندمدت، تامین مسکن سرریز کلان‌شهرها را به عهده دارند. این شهرهای جدید؛ آمیخته‌ای از انگیزه‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی را به دنبال دارند. به جرات باید گفت این حرکت در تاریخ ایران باعث شد شهرهایی با شکل و شمایل به نسبت شبیه به هم ولی تهی از هویت در جای جای کشور سر برآوردند. سابقه ایجاد شهرهای جدید در ایران، در چهار دوره تعریف شده است. دوره نخست در فاصله بین جنگ جهانی اول و دوم با اهداف سیاسی، نظامی و اقتصادی منجر به ایجاد کوی کارمندان شد و طبقه خادمان



**دکتر سید محمد رضا صفوی**

دانش آموخته اقتصاد از دانشگاه کوئینز نیویورک  
موسس و رئیس هیات مدیره  
شرکت‌های سرمایه‌گذاری گردان نیرو و فرآیند نیرو

هویت به معنای کارت شناسایی، مشخصات و سوابق است. از آغاز تمدن تا کنون در هر گوشه‌ای از جهان از شهرهای کوچک و بزرگ گرفته تا آبادی‌های کوچک، زیبا و قابل سکونت؛ هر یک به دلیل دارا بودن ویژگی‌های خاص خود، دارای هویتی به‌عنوان کارت شناسایی می‌باشند که غیرمستقیم بخشی و یا تمامی هویت آن مکان را مشخص می‌نماید. برخی شهرها به‌خاطر آثار مذهبی و شهرهایی به‌خاطر آثار تاریخی و بسیاری از شهرها به‌خاطر آسمان‌خراش‌ها، سنن، فرهنگ‌ها، افسانه‌ها، نمادهای قدیمی، آب‌وهوای خاص، کوهستان‌های پرپرف، تولید آثار سینمایی و نمایشی مانند (هالیوود در امریکا - بالیوود در هند و نالیوود در نیجریه) و یا هر شاخصه‌ای که در اذهان مردم جای گرفته باشد؛ به‌عنوان شناسنامه و کارت هویت، نقش اساسی موتور محرک اقتصادی و توسعه شهری را ایفا می‌نماید. در بخش‌هایی از قاره آسیا وجود تنوع ادیان و سنت‌های عجیب، نوعی از مدنیت جداناپذیر از شرایط روحی و روانی را فراهم



فکر و اندیشه‌هایی است که سازندگان و ساکنان آن دارند. هویت شهری را می‌توان با الهام از طبیعت و قلمزنی هنرمندانه طوری ایجاد کرد که برای همیشه در تمایلات ذهنی همگان نقش خواهانی داشته باشد. حافظه انسان مناظر و خاطرات زیبا را ضبط می‌کند و در زمانی که در شرایط خوب روحی می‌باشد؛ همه را تشویق به بازدید از چنین تجربیاتی می‌کند و همین امر باعث رونق فضاهایی می‌شود که در حافظه‌ها ماندگار شده‌اند. شهرهای جدید با هویت باز فکری و اندیشه‌های تابناک بشریت، نمود انسان با هویت می‌باشند.

چنانچه جامعه‌ای دارای اهداف مشخص باشد و ساکنان آن به عنوان سازندگان این هویت، سردرگم، پریشان و تقلیدی نباشند؛ در آن صورت می‌توان گفت که شهر، دارای روح و هویت یکپارچه می‌باشد. روح این هویت چه نشانگر و نمادی از معنویت آسمانی باشد یا که نمادی برداشت شده از اندیشه‌های زمینی و یا مخلوطی از نمادهای هویتی قرن حاضر؛ از منظر شهرسازی، فرآیند آن جاری شدن اقتصاد روان است.

یک شهر با هویت، دارای یک مرکز و مدار مشخص می‌باشد که وجود آن در مکان‌های پر رفت و آمد، خاطره‌انگیز است و به عنوان محلی برای به یاد آوردن شناخته شده می‌شود که در مدت کوتاهی در جامعه سرایت می‌کند و علاوه بر تاثیر فرهنگی و کارآفرینی، با هویتی ملموس، به برانگیختن توجه بازدید کنندگانی می‌پردازد و رضایت خاطر ساکنین عمدتاً با تجربه دیداری، حسی و لمسی هویت‌های هنری با کسب ثروت عمومی تامین می‌گردد.

\*\*\*

مهمترین دلایل عدم موفقیت در حوزه توسعه منابع مالی محسوب می‌شود. متأسفانه به دلیل بی‌توجهی به هویت کالبدی و اجتماعی شهرهای جدید عدم توفیق خواسته‌های مورد نظر در طرح مهر، مشهود می‌باشد که تسریع آن به طرح اقدام ملی قابل پیش‌بینی و صد البته با برخورداری از پروژه‌های کلان نگر فرهنگی اقتصادی و بهره‌مندی از حضور نخبگان علمی، قابل پیشگیری می‌باشد. در وضعیت کنونی، به دلیل کم رنگ شدن سطح آرزوها در میان بسیاری از ساکنان شهرهای جدید؛ احساس انزوای اجتماعی رشد می‌کند و پس از مدتی تبدیل به بحران‌های غافلگیرکننده و غیرقابل کنترل می‌گردد؛ به طوری که در مدتی نه چندان دور، خشم جای رضایت و هراس جای آرامش را می‌گیرد و نا آرامی‌های شهری به شکل تعارض انفرادی و گروهی گسترش می‌یابد؛ در نتیجه آشوب‌های خشونت بار؛ مورد سوءاستفاده سوداگران مرگ قرار گرفته و جایگزین امور معمول انتظام شهری و امنیتی می‌شود.

حال آن که با توسعه فناوری‌های جدید و گسترش فضاهای فرهنگی و هنری، مردم به جای دستور گرفتن، با حضور مشفقانه و مشارکت در فعالیت‌ها و صحنه‌های اقتصاد شهری، هر یک به مانند سفیری، از بهداشت و سلامت شهر و رشد کسب و کار محافظت می‌کنند. فضای شهرهای جدید متأثر از هویت و شخصیت سازندگان، مدیران و دستگاه نظارتی سازندگان می‌باشد. ساکنان شهرهای جدید بر اساس هویت سازندگان و ساکنان شکل می‌گیرند. با توجه به نظرات هایدگر، شولتز و دیگر اساتید، بحران هویت شهری ناشی از بحران

جدید می‌باشد که لطمه‌ی سنگینی به کلیت پروژه اسکان دهی ده‌ها شهر جدید وارد آورده است؛ به طوری که در شهر جدید هشتگرد که برای ۵۰۰ هزار نفر جمعیت سرریز تهران پیش‌بینی شده است کمتر از بیست درصد ظرفیت در آن اسکان یافته‌اند. تعدادی از ساختمان‌ها در شهرهای جدید مانند بینالود خالی هستند و هزاران واحد آپارتمان نیمه‌ساخته چهره شهرهای جدید را زشت نموده است.

اینک پس از گذشت سال‌ها از آغاز طرح مهر و بازنگری به آنچه گذشت، مطالعه‌های انجام شده در این خصوص، اندیشه‌های پویا را وادار می‌کند تا علاوه بر تجزیه و تحلیل شرایط حقیقی موجود، با نگاهی ژرف و برخوردی مثبت به آسیب‌شناسی وضعیت حال پرداخته شود و با بررسی شرایط اقلیمی و شناسایی جمعیت‌های ساکن؛ نقاط مشترکی به‌عنوان شاهراه هویت‌بخشی در شهرهای جدید تعیین گردد تا در حول محور یافته‌های پژوهشی و مبانی علمی، بتوان مقوله‌های اقلیمی و کاربردی هر یک از شهرهای جدید را ترسیم و مبنایی مشترک و استوار را بر آن پایه بنا نهاد.

مهاجرت از روستاها و شهرهای کم رونق اقتصادی به شهرهای جدید به دلیل افزایش افسارگسیخته قیمت‌ها در کلان‌شهرها به وقوع می‌پیوندد. مهاجران انتظار دارند از سطح آموزش بهتر و رفتار اجتماعی سالم بهره‌مند شوند. با وجود مشکلات و نارسایی‌های پیش آمده در حوزه مسکن و خدمات شهری؛ موضوع نبودن هویت در شهرهای جدید بیشتر نمایان شده است و به همین دلیل جذب جمعیت مازاد از ما در شهرها و نارضایتی ساکنان یکی از

## نقش حفاظت از محیط زیست در توسعه پایدار

از کشورهای توسعه یافته برنامه‌ریزی محیط زیست در چهارچوب برنامه‌ریزی کشوری مطرح می‌شود. به‌عنوان مثال در کشوری مانند کانادا یا استرالیا در برنامه‌های پنج ساله، برنامه‌ریزی برای محیط‌زیست را در تمامی جنبه‌ها اعم از روش کار، راهکارها، بودجه‌بندی، زمان‌بندی و ساختار تشکیلاتی لحاظ می‌کنند.

تاکنون تعاریف و رهیافت‌های گوناگونی برای توسعه در نظر گرفته شده است. برخی توسعه را به‌صورت کلی در نظر گرفته، ایده‌های جهان شمول برای آن بیان داشته‌اند. برخی دیگر، توسعه را امری ویژه می‌پندارند و آن را به شکل پدیده‌ای خاص از زمان‌ها و مکان‌ها می‌دانند و بر این باورند که باید هم تعاریف و هم رهیافت‌های تخصصی و منطبق با شرایط زمانی و مکانی عرضه کرد. از سوی دیگر، عده‌ای از اندیشمندان معتقدند که در جنبه‌های ویژه‌ای از توسعه جوامع، باید نظر داد، نظریه‌های توسعه بایستی به‌صورت بخشی بیان شده و هر بخش از جامعه را به‌طور مجزا مورد بررسی قرار داد. در حالی که تعدادی دیگر از جامعه‌شناسان و متخصصان مدیریت دولتی بر این باورند که باید توسعه را به‌صورت امری میان بخشی و همه جانبه در نظر گرفت و امکان حفظ منابع را برای آیندگان فراهم آورد. یکی از مهم‌ترین الزامات برای قرارگرفتن در مدار توسعه پایدار، توجه به تعادل بخشی و تخصیص بهینه منابع بین مناطق برای رسیدن

وقتی در سپتامبر سال ۲۰۰۰ بیش از ۱۸۹۰ تن از سران دولت‌های جهان، گردهم آمدند تا اهداف هزاره سوم را تصویب کنند، مشخص گردید که ما در حال ورود به دورانی هستیم که به‌طور کلی مفهوم و نگرش به توسعه، دستخوش تحول ساختاری شده است. زیرا دوران توجه یک بعدی به مقوله‌ی توسعه که به تولید ناخالص ملی الویت می‌بخشد، به سرآمده و ما باید به کیفیت زندگی مردم و پایداری در محیط زیست بپندیشیم. در دنیایی که فعالیت‌های نابردانه انسان‌ها لطمه‌های جبران‌ناپذیری به گونه‌های گیاهی جانوری زده است، طبیعی است که طراحی رویه‌ای برای دستیابی به توسعه پایدار که بتوان در چهارچوب آن منابع محدود و غیرقابل جایگزین را مدیریت کرد، امری لازم و اجتناب‌ناپذیر قلمداد می‌شود.

در هزاره سوم، محیط زیست مفهوم دیگری پیدا کرده و دیگر نمی‌توان با الگوها و مدل‌های قدیمی آن را تبیین کرد. محیط زیست، امروز در برگیرنده‌ی تمام مسائلی است که در صنعت، فرهنگ، اقتصاد و سیاست مطرح است. در این صورت وقتی می‌گوییم محیط زیست، مثل گذشته مربوط به آلودگی‌ها یا حیات‌وحش نیست، بلکه شامل تمام جلوه‌ها و جنبه‌هایی است که به آلودگی‌ها یا حیات‌وحش نیست، بلکه به نوعی زندگی ما انسان‌ها را تحت تاثیر قرار می‌دهد. این روند تا آن حد پیش رفته که در بسیاری



مهندس فریبا جودی  
کارشناسی ارشد مهندسی محیط زیست





دارد و نه امکان پذیر است. توسعه پایدار، محیط زیست پایدار لازم دارد. از سوی دیگر محیط زیست مناسب خود بستر صلح و امنیت است. هم چنان که اگر صلح و امنیت نباشد محیط زیست جدا در معرض خطر قرار می گیرد. همیشه یکی از مخرب ترین آثار جنگ لطمات و آسیب های وارده به محیط زیست بوده است. از این رو یکی از مهمترین ابعاد امنیت در جهان، امنیت زیست محیط و منابع و سیستم های حافظ حیات زمین است که طول عمر و رفاه کل بشریت به آنها وابسته است. آمارها نشان می دهد که بسیاری از منابع و پوشش های گیاهی در شرف نابودی است و آگاهی های لازم در این مورد در سطح پایینی قرار دارد. رسیدن به توسعه پایدار بدون آموزش همگانی امکان پذیر نیست. از طرفی، آموزش توسعه ای همه جانبه و پایدار مستلزم هزینه هایی است که موسسات مختلف و به ویژه موسسات دولتی و بین المللی باید آنها را متقبل شوند. تا زمانی که مردم عادی آموزش های لازم را در زمینه توسعه ای همه جانبه و پایدار نبینند، رسیدن به اهداف توسعه ای واقعی با مشکل روبه رو خواهد شد. آموزش مردم در واقع بستر مشارکت های مردمی را در امر توسعه ای همه جانبه و پایدار آماده می سازد.

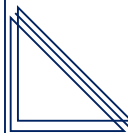
\*\*\*

آیندگان فراهم آورد. یکی از مهم ترین پیش نیازها برای قرار گرفتن در مدار توسعه پایدار، توجه به تعادل بخشی و تخصیص بهینه منابع بین مناطق برای رسیدن به توسعه پایدار است. امروزه مساله توسعه پایدار و همه جانبه، هم در جهان توسعه یافته و هم در دنیای در حال توسعه مورد نظر و توجه است. توسعه به مفهوم واقعی کلمه با بار معنایی پیشرفت یا تعالی باید همه جانبه، فراگیر و پایدار باشد تا تحرک همگون و همسوی نیروهای نهفته در درون جامعه را باعث گردد. هنگامی که سخن از همه جانبه بودن توسعه پیش می آید، جامعه یک نظام در نظر گرفته می شود که تمامی اجزا آن نیازمند تغییر در جهت افزایش کمی و کیفی می باشند. زمانی این تغییر می تواند مفید باشد که در جهت ارائه در مسیر پایایی باشد. به عبارت دیگر توسعه ای همه جانبه بدون توسعه ای پایدار، معنای انسانی خود را از دست می دهد. در توسعه پایدار حفظ منابع و محیط زیست و سهم آیندگان از آن مطرح است. توسعه نباید به قیمت از بین رفتن امکانات نسل های آینده باشد. در توسعه همه جانبه و پایدار باید کل امکانات جامعه به صورت یک مجموعه، ضمن در دسترس بودن همگان، برای نسل های آینده حفظ شود. منابع و امکانات باید از بین رونده و کاهش یابنده نبوده و بلکه تجدیدشونده و فزاینده باشند. نباید فراموش کرد که توسعه پایدار بدون محیط زیست و حفاظت از آن نه معنا

به توسعه پایدار است. در سال ۲۰۰۶ اتحادیه اروپا استراتژی توسعه پایدار را برقرار نمود که تعیین کننده یک نگاه پایداری در رشد اقتصادی، مصلحت اجتماعی و حفاظت محیط زیستی است که با هم ترکیب شده اند و در تعامل هستند. از سوی دیگر، افزایش جمعیت، رشد اقتصادی، فعالیت های صنعتی و پیشرفت های حاصل از فناوری ها موجب شده تا بشر جهت رفع نیازهای بی انتهای خود اقدام به تخریب طبیعت و تغییر نوع پوشش طبیعی نماید. به همین دلیل الگوی نامناسب استفاده از سرزمین و تغییرات شدید آن منجر به پیدایش بحران های زیست محیطی شده است. به همین منظور توجه به آمایش سرزمین جهت پیشگیری از بحران های محیط زیست و همچنین استفاده صحیح و پایدار از تمامی امکانات پهنه ای سرزمین می تواند یکی از موضوع های جدیدی باشد که توجه دولت ها و به خصوص سازمان مدیریت و حفاظت از محیط زیست را جلب نماید. توسعه پایدار عبارتی است که امروزه گوش همه انسان ها با آن آشنا است. یکی از الزامات توسعه پایدار این است که محیط زیست و منابع طبیعی به عنوان میراث جمعی بشریت به گونه ای محافظت شوند که علاوه بر پاسخگویی به نیازهای نسل حاضر، ظرفیت پاسخ دهی به نیازهای نسل های آینده را نیز داشته باشند. بنابراین، توسعه را زمانی پایدار می خوانیم که مخرب نباشد و امکان حفظ منابع را برای



## ساخت و ساز صنعتی سازه‌های فولادی سرد نورد



دکتر محمد ناصر زنگنه  
مدیر عامل شرکت هوشمند سازه آروین آرا

کشور ایران در یکی از مناطق زلزله‌خیز دنیا واقع شده و طی قرن اخیر، بالغ بر ۳۰ هزار زلزله را تجربه کرده است. هنگام وقوع زلزله بارهای مرده ساختمان، زندگی ما را تهدید می‌کنند. جدای از سلامت جانی، بسیاری از ما نمی‌توانیم از وسایلی که در زندگی خود استفاده می‌کنیم، چشم‌پوشی کنیم. چاره را باید در سبک‌سازی ساختمان و استفاده از سازه‌های فولادی سرد نورد جستجو کرد. مقاطع سرد نورد شده به دلیل کیفیت سطحی خوب و استحکام مناسب در ساختمان‌سازی و سایر صنایع کاربرد دارد. سبک‌سازی سازه‌ها باعث افزایش ایمنی در برابر زلزله می‌شود. برای بهبود این ویژگی سازه‌ها، از قالب‌های فولادی سبک استفاده می‌شود. این نوع سازه مانند سازه‌های فولادی متداول دارای تیر و ستون و بادبند و... می‌باشد، با این تفاوت که در ساخت اسکلت به جای استفاده از پروفیل‌های گرم نورد شده کارخانه‌های فولاد و یا تیر ورق‌های دست ساز، از پروفیل‌هایی از جنس ورق فولاد گالوانیزه یا سایر فولادهای سازه‌ای که توسط دستگاه‌های CNC در اشکال و اندازه‌های مورد نیاز نورد و تولید می‌گردند، استفاده می‌شود.

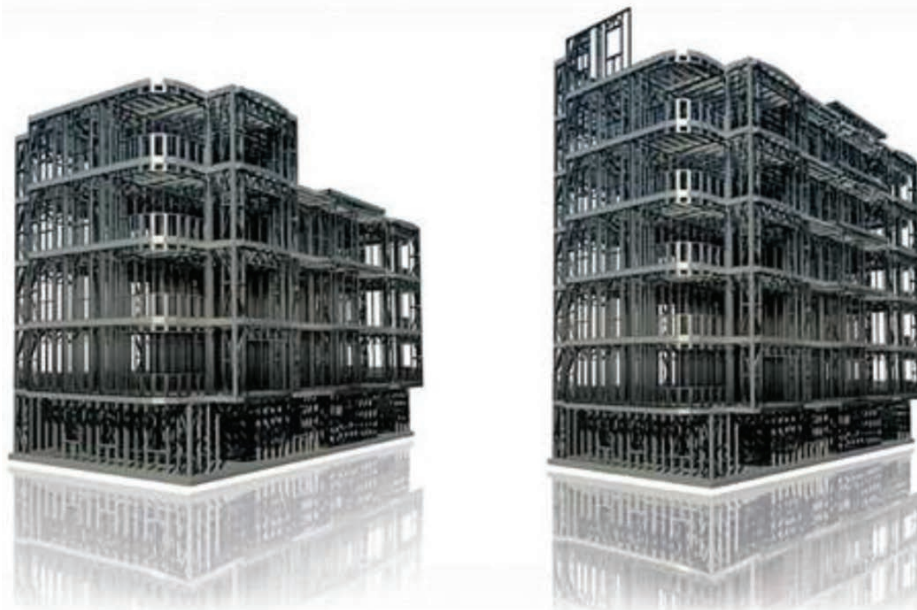
- خطر وقوع زلزله‌های مرگبار در فلات ایران و کیفیت پایین ساختمان‌های ساخته شده در سایر روش‌ها
- گران شدن شدید مصالح سنتی، دستمزد و حامل‌های انرژی
- تخریب محیط زیست با مصرف بدون ملاحظه مصالح و انرژی و عدم بازیافت اجزاء ساختمان پس از پایان عمر

- **مزایای سازه‌های فولادی سرد نورد بر سازه‌های فولادی متداول**
- افزایش سرعت در هر سه مرحله ساخت،

### ● دلایل و لزوم استفاده از سازه‌های فولادی سرد نورد

نیاز سالانه مسکن حدود ۱ میلیون واحد مسکونی است و در عین حال توان تولید سالانه محدود به ۴۰۰ تا ۶۰۰ هزار دستگاه می‌باشد. در این راستا، عوامل موثر بر میزان تولید مسکن و لزوم توجه به صنعتی‌سازی را می‌توان به صورت زیر برشمرد:

- بالا بودن میزان مصرف مصالح بر واحد سطح ساختمان‌های ساخته شده در سایر روش‌ها



- ۴- حذف کارخانجات تولید سازه با پروسه تولید تیر ورق.
- ۵- حذف جوش در تولید و اصلاح مشخصات مکانیکی مقاطع سازه‌ای.
- ۶- اطمینان کامل از انطباق طراحی با اجرا و الزامات آیین نامه‌ای.
- ۷- کاهش زمان تولید پروفیل‌های دارای مشخصات مورد نیاز پروژه‌ها.
- ۸- حذف آداپتور از اتصالات مفصلی.
- ۹- انجام کلیه عملیات مکانیکی نظیر برش، پانچ و سوراخ کاری روی مقاطع قبل از فرمینگ.
- ۱۰- صرفه‌جویی در هزینه‌های حمل مقاطع.
- ۱۱- صرفه‌جویی در فضای مورد نیاز برای تولید پروفیل‌ها و سازه.

در پایان، بیان این نکته ضروری است که فناوری تولید سازه سرد نورد سنگین، مصرف انرژی را در تولید پروفیل‌های ساختمانی به کمترین میزان خود می‌رساند و اجرایی شدن این امر ایران را به کشوری پیشرو در استفاده از این فناوری تبدیل خواهد کرد.

\*\*\*

است که در سازه‌های LSF بار ثقلی توسط دیوارهای باربر تحمل می‌گردد؛ در حالی که در سازه‌های فولادی سرد نورد CFS به مانند سازه‌های متداول، قاب سه بعدی شامل تیر و ستون این وظیفه را به عهده دارد. در ادامه به برخی از تفاوت‌های دیگر این دو سیستم اشاره شده است. لازم به یادآوری است مقاطع سرد نورد شده سنگین در آینده نزدیک جایگزین مقاطع گرم نورد در کارخانجات ذوب فلزات خواهد شد و تولید پروفیل با مقطع متغیر به کمک ماشین‌آلات CNC در کنار کاهش قابل ملاحظه وزن سازه، خطاهای محاسباتی، تولیدی و اجرایی را در پروژه‌های ساختمانی به کمترین میزان خود خواهد رساند.

● **مزایای پروفیل‌های سرد نورد سنگین در مقایسه با پروفیل‌های گرم نورد**  
به‌طور فهرست‌وار مزایای پروفیل‌های سرد نورد عبارتند از:

- ۱- کاهش پرت مصالح با توجه به پروسه پیوسته تولید پروفیل سرد نورد.
- ۲- امکان تولید پروفیل با مشخصات مورد نیاز مهندس محاسب.
- ۳- حذف کارخانجات ذوب آهن از پروسه تولید پروفیل‌های ساختمانی.

- مونتاز و نصب اسکلت.
- حذف جوش از ساخت پروفیل اتصالات.
- کاهش خطای انسانی در نتیجه مکانیزه کردن تولید پروفیل‌ها و اتصالات.
- کاهش وزن اسکلت به کمک CNC در تولید پروفیل‌ها در ابعاد و ضخامت مورد نیاز طرح و غلبه بر محدودیت‌های بازار امکان ترکیب این سازه با سازه‌های فولادی گرم نورد و دیوارهای برشی.
- حذف کارخانجات تولید تیر ورق ساز.
- اطمینان کامل از انطباق طراحی با اجرا و الزامات آیین نامه‌ای.
- کمترین پرت مصالح به‌کارگرفته شده در حین ساخت به دلیل طراحی بهینه صنعتی و کاهش مصرف فولاد که حکم فلزی با ارزش را در آینده پیدا خواهد کرد.
- مقاومت بالا در برابر زلزله به لحاظ شکل‌پذیری خوب و سبکی فوق‌العاده در کنار استحکام بالا.

● **سازه فولادی سنگین سرد نورد**  
سازه فولادی سنگین سرد نورد از ورق‌هایی به ضخامت ۳ تا ۵ میلی‌متر تولید می‌شوند. به غیر از ضخامت ورق به‌کار رفته، تفاوت سازه‌های فولادی سنگین با سازه‌های فولادی سبک مرسوم یا LSF آن



## نقش مسکن در توسعه پایدار

شده است که اقدام‌های اصلاحی در خصوص تامین منابع لازم برای خانه‌دار شدن زوج‌های جوان را در اولویت قرار می‌دهد، تا نسبت به حل بحران‌های فعلی و پیش رو، اقدام‌های سریع و فوری انجام شود.

هدف کلی توسعه پایدار برآوردن نیازهای اساسی فقرای جهان و در عین حال حصول اطمینان از بر خورداری نسل‌های آینده از منابع کافی برای تامین نیازهای خود است. بنابراین برای برآوردن نیازهای نسل حاضر بدون به خطر انداختن توانایی نسل آینده برای برآوردن نیازهای خود، طراحی شده است. تضمین مسکن پایدار مستلزم تعریف صحیح نیازهای مسکن و مشارکت مصرف‌کنندگان نهایی برای اطمینان از رضایت آنها است.

افزایش جمعیت منجر به افزایش تقاضا برای مسکن و زیرساخت‌های شهری شده است. در ۲۰ سال آینده (تا ۲۰۴۰)، آفریقا و آسیا سریع‌ترین رشد را در شهرنشینی خواهند دید.

بیش از نیمی از جمعیت جهان اکنون در شهرها زندگی می‌کنند و این رقم تا سال ۲۰۵۰ به حدود دو سوم انسان‌ها خواهد رسید. توجه به این نکته ضروری است که با وجود پیشرفت اهداف توسعه هزاره در زمینه کاهش درصد سن جمعیت شهری ساکن در محله‌های فقیرنشین در سراسر جهان، این اعداد مطلق همچنان

ثبات، آرامش و رفاه اجتماعی و به تبع آن، افزایش سرمایه‌های اجتماعی از اهداف توسعه پایدار است که جایگاه مهم خانواده را به‌عنوان کانون سرمایه‌های اجتماعی تبیین می‌نماید. در این راستا توجه ویژه به اقتصاد و نیازهای اساسی خانواده‌ها از منظر تشکیل و بقاء کانون خانواده از اهمیت زیادی برخوردار است و در این بین مسکن، ابتدایی‌ترین و مهم‌ترین نیاز و بخش اقتصاد خانواده‌های نوپا است. بررسی و تحلیل این نیاز از منظر اقتصادی موجب می‌شود پیش‌بینی ماندگاری زوج‌های جوان برای خرید مسکن به‌عنوان مساله روز جامعه ایران شناسایی و تبیین شود و از دغدغه‌های مدیریت نظام جمهوری اسلامی ایران قلمداد و معرفی گردد که در نوبت‌های مختلف برنامه‌ها و اقداماتی برای حل مشکل مسکن خانواده‌ها تهیه و اجرا شده است.

از این‌رو با توجه به ورود به نقطه بحران که بیانگر سهم حدود پنجاه درصدی اجاره بهاء از درآمد زوج‌های جوان و زمان طولانی ماندگاری زوج‌های جوان برای خرید خانه است، به نحوی که الزام به پس‌انداز و به‌دنبال آن محروم شدن از رفاه و نیازهای متناسب با دوره جوانی، امید رسیدن به آرامش و رفاه نسبی را با چالش مواجه ساخته است و کوچک شدن سبد مصرفی و رفاهی موجب بروز اختلافات و اختلالات رفتاری بین اعضاء خانواده‌ها



مهندس مرتضی ده‌باشی  
کارشناس برنامه ریزی و تحلیل سیستم‌ها



به رشد خود ادامه می‌دهند. بین سال‌های ۱۹۹۰ و ۲۰۱۰، نسبت شهرنشینان ساکن در محله‌های فقیرنشین از ۴۶ درصد به ۳۳ درصد در کشورهای توسعه یافته کاهش یافته است، اما کل جمعیت زاغه شهری در مناطق در حال توسعه تا ۲۶ درصد رشد نموده و از ۶۵۶ میلیون نفر در سال ۱۹۹۰ به ۸۲۷ میلیون نفر در سال ۲۰۱۰ رسیده است. رشد در جمعیت شهر همچنان رو به افزایش خواهد بود و پیش‌بینی می‌شود در سال ۲۰۳۰ به حدود ۵ میلیارد نفر برسد. پیش‌بینی می‌شود بیشتر این شهرنشینان در کشورهای در حال توسعه رخ دهد، آسیا و آفریقا بیشترین جمعیت شهری را دارند. این افزایش جمعیت یک چالش حیاتی برای توسعه مسکن‌سازی و شهرسازی در آسیا و آفریقا است. اگر این چالش‌ها در یک شیوه پایدار مورد توجه قرار نگیرد می‌تواند منجر به مشکلات فاجعه بار انسانی شود و می‌تواند وجود چنین شهرهایی را تهدید کند. شهرنشینانی که به گسترش نسبت جمعیت ساکن در مناطق شهری اشاره دارد، یکی از دگرگونی‌های اجتماعی عمده‌ای است که جهان را فرا گرفته است. این نشان‌دهنده حرکت مردم از مناطق روستایی به مناطق شهری با رشد جمعیت برابر با مهاجرت شهری است. گزارش سازمان ملل خاطر نشان می‌کند که جمعیت شهری جهان از دهه ۱۹۵۰ چهار برابر

شده است و شهرهای کشورهای در حال توسعه در حال حاضر بیش از ۹۰ درصد از جمعیت را تشکیل می‌دهند. برآورد رشد جمعیت شهری جهان نشان می‌دهد که در نقطه‌ای معین در سال ۲۰۰۷، جمعیت شهری جهان برای نخستین بار در تاریخ با جمعیت روستایی جهان برابری می‌کند. پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۵۰، ۷۰ درصد شهرنشین خواهند بود و شهرها و شهرک‌های آسیا و آفریقا بیشترین رشد را به خود اختصاص می‌دهند. از آنجایی که شهر به‌عنوان موتور رشد در نظر گرفته می‌شود که توسعه اقتصادی ملی را پیش می‌برد، اثرات و مشکلات ناشی از این افزایش جمعیت بدون شک چالش‌های اساسی برای مسکن پایدار و توسعه شهری است. اگرچه مطالعات نشان داده است که مشکل مسکن جهانی است اما در کشورهای کمتر توسعه یافته از جمله ایران با توجه به مبانی اخلاقی و دینی و اهمیت جایگاه خانواده، حیاتی‌تر است. چالش اسکان جمعیت رو به افزایش شهری، به‌ویژه فقرا، در مناطق شهری کشورهای کمتر توسعه یافته که در آن گسترش انفجاری جمعیت شهری به دلیل نرخ رشد بالای جمعیت و جابه‌جایی گسترده روستایی و شهری، وضعیت مسکن را تشدید کرده است، بحرانی‌تر می‌شود. اجلاس ۱۹۹۲ ریودوژانیرو، اجلاس ۱۹۹۶ استانبول و به‌تازگی ۲۰۰۰ نیویورک، اجلاس

اهداف توسعه هزاره سازمان ملل متحد (MDGs)، اجلاس جهانی ۲۰۰۲ در ژوهانسبورگ و لاهوانا در سال ۲۰۰۵، سند برنامه تجربی شهرهای پایدار سازمان ملل متحد. همه این‌ها مسکن پایدار و توسعه شهری را به یکی از موضوع‌های اصلی برای بحث تبدیل کرده است. توانمندسازی اقتصادی و استراتژی توسعه و تمرکز اصلی بر کاهش فقر، در کنار سیاست‌های بخشی در مدیریت محیط زیست، آب، بهداشت و جمعیت است. موضوع‌های حکمرانی خوب و بهبود مشارکت مردمی در حکمرانی و مشارکت با شرکای توسعه ملی و بین‌المللی نیز در دستور کار ملی توسعه قرار گرفته است.

این امر موید اهمیت تدوین برنامه‌های دقیق و با کمترین خطای محاسباتی پیش‌بینی‌ها می‌باشد و همچنین راه‌های تضمین شهرهای سبز پایدار که مسکن و زیرساخت به‌صورت پایدار و با شیوه مقرون به صرفه و در سریع‌ترین زمان ممکن در دسترس خانواده‌ها قرار گیرد. در این راستا تدوین شاخص‌های برگرفته از تحقیق و نوآوری و تحلیل آنها در چهارچوب‌های علمی و مدل‌های اقتصادسنجی، به تدوین استراتژی‌ها و راهکارهای ایجاد تعادل در صنعت مسکن کمک می‌نماید.

\*\*\*



## شناسایی و رتبه‌بندی ریسک‌های ایمنی در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن

(مطالعه موردی مسکن مهر تربت حیدریه)

جبران‌ناپذیری می‌گذارند. همچنین این ریسک‌ها با توجه به اثرات‌شان، به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم بر روی زمان و کیفیت و هزینه پروژه تأثیر می‌گذارند. نتایج به‌دست آمده می‌تواند به‌ذی‌نفعان در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن در شناسایی و مدیریت ریسک‌ها کمک نماید.

واژه‌های کلیدی: رتبه‌بندی، ریسک ایمنی، انبوه‌سازی، مسکن مهر، AHP.

### منابع و مأخذ:

۱- بابک پناهی، مهدی جهانشاهی، رتبه‌بندی ریسک‌های موجود در اجرای پروژه‌های ساختمانی بلند مرتبه‌سازی شهر مشهد. فصلنامه علمی تخصصی مهندسی و مدیریت ساخت، سال سوم، شماره دهم، پاییز و زمستان ۱۳۹۷.

۲- محمدمهدی صابری، شناسایی و رتبه‌بندی ریسک‌های ایمنی در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن (مطالعه موردی مسکن مهر تربت حیدریه) مهرماه ۱۴۰۰

3- An·M·Baker·C·Zeng·J·A fuzzy-logic based approach to qualitative risk modeling in the construction process. Word J Eng 2005.

\*\*\*



مهندس محمدمهدی صابری  
فوق لیسانس مهندسی مدیریت ساخت

ریسک‌های موجود در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن یک مسأله مهم در توسعه شهری است. ارزیابی ریسک یکی از عوامل مهم دستیابی به موفقیت در پروژه‌های انبوه‌سازی است. ریسک‌ها می‌توانند باعث تأخیر در پروژه و افزایش هزینه‌های اجرای پروژه شوند. بنابراین ارزیابی و رتبه‌بندی ریسک‌ها یک امر ضروری است. ارزیابی ریسک‌های ایمنی بر اهداف پروژه‌های انبوه‌سازی (زمان، هزینه، کیفیت) تأثیر می‌گذارند. در این پروژه با استفاده از نظر متخصصان در زمینه انبوه‌سازی و مسکن مهر، ریسک‌ها از طریق روش ای‌اچ‌پی (AHP) شناسایی و ارزیابی شدند.

پس از ارزیابی‌ها، ریسک سقوط افراد از ارتفاع با فاکتور ریسک ۰.۸۹٪ به عنوان بحرانی‌ترین ریسک شناخته شد.

با مقایسه نتایج ریسک‌های گروه کار در ارتفاع، داربست، تخریب و گودبرداری و برق‌گرفتگی به عنوان بحرانی‌ترین گروه‌های ریسک به‌دست آمد.

با توجه به فاکتورهای ریسک به دست آمده، در پروژه‌های بلند مرتبه، ریسک‌های ایمنی بسیار مهم هستند و این ریسک‌ها بر روی سلامت افراد به صورت کوتاه‌مدت و درازمدت اثرات





## اصلاح نحوه اخذ مالیات بر ارزش افزوده از شرکت‌های پیمانکاری



زهرا راستگو  
کارشناسی ارشد حسابداری

میزان مالیات وصولی از این محل به‌عنوان عملکرد وصولی نقدی سازمان در سال پذیرش اوراق محسوب می‌شود. در اجرای این تبصره سازمان مکلف است که معادل سهم عوارض از پذیرش اوراق بیان شده را از محل وصولی‌های جاری به حساب عوارض شهرداری‌ها و دهیاری‌های مربوط منظور نماید.

از این‌رو با توجه به موارد بیان شده استفاده از اوراق تسویه خزانه و همچنین اوراق مالی اسلامی برای تسویه مالیات بر ارزش افزوده نیازمند انجام فرایند مزبور برای دوره‌های زمستان ۱۴۰۰ به بعد خواهد بود که مراتب رفع ابهامات و مشکلات مطروحه برای اجرای عملیاتی دریافت اسناد مزبور در دست پیگیری می‌باشد.

- بخشنامه شماره ۱۶۶۹۲/۲۳۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۹

\*\*\*

اعتبار مالیاتی برای وی از این بابت منظور نخواهد شد.

### ● تبصره ۳

طبق این قانون تکالیفی برای کارفرمایان و سازمان امور مالیاتی کشور پیش‌بینی شده است. علاوه بر ثبت اصل قرارداد پیمانکاری، کلیه پرداخت‌های خود به پیمانکار را نیز در سامانه مؤدیان ثبت نموده و هم‌زمان با هر پرداخت، مالیات و عوارض متناسب با آن را به پیمانکار پرداخت کنند.

چنانچه کارفرما از پرداخت مالیات و عوارض فروش خودداری کند، بعد از انقضای مهلت قانونی، اصل مالیات و عوارض و جریمه‌های متعلق به آن توسط سازمان از طریق عملیات اجرایی از کارفرما وصول و اصل مالیات و عوارض به حساب پیمانکار منظور خواهد شد.

### ● تبصره ۴

پیمانکاران و مهندسان مشاور موضوع این ماده می‌توانند از اوراق تسویه خزانه موضوع ماده (۲) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴/۲/۱ و اوراق مالی اسلامی که توسط دولت منتشر می‌شود (منوط به دریافت مستقیم از دولت) برای تسویه مالیات و عوارض خود استفاده نمایند. سازمان مکلف به پذیرش این اوراق به‌عنوان مالیات و عوارض به میزان ارزش تنزیل شده آن (با نرخ حفظ قدرت خرید اسناد خزانه یا نرخ سود اوراق مالی - اسلامی) متناسب با سال‌های باقی مانده تا سررسید است.

### ماده ۴ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۴۰۰/۰۳/۰۲

مؤدی مکلف است حداکثر تا پایان ماه پس از انقضای هر دوره مالیاتی، کل مالیات و عوارضی را که طی آن دوره به فروش کالا و یا ارائه خدمات توسط وی تعلق گرفته است، با رعایت تبصره (۲) این ماده و پس از کسر اعتبار مالیاتی خود، به ترتیبی که سازمان مقرر می‌کند، پرداخت نماید.

### ● تبصره ۱

مطابق این قانون، اصل بر نقدی بودن معاملات است؛ مگر اینکه نسبه بودن معاملات و دریافت و پرداخت‌های مرتبط با آن در سامانه مؤدیان ثبت شده و به تأیید طرفین رسیده باشد.

### ● تبصره ۲

در معامله‌های غیرنقدی نظیر فروش اقساطی و اجاره به‌شرط تملیک و قراردادهای پیمانکاری و مشاوره‌ای، تاریخ تعلق مالیات و عوارض همان تاریخ صدور صورت‌حساب است؛ لکن مؤدی با رعایت تبصره فوق مجاز است پرداخت مالیات و عوارض فروش این نوع معاملات را تا زمان پرداخت ثمن معامله توسط خریدار یا مبلغ قرارداد توسط کارفرما، به‌طور متناسب، به تأخیر بیندازد و سازمان تا زمان پرداخت مالیات و عوارض فروش این نوع معامله‌ها توسط کارفرما یا خریدار، مؤدی را مشمول جریمه تأخیر در پرداخت نخواهد کرد. در خصوص معامله‌های اشاره شده، تا زمان پرداخت مالیات و عوارض توسط خریدار،

## خشکسالی و بحران آب در ایران و جهان

به‌طور کلی در نقاط مختلف کشور کاهش منابع آبی مناسب و نیاز روزافزون بخش‌های مختلف به آب را می‌توان از اثرات این بحران دانست.

### ● اهمیت خشکسالی

خشکی و خشکسالی با وجود شباهت‌های زیادی که دارند ولی مترادف نیستند. خشکی از ویژگی‌های بارز اقلیمی نواحی خشک و نیمه خشک دلالت بر شرایطی دارد که میانگین بارش یا آب قابل دسترس، کم باشد در حالی که خشکسالی در هر منطقه‌ای و با هر نوع آب‌وهوایی می‌تواند روی دهد.

خشکسالی ویژگی بازگشت و طبیعی اقلیم است و به تقریب در تمامی رژیم‌های اقلیمی رخ می‌دهد این پدیده، علاوه بر مناطق با بارندگی کم، در مناطق مرطوب نیز اتفاق می‌افتد بنابراین خشکسالی برخلاف خشکی که یک خصومت دائمی است و به مناطق با بارش کم محدود می‌شود یک ناهنجاری موقت است.

خشکسالی به دوره‌ای از زمان گفته می‌شود که عرض‌های رطوبت در آن زمان در سطح مشخص کمتر از حد انتظار شرایط معمول آب و هوایی باشد و به‌طور کلی خشکسالی را از نظر جوی، هیدولوژی و کشاورزی مورد بحث قرار می‌دهند و بعضی نیز اصطلاح خشکی از نظر جامعه‌شناسی را معرفی کرده‌اند که در آن آب در مقابل استحصال کمتر از حد مورد انتظار برای فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی است.

به‌طور کلی خشکسالی از دو جزء تشکیل شده است: جزء آب‌وهوایی که منجر به کاهش بارش و آب قابل استحصال می‌شود

خشکسالی جزو بلایای طبیعی نامحسوس است. گرچه تعاریف گوناگونی برای این پدیده ارائه شده اما در کل حاصل کمبود بارش در یک دوره پیوسته زمانی به‌طور معمول یک فصل یا بیشتر است این کمبود منجر به نقصان آب برای برخی فعالیت‌ها، گروه‌ها و یا یک بخش زیست‌محیطی می‌شود. همچنین دمای بالا، باد شدید و رطوبت نسبی پایین‌تر در بسیاری از نقاط جهان با این پدیده همراه شده و به طرز قابل ملاحظه‌ای می‌توانند بر شدت آن بیفزایند. خشکسالی‌های اخیر در هر گروه کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه، نتایج اقتصادی، تأثیرات زیست‌محیطی و دشواری‌های شخصی به بار آورده که همگی باعث شده‌اند که آسیب‌پذیری تمامی جوامع به این پدیده زیان‌بخش طبیعی مدنظر قرار گیرد.

### ● پیشگفتار

آب یکی از ارکان اصلی حیات بشری است به‌طوری‌که حیات بدون آن برای موجودات زنده به هیچ وجه قابل تصور نیست. اگرچه کل میزان آب جهان ثابت است اما توزیع نامناسب آب در سطح جهان و از همه مهم‌تر نبودن آب سالم در بسیاری از نقاط جهان نگرانی‌های زیادی را پیش روی بشر قرار داده است.

حدود ۷۰ درصد از سطح زمین را آب فراگرفته است ولی متأسفانه بحران آب در بسیاری از کشورهای جهان از جمله کشورهای کمربند خشک زمین مثل ایران، به‌عنوان یکی از دغدغه‌های اصلی فرا روی آینده‌ی جوامع خواهد بود. نمایه‌های این بحران امروزه به ویژه در شرایط خشکسالی به خوبی نمایان است.



رحمان آبی‌زی

پژوهشگر دکتری دانشگاه علوم و تحقیقات تهران  
گروه مهندسی محیط زیست - منابع آب



در دهه‌های اخیر و به‌ویژه در سال‌های پایانی قرن بیستم آب به عنوان موضوعی مهم کانون مباحث‌ها و گفت‌وگوهای بین‌المللی قرار گرفته است. در سال‌های پیش مشکلات، مسائل و کمبودهای آب در مقیاس محلی مطرح بود، اما در شرایط فعلی و از آن مهمتر در آینده این مشکلات در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای و حتی جهانی بروز خواهد کرد. در گذشته آب بود، اما برای رسیدن به آن محدودیت فناوری وجود داشت. اما اکنون باید گفت آب اضافی برای توسعه وجود ندارد و مقدار آب تجدید شونده که هم اکنون کره زمین دریافت می‌کند معادل همان آبی است که هزاران سال پیش دریافت کرده و ثابت است.

### ● خشکسالی بر سر کشورمان چه می‌آورد

فکر می‌کنید آب از آب تکان نخورده و خوب از پس خشکسالی بر آمده‌ایم؟ به نظر شما همه این‌ها به قصه شبیه می‌ماند و هیچ‌گاه چنین بلایی بر سر کشورمان نخواهد آمد؟ آیا نابودی ایران تنها یک افسانه است؟ آخرین خشکسالی شوم ایران در سال‌های ۱۳۴۵ - ۱۳۴۶ رخ داد؛ صدها تن در شرق ایران از گرسنگی جان باختند و بسیاری مجبور شدند خانه و کاشانه خود را در خراسان، یزد، کرمان و سیستان و بلوچستان رها کنند و به مهاجرت تن دهند. متأسفانه باید بگوییم که کاش تمام این‌ها تنها یک احتمال و قصه بود؛ اما این درد بی‌درمان تا به حال هم جان بخش‌های بسیاری از دیارمان را ستانده و به سرعت می‌تازد و

برخی شهرها از جمله همدان سهمیه‌بندی شد. دوره خشکسالی در ایران به‌طور معمول پنج تا هفت ساله است. بر اساس روند چهل ساله اخیر، سال گذشته نباید خشکسالی پدید می‌آمد در حالی که در نیمی از چهل سال اخیر شاهد خشکسالی بوده است.

### ● بحران آب در ایران

بدون شک نام‌گذاری قرن حاضر با عنوان «در آب» از سوی کارشناسان اقتصادی و بسیاری به معنی توجه کردن به این مایع حیاتی بیش از پیش است. آب از گذشته‌های بسیار دور همچنان دارای اهمیت بسزایی بوده است. یکی از مهم‌ترین مواردی که بسیاری از سیاست‌ها به آن توجه دارند بحث آب و به موازات آن بحران آب و تبعاتی است که می‌تواند در اثر نبودن آن برای مردم جامعه و حتی یک حوزه زیست‌محیطی دشواری‌های زیادی ایجاد کند. باید دقت داشت که نیاز به آب مقوله‌ای نیست که دارای محدودیت زمانی و مکانی باشد و بتوان با مایعی دیگر درصدد جایگزین کردن کمبود و خلأ آن برآمد. ضمن آن که بر اساس آمار موجود جمعیت جهان، جمعیت کشور و کلان شهرهای ایران همچنان در حال روند صعودی و افزایش است. از طرفی منابع آب در کشورهایی چون ایران، محدود و بارندگی‌ها به‌طور تقریبی یک سوم تا یک چهارم متوسط بارندگی دیگر نقاط جهان است. از سوی دیگر متأسفانه آلوده شدن آب‌ها، چه سطحی و چه زیرزمینی در حال افزایش است.

و جزء تقاضا برای مصرف آب به‌طور معمول در برخورد با پدیده خشکسالی، عمده فعالیت در جزء دوم، یعنی کاهش تقاضا برای مصرف متمرکز می‌شود که با این حال اگر چه برنامه‌ریزی‌ها برای مواجه شدن با پدیده خشکسالی می‌تواند تا حد زیادی مؤثر باشد اما قبل از هرگونه برنامه‌ریزی باید مشکل‌های اساسی که مانع اجرای فعالیت مورد نظر می‌شود را شناسایی کرد.

بدون شک، خشکسالی به‌عنوان یک پدیده آب و هوایی ممکن است هر از چند گاهی رخ دهد. اما آیا در طول دوره‌های خشکسالی گذشته به دنبال برنامه‌ریزی مدونی بوده‌ایم سال گذشته به جهت ریزش ناکافی باران در ده‌ها شهر ایران، همدان نیز دچار مشکلات زیادی گردید که هموطنان ما با چیره‌بندی آب روبه‌رو شدند و سد اکباتان دیگر جوابگوی آب مورد نیاز مردم نبود. زیرا در شهر پرجمعیتی مثل همدان داشتن تنها یک سد به‌طور قطع نمی‌تواند پاسخگوی نیاز آب مردم باشد و به‌دلیل کمبود بارندگی، میزان تولید نیروگاه‌های برق آبی که حدود ۱۰ درصد از برق تولیدی کشور را تأمین می‌کنند به نصف کاهش یافته است.

در پی کاهش بارندگی و بروز خشکسالی و خشک شدن قنات‌ها در مناطق خشک و افت شدید آب‌دهی چاه‌ها، نماز باران در برخی شهرها، اقامه شد. ایران در فاصله سال‌های ۱۳۷۷ تا ۱۳۸۱ یک دوره خشکسالی را پشت سر گذاشته که خسارات زیادی را به‌خصوص در بخش کشاورزی به جا گذاشت و آب آشامیدنی





ارگان بلکه تمام مردم ایران موظف به حل این مشکل هستند چرا که در این موفقیت با یک معادله دو مجهولی مواجه هستیم. یک مجهول آن کمبود آب است که در مقابل آن باید راه حل علمی اندیشید و مجهول دوم این است که از این تهدید بالقوه چگونه یک فرصت بسازیم. هنر ما عبور آرام و منطقی از چالش کم آبی است یعنی با تدبیر، سخت کوشی و مدیریت درست با کمترین خسارت باید از آن عبور کرد و مشکل‌ها را شناخت پس مردم را آگاه نمود و فرهنگ صرفه‌جویی را جا انداخت.

روابط عمومی‌ها نیز در حل بحران آب نقش به‌سزایی دارند زیرا درست صحبت کردن با مردم هنری برای روابط عمومی‌ها محسوب می‌شود. آنان باید با تعامل و همکاری خود با صدا و سیما و رسانه‌های جمعی به‌صورت منسجم و مطابق با رویکردهای وزارت نیرو در جهت اطلاع‌رسانی به موقع و صحیح اقدامات لازم را به عمل آورند. این ارتباط فنی، زیبا، با نشاط و استادانه باشد تمام توان خود را در حل این امر مهم به کارگیرند. همه‌ی مردم باید به این مساله آگاه شوند که باید صرفه‌جویی در مصرف آب را از خودمان شروع کنیم و مشکل جامعه را مشکل خود و خانواده خود بدانیم و فرزندان خود را نیز از همان دوران کودکی با استفاده صحیح از طلای آب آشنا سازیم. چرا که آب تنها نعمتی است که جایگزین ندارد و نبود آن حیات را از انسان‌ها و تمام موجودات جهان سلب می‌کند.

\*\*\*

استفاده از آب  
 ۱۰- به‌کارگیری تجربه‌های کشورهای موفق در زمینه کشاورزی  
 ۱۱- ساخت سدهای جدید، اصلاح و احداث شبکه  
 ۱۲- بررسی شکستگی‌های شبکه‌ها برای جلوگیری از هدررفت آب  
 ۱۳- طرح‌هایی نظیر حفر چاه، انتقال آب از مناطق دیگر و آبرسانی به وسیله تانکر  
 ۱۴- کنترل ذخیره پشت سدها  
 ۱۵- پمپاژها و حفر چاه‌های موقت، استفاده از تانکرهای آبرسانی  
 ۱۶- تغییر الگوی کشت توسط کشاورزان  
 ۱۷- مبارزه با علف‌های هرز، آبیاری در ساعات خشک در روز (عصرها)، استفاده از کودهای مقاوم در خاک‌های خشک، تنک کردن میوه‌ها، بالا بردن مقاومت درختان، شخم سطحی و ایزوله کردن چوب‌ها و هرس سبز  
 ۱۸- به‌کارگیری اندیشه علمی راهی جهت پیشگیری از کم آبی  
 پس مسئولان و دست‌اندرکاران بحران آب نباید نگرشی مقطعی و آبی داشته باشند بلکه باید بر مبنای مقابله اضطراری و تدوین یک برنامه بلندمدت منظم و مداوم جهت آمادگی و پیشگیری از گسترش این بحران جلوگیری کنند و در این راه نه تنها مسئولان بلکه همه دستگاه‌های اجرایی و مردم از مجریان اجرای راهبردهای مدیریت کم آبی و کاهش اثرات خشکسالی می‌باشند.  
 در مواجهه با بحران آب باید تهدیدها را به فرصت تبدیل کرد و این مساله را امری انقلابی و ارزشی دانست که نه تنها یک

همه چیز را از بین می‌برد.

### ● اصلاح ساختار مصرف

بر اساس آمارهای موجود در وزارت نیرو و میانگین سی‌ساله، بارندگی سالانه ایران ۲۵۰ میلی‌متر بوده است که همین آمار نشان دهنده این است که بارش سالانه کشورمان نسبت به جهان به‌خصوص کشورهای اروپایی که بیشتر از ۷۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر در سال است بسیار کمتر از حد متوسط بارندگی است. در عین حال با روند صنعتی شدن کشورها، به‌طور طبیعی پساب‌های صنعتی (شیمیایی) هم افزایش چشمگیری می‌یابد فاضلاب‌ها به چاه‌ها و سفره‌های زیر زمینی نشت می‌کنند که پیامد آن افزایش اپیدمی بیماری‌ها است.

### ● موارد زیر نیز در حل بحران آب کارگشا است:

- ۱- تدوین آیین‌نامه اجرایی چگونگی آب
- ۲- حفاظت و بازیافت در برنامه‌های بخش های مصرف
- ۳- آگاه‌سازی عمومی و مشارکت مردم در برنامه‌ریزی و مدیریت آب
- ۴- توجه به عرضه و تقاضا در کل چرخه آب
- ۵- توجه دقیق به مدیریت جامع آب
- ۶- برآورد ارزش اقتصادی آب در هر یک از حوزه‌های آبرزی
- ۷- توجه به برنامه‌های اجرایی مدیریت خشکسالی
- ۸- استفاده از روش‌های نوین آبیاری و کم‌آبیاری (آبیاری قطره‌ای)
- ۹- ارتقاء سطح فرهنگ مردم و جامعه در

## شوک دلاری

### بازار مسکن را از خواب بیدار کرد



**محمد سیف‌الدین**  
مشاور و تحلیلگر بازار مسکن  
و تامین مالی حوزه املاک و مستغلات  
کارشناس رسمی ساختمان و ارشد مدیریت  
استراتژیک و نوآوری تکنولوژی

ملکی را نیز در این دسته قرار داد. دسته دوم فروشندگانی هستند که تلاش دارند در این رونق نیم‌بند مسکن که به‌تازگی ایجاد شده املاک خود را نقد کنند و از بازار ملک خارج شوند. عمده این دسته، سرمایه‌گذاران جدی بازار مسکن هستند که به نظر می‌رسد در سال‌های گذشته انبوه ثروت خود را به بازار مسکن برده‌اند و حالا پس از کسب سود مناسب می‌خواهند این بازار را ترک کنند. دسته سوم گروهی از فروشندگان بالقوه بازار مسکن هستند که بیرون بازار ایستاده و نظاره‌گر و منتظر فرصت برای فروش ملک خود با بالاترین قیمت ممکن هستند که بعضی از فایل‌های خود را عرضه کردند تا از حدود ارزش واقعی ملک خود مطلع شوند، اما در نشست و گفت‌وگو حاضر نمی‌شوند. و جدی شدن تصمیم‌شان به فروش، هم زمان با تثبیت نرخ دلار در بالاترین حدممکن است.

بنابراین به نظر نگارنده تا عید، حضوری موثر برای خرید مسکن داریم و از آنجا که در حال حاضر قیمت‌ها در حال افزایش است، عرضه و تقاضا نیز رو به افزایش خواهد بود و این باعث رونق نسبی بازار مسکن می‌شود.

\*\*\*

قیمت هر متر خانه در پایتخت با رشد حدود ۴۶ درصد مواجه شده و از متوسط ۳۳ میلیون تومان در هر متر مربع به ۴۸ میلیون تومان رسیده است، از سوی دیگر قیمت دلار نیز با عددی بسیار نزدیک به همان درصد و با افزایش حدود ۴۴ درصد طی یک سال گذشته مواجه شده است به نحوی که دلار در آذر پارسال در محدوده ۲۸ هزار تومان قرار داشت که هم اکنون در بازار حدود ۴۰ هزار تومان قیمت دارد.

از این‌رو به نظر می‌رسد که انتظارات تورمی در سطح بسیار بالایی دست کم در مقایسه با سال ۱۴۰۰ و نیمه دوم سال ۱۳۹۹ قرار دارد. طی این ماه‌ها، ریسک‌های غیراقتصادی که باعث می‌شوند سرمایه‌گذاران، مردم و فعالان اقتصادی دچار نااطمینانی به آینده شوند و توقع بالارفتن قیمت‌ها (همان انتظارات) را داشته باشند از یک مورد و دو مورد به چندین مورد افزایش پیدا کرده‌اند. یکی از این ریسک‌ها شرایط اجتماعی سه‌ماه اخیر است که به یک باره باعث شده است، بازار ملک برای «حفظ ارزش واقعی دارایی» در میان‌مدت و بلندمدت مورد توجه عده‌ای قرار گیرد. البته اینکه مردم نسبت به تامین مسکن از سوی دولت ناامید شده‌اند نیز باعث شده تا عده‌ای در بازار ملک ورود و نسبت به تامین مسکن مصرفی و یا سرمایه‌ای اقدام کنند.

به‌تازگی معامله‌گران ملکی سه دسته شده‌اند؛ دسته نخست خریدارانی هستند که بر اساس الگوی همیشگی بازار مسکن با آغاز تلاطم در بازارها به سرعت در سمت خرید فعال می‌شوند تا مبادا از رالی ملکی عقب بمانند. فعال شدن این دسته از خریداران را می‌توان عامل اصلی جهش تعداد معاملات در پاییز امسال و همچنین تورم بازار مسکن دانست. به نظر می‌رسد خریداران مصرفی که نگران آب رفتن قدرت خرید و متراژ ملک قابل خرید هستند جزو این گروه محسوب می‌شوند. شاید بتوان برخی از سرمایه‌گذاران

بازار مسکن بخش بزرگی از اقتصاد کلان کشور است و نمی‌توان انتظار داشت که نوسان و بی‌ثباتی در اقتصاد کلان کشور رخ دهد، اما بازار مسکن از آن تاثیر نپذیرد و بی‌بهره باشد.

شواهد نشان می‌دهد اقتصاد ایران در شرایط کنونی بیش از همیشه در نااطمینانی غوطه‌ور شده و این نااطمینانی در حوزه‌های سیاسی و حتی اجتماعی هم مشاهده می‌شود.

همواره نرخ دلار در تعیین مسیر بازارهای موازی از جمله بازار مسکن بازیگر اصلی بوده و است و در این زمینه باید بپذیریم که مردم به این شناخت رسیده‌اند که هر زمان دلار رشد می‌کند برای حفظ دارایی و جلوگیری از کاهش سرمایه خود به بازارهای سرمایه‌ای ورود می‌کنند.

البته در چنین وضعیتی انتظار این است که کالاهای با قابلیت نقدشوندگی پایین‌تر، تقاضای کمتری داشته باشند اما به دلیل آن‌که به‌صورت سنتی از دیر باز بازار مسکن در ایران پایگاه مطمئن و کم‌ریسکی برای سرمایه‌ها بوده است طبیعی است که تقاضای سرمایه‌ای و حتی تقاضای با قصد حفظ قدرت خرید به مسکن گرایش داشته باشد.

در سال‌های دور به‌طور معمول بازار مسکن نسبت به تحولات اقتصادی دیرتر از طلا و ارز واکنش نشان می‌داد اما در حال حاضر دوره‌ی اثرگذاری نرخ ارز بر بازار مسکن کوتاه شده و به میزان رشد قیمت دلار با مقدار اندکی شدت و ضعف، بازار ملک نیز تاثیر می‌پذیرد.

در حال حاضر قیمت مسکن به‌صورت هفتگی افزایش می‌یابد، به‌عنوان مثال بسیاری از خریداران مسکن که در هفته گذشته با یک بودجه یک میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومانی امکان خرید مسکن را داشتند در حال حاضر با این بودجه دیگر امکان خرید ندارند. از آذر ماه سال گذشته تا کنون

## رتبه بندی عوامل تاثیر گذار بر بی توجهی استفاده از مهندسی ارزش

### چکیده

مهندسی ارزش را بازنگری خلاق سازمان یافته ارزش‌ها و هزینه‌ها به منظور بیشینه کردن شاخص ارزش تعریف نموده‌اند که این فناوری را می‌توان در تمام فعالیت‌ها به کار گرفت. پژوهش حاضر با هدف اولویت‌بندی عوامل موثر بر بی‌توجهی به استفاده از فرآیند مهندسی ارزش در پروژه‌های ساختمانی مشهد انجام شد. جامعه آماری این پژوهش کلیه مهندسان شاغل در پروژه‌های ساختمانی در مشهد بود. بر اساس جدول فرمول، کارگران ۵۰ نفر شده است و بر همین اساس تعداد ۵۰ پرسشنامه در جامعه آماری توضیح و جمع‌آوری گردید. پرسشنامه مورد استفاده محقق ساخت مقایسات زوجی عوامی موثر بر بی‌توجهی به استفاده از فرآیند مهندسی ارزش در پروژه‌های ساختمانی می‌باشد. این پرسشنامه از نظر روایی به تایید استاد راهنما و خبرگان رسید و به منظور کنترل پایایی با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ ۰/۷۱۷۳ به دست آمد که مورد تایید می‌باشد. به منظور آزمون فرض نرمال بودن از آزمون کولموگوروف اسمرینف استفاده شد و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از فرآیند سلسله مراتبی استفاده شد. نتایج نشان داد مهم‌ترین عامل بی‌توجهی نسبت به استفاده از مهندسی ارزش در پروژه‌های ساختمانی مشهد مخالفت مشاور می‌باشد و در زیر معیارها مهم‌ترین عوامل بی‌توجهی به استفاده از مهندسی ارزش در پروژه‌های ساختمانی به ترتیب در زیر معیار کارفرما، اعتقاد به برنامه زمان‌بندی طراحی شده پیمانکار، باورهای ناصحیح اولیه پیمانکار، مشاور و طراح ابهام بالای پروژه‌ها، مدیر پروژه و پرسنل، مخالفت با فناوری‌های به‌روز، سایر موارد عدم الزام مسئولان به استفاده از این فرآیند در پروژه‌های ساختمانی بود.

واژه‌های کلیدی: مهندسی ارزش، اولویت‌بندی، عدم به‌کارگیری، انبوه‌سازی، ساختمانی، فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی

### ● مقدمه

ارزش، نگاه مدیریت به این موضوع، نوع پروژه‌های مورد استفاده و... اشاره کرد. در ادامه به بیان مساله، اهمیت و ضرورت تحقیق، پرسش‌ها، اهداف و در نهایت به فرآیند انجام تحقیق پرداخته می‌شود.

### ● بیان مساله

با وجود حضور بیش از نیم قرن مهندسی ارزش در کشور ایران، متأسفانه به‌کارگیری از

میزان کاربرد مهندسی ارزش در کشورهای مختلف تابعی از میزان توسعه یافتگی، فرهنگ، استفاده از شرایط مالی، احساس نیاز، میزان پیشرفت روش‌های مشابه و مانند آن می‌باشد. از دیگر موارد تاثیر گذار در استفاده از روش‌شناسی ارزش در صنعت ساخت و ساز، می‌توان به اولویت‌های این صنعت، تعداد و کیفیت نیروی مهندسی



مهندس سید مهدی نجف‌پور  
کارشناسی ارشد مهندسی عمران-مدیریت ساخت  
مدیر عامل شرکت انبوه‌ساز



محسن جلالی مجیدی  
عضو هیات علمی گروه مدیریت دانشگاه اسلامی واحد طبس





بود با توجه به این که به طور معمول سازندگان مسکن در هنگام طراحی به شیوه سنتی و دائم از یک مشاور و طراح تبعیت می نمایند به طور قطع طراحی ها نیز به شیوه سنتی و در قالب یک روش از پیش تعیین شده می باشد و در برخی موارد بیشتر طراحان و مشاوران در سطح شهر مشهد با یکدیگر مرتبط هستند و یک شیوه طراحی را برای این پروژه ها در نظر می گیرند به گونه ای که به طور مثال گاهی مشاهده شده تیپ نمای پروژه های ساختمانی در سطح مشهد در یک بازه مشخص به یک شکل تبدیل شده اند و سازندگان بدون اطلاع از اهمیت و ضرورت به کارگیری از مهندسی ارزش در بهینه کردن هزینه و زمان پروژه ها تابع دیگر سازندگان و مشاوران و طراحان شده اند. از این رو پیشنهاد می شود در این مورد انجمن انبوه سازان مشهد وارد عمل شود و با بخشنامه های الزام به استفاده از مهندسی ارزش در ارتباط با مشاوران از این پدیده جلوگیری نماید و مشاوران و طراحان را وادار به باز نگری طراحی ها و نقشه ها توسط مهندسان ارزش نماید.

#### منابع

- شریفی میلانی، هامون. ۱۳۹۲ (موفقیت در اجرای مهندسی ارزش). ماهنامه تدبیر، سال هجدهم، شماره ۱۸۴.

\*\*\*

#### ● اهداف پژوهش

اولویت بندی عوامل موثر بر بی توجهی به استفاده از فرایند مهندسی ارزش در پروژه های ساختمانی مشهد.

#### ● پرسش های پژوهش

اولویت بندی عوامل موثر بر بی توجهی به استفاده از فرایند مهندسی ارزش در پروژه های ساختمانی مشهد به چه شکلی می باشد؟

#### ● تعریف مهندسی ارزش

مهندسی ارزش، روشی برای به دست آوردن بهترین و قابل قبول ترین نتیجه مطلوب می باشد، به طوری که کیفیت، ایمنی و قابلیت تغییر، با توجه به هر واحد پولی که هزینه می شود، بهبود یابد. بهبود از آنچه تاکنون بوده است، به آنچه باید باشد. هسته اصلی این مطالعه ها، تحلیل کارکرد است آن که بر اساس هر جزء خاص از مقوله مورد بررسی باید یک هدف خاص را در برگیرد (که به آن کارکرد می گویم). اگر محصول، کارکرد مورد نظر را به صورت مؤثر با بازده بالا و هزینه کم تامین کند، در این صورت مشتری راضی خواهد بود.

#### ● نتیجه گیری و پیشنهادها

بر اساس تجزیه و تحلیل داده ها به روش فرایند تحلیل سلسله مراتبی مشخص شد مهمترین عامل بی توجهی در استفاده از فرایند مهندسی ارزش در پروژه های انبوه سازی و ساختمانی مخالفت مشاور

این متد در پروژه های عمرانی و ساختمانی بنا به دلایل زیادی انجام نمی شود. با توجه به تورم ایجاد شده در حال حاضر شاهد افزایش بی اندازه ای قیمت تمام شده واحدهای مسکونی در مشهد و دیگر کلان شهرهای ایران هستیم و با توجه به شعار و هدف مهندسی ارزش، به کارگیری این روش و شناسایی و اولویت بندی عوامل تاثیرگذار بر بی توجهی به این فرایند کمک بزرگی به کاهش هزینه و زمان ساخت این پروژه ها و افزایش کیفیت و کارایی در ساخت می نماید که خود قدمی در برون رفت از رکود و کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی به شیوه علمی خواهد بود.

#### ● ضرورت تحقیق

با توجه به اهمیت لزوم به کارگیری فرایند مهندسی ارزش در پروژه های عمرانی و ساختمانی در مشهد و به علت افزایش قیمت ایجاد شده در بخش مسکن و باز خوردی که این فرایند در بهبود پروژه های انبوه ساز با توجه به هدف اصلی مهندسی ارزش ایجاد خواهد نمود، ضروری است تا با انجام تحقیقی با این موضوع و شناسایی عوامل و علل عدم به کارگیری از این فرایند در پروژه های عمرانی و ارائه پیشنهادات، هم زمان تشویق و معرفی این فرایند در میان سازندگان، انبوه سازان، تحولی بزرگ در این بخش، که بخش مهم رونق اقتصاد کشور ایران به خصوص شهر مشهد می باشد، گامی در کاهش قیمت در این زمینه برداشته شود.



## چالش‌ها و مشکلات صنعت پیمانکاری و انبوه‌سازی

در گفت‌وگو با مهندس محمدرضا محبی مدیرعامل باتیس بنای پارس

محمدرضا محبی متولد سال ۱۳۵۸ در مشهد و دانش آموخته‌ی مهندسی عمران سال ۱۳۸۳ دانشگاه آزاد بجنورد است. دوره‌های مدیریتی را در دانشکده فنی و مهندسی دانشگاه صنعتی امیرکبیر تهران گذرانده و در حال آموزش در دوره مدیریت پروژه گرایش استراتژیک دانشگاه می‌باشد. کارهای اجرایی فنی و مهندسی را از سال ۱۳۷۸ در پروژه بیمارستان ۳۲۰ تختخوابی رضوی آغاز نموده و بعد از پایان آن و همزمان با وقوع زلزله بم، در شرکت عمران مسکن قدس رضوی مشغول به کار شده است و زیر نظر اساتیدی مانند مهندس رضا رئیسی و علی رئیسی به بم اعزام شده است. پس از حضور در سه پروژه مربوط به بازسازی شهر بم و بازگشت به مشهد شرکت باتیس بنای پارس را تاسیس نموده است. شرکتی که در ابتدا فقط یک نام بود و خودش تمامی کارهای فنی اجرایی و تدارکات و حتی مالی را به عهده داشته اما در حال حاضر حدود ۳۵ نفر پرسنل ثابت دارد و با پیمانکاران و دیگر اشخاصی که به‌صورت پیوسته با این شرکت همکاری دارند، یک جامعه‌ی نزدیک به ۳۰۰ نفری را شامل می‌شود شرکت باتیس بنای پارس دارای رتبه ۳ ساختمان، رتبه ۵ تاسیسات، رتبه ۵ راه و باند، رتبه یک از سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و رتبه یک مدیریت و انبوه‌سازی از وزارت راه و شهرسازی است و از سال ۱۳۸۹ به عضویت انجمن صنفی انبوه‌سازان درآمده است و درخواست رتبه ارشد نموده است گزارش پیش رو نتیجه‌ی گفت‌وگو با مهندس محمدرضا محبی مدیرعامل این شرکت است که در آن به برخی از فعالیت‌های این شرکت و طرح دیدگاه‌های خود پرداخته است.

نخست و پیمانکار نمونه استان خراسان شمالی قرار دهد. در دوران رکود مسکن شرکت از سال ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ به سمت پروژه‌های دولتی روی آورد و همکاری با اداره کل نوسازی خراسان شمالی و رضوی و شرکت تعاونی کارکنان قطار شهری مشهد حاصل کار در این دوره است. گوناگونی کارها زمینه‌ی فعالیت شرکت را به سمت پروژه‌های آموزشی و ورزشی هم سوق داد و سالن ورزشی سرپوشیده و استخر سرپوشیده در خراسان شمالی و رضوی از جمله‌ی این پروژه‌ها است.

چندین سالن مرکز برگزاری همایش‌ها در یک مجتمع فرهنگی و آموزشی در مشهد و همچنین احداث بیمارستان تخصصی دام و طیور در محل دانشکده دام پزشکی مشهد از دیگر پروژه‌های اجرا شده توسط شرکت است. شرکت باتیس بنای پارس در حال حاضر هم پروژه ۲۶۴ واحدی نهضت ملی مسکن در فاز سه شهرک مهرگان را در ۵۰ هزار مترمربع زمین در دست اجرا دارد.

### ● وضعیت فعلی پیمانکاران و انبوه‌سازان صنعت ساختمان را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

من از سال ۱۳۹۷ در هیأت مدیره انجمن شرکت‌های ساختمانی و تاسیساتی خراسان رضوی که یکی از قدیمی‌ترین انجمن‌های

### ● برای شروع گفت‌وگو تاریخچه‌ای از فعالیت‌های شرکت و پروژه‌های شاخصی که انجام دادید مقداری صحبت کنید.

رتبه‌های پیمانکاری شرکت در سال ۱۳۸۷ گرفته شد تا بتواند به مناقصه‌های دولتی وارد شود در ابتدا برخی از پروژه‌های دانشگاه علوم پزشکی السوری انجام شد و بعد از آن با توجه به شروع طرح مسکن مهر یکی از درخشان‌ترین پروژه‌های شرکت در قالب مسکن مهر آغاز شد. پروژه‌ی ۱۰۰ واحدی شهرک مهرگان که با استفاده از فناوری نوین آی اف سی ساخته شد و بر اساس ممیزی‌های انجام شده شرکت را در شمار ۱۴ شرکت اجرای پروژه‌های برتر استان در زمینه اجرای پروژه‌های مسکن مهر قرار داد. با کم‌رنگ شدن مسکن مهر در دولت‌های یازدهم و دوازدهم شرکت باتیس بنای پارس به پروژه‌های انبوه‌سازی با تامین سرمایه بخش خصوصی روی آورد. دو پروژه ۲۵ واحدی و ۵۷ واحدی حاصل این فعالیت‌ها بود اما پروژه مرکز تجاری در منطقه هاشمیه یکی از پروژه‌های شاخص این دوران است. پس از آن فعالیت‌های فرا استانی هم در دستور کار قرار گرفت و ۲ پروژه ۸۰ واحدی مسکونی با کارفرمایی بنیاد مسکن خراسان شمالی توانست در سال ۱۳۹۴ شرکت باتیس بنای پارس را در مقام

با توجه به توان آنها باعث شکسته شدن قیمت می‌شود و به این ترتیب شرکت‌های جوان که به دلیل نداشتن ماشین‌آلات باید هزینه‌های اجاره آن را پرداخت کنند حذف می‌شوند. البته به این چالش کاهش سود شناخته شده‌ی ۸ درصد توسط شرکت‌های بزرگ در قالب تخفیف در محاسبه قیمت تمام شده را هم باید اضافه نمود، بر این اساس حضور شرکت‌های ناهم‌تراز پروژه محور در مناقصه‌ها شرکت‌های با رتبه‌ی پایین‌تر را حذف می‌کند و ناآگاهی مهندسان جوان از شرایط عمومی پیمان و قوانین تامین اجتماعی و دارایی هم بر مشکلات افزوده است نتیجه‌ی این فرایندها حذف شرکت‌های کوچک‌تر و نابودی آینده‌ی حرفه‌ای پیمانکاری است. نابودی حرفه‌ای پیمانکاری هم بسیاری از مشاغل دیگر وابسته به آن را نابود خواهد نمود.

● **با توجه به این که هم در طرح مسکن مهر حضور داشته‌اید و هم در طرح نهضت ملی مسکن، اگر ممکن است مقایسه‌ای بین این دو طرح و وضعیت انبوه‌سازان داشته باشید.**

طرح مسکن مهر در دولت آقای احمدی‌نژاد به‌عنوان یک طرح ملی تعریف شد با وجود ایراداتی که به‌طور عمده در حوزه مکان‌یابی و جانمایی این پروژه‌ها بر طرح مسکن مهر وارد بوده و هست من اعتقاد دارم که طرح مسکن مهر، طرح به نسبت موفق‌تری بود هر طرح بزرگی که در کشور انجام می‌شود چه طرح‌های ساخت‌وساز باشد و چه واکسیناسیون باشد دارای نقاط ضعف و نقاط قوت است در طرح ملی مسکن مهر بیش از ۹۵ درصد پروژه‌هایی که توسط انبوه‌سازها و شرکت‌های انبوه‌ساز و شرکت‌های دارای رتبه از مراجع صلاحیت‌دار انجام شد، موفق بودند و به موقع تحویل داده شدند و از استحکام خوبی هم برخوردار هستند و قشر زیادی از مردم به وسیله همین طرح خانه‌دار شدند که تصور خانه‌دار شدن آنها در سال ۱۴۰۱ وجود نداشت.

و اگر نگاه سیاسی در دولت بعد نسبت به این طرح وجود نداشت می‌توانست بسیاری از پروژه‌های ناتمام با همان قیمت‌های سال

مردم نهاد استان است به‌عنوان عضو علی‌البدل حضور دارم یکی از چالش‌هایی که در حال حاضر با آن روبه‌رو هستیم عدم گرایش مهندسان جوان به حرفه پیمانکاری است. در گذشته دو یا سه مهندس پس از دانش آموختگی و کارآموزی با هزینه‌ای اندک شرکتی را ثبت می‌کردند و با استفاده از مدرک و کسب رتبه از سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی در مناقصه‌ها شرکت می‌کردند با توجه به سابقه کاری در رسته، ابنیه، تاسیسات، راه، آب و فاضلاب به آبادانی کشور کمک می‌کردند و بیشتر کارشان را از مناطق محروم شروع می‌کردند. در رشته راه و شهرسازی از طرح‌های هادی روستا، رشته ساختمان از مدرسه‌سازی و مراکز بهداشت و درمان و تاسیسات هم از بحث‌های انتقال نیرو که به‌طور مثال در روستاهای محروم سیستان و بلوچستان و برقدار کردن چاه‌های آب کشاورزی کار را آغاز می‌کردند به این ترتیب هم کسب تجربه می‌نمودند، هم محرومیت‌زدایی صورت می‌گرفت و هم از ضریب مناطق محروم بهره‌مند می‌شدند تا هم‌زمان با تقویت بنیه‌ی مالی و افزودن ماشین‌آلات مورد نیاز بتوانند در پروژه‌های بزرگتر حضور پیدا کنند. در سال‌های اخیر دولت برای جبران کسری بودجه از بودجه‌های عمرانی خود برای پرداخت هزینه‌های جاری استفاده نموده است. نتیجه‌ی این رویکرد چالش شرکت‌ها در دریافت مطالباتشان بوده تا آنجا که برخی از شرکت‌های قدیمی ناچار به فروش ماشین‌آلات خود برای تامین هزینه‌های جاری شرکت شده‌اند تا شرکت‌های بزرگ پیمانکاری کوچک شوند و شرکت‌های کوچک‌تر هم با حذف شوند یا فرصت رشد پیدا نکنند، این موضوع باعث شد که اقبال جامعه مهندسی به کارها و پروژه‌های عمرانی کم شود. از طرف دیگر پروژه‌های ملی بزرگ را بیشتر پیمانکارهای شبه دولتی و خصوصیتی‌ها یا شرکت‌هایی که وابسته به نهادها هستند به روش‌های ترک مناقصه در اختیار می‌گیرند و شرکت‌های خصوصی بزرگ ناگزیر هستند یا زیر چتر آنها قرار بگیرند یا در پروژه‌هایی که در سطح کوچک هستند حضور پیدا کنند. حضور شرکت‌های بزرگ در پروژه‌های کوچک







زمین‌های طرح نهضت ملی مسکن با توجه به تصمیم هیات دولت و قانون جهش تولید مینی بر شناسایی زمین‌های مرغوب دولتی از دیگر خوبی‌های این طرح است، همچنین برنامه‌ریزی در مورد زیرساخت‌ها و بحث ساخت فضاهای مورد نیاز مانند مسجد و مدرسه و مراکز انتظامی از نقاط قوت این طرح به شمار می‌رود.

استفاده از شاخص تعدیل که توسط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی به صورت سه ماهه برای جبران آثار ناشی از تورم در طول دوره‌ی ساخت ابلاغ می‌شود و در قراردادهای دیده شده یکی از مواردی است که این طرح را از طرح مسکن مهر متمایز کند. البته در قراردادهای ایرادهایی وجود دارد که با بازبینی قابل رفع هستند و تلاش‌هایی در زمینه‌ی برطرف کردن ایرادها در حال انجام است. بانک مسکن در حال حاضر به تنهایی در زمینه‌ی تسهیلات فعال است با تجربه‌ی مسکن مهر به صورت هدفمند و با تعامل خوب در حال کار است که جای تقدیر دارد. به هر حال ممکن است طرح ایرادهایی داشته باشد اما نباید حرکت آن کند شود بلکه باید به تدریج ایرادها را برطرف نمود و به کار ادامه داد. انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی هم در این زمینه بسیار همکاری و همراهی دارد تا نتیجه‌ی کار به وضعیت مطلوب نزدیک شود.

● **با توجه به این که در کارگروه طرح نهضت ملی مسکن و کارگروه فنی انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی حضور دارید در مورد پروژه‌ی شهرک مسکونی در منطقه‌ی سیدی که طرح ساخت ۴۰ تا ۵۰ هزار واحد مسکونی در دستور کار قرار خواهد گرفت چه نظری دارید؟**

بحث ساخت مسکن برای دهک‌های متوسط قابل تامل و جذاب است چون دهک‌های بالا و برخوردار به‌طور معمول برای تهیه مسکن به مشکل خاصی برخورد نمی‌کنند اما بخشی که از دهک‌های پایین با تلاش به دهک‌های متوسط رسیده‌اند و نیاز به مسکن با کیفیت‌تری را به دلیل تعدد فرزند حس می‌کنند نباید

۱۳۹۲ به پایان برسد و به متقاضیان تحویل شود اما این نوع نگاه باعث شد حوزه‌ی مسکن به یک دوره‌ی رکود وارد شود و این رکود باعث کمبود مسکن شد. کمبود مسکن را نمی‌توان با واردات برطرف کرد چون مسکن کالای وارداتی نیست و ساخت آن هم زمان‌بر است. در حال حاضر هر شخصی با هر سطح از درآمد مسکن گران‌ترین کالایی است که در طول دوره‌ی زندگی‌اش خریداری می‌کند.

در ساخت ساختمان هزار آیتم وجود دارد که در کشور تمام منابع مورد نیاز ساخت مسکن مانند فولاد، سیمان و کارخانه‌های تولیدی در زمینه‌ی تاسیسات، برق و مکانیک وجود دارد و هیچ نیازی به واردات نیست هر مترمربع ساختمان هم برای ۱۰۰ نفر اشتغال دائم ایجاد می‌کند و همین موضوع باید انگیزه‌ای برای دولت‌ها باشد که مانند دیگر ذخیره‌های راهبردی مثل سوخت و گندم به فکر ذخیره‌های راهبردی مسکن هم باشند. در طرح مسکن مهر شرکت‌هایی بودند که بهتر از بقیه کار کردند و به دلیل توان مدیریتی و مالی و تجهیزاتی بهتر از دیگر شرکت‌ها کار کردند. این توانمندی و تجربه نباید با رکود مسکن از بین برود و شرایط نامناسبی مانند سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۰ در بخش مسکن به وجود بیاید و تورم افسارگسیخته‌ای در بخش مسکن را باعث شود و دهک‌های پایین جامعه آسیب بینند طرح‌ها هر اسمی که بخواهیم بر آن بگذاریم باید برای ساخت مسکن ادامه پیدا کنند.

● **طرح نهضت ملی مسکن و قانون جهش تولید مسکن چه تفاوت‌های عمده‌ای با طرح مسکن مهر دارد؟**

در مسکن مهر ساخت واحدها بدون در نظر گرفتن متقاضی واقعی انجام می‌شد و منابع بانک و زمین‌های دولتی در شهرهای مختلف در اختیار انبوه‌سازان قرار می‌گرفت و پس از پیشرفت کار به دنبال متقاضی بودند اما اکنون پروژه از ابتدا بر اساس متقاضیان شکل می‌گیرد. مکان‌بایی

از این بازار محروم بمانند در این شرایط تعریف شهرکی با وسعت نزدیک به ۲۵۰ هکتار در اراضی سیدی مشهد اگر یک طراحی و شهرسازی خوب در آن اتفاق بیفتد یکی از بهترین گزینه‌ها برای دهک‌های متوسط شهر مشهد در سال‌های آینده می‌تواند باشد. این شهرک می‌تواند به خانواده‌هایی که دوست دارند فرزندآوری بیشتری داشته باشند و به جوانی جمعیت کمک کنند طرح خوب و مناسبی ایجاد کند اما باید توجه نمود که ساخت واحدها در این شهرک‌ها نباید با نگاه حداقلی و با هدف ساخت سرپناه صورت گیرد، بلکه باید به مسائل شهرسازی، نماسازی و تاسیسات روئایی این شهرک‌ها توجه شود تا به سرنوشت برخی از شهرک‌های اقماری اطراف که از کیفیت لازم برای رفاه اجتماعی برخوردار نیستند دچار نشود.

### ● به‌عنوان بخش پایانی در مورد ضرورت‌های توجه به هوشمندسازی ساختمان‌ها و استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت ساختمان‌های مسکونی هم دیدگاه خودتان را بیان کنید.

به هوشمندسازی می‌توان از دو زاویه تجمعات و کاهش مصرف انرژی نگریست. در زمینه‌ی کاهش مصرف انرژی هوشمندسازی یک ضرورت است. در یک ساختمان هوشمند وقتی شخص برای مدت طولانی از منزل خارج می‌شود وسایل سرمایشی و گرمایشی در حالت کمترین مصرف قرار می‌گیرند و اندکی پیش از برگشت به منزل در وضعیتی قرار می‌گیرند تا دمای محیط را برای حضور ساکنان منزل آماده‌سازی نمایند، بدون این‌که مصرف به یکباره افزایش یابد و فشاری بر وسایل گرمایشی یا سرمایشی ایجاد شود و به این ترتیب بهینه‌سازی مصرف اتفاق می‌افتد این کمترین مزیت هوشمندسازی ساختمان‌ها است اگر چه هوشمندسازی فرایندی بسیار گسترده است.

در یک دوره‌ی منازل دارای پنجره‌های فلزی و شیشه‌ای تک جداره بودند اما پس از مدتی در خانه‌هایی که توسط بخش خصوصی ساخته شد، پنجره‌های دو جداره و پوپی‌وی‌سی به‌کار

رفتند که باعث صرفه‌جویی در مصرف انرژی شدند و پس از آن دولت هم در این زمینه ورود پیدا کرد و تسهیلاتی برای جایگزینی پنجره‌های معمولی با نسل جدید پنجره‌هایی که عایق صوت و حرارت بودند در اختیار شهروندان قرار داد بر اساس این تجربه در بحث هوشمندسازی هم باید به‌جای نگاه تجمعاتی به‌عنوان یک ضرورت به آن نگریسته شود. همچنین استفاده از فناوری‌های نوین هم در بخش ساختمانی و هم در بخش تاسیساتی باید توسط دولت و بخشی که متولی توزیع حامل‌های انرژی است، این موضوع مورد توجه قرار گیرد تا به‌جای پرداخت یارانه مستقیم به انرژی این یارانه به روش‌های بهینه‌سازی پرداخت شود تا از هدررفت سرمایه‌های ملی و آلودگی‌های زیست محیطی جلوگیری شود و رفاه بیشتر ساکنان هم تامین شود.

در حرفه‌ی ساختمان‌سازی هم در مورد هوشمندسازی و استفاده از فناوری‌های نوین نگاه سنتی وجود دارد و به‌ویژه در بخش انبوه‌سازی این نگرانی وجود دارد که اگر به سمت استفاده از فناوری‌های نوین پیش برویم در تامین نیروی کار تخصصی و مجری در این زمینه با کمبودهایی روبه‌رو خواهیم شد و هزینه‌ی تمام شده‌ی کار افزایش خواهد یافت بنابراین در این زمینه باید حمایت‌هایی صورت پذیرد. در پروژه‌ی ۱۰۰ واحدی شهرک مهرگان که توسط شرکت باتیس بنای پارس انجام شد فناوری نوین آی سی اف مورد استفاده قرار گرفت که یکی از بهترین پروژه‌های آن منطقه به‌شمار می‌رود و در حال حاضر کسانی که ۱۲ سال است در آن پروژه سکونت دارند نه تنها احساس رضایت دارند و انرژی کمتری برای گرمایش و سرمایش خانه مصرف می‌کنند ارزش افزوده ملک هم از خانه‌هایی که با روش‌های سنتی در آن منطقه ساخته شده است، بیشتر است. استفاده از فناوری‌های نوین در صنعت ساختمان نیازمند یک نگاه حمایتی از سوی دست‌اندرکاران و متولیان این موضوع است تا به تدریج این موضوع به یک رویه‌ی عادی در ساختمان‌سازی تبدیل شود.

\*\*\*







# کاکتوس

ساختمان‌های مجلل



## ویژگی‌های خاص برند ساختمانی کاکتوس

بازدید اعضای کمیته فنی و نظارت انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی از پروژه‌های شرکت آبادگران توس امکان

ایرانی به دغدغه‌های زندگی امروز پرداخته است آبادگران توس امکان، همچنین دارای برندهای مختلفی در زمینه فعالیت‌های عمرانی و گردشگری از جمله برند ساختمانی کاکتوس برای پروژه‌های مسکونی است. شرکت آبادگران از ابتدای سال در تلاش بوده که گرید انبوه‌سازی خود را به درجه ارشد ارتقاء دهد و از این رو اقدام‌های لازم برای بازدید از پروژه‌های در دست احداث این شرکت صورت پذیرفته است و با دعوت از اعضای کمیته فنی و نظارتی در انجمن انبوه‌سازان پروژه ساختمانی واقع در خیابان فرهاد

پرسش‌های اعضا، درباره ویژگی‌های طراحی، احداث، تجهیز و بهره‌برداری از پروژه‌های ساختمانی کاکتوس توضیحاتی را ارائه کرد. بر اساس این گزارش، شرکت آبادگران توس امکان، به‌عنوان شرکت پایه یک، از سال ۱۳۸۷ عضو انجمن انبوه‌سازان می‌باشد و در کلان‌شهر مقدس مشهد در حوزه ساخت‌وساز مسکن، ساختمان و انبوه‌سازی فعالیت دارد. طبق گفته مهندس ایمان حسینی، این شرکت در سال‌های فعالیت عمرانی و ساختمانی به صورتی متفاوت عمل کرده و با بهره‌گیری از اصول و هنر معماری

اعضای کمیته فنی نظارت و تشخیص صلاحیت انجمن انبوه‌سازان استان از پروژه‌های ساختمانی شرکت آبادگران توس امکان، بازدید کردند. به گزارش روابط عمومی گروه ساختمانی کاکتوس؛ اعضای این کمیته در حاشیه این بازدیدها ضمن دیدار و گفت‌وگو با مدیران و دست‌اندرکاران پروژه کاکتوس ۱۰، با روند طراحی، احداث، تجهیز و بهره‌برداری از این پروژه مسکونی آشنا شدند. مهندس ایمان حسینی، مالک برند کاکتوس و مدیرعامل شرکت آبادگران توس امکان، ضمن پاسخ به





شد.

### مشخصات و ویژگی‌های پروژه ساختمانی کاکتوس ۱۰

زمین پروژه ۱۰۰۰ متر مربع و بنای آن در ۵ طبقه روی زمین احداث شده است. در هر طبقه یک واحد مسکونی ۵ خوابه به متراژ ۶۵۰ متر مربع طراحی شده و ساختمان در مجموع دارای حدود ۲۵۰۰ متر فضای مشاعی برای استفاده ساکنان است. عمده مشاعات در طبقه‌های همکف، ۱- و باغ بام قرار دارد. طبقه ۱- شامل مجموعه آبی به علاوه پارکینگ، سرایداری و کارواش می‌باشد و برای هر واحد جای پارک ۳ خودرو در نظر گرفته شده است. در مجموعه آبی نیز یک استخر سرپوشیده به ابعاد ۴ در ۹/۲ متر با سیستم لبریز اورفلو، جکوزی، سونای بخار و سونای خشک وجود دارد. طبقه همکف دارای دو لابی ۲۰۰ متر مربعی، کانتر و پذیرش، میز بار و کافه کتاب، تالار، ضیافت سالن سینما و مجموعه ورزشی است. فضای برگزاری رویدادهای طبقه همکف

بهره‌برداری می‌رسد.

مهندس حسینی درباره این پروژه می‌گوید در کاکتوس ۱۰ زیرساخت‌های مناسب برای سال‌ها زندگی باشکوه پیش‌بینی شده است، زیرا معتقدیم یک پروژه ساختمانی لوکس باید دارای ویژگی‌هایی باشد که یک خانواده بدون هیچ دغدغه و چالشی بتواند تا سالیان متمادی به خوبی از آن استفاده نماید از طرف دیگر مجموعه کاکتوس روی اصول و هنری که در معماری با اصالت ایرانی وجود دارد تمرکز کرده و تلاش می‌نماید تا فضاهایی را برای سکونت افراد دارای سلیق خاص و حساسیت‌های اجتماعی مهیا کند تا در هنگام بهره‌برداری، رفاه بیشتری احساس کرده و در تعامل خود با محیط و همسایگان آسوده خاطر باشند. از این منظر برای پروژه کاکتوس ۱۰ که با توجه به اتمام عملیات عمرانی در حال تکمیل تجهیزات و درآستانه بهره‌برداری کامل است توضیحاتی در خصوص امکانات و خدمات خاصی که در اختیار ساکنانش قرار می‌گیرد به اعضای انجمن ارائه

که با برند افرا شناخته می‌شود مورد بازدید اعضای کمیته قرار گرفت. گفتنی است ساختمان افرا دارای ۷ واحد ۳۶۰ متری و یک واحد ۳۰۰ متری با ۱۳۰۰ متر مربع مشاعات است.

امکانات مختلفی همچون استخر، سالن، ورزشی، تالار پذیرایی و سینما در این پروژه تعریف شده است همچنین منظره چشم‌نواز باغ ملک‌آباد مشهد از طبقه سوم این ساختمان قابل رویت است که پس از بازدید از آن اعضاء کمیته از پروژه کاکتوس ۱۰ نیز بازدید کردند.

تاکنون ۱۰ ساختمان مسکونی لوکس با عنوان کاکتوس در این شهر رشد کرده و کاکتوس ۱۰ با توجه به طراحی و امکانات خود متفاوت‌ترین پروژه این برند است.

ساختمان مسکونی کاکتوس ۱۰ دارای ۵ واحد ۶۴۰ متری با بیش از ۲۵۰۰ متر مربع مشاعات و پیش‌بینی خدمات هتلی در زمان بهره‌برداری است که در بلوار باهنرخیابان باهنر ۲ مقابل دانشگاه فردوسی مشهد واقع شده و طی چند روز آینده به صورت کامل تجهیز و به



بررداری از لوگوی کاکتوس اجرا شده است. فضای خواب دارای بالکن‌های کاربردی به همراه دیوار سبز با سیستم آبیاری اتوماتیک است و تمامی اتاق‌های خواب غیر از سوئیت میهمان از بالکن و گرین وال برخوردار می‌باشد. سیستم سرمایش و گرمایش واحد به صورت مینی چیلر از برند فرولی ایتالیا تهیه شده و ظرفیت مینی چیلرهای طبقات اول تا چهارم ۱۵ تن و طبقه پنجم و مشاعات ۲۱ تن می‌باشد در نهایت فضای لاندردی واحدها به مساحت ۶ متر مربع است و به منظور شینتو و خشک کن می‌توان از آن استفاده کرد. فضای باغ بام یا روف گاردن دارای منظره همیشگی به سطح شهر و دانشگاه فردوسی است که به دو بخش تقسیم می‌شود. فضای تاسیساتی، انبار واحدها و بخش تفریحی که شامل دو آلاچیق، مسقف، دو باربیکو، میز بار، سرویس بهداشتی و همچنین لاین اختصاصی دوچرخه است.

\*\*\*

کف تا سقف ۳٫۶۵ متر است و علاوه بر فضای نشیمن یک بالکن جذاب و خوش منظره به مساحت ۴۵ مترمربع در بخش مرکزی پلان قرار گرفته است. تمامی پنجره‌های کار شده در بالکن اصلی و خواب‌ها به صورت لیفت‌اند اسلاید با یراق آلات شرکت GU آلمان از برند بایاتک تهران اجرا شده‌اند. در سمت راست سالن عمومی فضای نشیمن و آشپزخانه واقع شده که به فضای پذیرایی و بالکن اشراف و ارتباط بصری دارد. ورک‌تاپ‌ها از سنگ‌های گرانیتهی شرکت آوانداد، کابینت‌ها نئوکلاسیک از چوب بلوط است. آشپزخانه کثیف یا مطبخ نیز دارای کابینت‌هایی با همان کیفیت و برند کابینت‌های آشپزخانه اصلی و فرنیس شده با برند بوش است. بخش خصوصی واحدهای مسکونی ۵ اتاق خواب دارد که یکی از آنها دارای درب ورودی مجزایی است تا بتواند به عنوان سوئیت میهمان استفاده شود. ارتفاع درب‌های ورودی ۲۷۰ سانتی‌متر و تمامی دستگیره‌ها به صورت دست‌ساز با الگو

شامل قسمت آماده‌سازی رختکن و سرویس بهداشتی مجزا بوده و ۷۰ نفر ظرفیت پذیرایی دارد. در سینما نیز ۷ صندلی VIP و تجهیزات الکترونیکی و رفاهی مدرن از برندهای Jbl, Benon و Benq به چشم می‌خورد که به‌طور کامل به صورت آکوستیک ساخته شده و با کالیبراسیون صوتی و موتورایزر شرکت کدالسی به بهره‌برداری رسیده است. در مجموعه ورزشی هم اتاق بیلیارد، سالن بدنسازی اتاق ماساژ، دوش، سرویس بهداشتی، رختکن، تریا و فضای نشیمن وجود دارد.

معماری طبقات مسکونی نیز به‌صورتی است که در هنگام ورود لابی اختصاصی و دو در مستقل به چشم می‌خورد. یک در مخصوص فضای اصلی و تردد ساکنان واحد و در دیگر مربوط به ورودی مجزای سوئیت میهمان و اتاق تاسیسات است.

در ورودی اصلی واحدها، یک فیلتر و دو لاین مستقل طراحی شده که یکی به سمت فضای خصوصی و اتاق‌ها و لاین دیگر به سمت فضای نشیمن و پذیرایی هدایت می‌شود در فضای پذیرایی ارتفاع





شرکت فراورده‌های سیمان شرق

(سهامی عام)

تاسیس ۱۳۵۲

قابلیت تولید بتن آماده

تا ۲۰۰۰

متر مکعب در روز با

۴ خط تولید

از سال ۱۳۵۲

به شما وفاداریم...



اساس کار ما  
دوام سازه ها

- بتن فراورده ها ، مقاوم و با دوام
- بهترین کیفیت در بالاترین سرعت برای شما

بخش کوچکی از پروژه های انجام شده :

- |   |                             |                                    |
|---|-----------------------------|------------------------------------|
| ● بتن آماده با سیمان تیپ ۲ مشهد از رده مقاومتی C8 الی C50     | ● تقاطع غیر هم سطح نمایشگاه | 1 پروژه پدیده شاندیز               |
| ● بتن خودتراکم با سیمان تیپ ۲ مشهد از رده مقاومتی C30 الی C50 | ● بتن آماده آب بند          | 2 برج لویزان                       |
| ● بتن آماده یافی  | ● بتن آماده رنگی            | 3 برج الیزه                        |
| ● بتن آماده تراوا   |                             | 4 هتل صدر                          |
|   |                             | 5 بیمارستان ولایت                  |
|   |                             | 6 برج آرمیتاژ                      |
|   |                             | 7 جهان مال                         |
|   |                             | 8 هتل لیان                         |
|   |                             | 9 تقاطع غیر هم سطح نمایشگاه        |
|   |                             | 10 تصفیه خانه شماره ۲ (پرکند آباد) |
|   |                             | 11 بیمارستان هاشمی نژاد            |
|   |                             | 12 مشهد مال                        |
|   |                             | 13 هتل درویش                       |
|   |                             | 14 برج آلتون                       |
|   |                             | 15 خط ۳ قطار شهری                  |

### محصولات:

مدیر فروش : ۰۹۱۵ ۱۰۰ ۱۱۹۴ | [www.scpcو.ir](http://www.scpcو.ir)

دفتر فروش : ۰۵۱۳ ۶۵۱ ۴۵۹۰ | [info@scpcو.ir](mailto:info@scpcو.ir)

کارخانه و دفتر فروش : کیلومتر ۳ جاده سنتو، جنب آران ماشین

۰۹۰۵۳۱۰۷۱۲۶ | [info@scpcو.ir](mailto:info@scpcو.ir)





مساحت زمین: ۴۴۵۲۸ متر مربع  
زیربنا: ۱۵۰۵۸۸ متر مربع  
تعداد واحد مسکونی: ۷۷۶ واحد  
متراژ واحد ها: ۹۳ و ۱۱۴ متر مربع  
تعداد بلوک: ۲۰ بلوک ۶-۷-۸ طبقه

## مجتمع های مسکونی آسمان گلپهار



مساحت زمین: ۴۵۷۷۵ متر مربع  
زیربنا: ۱۲۱۰۰۰ متر مربع  
تعداد واحد مسکونی: ۷۰۰ واحد  
متراژ واحد ها: ۱۲۰-۱۱۰-۱۰۲ و ۲۰۰ متر مربع  
تعداد بلوک: ۸ بلوک ۱۱ و ۱۲ طبقه



Beton Saze Torbat Co.

شرکت بتن ساز تربت

Beton Saze Torbat Co.  
تلفون: ۰۵۱-۲۲۱۱۳۳





پارکینگ عمومی و مجتمع تجاری مسکونی

# توحید



مساحت زمین: ۷۹۰۲ متر مربع

زیربنا: ۱۲۰۰۰۰ متر مربع

تعداد واحد مسکونی: ۳۵۰ واحد

متراژ واحد ها: ۷۷ الی ۲۲۰ متر مربع

تعداد طبقات: ۱۷ طبقه

پارکینگ عمومی: ۵ طبقه منفی

ظرفیت پارکینگ عمومی: ۱۰۰۰ جای پارک

پارکینگ اختصاصی: ۲ طبقه

تجاری: یک طبقه همکف

مسکونی ویژه: ۱۱ طبقه



Beton Saze Torbat Co.

شرکت بتن ساز تربت

Beton Saze Torbat Co.  
شماره تماس: (۰۳۱۸۵) ۰۰۰۰۰۰۰۰



# پروژه فاخر شهر سبز الهیه، نگین غرب مشهد



شرکت آبادانی و مسکن اسپه خراسان

## موقعیت شهر سبز الهیه کجاست و برنامه شرکت برای آن چیست؟

شهر سبز الهیه زمینی به وسعت ۶۶ هکتار در غرب بلوار مهدیه و در امتداد بلوار الهیه می باشد که طرح تفصیلی آن در مورخ ۹۴/۱۱/۲۸ به تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی استان رسیده است.

عمده کاربری این اراضی، مسکونی با تراکم بسیار کم - ویژه (باغ و بلایی) است.

با اجرای پروژه شهر سبز، برای نخستین بار در مشهد منطقه ای با پوشش گیاهی مناسب و دسترسی آسان به بیلاقات شاندیز و طرقله و بارویکرد "زندگی آرام" شکل می گیرد.

همچنین کلیه خدمات و امکانات رفاهی و زیرساختی برای ساکنین پیش بینی شده است.

آدرس پروژه: مشهد - بزرگراه آیت الله هاشمی رفسنجانی (میثاق) - انتهای بلوار الهیه

جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره تلفن: ۳۵۳۱۳۶۵۰ تماس حاصل فرمایید.



# پروژه فاخر شهر سبز الهیه، تگین غرب مشهد



شرکت آبادانی و مسکن الهیه خراسان

## اقدامات انجام شده:

۱. تکمیل شبکه توزیع آب شرب
۲. تکمیل شبکه جمع آوری فاضلاب
۳. پیشرفت ۵۰ درصدی عملیات سیویل
۴. تکمیل مطالعات و طراحی شبکه توزیع برق و اخذ تاییدیه
۵. تکمیل مطالعات و طراحی شبکه گاز و اخذ تاییدیه

آدرس پروژه: مشهد - بزرگراه آیت الله هاشمی رفسنجانی (میثاق) - انتهای بلوار الهیه  
جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره تلفن: ۳۵۳۱۳۶۵۰ تماس حاصل فرمایید.



# طراحی، تولید، اجرا ASN

## مشهد ال اس اف

تنها تولید کننده و مجری تخصصی سازه های سبک فولادی ال اس اف به شیوه نیوزیلندی



آدرس دفتر: مشهد، خیام جنوبی ۲۲، پلاک ۴۸

آدرس کارخانه: شهرک صنعتی بینالود، خیابان خود کفایی، قطعه ۱۹/۶

واحد بازرگانی: ۰۹۱۵۱۲۴۴۸۹۸ ۰۹۱۵۱۲۴۴۲۱۰ ۰۵۱-۳۷۶۸۸۵۰۰ ۰۵۱-۳۷۶۷۸۵۰۰



[www.Mashhadlsf.com](http://www.Mashhadlsf.com)



@Mashhad\_LSF