



چالش‌های توسعه شهری و راهکار انتقال حق توسعه؛

بازار ثانویه جواز ساختمانی

۲



عکس اختصاصی از روزنامه نسیم خراسان شمالی

مروری بر قانون منع واگذاری؛

قانون منع فروش واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن وسایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانون و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیات وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان. تبصره - در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تایید نقشه های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، اقرار، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمینهای موضوع این قانون بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیات مدیره شرکت تعاونی ذیربط، مسئول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداریها دولت واعاضی شرکتهای تعاونی مسکن می باشند.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم گیری کنند
ادامه در صفحه ۲....

مصوب احداث شده یا می شوند، ممنوع می باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرکهای مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد املاک موظفند تاییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، بشرح زیر اخذ نمایند:

الف - تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری ها مربوط.

ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط

ازهر گونه نقل انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بالامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال ازتاریخ صدور می باشد

طبق ماده ۳ کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال با واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هر گونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانون) شهرها اعم از داخلی و یا خارج از حریم شهرها بجز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرکهای که طبق مقررات و بر اساس طرحهای

از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونیهای مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرکها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در موارد (۳) و (۴) این قانون می باشد. دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمانها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیر دولتی موظفند قبل

چالش‌های توسعه شهری و راهکار انتقال حق توسعه؛ بازار ثانویه جواز ساختمانی



• چالش‌های توسعه شهری و راهکار انتقال حق توسعه

توسعه و بهبود شرایط زندگی در شهرها همواره یکی از دغدغه‌های اصلی برنامه‌ریزان شهری بوده است. با این حال، اجرای سیاست‌های توسعه‌ای ممکن است به منافع ساکنان آسیب بزند و نارضایتی‌هایی را ایجاد کند. این مسئله باعث شده تا مدیریت شهری به سمت محافظه‌کاری حرکت کند.

یکی از راهکارهای مؤثر در این زمینه، «انتقال حق توسعه» است. این برنامه به منظور کاهش ضررهای ساکنان و افزایش منافع ناشی از توسعه طراحی شده است. هدف آن ایجاد تعادل بین «منافع عمومی» و «خصوصی» است، اما نارسایی‌های ساختاری می‌تواند مانع تحقق این هدف شود.

انتقال حق توسعه به معنای محدود کردن توسعه در مناطقی است که نیاز به حفاظت دارند، در حالی که در مناطق دیگر، توسعه می‌تواند افزایش یابد. این رویکرد باید به‌طور خاص برای هر منطقه طراحی شود و نمی‌توان از یک مدل برای مناطق مختلف استفاده کرد.

در شماره بعدی روزنامه «نسیم خراسان شمالی» بر روی پیشنهادات برای اجرایی شدن این طرح که شامل: طراحی مدل اجرایی برای بافت‌های فرسوده، تدوین شیوه‌نامه‌های عادلانه و ایجاد نظارت مؤثر بر روند اجرای این رویکرد است، متمرکز خواهیم شد. در این شماره اما بر روی مفاهیم حق انتقال توسعه، ضرورت انجام آن از منظر برنامه ریزی شهری، تجربه سایر کشور ها و نقش مالکین و سازندگان و دولت در اجرایی شدن این طرح صحبت خواهیم کرد.

• ضرورت انتقال حق توسعه در برنامه‌ریزی شهری

در راستای بهبود برنامه‌ریزی شهری، شناسایی و پیش‌بینی ظرفیت‌های لازم برای اجرای رویکرد «انتقال حق توسعه» امری حیاتی است. این رویکرد نیازمند ایجاد ساختار سیستمی هوشمند و نظارت دقیق بر فرآیندهاست تا از تحقق اهداف توسعه‌ای اطمینان حاصل شود.

برای تسریع در اجرای این برنامه، باید موانع موجود بین «مدیریت شهری» و اداره «ثبت اسناد» برطرف شود. تعاملات

گروه مسکن نسیم خراسان شمالی : توسعه و بهبود شرایط زندگی در شهرها همواره یکی از دغدغه‌های اصلی برنامه‌ریزان شهری بوده است. با این حال، اجرای سیاست‌های توسعه‌ای ممکن است به منافع ساکنان آسیب بزند و نارضایتی‌هایی را ایجاد کند. این مسئله باعث شده تا مدیریت شهری به سمت محافظه‌کاری حرکت کند.

در دنیای پیچیده و پر چالش شهرها، طرح‌های توسعه شهری نمی‌توانند به طور یکسان و عادلانه برای تمامی اراضی و مناطق شهری مرغوبیت ایجاد کنند. به همین دلیل، برخی از این مناطق به علت موانع تاریخی، طبیعی و زیست‌محیطی، از بسیاری از مزایای این طرح‌ها محروم می‌مانند. در چنین شرایطی، مدیریت شهری باید با استفاده از ابزارها و تکنیک‌های متنوع، به برقراری عدالت در بهره‌مندی از مزایای طرح‌های توسعه بپردازد و خدمات و زیرساخت‌ها را به‌طور عادلانه در سطح شهر توزیع کند.

یکی از راهکارهای مؤثر در این زمینه، «انتقال حق توسعه» است. این برنامه به منظور کاهش ضررهای ساکنان و افزایش منافع ناشی از توسعه طراحی شده است. هدف آن ایجاد تعادل بین منافع عمومی و خصوصی است، اما نارسایی‌های ساختاری می‌تواند مانع تحقق این هدف شود.

طرح پیشنهادی مرکز پژوهش‌های مجلس برای حل این معضل که اخیراً منتشر شده، «انتقال حق توسعه» است. به زبان ساده، در این الگو، برای هر قطعه زمین در محدوده شهری، امتیاز ثابتی بر اساس شرایط زمین تعیین می‌شود. اما با توجه به محدودیت‌های موجود در برخی مناطق، این امتیازها به‌طور یکسان قابل اعمال نیستند. بنابراین مالکان زمین‌هایی که با محدودیت ارتفاع ساخت مواجه هستند، می‌توانند امتیاز خود را در بازار به متقاضیانی که در نقاط دیگر شهر امکان ساخت‌وساز بلندمرتبه دارند، بفروشند.

در این مدل، املاک فرستنده حق توسعه عمدتاً شامل املاکی هستند که به دلیل ارزش‌های تاریخی و طبیعی نیازمند حفاظت هستند. از سوی دیگر، املاک گیرنده حق توسعه، آن دسته از املاکی‌اند که به لحاظ مکانی ظرفیت توسعه دارند. ارزش افزوده ناشی از این تبادل نیز بر اساس فرمول‌های مشخصی قابل محاسبه خواهد بود.

در نهایت، این تبادل حق توسعه می‌تواند در یک بازار مبتنی بر عرضه و تقاضا شکل گیرد، بدین ترتیب مالکان زمین‌هایی که از تخریب بنا به خاطر توسعه جلوگیری کرده‌اند، با فروش حق توسعه خود پاداش دریافت خواهند کرد. این رویکرد می‌تواند به تحقق عدالت اجتماعی و اقتصادی در توسعه شهری کمک شایانی کند و زمینه‌ساز رشد پایدار شهرها باشد.

انتقال حق توسعه به معنای محدود کردن توسعه در مناطقی است که نیاز به حفاظت دارند، در حالی که در مناطق دیگر، توسعه می‌تواند افزایش یابد. این رویکرد باید به‌طور خاص برای هر منطقه طراحی شود و نمی‌توان از یک مدل برای مناطق مختلف استفاده کرد.

گزارش حاضر ضمن بررسی تجارب جهانی، به دنبال شناسایی زمینه‌های قانونی برای اجرای این برنامه است. پیشنهادات شامل طراحی مدل اجرایی برای بافت‌های فرسوده، تدوین شیوه‌نامه‌های عادلانه و ایجاد نظارت مؤثر بر روند اجرای این رویکرد است.

می‌کنند.

این رویکرد در کشورهای مختلف، به ویژه در اروپا و آمریکا، به‌منظور حفظ زمین‌های کشاورزی و زیستگاه‌های طبیعی ایجاد شده است. با استفاده از این ابزار، می‌توان توسعه را در مناطقی که نیاز به حفاظت دارند کاهش داد و در عوض، امکان رشد و توسعه را برای مناطق دیگر فراهم کرد.

به‌طور کلی، انتقال حق توسعه یک ابزار کارآمد برای برنامه‌ریزی کاربری زمین است که می‌تواند به حفظ منابع طبیعی و تاریخی کمک کند. این فرآیند تحت نظارت مقررات محلی انجام می‌شود و قیمت‌های مربوط به حقوق توسعه معمولاً از طریق مذاکره بین مالکان و توسعه‌دهندگان تعیین می‌شود.

شهر نیویورک یکی از نمونه‌های موفق در این زمینه است که بیش از ۳۰ سال است که خرید و فروش حقوق توسعه عمودی را میان مالکان مجاز کرده است. این سیاست‌ها می‌تواند به عنوان یک راهکار مؤثر برای مقابله با محدودیت‌های موجود در توسعه شهری عمل کند و به حفظ ارزش‌های اجتماعی و محیطی کمک کند.

• بررسی انتقال حق توسعه در برنامه‌ریزی شهری

مالکان و سازندگانی که در مناطق قابل توسعه به دنبال سرمایه‌گذاری هستند، می‌توانند از مفهوم انتقال حق توسعه بهره‌مند شوند. این مفهوم که سابقه‌ای طولانی در سطح جهانی دارد، به عنوان ابزاری برای تسهیل تحولات شهری طراحی شده است. انتقال حق توسعه به دولت‌ها اجازه می‌دهد تا بدون خرید اجباری زمین، از آن محافظت کنند و هزینه‌های عمومی را کاهش دهند.

تجربیات اولیه این رویکرد به سال ۱۹۱۶ و قانون منطقه‌بندی نیویورک برمی‌گردد، اما در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ به شکل جامع‌تری مطرح شد. پس از آن، کشورهای مختلفی از جمله فرانسه، آلمان و حتی کشورهای آسیایی مانند چین و کره جنوبی نیز به این روش روی آوردند.

با این حال، هنوز هم این روش در بسیاری از کشورها به عنوان یک نوآوری شناخته می‌شود و به‌طور گسترده‌ای مورد استفاده قرار نمی‌گیرد. حق توسعه به معنای واقعی یک حق با الزامات مشخص نیست؛ یعنی مالکین می‌توانند از مجوزهای توسعه استفاده نکنند.

انتقال حق توسعه به مالکان اجازه می‌دهد تا حقوق خود را از مناطق محدود به دیگران بفروشند. این فرآیند می‌تواند اجباری یا اختیاری باشد و شامل انتقال حقوق توسعه استفاده‌نشده از مناطق فرستنده به مناطق دریافت‌کننده است. دولت‌ها در برخی کشورها این فرآیند را در قالب برنامه‌های قانونی تعریف کرده‌اند که شامل حفاظت از محیط زیست و زمین‌های کشاورزی می‌شود.

در ایران نیز با وجود قوانین موجود برای حفظ کاربری زمین‌های کشاورزی، همچنان مشکلاتی در تحقق اهداف حفاظت وجود دارد. گرایش مالکان به تغییر کاربری زمین‌ها به دلیل افزایش ارزش افزوده، چالش‌های جدی ایجاد کرده است.

شفاف میان این نهادها می‌تواند به تسهیل همکاری‌های لازم کمک کند. همچنین، اقدامات عام‌المنفعه برای «سرمایه‌گذاران» و «توسعه‌دهندگان» باید در نظر گرفته شود تا از انحصار شهر به نفع افراد خاص جلوگیری شود.

ایجاد نهاد ناظر برای تعیین ارزش انتقالی و تأسیس بانک‌های انتقال حق توسعه نیز از دیگر الزامات است. این بانک‌ها می‌توانند به شناسایی خریداران و فروشندگان بالقوه کمک کرده و اعتبار لازم را برای مؤسسات وام‌دهی محلی فراهم کنند.

در نهایت، برنامه‌ریزی شهری باید به گونه‌ای باشد که تمامی اراضی شهری، با توجه به ویژگی‌های خاص خود، به‌طور عادلانه از مزایای طرح‌ها بهره‌مند شوند. این امر تنها با همکاری نهادهای عمومی و مدیریت مؤثر امکان‌پذیر است.

• حق توسعه: مفهومی نوین در برنامه‌ریزی شهری

حق توسعه به معنای گسترش و پیشرفت در ابعاد مختلف اجتماعی و اقتصادی است. این مفهوم به ما کمک می‌کند تا از وضع موجود به سمت وضع مطلوب حرکت کنیم و به کمالی که جامعه به دنبال آن است، نزدیک‌تر شویم. در واقع، توسعه نه‌تنها یک تغییر ساده است، بلکه باید به‌گونه‌ای باشد که با ارزش‌ها و آرمان‌های جامعه همخوانی داشته باشد.

در دنیای امروز، بسیاری از کشورها با چالش‌های متعددی در زمینه کاربری زمین مواجه‌اند؛ مسائلی همچون حفظ زمین‌های کشاورزی، جلوگیری از تکه‌تکه شدن زیستگاه‌ها و تأمین مسکن مقرون به صرفه. یکی از راهکارهای مؤثر در این زمینه، استفاده از «انتقال حق توسعه» (TDR) است. این رویکرد به مالکان اجازه می‌دهد تا حقوق توسعه خود را از یک منطقه به منطقه‌ای دیگر منتقل کنند و به این ترتیب، از تخریب زمین‌های با ارزش جلوگیری کنند.

انتقال حق توسعه به معنای حفاظت از زمین‌ها است. مالکانی که در مناطق تعیین‌شده قرار دارند، می‌توانند حقوق خود را برای توسعه به مناطق دیگر منتقل کنند. این فرآیند به توسعه‌دهندگان این امکان را می‌دهد که تراکم زمین‌های خود را افزایش دهند و در عوض، مالکان مناطق فرستنده نیز مبلغی را بابت فروش حقوق توسعه دریافت

گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هر گوه بنائی که بطور غیر مجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرائی طرحهای مصوب احداث شود ممنوع می باشد.

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائم و سایر رسانه ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی ، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده (۵)

شرکتهای تامین کننده خدمات آب ، برق ، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را بر حسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط درقبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی ، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره وتاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری ، تامین و واگذار نمایند. واگذاری خطوط وانشعاب این

قانون منع فروش واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن

ادامه از صفحه یک...

و به هرنحو ساخت وسازهای غیر قانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا موثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- کلیه سازمانها، موسسات و

قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست ودر صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکنوشهرسازی استان مربوط) را در خصوص بالامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.همچنین کلیه قوانین و مقررات مغایر بااین قانون لغو هستند.

۱۰ سال معافیت مالیاتی برای سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده / ساخت بیش از یک میلیون خانه



گروه مسکن: معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری گفت: سرمایه گذاری در بافت‌های فرسوده مشمول حمایت از مناطق محروم بوده و تا ۱۰ سال معاف از مالیات است.

محمد آیینی در حاشیه چهل و پنجمین نشست تخصصی معاونان شهرسازی و معماری کلان شهرهای ایران، اظهار کرد: برنامه هفتم توسعه فرصت‌های بسیاری را پیش روی سرمایه‌گذاران در بافت‌های فرسوده قرار داده است که باید در این راستا اطلاع‌رسانی درستی صورت پذیرد. وی اضافه کرد: سرمایه‌گذاران می‌توانند در بافت‌های فرسوده به انجام کارهای گردشگری، صنایع محلی، امور ورزشی و فرهنگی، احداث مدارس غیرانتفاعی، کتابخانه، فروش محصولات فرهنگی و احداث منازل بوم‌گردی اقدام کرده و از حمایت‌های دفتر مناطق محروم و توسعه روستایی کشور نیز برخوردار شوند.

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

به گفته معاون وزیر راه و شهرسازی، سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده موجب می‌شود که زندگی شهری و

اقتصاد شهری به محلات بازگردد و شغل و اقتصاد شهری تقویت شود. آیینی ادامه داد: به لحاظ علمی، شرعی و عقلی تا مادامی که درون شهرها ظرفیت ساخت مسکن وجود داشته باشد، نباید از ظرفیت‌های برون شهری استفاده کرد، چون هم اکنون اراضی متروکه و زمین‌های بلااستفاده درون شهری زیادی وجود دارد و حتی اگر لازم باشد، افزایش تراکم در آنها نیز لحاظ می‌گردد.

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

آیینی خاطرنشان کرد: در حوزه نوسازی مسکن به ترتیب شهرهای تهران، مشهد، اصفهان، تبریز و آمل در مازندران پیش‌تاز هستند و در عین حال نیز موضوع خدمات زیربنایی و روبنایی شهرهای دیگر بایستی مورد توجه جدی قرار گیرد.



میلیون و ۱۰۰ هزار خانه در بافت فرسوده

معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری گفت: یک میلیون و ۱۰۰ هزار خانه از سال ۷۹ تاکنون در بافت‌های فرسوده کشور ساخته شد.

محمد آیینی اظهار کرد: تعداد پروانه‌ها و ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده در سال ۷۹ به میزان ۵۰۶ درصد بوده که این رقم در سال ۱۴۰۲ به

۲۳ درصد رسیده است.

وی با بیان اینکه در حوزه بازآفرینی برنامه هفتم توسعه کشور ۲ شاخص راهبردی و عملیاتی در پیش گرفته است، اضافه کرد: در حوزه راهبردی ۲۰ درصد و سالانه به صورت نسبی یا مطلق چهار درصد از سطح بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری باید کاهش یابد و ۱۵ درصد نیز تولید صنعتی ساختمان صورت بگیرد، اما در حوزه عملیاتی نیز باید یک هزار و ۵۰۰ مسکن شهری، ۱۰۰ هزار واحد مسکن روستایی و ۵۰۰ هزار بناهای فرسوده و ناکارآمدی شهری بازسازی شود.

آیینی تصریح کرد: موضوع بازآفرینی در هر شهر با شهر دیگر و توزیع بسته‌های تشویقی در هر محله با محله دیگر تفاوت دارد و شواهد نشان می‌دهد که این موضوع در قزوین به درستی صورت گرفته است، به عبارت دیگر قزوین پرچم دار بازآفرینی محلات بافت فرسوده در کشور است.

این مسوول ادامه داد: عملکردهای بسیار خوبی در حوزه بازآفرینی صورت گرفته است، اما تبلیغات و اطلاع‌رسانی درستی در آرایه آمارها نداریم که نیاز



است مجموعه عملکردها به لحاظ کیفی و کمی برای مردم و مسوولان تبیین و تشریح شود.

وی با بیان اینکه در تمام ساخت و سازها باید جان انسان‌ها مهم باشد. اضافه کرد: اولویت‌هایی متعددی از جمله بافت تاریخی، توسعه قلمرو عمومی، پیاده‌کردن محورها و ایجاد پاتوق‌ها در دوره‌های مختلف بازآفرینی وجود داشته است، اما در هیچ دوره‌ای به جان انسان‌ها پرداخته نشده که به نظرم زلزله مهم‌ترین موضوع در بافت

فرسوده است.

آیینی تاکید کرد: راهبرد اصلی کشور شتاب بخشی به نوسازی ابنیه پایدار است که حاصل زحمات سال گذشته بوده و نشان از بالاترین میزان صدور پروانه دارد، تا جایی که رکورد صدور پروانه در تاریخ بافت فرسوده و بازآفرینی کشور شکسته شد.

معاون وزیر راه و شهرسازی خاطرنشان کرد: در سیاست‌های کلی نظام تاکید شده که به احیای بافت فرسوده با روش‌های کارآمد (سرعت بالا، هزینه کمتر) شتاب ببخشیم، البته وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها مکلف به اجرای قانون جهش تولید مسکن هستند.

آیینی با بیان اینکه بهترین برنامه برای اجرای بازآفرینی شهری همین، برنامه هفتم توسعه است، یادآور شد: نواقصی این برنامه برطرف شده و فقط یک مورد مانده و آن هم پیش‌بینی نکردن مشارکت نکردن یک محله در توسعه بازآفرینی شهری است، با این حال در این برنامه صدور پروانه نوسازی مسکن در باز آفرینی شهری باید خارج از نوبت حداکثر در سه ماه انجام شود و شهرداری و نظام مهندسی باید در این راستا همکاری بیشتری داشته باشند.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری بیان کرد: تسهیلات مرمت و مقاوم سازی برای نخستین مرتبه با سرفصل بافت تاریخی مصوب شد و ۸۰ درصد تسهیلات ساخت به بافت تاریخی تعلق می‌گیرد، همچنین بسته تشویقی ۱۹ بندی در بسیاری از شهرها انجام شده است، به عبارت دیگر برای بیش از ۳۰۹ شهر بسته تشویقی خاص مصوب شده است.

گفتنی است، در ادامه این نشست تفاهم‌نامه سه جانبه‌ای با موضوع بازآفرینی شهری بین شرکت بازآفرینی شهری ایران، اداره راه و شهرسازی و شهرداری قزوین به امضا رسید.

رونمایی از پوستر مسابقه ملی «ایده پردازی برای تأمین پارکینگ در حوزه ساختمان‌های خصوصی» از دیگر برنامه‌های چهل و پنجمین نشست تخصصی معاونان شهرسازی و معماری کلان شهرهای ایران بود.

اخبار کوتاه

ترویج صنعتی‌سازی و استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت مدارس

معاون فنی مهندسی سازمان ملی زمین و مسکن از اقدام این سازمان در زمینه صنعتی‌سازی و استفاده از فناوری‌های نوین در احداث ساختمان‌های مربوط به خدمات روبنایی از جمله مدارس، مساجد و کلانتری‌ها در شهرک‌های مسکونی دولتی خبر داد.

علیرضا صادقیان‌فر افزود: با توجه به سیاست‌گذاری‌ها و تکالیف موجود در برنامه هفتم پیشرفت، صنعتی‌سازی و استفاده از فناوری‌های نوین در همه ساختمان‌ها مربوط به خدمات روبنایی در شهرک‌های مسکونی دولتی که توسط سازمان ملی زمین و مسکن تأمین اعتبار می‌شود، برای مجریان و کارگزاران اجباری می‌شود.

معاون فنی و مهندسی سازمان ملی زمین و مسکن ادامه داد: از اولویت‌های سازمان ملی زمین و مسکن، ارتقای سطح کیفی ساخت‌وساز و بهره‌ور شدن اقدامات در شهرک‌های مسکونی دولتی است و در این مسیر سازمان نوسازی مدارس، همکاری نزدیک و همراهی مناسبی با سازمان دارد.

صادقیان‌فر ابراز امیدواری کرد: سایر دستگاه‌ها نیز با دغدغه لازم همراهی در این زمینه را بیش از پیش گسترش دهند. وی درباره آمادگی سازمان ملی زمین و مسکن برای گسترش این فناوری‌ها در کشور نیز گفت: سازمان ملی زمین و مسکن در راستای ترویج صنعتی‌سازی و فناوری‌های نوین، در زمینه اعتبار لازم به دستگاه‌های متولی کمک می‌کند.

چند نفر وام ودیعه مسکن و ازدواج گرفتند؟

مهدی صحابی مدیر اداره اعتبارات بانک مرکزی در خصوص آخرین آمار تسهیلات ودیعه مسکن اعلام کرد: از زمان ابلاغ مصوبه شورا در تیرماه سال ۱۴۰۱ تا تاریخ ۱۵ مهرماه ۱۴۰۳، تعداد ۶۹۴.۷۷۱ نفر تشکیل پرونده داده‌اند که از این تعداد، ۶۰۷،۳۴۹ نفر به مبلغ ۵۵.۹ همت تسهیلات و یعه مسکن از شبکه بانکی دریافت کرده‌اند. وی همچنین از پرداخت بیش از ۱۲۰ همت تسهیلات قرض الحسنه ازدواج و فرزندآوری از ابتدای سال جاری تا ۱۸ مهر ماه خبر داد و گفت: از ابتدای سال جاری تا تاریخ ۱۸ مهرماه بالغ بر تعداد ۳۰۶.۸۳۴ فقره به مبلغ ۱۰.۰۲۲ هزار میلیارد ریال تسهیلات قرض‌الحسنه ازدواج توسط شبکه بانکی به متقاضیان پرداخت شده است که نسبت به سهمیه ابلاغی به شبکه بانکی تا تاریخ یادشده (مبلغ ۷۷۹.۴۵۸ میلیارد ریال) حدود ۱۳۱ درصد می‌باشد و ضمناً این تسهیلات نسبت به مدت زمان مشابه سال گذشته حدود ۱۱ درصد رشد داشته است.

مقاوم سازی ۵۴ درصد مسکن روستایی در کشور

مسکن مقاوم از مجموع پنج میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی فقط هفت درصد بود که امروز این رقم به ۵۴ درصد افزایش یافته است. جودی خاطرنشان کرد: مطابق برنامه ریزی انجام شده، در تلاشیم این رقم را تا پایان برنامه هفتم توسعه به ۷۰ تا ۷۵ درصد برسانیم. وی همچنین بیان داشت: در موضوع تأمین زمین برای افراد فاقد زمین روستایی، به‌جز مناطقی در استان تهران و استان‌های شمالی، هر کجا زمین دولتی وجود داشته باشد، مشکلی وجود ندارد. این مقام مسئول گفت: در این زمینه، اولویت واگذاری با افراد بومی همان مناطق است که زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله به آنها واگذار می‌شود.

میلیون تومان است که باید ببینیم آیا تصویب می‌شود یا خیر؟ همچنین در مصوبه پیشنهاد دادیم افرادی که قرار بوده تسهیلات ۳۵۰ میلیون تومانی دریافت کنند، در صورت افزایش مبلغ وام از وام ۴۰۰ میلیون تومانی برخوردار شوند.

معاون مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اظهار داشت: سال گذشته بیش از ۹۵ درصد سهمیه در نظر گرفته شده، برای دریافت تسهیلات به بانک‌ها معرفی شدند و از این نظر بانک‌ها عملکرد بسیار خوبی داشته‌اند، همچنین همه هفته بین ۲ تا سه هزار نفر به عقد قراردادها در این زمینه اضافه می‌شود.

وی یادآور شد: سال ۸۴ و در زمان آغاز این طرح، سهم

شهریورماه امسال ۳۴۰ هزار نفر متقاضی به بانک‌ها معرفی شدند و برای ۲۴۵ هزار واحد نیز عقد قرارداد انجام شده و آغاز به کار کردند. وی تصریح کرد: در این زمینه شاهد همراهی بسیار خوب بانک‌ها بوده‌ایم و افزون بر ۳۵ هزار میلیارد تومان پول به مردم پرداخت شده است.

جودی خاطرنشان کرد: برای سهمیه سال ۱۴۰۳ نیز اقدامات لازم انجام شده است و پیشنهاد فعلی ساخت ۳۵۰ هزار واحد مسکونی دیگر است که تا حدود یک ماه آینده مشخص خواهد شد.

وی با بیان اینکه احتمال دارد سقف وام اعطایی افزایش یابد، ادامه داد: پیشنهاد بنیاد مسکن در این زمینه رقم ۴۰۰

گروه مسکن: معاون مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گفت: سال ۸۴ در زمان آغاز طرح مقاوم‌سازی مسکن روستایی در کشور، سهم مسکن مقاوم از مجموع پنج میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی فقط هفت درصد بود که امروز این رقم به ۵۴ درصد افزایش یافته است.

مجید جودی افزود: مطابق قانون باید سالیانه ساخت ۲۰۰ هزار واحد مسکن در روستاها از سوی بنیاد مسکن مدیریت شود؛ سال گذشته ساخت ۳۵۰ هزار واحد در مناطق روستایی مصوب شد که به این منظور تسهیلات ۲۵۰ میلیون تومانی برای متقاضیان در نظر گرفته شد.

به گفته این مقام مسئول، از تعداد یاد شده تا پایان



- روزنامه اقتصادی و اجتماعی نسیم خراسان شمالی
- صاحب امتیاز: محمد ابراهیم محمدی
- مدیر مسئول: علی خادمی
- سردبیر: محسن عظیمی
- صفحه آرا: علی خادمی
- عکاس: وحید خادمی
- پست الکترونیک: info@nasim-news.ir

- مطالب درج شده در روزنامه الزاماً به معنای تایید محتوای آن نمی باشد
- روزنامه نسیم پذیرای مطالب، مقالات و یادداشت های مخاطبان ارجمندی می باشد.
- نشانی دفتر مرکزی : خراسان شمالی- بجنورد- خیابان طالقانی غربی - خیابان بانک مسکن - نبش فرهادی ۴ - دفتر مرکزی روزنامه نسیم خراسان شمالی
- تلفن: ۰۵۸۳۲۲۴۴۴۰؛ نمابر: ۰۵۸۳۲۲۴۴۹۹۹
- چاپخانه: معین
- شماره تماس: یزدیش آگهی ها: ۰۹۱۹۳۷۴۰۲۴۳

عملیات طوفان الاقصی هیمنه صهیونیست‌های غاصب را فرو ریخت

گروه خبر: امام جمعه موقت بجنورد گفت: عملیات طوفان الاقصی خشم فروخته ملت بزرگ فلسطین بود که هیمنه صهیونیست‌های غاصب را فرو ریخت.

حجت الاسلام رضا براتی زاده در خطبه های آیین عبادی و سیاسی نماز جمعه بجنورد با گرامیداشت سالروز عملیات عزتمندانه طوفان الاقصی اظهار کرد: به تعبیر رهبر معظم انقلاب، صهیونیست ها در وی این عملیات شجاعانه ۷۰ سال به عقب برگشتند.

وی با بیان اینکه بشریت سال هاست شاهد جنایت گسترده صهیونیست ها است افزود: جنایات و نسل کشی صهیونیست ها، ریشه در آموزه های تورات تحریف شده دارد، همان آثاری که غیر یهود را حیوان و نوکر و بنده خود می داند و هر کاری در قبال آنان، را مشوعه می کند.

امام جمعه موقت بجنورد اضافه کرد: در این یک سال شاهد جنایت‌های بی‌شماری از سوی رژیم صهیونیستی بوده‌ایم، جنایت‌هایی که متأسفانه حلوی چشم جامعه جهانی، اتفاق می‌افتد و یک

نسل کشی، تمام عیار رخ می دهد.

وی ادامه داد: متأسفانه کشورهای دنیا به معنای دولتی در مقابل این جنایات ساکت هستند و از دست‌نرکار رژیم صهیونیستی تبعیت می‌کنند، البته خوشبختانه ملت‌هایدار هستند و در طول این یک سال اعتراض‌های متعددی علیه رژیم صهیونیستی انجام داده اند.

حجت الاسلام براتی زاده تاکید کرد: نکته مهم این است که ایران با عمل خود نشان داد که پشتوانه مهمی برای محور مقاومت است و این مسئله تحت هدایت و نظر مقام معظم رهبری ادامه دارد.

وی بیان کرد: این وحشیگری و دیوانگی صهیونیست‌ها به گواه اسناد موجود از آغاز تشکیل دولت جعلی اسرائیل تاکنون وجود داشته است.

وی در ادامه با گرامیداشت روز ملی کاهش اثرات
بلاای طبیعی گفت: لازمه تحقق این امر، ترویج
فرهنگ رعایت استاندارد است.

گفتنی است: پس از برگزاری آیین سیاسی عبادی نماز جمعه این استان و در استمرار حمایت‌های



مردمی از مردم مظلوم فلسطین و لبنان و انزجار از جنایت صهیونیست ها مراسم راهپیمایی با حضور مسئولان و مردم و با شعار «غزه تنها نیست» در جای جای نقاط مختلف استان برگزار شد.

شرکت کنندگان در این راهپیمایی با شعارهای «مرگ بر آمریکا»، «مرگ بر اسرائیل»، «مرگ بر انگلیس»، «مرگ بر صهیونیسم» خشم و انزجار خود را جنایات آمریکا و اسرائیل و حامیان آنها و حمایت خود را در دفاع از مردم بے گناه غزه فباید.

برگزاری جلسه تخصصی هم‌اندیشی مطالعات بازنگری ریزپهنه بندی لرزه‌ای شهر بجنورد

گروه خبر: جلسه تخصصی هم اندیشی مطالعات بازنگری ریز پهنه‌بندی لرزه‌ای شهر بجنورد به ریاست میرکیمی مدیر کل راه و شهرسازی خراسان شمالی و اساتید و هیئت علمی دانشگاه های استان و با حضور ویدئو کنفرانسی رییس بخش ژئوتکنیک لرزه ای مرکز تحقیقات راه و مسکن و شهرسازی برگزار شد.

سیدعلی میرکریمی در این جلسه گفت: بنا به درخواست و مطالبات مردمی و نیاز شهر به زمین و توسعه شهر بجنورد، مطالعات بازنگرری ریز پهنه بندی لرزه ای و تعیین حریم گسل شهر بجنورد که توسط مشاور بر اساس دستور العمل ابلاغی از سوی شورای عالی معماری و شهرسازی تهیه شده بود مورد بررسی قرار گرفت که در صورت تایید سایر مراحل قانونی، راطی خواهد نمود.

وی بر لزوم ادامه همکاری با مرکز تحقیقات راه و مسکن و شهرسازی در تکمیل مطالعات ریز پهنه بندی لرزه ای در شهرهای استان تاکید کرد.

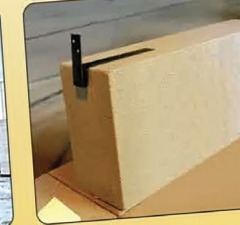
رئیس بخش ژئوتکنیک لرزه ای مرکز تحقیقات راه و مسکن و شهرسازی نیز در این جلسه ویدئو کنفرانس در خصوص قرارداد مطالعاتی اداره کل راه و شهرسازی با مرکز صدرالذکر توضیحاتی ارائه کردند.

در پایان مقرر گردید جلسات موضوع فوق الذکر در قالب کمیته فنی به صورت مستمر برگزار گردد.









شرکت سبک ساران شرق خراسان شمالی

AAC

SAKIN SARAN SHARQ CO.

بسیار زیاده متمایز

0915 372 7961

0915 584 4945

خراسان شمالی، پنجنورد، شهرک صنعتی بیدک



طعم ماندگار
غذای ایرانی
RESTAURANT

چلو کبابی آتیماه

همه روزه ساعت 12 تا 24
@atimah_res 0583 225 2008 0915 258 2808
پنجنورد / میدان خرمشهر

پیشگامی از رسانه های دیجیتال

دومین جشنواره رسانه های دیجیتال

موسسه مطبوعاتی مروارید بزرگب و کارپارس برگزار می کنند



موضوعات جشنواره:

- بحران محیط زیست و منابع طبیعی
- کودکان بازمانده از تحصیل
- خودکشی
- پیروی و بحران جمعیت
- کودکان کار
- موضوع ویژه: آسیب های فضای مجازی

تقویم اجرایی جشنواره:

آخرین مهلت ارسال آثار: ۱۴۰۲/۰۹/۱۵
 دوری: ۱۴۰۲/۰۹/۲۲
 اعلام نتایج دوری: ۱۴۰۲/۰۹/۲۸

زمان برگزاری اختتامیه: ۱۴۰۲/۱۰/۰۲ همزمان با ولادت حضرت فاطمه زهرا (س) و روز زن
 آثار ارسالی باید در بازه زمانی ۱۵ شهریور ۱۴۰۲ تا ۱۵ آذر ۱۴۰۲ در یکی از رسانه های رسمی دارای مجوز از وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی منتشر شده باشند.

علاقه مندان به شرکت در دومین جشنواره ملی رسانه های پیشگامی از آسیب های اجتماعی تا ۱۵ آذر ۱۴۰۲ فرصت دارند
 آثار خود را به دبیرخانه جشنواره به نشانی
 پایگاه اینترنتی Bazarkasbkaronline.ir ارسال کنند.

بیان مسئله:

سیاست گذاران روش های مختلفی را برای برخورد با آسیب های اجتماعی پیشنهاد می کنند. با توجه به اهمیت خانواده در جامعه، همواره از هم گسیختگی این نهاد یا عوارض ناشی از آن نظیر بی اعتمادی، طلاق، فقر، مهاجرت های داخلی و خارجی، خانواده امری گریز ناپذیر است.

بنابراین عدم وجود ارتباط در خانواده، نبود آموزش کافی، ندانستن مهارت های اجتماعی و رفتاری، عدم اعتماد به نفس، طلاق، فقر، مهاجرت های داخلی و خارجی، انحرافات اخلاقی و جنسی و عدم مدیریت در خانواده را می توان ریشه های اغلب آسیب های اجتماعی و عدم آشنایی کافی افراد با مهارت های اجتماعی دانست.

اهداف جشنواره:

- تولید محتوای رسانه ای با هدف آگاه سازی جامعه در خصوص مباحث گوناگون آسیب های اجتماعی
- جریان سازی و فرهنگ سازی رسانه ای
- پرداختن به مسئله آسیب های اجتماعی از زاویه دید خبرنگاران، نویسندگان، خبرنگاران، فعالان و دانشجویان اجتماعی
- درگیر کردن اصحاب قلم با مسائل اجتماعی و فرهنگی
- بیان مسائل فرهنگی و اجتماعی در جامعه

جوایز مسابقه:

- نفر اول: ۷ میلیون تومان به همراه لوح تقدیر و تندیس جشنواره
- نفر دوم: ۵ میلیون تومان به همراه لوح تقدیر
- نفر سوم: ۳ میلیون تومان به همراه لوح تقدیر
- در هر بخش از دو نفر به تشخیص داوران جشنواره، شایسته تقدیر معرفی می شوند.
- به همه اردیافتگان به بخش نهایی جشنواره، گواهی شرکت اعطا خواهد شد.

بخش ها:

گزارش تک عکس

اطلاعات تماس:

- تلفن تماس دبیرخانه: ۰۲۱۳۳۳۸۸۲۱۳
- نشانی دبیرخانه: استان گلستان، گرگان، میدان شهید آیت الله خدایان رازی
- وبسایت: Bazarkasbkaronline.ir
- پيام رسان اينستاگرام: [bazarkasbkaronline@gmail.com](https://www.instagram.com/bazarkasbkaronline)

بخش ها:

گزارش تک عکس



بازارکسب کار



مروارید بزرگب



کارپارس