

مسکن

ایام نوسازی

مطالبی که در این شماره می خوانید:

سخن مدیر عامل	۲
دومین همایش بهسازی بافت های فرسوده - شیراز	۳
سخنی با سهامداران	۴
نظر منتقدان پیرامون روش سهام پروژه	۷
بازسازی بافت های فرسوده	۱۰
بررسی زلزله شهر بزم	۱۱
بافت فرسوده شهر قوچان	۱۳
پیشرفت عملیات اجرایی پروژه ها	۱۴
سخنی با سهام داران پروژه زعفرانیه	۱۶
دومین کارگاه تخصصی نوسازی بافت های فرسوده	۱۸
ایرادهای خانه خود را از بین ببرید	۲۰

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

مدیر عامل:

احمد نوروزی

هیأت تحریریه:

حسین روحبخش - علی نقی قائمی نیک - یلدا پسندیده
حبیب ایزدی - غلامرضا توکلی

عکس:

محمد رضا فهیمی - محمود حامدی - محمد عزت پور - جواد علی پور

نشانی:

مشهد - بلوار سجاد - خیابان بزرگمهر جنوبی - خیابان جامی - پلاک ۵۹
تلفن: ۰۵۱۱ - ۶۰۲۷۰۰۰

Site: www.maskanshargh.com

E-mail: mail@maskanshargh.com

امور فنی و چاپ: کانون آگهی و تبلیغات حرفه

۰۵۱۱ - ۷۶۴۴۴۹۴

نشریه داخلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
سال چهارم - شماره هشتم - خرداد ماه ۱۳۸۹ - June 2010



با نام و یاد خداوند سبحان

یاران و همراهان صبور در سهام پروژه های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق ، پنج سال پیش وقتی با اتکال به خداوند و به پشتیبانی و اعتماد سهامداران ارجمند اولین سهام پروژه کشور در پروژه سارا اجرایی گردید ، املاک و مستغلات یکی از فعالیتهای اقتصادی بود که همه علاقمند به مشارکت در آن با هر سرمایه ای بودند و در این شیوه برای دارندگان سرمایه های خرد فرصتی برای ورود در این فعالیت فراهم گردید ، لکن در چند سال اخیر شاهد رکود بی سابقه این بخش هستیم بگونه ای که عمده ساخت وسازهای کشور متوقف و بهاء املاک و مستغلات کاهش چشمگیر یافته است . فعالیت پروژه های شرکت شرق نیز به تبع کاهش یافت و همانگونه که در پیام نوسازی قبل ذکر شد با تغییر سیاستها در تأمین کالا و اجراء پروژه از طریق تهاتر توانستیم توان کاری خود را بازیابی نموده و از توقف فعالیتها جلوگیری نمائیم و هم اکنون با توان بالاتری به فعالیت خود ادامه می دهیم.

برای تأمین مصالح منجمله سیمان ، کاشی ، تأسیسات و ... تهاتر گسترده ای صورت گرفته و انشالله... با اخذ الباقی تسهیلات مصوب جهت پروژه سارا و طرح مجد بتوانیم روند اجراء پروژه را تسریع نمائیم.

قابل ذکر است در این مقطع زمانی بیشترین تمرکز بر تکمیل پروژه ها می باشد که فقط در صورت مشاهده از نزدیک و داخل ساختمانها فعالیتها مشهود می باشد و همچون گذشته نیست که از فاصله چند صد متری شاهد اجراء اسکلت و افزایش طبقات ساختمان ها باشیم به همین منظور بازدیدهایی ویژه سهامداران هرشش ماه یک بار گذاشته میشودکه استقبال خوبی از آن شده است.

نکته مهم و قابل توجه روند صعود و نزول قیمت املاک و مستغلات و مدت دوران رکود و رونق بخش ساختمان می باشد که همیشه به صورت پلکانی بوده است . اینجانب از سال ۶۲ با ورود به عرصه ساخت و ساز شخصی و پس از اجرای پروژه های متعدد انبوه سازی و حضور در تشکل های انبوه سازان از نزدیک شاهد این فراز و نشیب بوده ام معمولا دوره های رکود حدود دو سال بوده اما وضعیت فعلی حاکم بر بازار زمین و مسکن بدلیل همزمانی رکود جهانی و رکود داخلی و پاره ای از سیاست های اقتصادی، باعث طولانی تر شدن دوره رکود گردیده است. ویژگی دیگر در این دوره رکود بیشترین درصد کاهش قیمت املاک و مستغلات و سهام شرکتهای بورسی نسبت به دوره های رکود قبلی می باشد.

مع الوصف امید آن داریم که با عنایت خداوند قادر متعال و حمایت و پشتیبانی سهامداران ارجمند، کماکان توفیق پیدا کنیم در این شرایط رکود پروژه ها را به پیش برده و شاهد بهره برداری آنها و سود مناسب برای سهامداران پروژه ها باشیم و قطعا با عبور از بحران رکود، برنده کسانی هستند که در همین شرایط پروژه های خود را به پیش برده اند.

به امید توفیق روز افزون
احمدنوروزی

دومین همایش ملی بهسازی و بازآفرینی بافت های تاریخی، فرسوده شهری و سکونت گاه های غیررسمی در شیراز برگزار شد

گرفته در سال جاری نسبت به سال گذشته با رشد بیش از سه برابر به ۱۰۰ هزار دستگاه خواهد رسید.

همچنین مهندس احمد صادقی معاون وزیر مسکن و شهرسازی و مدیر عامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران در این همایش اظهار داشت: تا ابتدای برنامه پنجم توسعه ۷ درصد از بافت های فرسوده احیا شده است و بررسی ها نشان می دهد که در طول برنامه پنجم نیز ۱۶ درصد از بافت های فرسوده احیا می شود. به عبارت دیگر تا پایان برنامه پنجم توسعه ۲۳ درصد از بافت های فرسوده احیای می شوند.

مراسم اختتامیه همایش نیز بعد از ظهر روز دوم با سخنرانی آقای مهندس صادقی معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری، آقای مهندس طالبان دبیر کل همایش، آقای مهندس اعتمادی شهردار محترم شیراز، آقای دکتر قادری نماینده محترم مردم شیراز در مجلس شورای اسلامی ، آقای مهندس درویش زاده مدیرعامل محترم سازمان نوسازی شهر تهران، آقای مهندس رهبر ریاست محترم کانون سراسری انبوه سازان ایران و آقای مهندس برزوئی مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان ثامن برگزار گردید.

در این مراسم از مقالات برتر، اعضای کمیته های علمی و اجرایی، دبیر کل همایش، برگزیدگان مسابقه عکاسی، حامیان همایش و ارائه کنندگان مقالات تقدیر و تشکر و لوح سپاس همایش به آنان تقدیم گردید.

لازم به ذکر است که از مجموع ۴۰۸ مقاله واصله به همایش ۲۵۰ مقاله منتخب گردید و مجوز ورود به مرحله ارسال اصل مقاله را پیدا کردند. از مجموع ۱۷۲ مقاله دریافتی نیز ۵۲ مقاله برای طرح در کارگاه های تخصصی و ۱۵ مقاله به شکل پوستر ارائه گردیدند.

مجموع ۱۱۵ مقاله و مباحث افتتاحیه و اختتامیه نیز به همراه بیانیه همایش در یک مجله تا ماه آینده به چاپ خواهد رسید و در اختیار کلیه علاقمندان قرار خواهد گرفت.

در پایان همایش، با توجه به پیشنهاد ارائه شده از سوی سازمان نوسازی شهر اصفهان و شرکت عمران و مسکن سازان استان اصفهان، این شهر به عنوان میزبان همایش سوم انتخاب گردید.

دومین همایش بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری از ۲۱ تا ۲۳ اردیبهشت ماه در شهر شیراز برگزار شد. در این همایش بیش از ۸۵۰ نفر از مدیران اجرایی، دانشگاهیان، سرمایه گذاران، نمایندگان مجلس، شهرداران و سایر دست اندرکاران امر بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و سکونت گاه های غیر رسمی گرد هم آمدند. در مراسم افتتاح این همایش مهندس نیکزاد وزیر مسکن و شهرسازی، مهندس مقیمی رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، استاندار فارس، مهندس صادقی معاون وزیر و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ، مهندس طالبان دبیر کل همایش و مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان استان فارس مباحث کلیدی را در تشریح ابعاد مختلف بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری مطرح نمودند.

پس از مراسم افتتاحیه و بازدید از نمایشگاه عکس های برگزیده مسابقه عکاسی از بافت های فرسوده، کارگاه های تخصصی آغاز به کار نمودند. ۱۴ کارگاه تخصصی در چهار محور مدیریت شهری، سیاست ها و قوانین، منابع مالی و مؤلفه های اجتماعی و مشارکت در طی دو روز همایش برگزار گردید. پژوهشگران و اساتید دانشگاه ها، مدیران اجرایی، مهندسان مشاور و دانشجویان منتخب، ارائه کنندگان مقالات تخصصی در این کارگاه ها بودند. تجربه هم اندیشی گروه های مختلف دخیل در فرایند بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و سکونت گاه های غیر رسمی توانست فضای مناسبی را برای انتقال دانش و طرح موضوعات مختلف فراهم کند. ۵۶ مقاله در ۴ محور موضوعی در این کارگاه های تخصصی ارائه گردید. در هر کارگاه سه نفر متشکل از یک عضو از کمیته علمی، یک نفر از مدیران اجرایی و یک نماینده از جامعه مهندسان مشاور این کارگاه های تخصصی را مدیریت کردند.

وزیرمسکن و شهرسازی در این همایش اظهار داشت: این بافت ها قابلیت های ارزشمندی دارند بطوری که می توان با مطالعه آنها توانمندی ها را شناخت و تهدیدات را به فرصت تبدیل کرد. وی گفت: احیا و نوسازی بافت های فرسوده ضرورتی اجتناب ناپذیر است زیرا این اراضی همواره مشکلات امنیتی، اجتماعی، بهداشتی، فرهنگی و اقتصادی را بدنال داشته است.

وزیرمسکن و شهرسازی خاطرنشان ساخت: یکی از دغدغه های اصلی موضوع مسکن است که متخصصان اهل حرفه و حتی خبرنگاران نیز همواره بحث مسکن را پیگیری می کنند اما مسئله شهرسازی کمتر مورد توجه قرار می گیرد. وی تأکید کرد: چنانچه مسئله تأمین مسکن را تا سال ۱۳۹۲ مدیریت کنیم بعد از آن نیازمندی به اشتغال و مسکن به تعادل خواهد رسید و روند تنزلی در پیش خواهد گرفت.

نیکزاد ادامه داد: تمام برنامه های نوسازی بافت فرسوده در قالب برنامه پنجم عملی نخواهد شد هرچند تحقق آن غیرممکن نیست اما بسیار دشوار خواهد بود.

وزیرمسکن و شهرسازی گفت: ساخت واحد های مسکونی در بافت های فرسوده شهری براساس برنامه ریزی صورت





حسین روحبخش
مدیر عامل شرکت افق سهام شرق

سخنی با سهام داران

سرمایه گذاری و مشارکت

امروزه سرمایه گذاری و خرید سهام جایگاهی خاص در سبد اقتصاد خانوار به خود اختصاص داده است به تعبیری می توان آنرا آینده نگری نامید. دیروز را گذرانده ایم و تجاری کسب نمودیم امروز هم در گذر است و آموزه های آن به تجارب گذشته افزوده می شود و از این اندوخته ها باید آینده ای مطلوب برای خود بسازیم هر چند این باور را هم داریم که همه زندگی آینده نیست و زمانی که در گذر است هم به نوعی قسمتی از زندگی ما را تشکیل می دهد و می بایست خوب از آن بهره برد و به آینده با رتبه دوم از نظر اهمیت توجه نمود ولی با این نگاه که آینده هم در پیش رو قرار داشته و به آن ورود خواهیم داشت پس هم باید زندگی کرد و هم ایده های نو برای ساخت فردا داشت پس با قبول وجود فرداهای بعد از امروز ، ساخت آن به شکلی که در آن رفاه و آسایش دیده شود مدنظر می باشد و این همان موضوعی است که بدون اغراق همیشه و در همه ایام قسمتی از اندیشه و برنامه ریزیهای هر فرد با تدبیری را به خود اختصاص داده است که چگونه باید برنامه ریزی داشت.

تبلیغات غیر واقعی در بازار

بازار تبلیغات بسیار گرم است و همه برای رسیدن به اهداف خود در صدد جذب سرمایه می باشند و در حد توان از شیوه های تبلیغاتی متنوعی استفاده می نمایند درمواقعی با استفاده از ارقام و جملات واقعیات را وارونه جلوه می دهند اهدافی را بعنوان چشم انداز طرحهای خود ترسیم می کنند که در صورت بررسی و انجام محاسبات دقیق و یا مشاوره با صاحب نظران به کذب بودن ادعاهای مطرح شده خواهیم رسید.

تضمین های شفاهی و غیر مستند و بدون پشتوانه پرداخت سودهای کلان، در شرایطی که با بحران مالی و اقتصادی گریبانگیر می باشیم و یا حتی پرداخت موردی سودهایی به افرادی خاص صرفاً با اهداف تبلیغاتی، متأسفانه باعث گردیده که عده ای به دلیل نا آگاهی جذب گردند و اختیار سرمایه خود را از کف بدهند.

دانستن واقعیت ها از حقوق اولیه افرادی می باشد که به این عرصه وارد می شوند. اینکه طرحهای مطرح شده از چه پتانسیلی برخوردار است بصورت شفاف می بایست مطرح شود.

در شرایطی که بازدهی سود در بازار فعلی سرمایه ممکن است بیش از نرخ تورم سالانه اعلام شده از سوی بانک مرکزی نباشد طرح سود دهی با نرخهای بالا صرفاً به منظور جذب افراد با چاه اهدافی میباشد؟ مشاهده می گردد در مواردی سرمایه افراد برای اجرای طرح هایی جمع آوری و هنوز کل سرمایه جذب شده بکار گرفته نشده و هیچ گونه پیشرفتی در طرح هم صورت نگرفته ولی ظرف مدت کوتاهی با انجام معاملات سوری قیمت سهام و یا باز خرید آن را افزایش می دهند که با قدری بررسی به ناسالم بودن و یا عدم شفافیت اینگونه بازارها خواهیم رسید.

بایک حساب سرانگشتی می توان سود دهی هر طرحی را که فرضاً قرار است در طی یک دوره پنج ساله حاصل گردد محاسبه نمود ولی مشاهده می گردد در بازار گردانی که بروی سهام آنها صورت می پذیرد عملاً ارزش آن سهام را در همان ماه ها و سال های اولیه به ارقامی بیش از مبالغ پایانی می رسانند

که از مضرات اینگونه روشها این است که عده ای با مشاهده و اطلاع از رشد قیمت سهام، نسبت به فروش اقدام و از گردونه خارج می گردند و گروه جدیدی که به این عرصه وارد می شوند چون گروه قبلی به دلیل کاذب بودن قیمتها بیش از سهم خود سود برداشت نموده اند نه تنها بهره ای از سود نخواهند برد بلکه ممکن است قسمتی از سرمایه خود را هم از دست بدهند. وجود اینگونه شرکتها در بازار نتایجی بشرح زیر به همراه خواهد داشت:

– ایجاد توقعات کاذب در افراد و صاحبان سرمایه به کسب سودهای کلان (برای گروهی که با فروش سهام خود در زمان افزایش کاذب قیمتها سود برده اند) – ایجاد بدبینی در گروهی از افراد جامعه در خصوص زیان ده بودن سرمایه گذاری و خرید سهام (برای گروهی که سهام خود را با قیمتهای گران و کاذب خریداری و متضرر گردیده اند)

عملکرد و سوابق شرکت ها

عملکرد، اعتبار و سوابق مطلوب در بازار همیشه بیش از سرمایه و نقدینگی موفقیت به همراه دارد و روز به روز به صف مشتریان می افزاید. سهامداران پروژه های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق خوب می دانند که شرکت در طی فعالیت خود، تلاش بر این داشته که علیرغم مشکلات موجود در بازار و نوسانات شدیدی که طی سال های ۸۶ به بعد وجود داشته، به دلیل کنترل و نظارت از بورس بازی عده ای سودجو، سهام خود را از رشد بی رویه قیمت ها مصون بدارد و کمتر موردی وجود دارد که سرمایه افراد با مشکل جدی مواجه گردیده باشد.

رکودی که در تمام عرصه ها در سالهای ۸۷ و ۸۸ حاکم بوده اثرات نامطلوب خود را بر سهام پروژه های شرکت هم گذاشته ولی به دلیل اینکه در دوران رونق معاملات از قیمت های کاذب دور نگه داشته شده در این دو سال گذشته از اثرات شدید کاهش قیمتها که در سهام اغلب شرکتها مشاهده می گردیده محافظت شده است و همیشه سعی گردیده هیچ سهامداری با نقد شوندگی سهام خود با قیمتهای معقول و درصد سود قابل قبول مشکل نداشته باشد. بطوریکه چنانچه سهامداری تصمیم به نقد شدن وجه سهام خود داشته باشد با اعلام کردن نام خود به شرکت، در صورتی که متقاضی برای خرید با قیمت های مناسب باشد نسبت به فروش اقدام در غیر اینصورت شرکت به تعهد خود که باز خرید سهام در این گونه مواقع ضرورتها بوده با احتساب سود بانکی (به نرخ سپرده نزد بانک های خصوصی) بصورت روز شمار اقدام می نماید.

چه باید کرد؟

امروزه تنوع در بازار سرمایه بدی فزونی یافته که انتخاب بسیار مشکل و سرمایه گذار را با نوعی سردرگمی مواجه ساخته لذا می بایست با مطالعه و تحقیق اقدام به سرمایه گذاری نماید چون همه می خواهند کالای خود را با بهترین سود بفروشند.

هر فروشنده ای به منافع خود می اندیشد این خریدار است که نیاز به آگاهی بیشتر دارد.

تحقیق و بررسی

تحقیق، بررسی و آگاهی یافتن از بازار سرمایه به نوعی تضمین کننده آینده روشن آن می باشد. سرمایه گذار باید بداند:

– در چه زمینه ای سرمایه پذیر از آن استفاده خواهد نمود.

– سرمایه گذاری در زمینه تولید کالا و یا خدمات باشد و به تعبیری دیگر سرمایه آن در مسیری صحیح بکار گرفته شده و با اقتصادی سالم همراهی داشته باشد.

– از بازدهی سود و توجیهات اقتصادی طرح آگاهی داشته باشد.

– مشاهده عینی محل و نوع سرمایه گذاری مقدور باشد.

– تداوم فعالیت و پیشرفت فیزیکی ملموس باشد.

– سرمایه پذیر دارای تجارب کافی و عملکرد آن در زمینه فعالیت اقتصادی، پیشنهادی شفاف و قابل قبول باشد.

نتیجه گیری:

بازار کالا، خدمات و سرمایه عرصه ای برای حضور و تلاش شرکت ها و افراد به منظور کسب منافع می باشد در این عرصه چنانچه هدف از فعالیت، کسب منافع بدون در نظر گرفتن مصالح طرف مقابل باشد قطعاً موفقیتی به همراه نخواهد داشت، ممکن است بصورت مقطعی موفقیت هایی حاصل گردد ولی تداوم نخواهد داشت.

همیشه شرکت ها و افراد زیادی با ایده های جدید به عرصه های اقتصادی وارد می شوند که از آمار بسیار زیادی نیز برخوردارند و هر کدام از آنان برای جلب افراد از شعار ویژه خود استفاده می نمایند ولی مهم این است که ماندگاری داشته باشند.

شرط ماندگاری هم عمل نمودن به تعهداتی است که ارائه می نمایند. متأسفانه شرکت ها اغلب تعهداتی به سرمایه گذاران می دهند و خود را متمایز از سایرین جلوه می دهند ولی به دلیل اینکه تعهدات بر اساس محاسبات دقیق صورت نگرفته تداوم نخواهد داشت و خود و سهامداران با مشکلات جدی مواجه خواهند شد.

توصیه ما به سهامداران:

با سرمایه های سهامداران پروژه های سارا، مجد و زعفرانیه تربت حیدریه فعالیت های عمرانی و ساخت و ساز زیادی صورت گرفته و در برخی از پروژه ها قسمتی از ساختمان ها آماده بهره برداری هم شده ولی متأسفانه فروش واحدهای احداثی در این شرایط به صرفه و صلاح سهامداران نمی باشد، یقیناً این دوران دوام و بقایی نخواهد داشت و بازار زمین و مسکن مجدد رونق خواهد یافت و زمان بهره برداری از سرمایه گذاری های انجام شده با سود های مورد انتظار و قابل قبول فرا خواهد رسید لذا توصیه ما این می باشد که از فروش سهام جدا خودداری نموده و یا در صورت لزوم سهام خود را به واحد تبدیل نمایند که در این صورت قطعاً از سود پروژه منتفع می گردند.

توجه به نکات زیر الزامی می باشد:

– تغییرات در آدرس، شماره همراه و تلفنهای ثابت خود را جهت اطلاع رسانی های شرکت بصورت حضوری و غیر حضوری با یکی از روش های زیر به شرکت اعلام فرمایید (به دلیل تغییر در آدرس برخی از سهامداران و عدم اطلاع به شرکت، پیام نوسازی تهیه شده که با هدف اطلاع رسانی ارسال می گردد متأسفانه توسط پست برگشت داده می شود).

– قبل از انجام هر گونه معامله ای جهت خرید و یا فروش سهام با شرکت تماس بگیرید.

ارسال نظرات و پیشنهادات:

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق همیشه از نظرات و پیشنهادات سازنده سهامداران استفاده نموده و در مواردی هم هدایایی تقدیم داشته است لذا درخواست می گردد بصورت مکتوب و یا از طریق تلفن، سامانه پیام کوتاه، ایمیل هر گونه انتقاد یا پیشنهادی را در جهت بهبود و یا رفع اشکالات منتقل نمایید.

تماس با شرکت

آدرس شرکت افق سهام شرق:

مشهد – میدان استقلال بطرف میدان قائم – نبش آزادی ۴۱ – پلاک یک

تلفن: ۰۵۱۱ – ۶۰۷۳۴۰۱

سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸

سایت: www.ofoghsaham.com

ایمیل: saham@ofoghsaham.com

اسامی برندگان نیم سکه بهار آزادی

ویژه تکمیل کنندگان فرمهای نظرسنجی به قید قرعه

۱- محمد مشتاق فرزند ابراهیم

۲- علی اصغر رشید فرزند مؤمن علی

۳- محمدرضا نصرتی خورشبری فرزند عباسعلی

۴- نفیسه کریمی زارچی فرزند محمد حسن

۵- ندا عطاران کاخکی فرزند ابراهیم

برندگان فوق طبق مطلب مندرج در صفحه ۷ پیام نوسازی شماره ۷ نسبت به تکمیل فرمهای نظرسنجی اقدام نموده اند.

بازدید سهامداران از پروژه ها

پیرو درخواست سهامداران جهت بازدید از روند اجرای کار پروژه ها و به منظور برقراری ارتباط با مدیران و مسئولین شرکت، بازدیدهای بعدی بصورت تفکیک شده در تاریخ های زیر انجام می گردد:

پروژه زعفرانیه (تربت حیدریه): سه شنبه ۵ مرداد ۱۳۸۹

مصادف با ولادت حضرت مهدی (عج)

پروژه سارا: جمعه ۲ مهر ۱۳۸۹

طرح مجد: جمعه ۹ مهر ۱۳۸۹

ساعت بازدید: ۹:۳۰ تا ۱۱:۳۰ صبح

پاسخ به سوالات

سهامداران پروژه ها در نظرسنجی ها، ملاقات ها و بازدیدها مسائلی را مطرح نموده اند که با توجه به اهمیت موضوع و رفع برخی دغدغه‌های آنان ضمن اشاره به برخی نظرات سعی می شود توضیحاتی جهت روشن شدن مسائل ارائه گردد. برخی از نظرات شامل موارد زیر می باشد:

۱- ضرورت نظم در شروع و پایان کار پروژه ، اهمیت وقت و پول مردم، تبلیغ قبل از ساخت، عدم موفقیت شرکتهایی که با مردم مشارکت نموده اند.

۲- عدم رضایت از عملکرد کلی در خصوص پروژه مجد

۳- ۱۴۰,۰۰۰ سهم مجد خریدم که مالک یک واحد بشوم ولی به

این هدف نرسیده ام اشکال در کجاست؟

۴- استفاده از تسهیلات وام مسکن مهر برای سهامداران واجد شرایط

در رابطه با نظم در شروع و پایان کار ما هم معتقد به ضرورت

آن می‌باشیم اما این مورد می تواند در اراضی بلامعارض و

با منابع تأمین شده مطرح باشد در حالی که در سهام

پروژه ها هدف ما ایجاد فرصت سرمایه گذاری برای

سرمایه‌های خرد، (بصورت نقد و اقساط) در

املاک و مستغلات بوده و آن‌هم در

نوسازی بافت فرسوده شهری که

خود مشکلات اجتماعی عدیده ای

دارد همانگونه که سهامداران محترم

پروژه ها شاهد هستند متناسب با منابع

تأمین شده املاک خریداری و پروژه ها در طرح

مجد اجرا شده گر چه هنوز تکمیل نشده است. لکن

پروژه SE آماده بهره برداری است و در پروژه سارا نیز به

منظور ایجاد ارزش افزوده بیشتر در پروژه، سهامداران در ۴۰

درصد از پروژه ایمان نیز شریک شده اند. سفتکاری دو پروژه انجام

شده و بیش از ۲۰ درصد از نازک کاری پروژه سارا به انجام رسیده است.

سهامداران پروژه ها امکان تبدیل سهام پروژه به واحدهای احداثی را پیدا

نموده اند که این اقدام در شرایط رونق اولیه و رکود بی سابقه اخیر به منزله

موفقیت در انجام کار است.

اما نکته مهم این است که در اطلاعیه های فروش سهام پروژه (بند ۲ سارا

و بند ۲-۷ مجد) تأمین بخشی از منابع مورد نیاز از محل تسهیلات بانکی

و پیش فروش پیش بینی شده است . در مورد پروژه سارا که دارای کارکرد

اقامتی است و اولین پروژه همزمان با پرداخت تسهیلات برای طرح های

زود بازده بود بحمدالله... با حمایت استانداری محترم و سایر اعضای کمیسیون

طرحهای زود بازده ۲۴۰ میلیارد ریال تسهیلات تصویب و تاکنون ۱۸۰ میلیارد

ریال آن اخذ و برای اخذ متمم تسهیلات نیز اقدام شده است اما پس از آن

با سیاستهای سختگیرانه بانکی مواجه و تسهیلات مصوب کارگروه مربوطه

از محل تسهیلات مربوط به طرحهای زود بازده برای طرح مجد پرداخت

نشد. پس از حدود دو سال پیگیری، تسهیلات به مشارکت و با نرخهای

بالا تر تبدیل گردید. علاوه بر آن سایه رکود حاکم بر بازار جهانی در کشور،

باعث رکود بیش از حد بازار املاک و مستغلات گردید.

گرچه با لطف خداوند و تلاش همکاران بخشی از واحدهای پروژه SE و

SW1 واگذار و منابع حاصل از آن صرف اجراء پروژه ها گردیده، لکن

پیش بینی ها درخصوص فروش واحدها، طبق برنامه محقق نشده است.

مع الوصف و با بررسی پروژه های مشابه می‌توان تصدیق کرد که نتیجه

فعالیت‌های شرکت بهتر از موارد مشابه است. گر چه انتظار سهامداران محترم

پروژه مورد تأیید بوده ولی همه فعالیت ها، تحت تاثیر شرایط حاکم بر جامعه

بوده و راه گریزی از آن نیست.

برای واحدهای مسکونی نیز تسهیلات از محل خط اعتباری مسکن مهر اخذ

و برای خریداران تقسیط خواهد شد.

و اما قیمت واحدهای مسکونی برای متقاضیان با اولویت سهامداران طرح

مجد براساس قیمت تمام شده می باشد. به این معنی که قیمت زمین

حدود ۳۵۰ الی ۴۰۰ هزار تومان به ازاء هر مترمربع و متناسب با

موقعیت واحد خریداری شده، محاسبه می شود. این رقم نسبت

به قیمت های مشابه املاک در همین محدوده بسیار کمتر

است. به عنوان مثال اگر قیمت زمین دارای تراکم زیاد

در داخل بافت فرسوده معادل ده میلیون ریال برای

هر متر مربع باشد، قیمت زمین به ازاء هر

مترمربع بنای مفید که حدود ۸۵ درصد

بنای مجاز می باشد معادل:

۱۰,۰۰۰,۰۰۰

۲/۴×۰/۸۵

۴,۹۰۰,۰۰۰ ریال خواهد شد .

سایر هزینه ها بر اساس اسناد مثبته محاسبه

و فقط ۵ درصد بابت حق الزحمه مدیریت کلیه

امور اجرایی افزایش می یابد.

در این روش سهام طرح مجد (با ارزش اسمی هر

سهم معادل ۱۰,۰۰۰ریال) به قیمت ۲,۸۸۰ ریال بازخرید و

باقی، بایستی طبق برنامه زمانبندی پرداخت گردد.

و اما در خصوص این مطلب که چرا با ۱۴۰ میلیون ریال اولیه، بانضمام

تسهیلات، سهامداران طرح، مالک یک واحد مسکونی نمی شوند. دو

دلیل قابل ذکر است: اول افزایش قیمت ها در چهار سال گذشته چون بر

اساس پیش بینی، بخشی از هزینه ها از محل آورده سهامداران تأمین

شده است و بخشی دیگر بایستی از محل تسهیلات بانکی تأمین

می شد، در حالی که هزینه ها بیش از تسهیلات افزایش یافته است. نکته

دیگر عدم چرخش سرمایه طبق برنامه و بدلیل رکود بازار می باشد. هم اکنون

هنوز تمامی واحدهای ساخته شده بفروش نرسیده است. در صورت ایجاد این

گردش و تحقق کامل سود عملاً سهم سود ۱۴۰,۰۰۰ سهام طرح مجد، بابت

بخشی از هزینه ها بکار گرفته و باعث کاهش هزینه ها می شد.

نکته مهم گرچه تکراری است ولی سهامداران محترم پروژه ها لازم است

به این نکته توجه نمایند که مالک بخشی از پروژه هستند و فراز و فرود

قیمت ها در ارزش روز دارایی آنها تأثیر گذار است. شرکت قصوری نداشته

و به تعهدات خود در قبال سهامداران پروژه پایبند می باشد و حداقل

سوددهی را هم تضمین کرده است.

نظرمنتقدان وصاحب نظران پیرامون روش

سهام پروژه

نظرات جناب آقای مهندس روستا (مدیر کل محترم دبیرخانه ستاد ملی

توانمند سازی شرکت عمران و بهسازی شهری ایران) ، آقای دکترعبده

تبریزی (مدیر عامل شرکت تأمین سرمایه اقتصاد نوین) وجناب آقای دکتر

حسینی و همکاران در کتاب" مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی

بافت‌های فرسوده شهری" و "واحد تحقیقات و بازار شرکت عمران ومسکن

سازان منطقه شرق" است. بدیهی است نقطه نظرات اعلام شده براساس

دیدگاه ها و اطلاعات افراد ارائه شده است و الزاماً مورد تأیید این شرکت

نیست لازم به توضیح نیست که بهبود و اصلاح روش سهامدار پروژه بدون

بحث ، بررسی وتبادل نظر ممکن نخواهد شد . لذا از همه صاحب نظران

تقاضا می شود نظرات، انتقادات و تحلیل های خود ، پیرامون این روش را

به این شرکت ارسال نمایند تا در مراحل آتی مورد استفاده قرار گیرد .

واحد تحقیقات و بازار

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

ارزیابی شرکت تأمین سرمایه اقتصاد نوین

نقاط قوت	نقاط ضعف	راهکارهای اجرایی
۱- سرعت تأمین مالی از این روش بالاست، به طوریکه احتیاجی به اخذ مجوزهای گوناگون ندارد و صرفاً یک مشارکت بر اساس اعتماد بین ناشر و خریدار است. ۲- در انتشار اولیه سقفی برای عرضه وجود ندارد و تا آنجایی که تقاضا وجود داشته باشد عرضه خواهد شد. ۳- در این شیوه تضمین سود، اگر وجود داشته باشد، در حد نرخ بهره سپرده ها است. ۴- در این شیوه با آنکه مشارکت بر مبنای سرمایه است اما دارندگان سهام حقی برای دخالت در امور شرکت ندارد و کلیه امور به شرکت واگذار شده و تنها شرکت اطلاع رسانی از روند پروژه می کند.	۱- عدم حضور نهاد متولی (شخص سوم) که بتواند از حقوق خریداران دفاع کند موجب بی اعتمادی عامه مردم به اوراق میشود. ۲- بازار ثانویه رسمی برای این اوراق وجود ندارد. بلکه خود ناشر بازاری تحت کنترل خود برای خرید و فروش اوراق بوجود می‌آورد.	۱- معرفی طرح پروژه و پیش بینی میزان سودآوری آن توسط شرکت صاحب پروژه، پس از انجام بررسیها، مطالعات و تحقیقات لازم ۲- تعیین درصد پایه ای به عنوان سود علی الحساب برای جذب سرمایه گذار (اعلام درصد نهایی به زمان اتمام پروژه، موکول گردد) ۳- اعلام عمومی از طریق رسانه ها یا تبلیغات در شعب بانکها، ۴- مراجعه افراد متقاضی به شرکت و خریداری تعداد سهام مورد نظر شان (بهتر است انتشار سهام و جذب سرمایه در چند مرحله صورت گیرد و هر بار، قیمت سهام به روزآوری شود. این امر موجب جلوگیری از راکد ماندن سرمایه و دریافت موجودی تنها در زمانهای لازم خواهد شد.)

تعریف و بروند انجام صحیح امور نظارت نمایند.

۲- درصد سود پایه از سوی ناشر درپروژه های الگو تضمین شده وسود

واقعی براساس قیمت های زمان فروش محاسبه گردد.

۳- باتوجه به پرداخت ارزش سهام پروژه به صورت ۳۰ درصد نقد و ۷۰

درصد دراقساط ۱۴ ماهه عملا سرمایه راکد نمی ماند.

۱- روش سهامدار پروژه صرفاً برای پروژه های با مقیاس بزرگ قابل توجیه

توضیحات شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

نیست بلکه از آنجا که این روش بر اساس ماده ۱۰قانون مدنی و قرارداد مشارکت مدنی بنا شده است ، می تواند بین تعداد محدودی از افراد و حتی

ارزیابی آقای دکتر حسینی (کتاب «مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده شهری»)

نقاط قوت	نقاط ضعف	راهکارهای اجرایی
۱- عدم نیاز به اخذ مجوز از سوی مراجع قانونی و حذف بروکراسی جهت اخذ مجوزها ؛ چون بر پایه عقد خصوصی بین ناشر و خریداران سهم است ۲- تأمین کننده منابع مالی پروژه در سود و زیان آن شریک می شود. ۳- تضمین اصل سرمایه و حداقل سود توسط شرکت شرق ۴- ترغیب سرمایه گذاران خرد به مشارکت ۵-عدم مواجه شرکت ناشر با کمبود نقدینگی در طی عمر پروژه؛ زیرا سهام پروژه تا زمانی که توسط شرکت بازخرید نشود، امکان دریافت سود را برای هر دوره نخواهد داشت. ۶-عدم دخالت سرمایه گذار در تصمیم گیری های مدیریتی و اجرای پروژه (سهامدار پروژه، عقد خصوصی است) ۷- شریک شدن در سود پروژه های بزرگ ساختمانی ۸- راهی برای پس انداز کردن و انباشت سرمایه های خرد ۹- ضمانت بازخرید سهام پروژه و اطمینان سرمایه گذار از عدم بلوکه شدن سرمایه اش در پروژه ۱۰- خرید اقساطی سهام ۱۱- عدم حضور شخص ثالث در پروژه ۱۲- عدم نوسانات شدید قیمت سهام، جلوگیری از بورس بازی سهام و کنترل بازار ثانویه به دلیل حضور دائم ناشر سهام در بازار ۱۳- گسترش اعتماد بین مالکین و شرکت ناشر سهام و افزایش سرمایه اجتماعی ۱۴- تقویت تعلق خاطر به محیط شهری ۱۵- تسریع در اجرای بازسازی و نوسازی بافت ۱۶- کاهش مقاومت های اجتماعی، اقتصادی ساکنان و مشروعیت بخشی به طرح ها و کاهش مقاومت در برابر اجرای طرح ها	۱- سوء تفاهم بین خریداران و فروشندگان به دلیل عدم شناخت خریداران از ارزش واقعی سهام و اختلاف زیاد بین قیمت مبادلات سهام پروژه و قیمت واقعی آن ۱- سوء تفاهم بین خریداران و فروشندگان به دلیل عدم شناخت خریداران از ارزش واقعی سهام و اختلاف زیاد بین قیمت مبادلات سهام پروژه و قیمت واقعی آن ۲- اخذ مجوزهای قانونی از مراجع ذیربط ۳- اطلاع رسانی از مراتب فروش سهام پروژه به طرق مختلف بین جوامع هدف که شامل نحوه و میزان سرمایه گذاری، مدت زمان مجاز برای مشارکت، موضوع مورد مشارکت، محل و موقعیت آن و مدارک مورد نیاز جهت ثبت نام ۴- مراجعه متقاضیان و پرکردن فرمهای مربوطه و دریافت برگه سهام توسط آنها	۱- تعریف پروژه توسط شرکت مجری ۲- اخذ مجوزهای قانونی از مراجع ذیربط ۳- اطلاع رسانی از مراتب فروش سهام پروژه به طرق مختلف بین جوامع هدف که شامل نحوه و میزان سرمایه گذاری، مدت زمان مجاز برای مشارکت، موضوع مورد مشارکت، محل و موقعیت آن و مدارک مورد نیاز جهت ثبت نام ۴- مراجعه متقاضیان و پرکردن فرمهای مربوطه و دریافت برگه سهام توسط آنها

ارزیابی آقای مهندس روستا (مدیر کل محترم دبیر خانه توانمندسازی)

نقاط قوت	نقاط ضعف	راهکارهای اجرایی
۱- عینی ترین روش مشارکت از ابتدا ۲- امکان استفاده توسط ساکنین فراهم می باشد ۳- جمع آوری سر مایه های خرد و کوچک ۴- مردمی ترین روش است ۵- بکارگیری این شیوه از طریق فروش سهام به کارکنان دولت	۱- این روش صرفاً برای پروژه های در مقیاس بزرگ قابل توجه است ۲- به خطر انداختن همگونی اجتماعی بافت و اهداف کمی ۳- عدم شفافیت در تحقق حق آتی مالکیت ۴- در تأمین خدمات پروژه سهامداران شریک نمی شوند (اجرای فضای سبز، کاربریهای عمومی و ...) و هزینه بر عهده دولت و شهرداری است	۱- تعیین گروههای خاص به عنوان سهامدار بخصوص ساکنین و کارمندان دولت ۲- هر واحد تجاری و مسکونی سهمی برای تامین خدمات به ازاء هر متر ببذیرد

در سطح خانواده و برای پروژه های چند واحدی با متراژهای مختلف نیز بکارگیری شود .

۲- تأمین خدمات پروژه متناسب با ارزشهای افزوده در هر پروژه به عهده سهام پروژه است .

شهرداری ، دولت و سایر نهادهای متولی نیز می توانند نسبت به خدماتی که ارائه می دهند در سهام پروژه شریک شوند یا اینکه تأمین خدمات پروژه را به سهامداران پروژه واگذار نمایند.

کما اینکه سهامداران پروژه سارا ۳۱۰۰ مترمربع از عرصه شارستان رضوی را آزاد نموده و سهامداران طرح مجد ، تعهد آزاد سازی و اجرا ء بلوار ۳۵ متری داخل طرح را دارند .

گرچه در همه طرحها انتظار کمک از دولت وشهرداری برای کمک به خدمات

ارزیابی واحد تحقیقات و بازار شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

نقاط قوت	نقاط ضعف	راهکارهای اجرایی
۱- رعایت عدالت در بهره مندی از ارزش های افزوده در طرحهای نوسازی بافت برای همه دست اندرکاران ۲- تسریع در آزادسازی عرصه پروژه با جلب مشارکت مالکین ۳- کاهش نارضایتی مالکین بافتهای فرسوده با توجه به امکان مشارکت آنان در پروژه ها ۴- فراهم نمودن شرایط برای احداث پروژه های بزرگ و به یاد ماندنی ۵- حل مشکل تأمین منابع در طرحهای نوسازی بافتهای فرسوده شهری ۶- ایجاد فرصت سرمایه گذاری در زمین و مستغلات برای سرمایه های خرد (۳۰درصد نقد و ۷۰ درصد در اقساط ۱۴ماهه) ۷- ایجاد فرهنگ پس انداز با پرداخت اقساط ماهیانه حداقل پانصد هزار ریال ۸- توانمندسازی اقشار کم درآمد با حفظ ارزش موجودی نقدی آنان که باتوجه به تورم های موجودجامعه وایجاد ارزش افزوده، موجب ایجادفرصت برای خانه دار شدن آنان می گردد. ۹- مقاوم سازی بافت فرسوده و کاهش خسارات جانی و مالی. ۱۰- تأمین فضای خدماتی مورد نیاز در بافت فرسوده ۱۱- اجراء طرحهای شهرسازی با معماری مناسب و مدرن ۱۲- ایجاد اشتغال گسترده به صورت مستقیم و غیر مستقیم ۱۳- هدایت سرمایه ها به سوی توسعه و عمران اصولی شهرها با سودآوری عالی و جلوگیری از خرید و تخریب املاک کشاورزی ۱۴- امکان نظارت نمایندگان سهامداران ، برفرايند پیشرفت پروژه	۱- مشخص کردن محدوده ای در بافت فرسوده ۲- امکان سنجی به منظور حصول اطمینان از تراز مالی مناسب برای سرمایه گذاری در پروژه ۳- انجام توافقتها و عقد قرارداد با شهرداری به منظور ایجاد مدیریت واحد، ثابت وتام الاختیار ۴- انجام مطالعات و تهیه طرح به منظور تأیید ضرورت اجرایی طرح از مراجع ذیربط ۵- برآورد هزینه ها تا مرحله اخذ وام (تبدیل پروژه به سهام هزار ریالی) ۶- امتیاز ویژه به مالکین که در صورت مشارکت به میزان ارزش ملک با ۲۰ درصد افزایش از سهام پروژه واگذار می شود ۷- جلب سرمایه های خرد: ازسهام پروژه (در بسته های حداقل ده میلیون ریالی) به صورت ۳۰ درصد نقد و مابقی در اقساط ۱۴ ماهه به متقاضیان با اولویت کارکنان دولت (دارندگان سرمایه های خرد) واگذار می شود. ۸- بستر اجرائی و حقوقی: تشکیل شرکت اختصاصی پروژه به منظور شفاف سازی و تفکیک منابع سهامداران از منابع شرکت مجری و انتقال کلیه منابع نقدی و غیر نقدی سهامداران پروژه به این شرکت ۹- تأمین کسری منابع (۷۰ درصد هزینه اجرا) با دریافت تسهیلات بانکی و یا پیش فروش به نفع سهامداران پروژه ۱۰- تجهیز منابع لازم برای بازپرداخت تعهدات و حق الزحمه ازطریق پیش فروش واحدهای احداثی ۱۱- تسویه حساب از طریق تقسیم واحدها و یا سود حاصله بین سهامداران پروژه درپایان کار ۱۲- مشخص شدن سهم سهامداران ازکل پروژه وتعیین سقف زمانی برای اتمام پروژه	۱- مشخص کردن محدوده ای در بافت فرسوده ۲- امکان سنجی به منظور حصول اطمینان از تراز مالی مناسب برای سرمایه گذاری در پروژه ۳- انجام توافقتها و عقد قرارداد با شهرداری به منظور ایجاد مدیریت واحد، ثابت وتام الاختیار ۴- انجام مطالعات و تهیه طرح به منظور تأیید ضرورت اجرایی طرح از مراجع ذیربط ۵- برآورد هزینه ها تا مرحله اخذ وام (تبدیل پروژه به سهام هزار ریالی) ۶- امتیاز ویژه به مالکین که در صورت مشارکت به میزان ارزش ملک با ۲۰ درصد افزایش از سهام پروژه واگذار می شود ۷- جلب سرمایه های خرد: ازسهام پروژه (در بسته های حداقل ده میلیون ریالی) به صورت ۳۰ درصد نقد و مابقی در اقساط ۱۴ ماهه به متقاضیان با اولویت کارکنان دولت (دارندگان سرمایه های خرد) واگذار می شود. ۸- بستر اجرائی و حقوقی: تشکیل شرکت اختصاصی پروژه به منظور شفاف سازی و تفکیک منابع سهامداران از منابع شرکت مجری و انتقال کلیه منابع نقدی و غیر نقدی سهامداران پروژه به این شرکت ۹- تأمین کسری منابع (۷۰ درصد هزینه اجرا) با دریافت تسهیلات بانکی و یا پیش فروش به نفع سهامداران پروژه ۱۰- تجهیز منابع لازم برای بازپرداخت تعهدات و حق الزحمه ازطریق پیش فروش واحدهای احداثی ۱۱- تسویه حساب از طریق تقسیم واحدها و یا سود حاصله بین سهامداران پروژه درپایان کار ۱۲- مشخص شدن سهم سهامداران ازکل پروژه وتعیین سقف زمانی برای اتمام پروژه

عمومی وجود دارد .

۳-در روش سهام پروژه ، با توجه به مکانیزم اجرایی روان آن جهت ساماندهی مشارکت مالکین و تبدیل آورده های غیر نقدی آنان به سهام پروژه و اخذ تسهیلات برای مشارکت کنندگان بهترین شیوه برای حفظ بافت اجتماعی مالکین در نوسازی بافتهای فرسوده شهری می باشد و نکته مهم میزان موفقیت ما در جلب مشارکت مالکین می باشد که برای آنان امتیاز ویژه گذاشته ایم .

۴- در سهام پروژه ، سهام هر سهامدار از کل پروژه کاملاً مشخص است و پس از احداث پروژه طبق دستورالعملهای موجود سهام پروژه هر فرد با لحاظ ارزش افزوده وتسهیلات مورد تعهد واحدها تبدیل به واحد دلخواه فرد می شود که هم اکنون در پروژه سارا و طرح مجد اجرایی شده است .

بازسازی بافت های فرسوده را جدی بگیریم

زلزله خبر نمی‌کند

احمد صادقی معاون وزیر مسکن و شهرسازی و مدیرعامل شرکت عمران و بهسازی در گفتگو با سیاست روز در خصوص بافت فرسوده شهری در کشور اظهار داشت: « در کل کشور ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده شناسایی شده که حدود ۳۲۰۰ هکتار مربوط به شهر تهران است. در این فضا ۱ میلیون و ۸۰۰ هزار نفر ساکن هستند که بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ هزار نفر در محدوده بافت فرسوده شهر تهران زندگی می‌کنند.»

وی افزود: « کشور ما روی خط زلزله قرار دارد و ما در کشور شاهد زلزله‌های متعددی بوده‌ایم که فجایع بسیاری را در پی داشته است. هر چه در منطقه‌ای جمعیت بیشتر باشد، امکان خطر هم بیشتر است. تهران هم با جمعیت ۸ تا ۱۰ میلیونی و با مساحت کوچک جزء پرخطرترین شهرهای کشور محسوب می‌شود.»

معاون وزیر مسکن در خصوص راهکارهای مقابله با خطر موجود در این خصوص اظهار داشت: «متأسفانه بیشترین بافت فرسوده را در شهر تهران داریم. کاهش میزان جمعیت و انتقال جمعیت به شهرهای دیگر می‌تواند از آثار چنین فجایی بکاهد.»

بافت‌های فرسوده علاوه بر آن که از طرفی می‌توانند زمین مورد نیاز تولید مسکن در کلان شهرها را تأمین نمایند، از سوی دیگر می‌توانند بخش عظیمی از مشکلات اجتماعی و فرهنگی کلان شهرها را نیز با احیای خود حل کنند.

صادقی تأکید کرد: «بافت فرسوده قابلیت و پتانسیلی است که باید بالفعل شود. دولت هم به دنبال این است که با ایجاد بستر مناسب، حضور گسترده و پایدار مردم را برای نوسازی املاک فراهم کنیم.»

نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده اتفاق نمی افتد مگر اینکه مردم در آن مشارکت داشته باشند. این مسئله نیز تنها با توجیه و فرهنگ سازی مردم صورت خواهد گرفت. تا زمانی که دراحیای بافت‌های فرسوده، منافع ساکنان در نظر گرفته نشود نمی‌توان به احیای سریع بافت های فرسوده امید داشت. برای دست یافتن به این هدف باید دولت و شهرداری اعتماد مردم را جلب کنند.

اگر فرض بگیریم که برای بهسازی و نوسازی هر هکتار بافت فرسوده در شهرهای ایران حدود ۸۰ میلیارد ریال سرمایه‌گذاری مورد نیاز باشد، بودجه‌ای معادل ۳برابر بودجه فعلی کشور برای این منظور باید در نظر گرفت. برای تسریع کار باید تسهیلات و امکانات ویژه‌ای برای مردم اختصاص داد که رغبت نوسازی مسکن قدیمی‌شان در آنها ایجاد شود.

صادقی از میزان و چگونگی ارائه تسهیلات برای نوسازی بافت فرسوده به خبرنگار سیاست روز گفت: « مشوق ها و تسهیلات ویژه‌ای برای مردم در نظر گرفته‌ایم. از جمله تسهیلات ارزان قیمت و بدون سپرده، تخفیف‌های ویژه برای اخذ عوارض و پروانه ساخت و همچنین مشوق ها و معافیت‌هایی که در قالب یک بسته تشویقی در اختیار مردم قرار می‌دهیم.»

وی از میزان تسهیلات ارائه شده چنین خبر داد: « سال گذشته برای ۳۹ هزار و ۵۰۰ واحد مسکونی تسهیلات ۱۴ و ۱۵ میلیون تومانی پرداخت کرده‌ایم. در سال جاری هم برای ۵۰ هزار واحد، مبلغ ۲۰ میلیون تومان برای ساخت سنتی و ۲۵ میلیون تومان برای ساخت صنعتی، تسهیلات در نظر گرفته شده است.»

صادقی با تشریح مشکلات موجود در نوسازی بافت فرسوده اظهار داشت: « اگر کاربری این زمین‌ها را از مسکونی به تجاری تغییر دهیم، مفیدتر خواهد بود. در این شرایط رفت و آمد و کیفیت زندگی شهری هم بالاتر و بهتر خواهد شد.»

به هر حال بافت فرسوده یکی از معضلات کلان شهرهاست که باید در دستور کار دولت قرار گیرد تا با روش‌های علمی و فرهنگ سازی عمومی بتوان از آن به عنوان یک مزیت استفاده کرد.

خبر زلزله بم خبری بود که به سرعت در سراسر کشور پیچید. آمار ۵۰ هزار کشته و یک میلیون بی‌خانمان از تبعات این زلزله بود. آیا اگر توجهی اساسی به بافت فرسوده آن می‌نمودیم باز هم با این واقعیت دردناک و فاجعه تلفات انسانی روبرو می‌شدیم آیا اگر تسهیلات مناسب با بهره مناسب در اختیار ساکنین قبل از وقوع زلزله برای بازسازی می‌گذاشتیم باز هم وسعت فاجعه به همین مقدار بود؟

ولی متأسفانه همیشه بعد از وقوع این گونه حوادث تصمیم‌گیری‌ها آغاز می‌گردد و بعد از وقوع زلزله بم مسئولین دلوایس بافت‌های فرسوده به خصوص در شهر تهران شدند. و این موضوع همیشه در ذهن مسئولین وجود دارد که طبق مطالعات و برآوردهای انجام شده، اگر زلزله‌ای حتی با ریشتر نه چندان بالا هم در تهران رخ دهد، میزان تلفات به دلیل وجود بافت فرسوده بسیار بالا خواهد بود.

وزیر مسکن و شهرسازی نیز با قبول رخ دادن چنین فاجعه‌ای در سطح شهر تهران از حمایت‌های دولت برای بهسازی بافت فرسوده خبر می‌دهد. علی نیکزاد معتقد است: «از بافت فرسوده تهران پشتیبانی جدی می‌کنیم. دولت باید آمادگی بروز زلزله تهران را داشته باشد، زیرا وضعیت استان تهران با استان‌هایی مانند لرستان، اردبیل و هرمزگان متفاوت است.»

وی در ادامه در پاسخ به این سوال که آیا با توجه به خطر زلزله، بهتر نیست نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده اجباری شود؟ تصریح کرده‌است: «دولت کارهایی را در این راستا انجام می‌دهد، اما موضوع زلزله تهران این است که دوره بازگشت در زلزله تهران تمام شده و چند سال هم از آن گذشته است، بنابراین احتمال بروز زلزله در تهران وجود دارد، اما زمان وقوع آن غیر قابل پیش‌بینی است.»

نیکزاد تأکید کرده‌است: « چه زلزله بیاید و چه نیاید، بافت‌های فرسوده شهری باید احیا شود و ما در حد وسع و توانمان تسهیلات پرداخت کرده و شهرداری‌ها نیز پروانه رایگان صادر می‌کنند، بالا بودن میزان این بافت‌ها در کشور و با توجه به این نکته که به سبب ارزان بودن مسکن در چنین بافت‌هایی درصد بالایی از جمعیت در این بافت ها زندگی می‌کنند. علاوه بر آن، با گذشت زمان، هر روز بر آمار بافت های فرسوده افزوده می‌شود و محله‌های جدیدتری به بافت‌های فرسوده تبدیل می‌شوند.

بررسی آسیب‌ها در ساختمان های اسکلت فولادی شهر بم

دسته بندی روشهای مقاوم سازی سازه های آسیب دیده

قسمت اول

های غیرمهندسی به ساختمان هایی اطلاق میشود که بار قائم و جانبی توسط دیوارها با مصالح بنایی و یا خشتی غیر مسلح تحمل میشود.

بر اساس مطالعات آماری انجام گرفته بر روی ساختمان‌های شهر بم در سال ۱۳۷۵، از کل ساختمان‌های موجود در شهر بم، ۲۹ درصد ساختمان‌ها غیرمهندسی، ۷۰ درصد ساختمان‌ها نیمه مهندسی و تنها ۱ درصد از ساختمان‌های موجود در شهر بم بصورت مهندسی ساخته شده است.

پارامترهای مهم زلزله بم

شهر بم و حومه که در ارتفاع ۱۰۹۴ متر از سطح دریا واقع شده است، بر روی گسل واقع گردیده است تاریخ نشان می‌دهد که در گذشته بارها زلزله‌هایی با دامنه آسیب پذیری کم رخ داده است.

دلایل ضعف سازه های اسکلت فلزی

در بررسی های انجام گرفته در منطقه زلزله زده بم و مطالعات صورت گرفته بر روی سازه های اسکلت فلزی عامل عمده ضعف سازه های اسکلت فلزی را بطور کلی می‌توان در چهار دسته تقسیم بندی نمود.

– **ضعف طراحی:** طراح بدلیل عدم شناخت صحیح نسبت به رفتار انواع سیستم‌های سازه‌ای و عملکرد آن در هنگام وقوع زلزله قادر به انجام محاسبات صحیح نبوده است.

– **ضعف اجرایی:** نبودن جزئیات اجرایی و محاسباتی و وجود افراد فاقد صلاحیت فنی، عدم آشنایی استاد کاران (در بخشهای مختلف سازه ای از جمله آرماتور بند، قالب بند، جوش کار و بتن ریز) نسبت به اصول صحیح اجرایی، باعث پائین آمدن سطح کیفیت در سازه های اسکلت فلزی شده است.

– **عدم کنترل نظارت بر اجرا:** به دلیل نداشتن کنترل بر عوامل اجرایی و کار نهایی بیشتر عملیات ساختمانی خالی از نقص و ضعف نبوده و لذا کیفیت کار اصلی با کار انجام شده و طرح و نقشه های اصلی تفاوت داشته. بیشتر ساختمان‌های شهر بم فاقد نظارت فنی بوده و با این که کنترل های فنی به طور ضعیف صورت گرفته است.

– **مشکلات اقتصادی و عدم آگاهی مردم به فرهنگ ساخت:** به علت وجود ساختمان سازی بصورت شخصی و سلیقه ای و نداشتن آگاهی مالک ساختمان به اصول صحیح ساخت و ساز و همچنین با حذف کردن و یا ضعیف کردن مقاطع پروفیل

در این مقاله خصوصیات فیزیکی و ضعف های سازه های اسکلت فلزی که در عملکرد لرزه‌ای سازه تأثیر می‌گذارد مورد بحث قرار می‌گیرد و راهکارهایی جهت مقاوم سازی خرابی‌هایی که در اثر زلزله در سقف، اتصالات و غیره این سازه‌ها به وجود آمده، ارائه شده است.

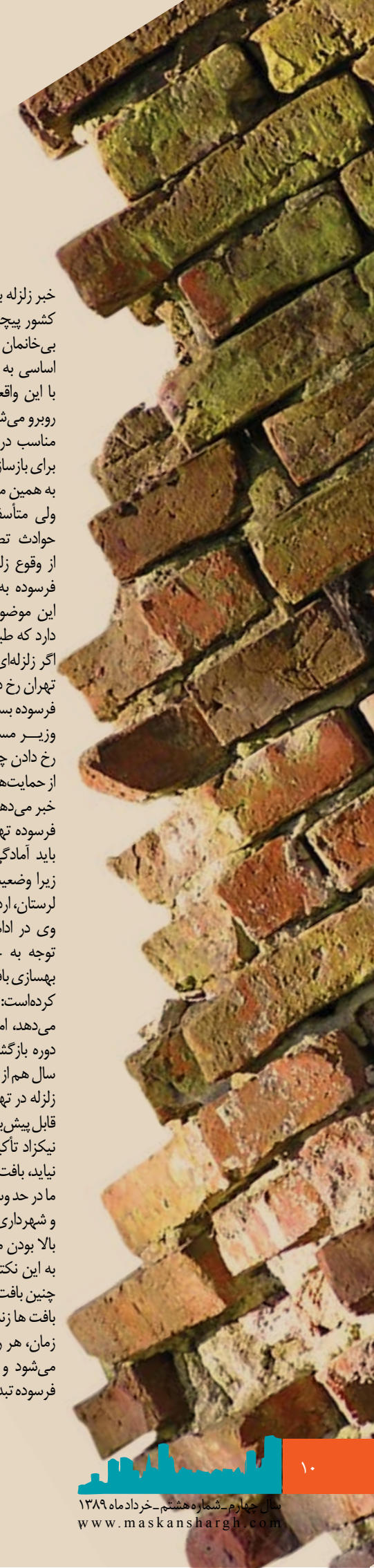
دسته بندی روشهای انجام شده تعمیر و تقویت اجزای ساختمان همانند، پی ها، سیستم مهاربندجانبی، سقف و مهاربندها در شهر بم هدف اصلی این مقاله است. هدف از این روش‌ها می‌تواند تعمیر یک ساختمان به منظور کسب مقاومتی باشد که آن ساختمان قبل از زلزله دارا بوده است، و یا هدف می‌تواند توسعه مقاومت یک ساختمان و ایجاد شکل پذیری بیشتر برای مقابله با زلزله‌هایی باشد که در آینده رخ خواهد داد.

مقدمه

با بررسی زلزله‌های ثبت شده در تاریخ ایران می‌توان دریافت که هر چند وقت یک بار زلزله شدیدی در یکی از مناطق ایران رخ داده و سبب بروز خسارات فراوان گردیده است. احیای ساختمان‌های آسیب دیده، در کنترل بحران پس از زلزله و همچنین حفظ سرمایه ملی، موثر می‌باشد. در این تحقیق آسیب پذیری لرزه‌ای ساختمان‌های با اسکلت فلزی شهر بم در مقابل نیروهای ناشی از زلزله و اثراتی که طرح نامناسب یا فرم‌های ساختمانی در نارسایی عملکرد بهینه یک سیستم سازه‌ای فولادی خواهد داشت، مورد بحث قرار گرفته است. در ادامه شیوه‌های تقویت و مقاوم سازی عناصر سازه‌ای و غیر سازه‌ای در ساختمان‌های آسیب پذیر به ویژه ساختمان‌های آسیب دیده در اثر زلزله پنجم دی ماه ۱۳۸۲، در قسمت دوم این مقاله در پیام نوسازی شماره بعد ارائه خواهد شد.

ساختار سازه‌ای ساختمان های شهر بم

ساختمان‌های ساخته شده در شهر بم را می‌توان به سه دسته کلی مهندسی، نیمه مهندسی و غیرمهندسی تقسیم بندی نمود. ساختمان‌های مهندسی به ساختمان‌هایی گفته می‌شود که دارای اسکلت فلزی و یا بتنی بوده که سیستم مقاومت جانبی آن تعریف شده باشد و یا ساختمان آجری با دیوار باربر به همراه شناژ باشد. ساختمان های نیمه مهندسی به ساختمانی گفته میشود که نیروی ثقل توسط اسکلت به طور عمده فلزی و یا ترکیبی از اسکلت فلزی و یا دیوار باربر غیر مسلح تحمل می‌شود و برای مقابله با نیروهای جانبی تمهیدی در نظر گرفته نشده است. ساختمان



بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قوچان

موقعیت جغرافیائی شهر قوچان

این شهر در دشت قوچان قرار گرفته و محصور بین کوههای هزار مسجد و رشته کوههای بینالود می باشد. شهر قوچان با ۱۳۴۰ متر ارتفاع از سطح دریا در شمال خراسان رضوی قرار دارد.

بافت فرسوده در شهر قوچان

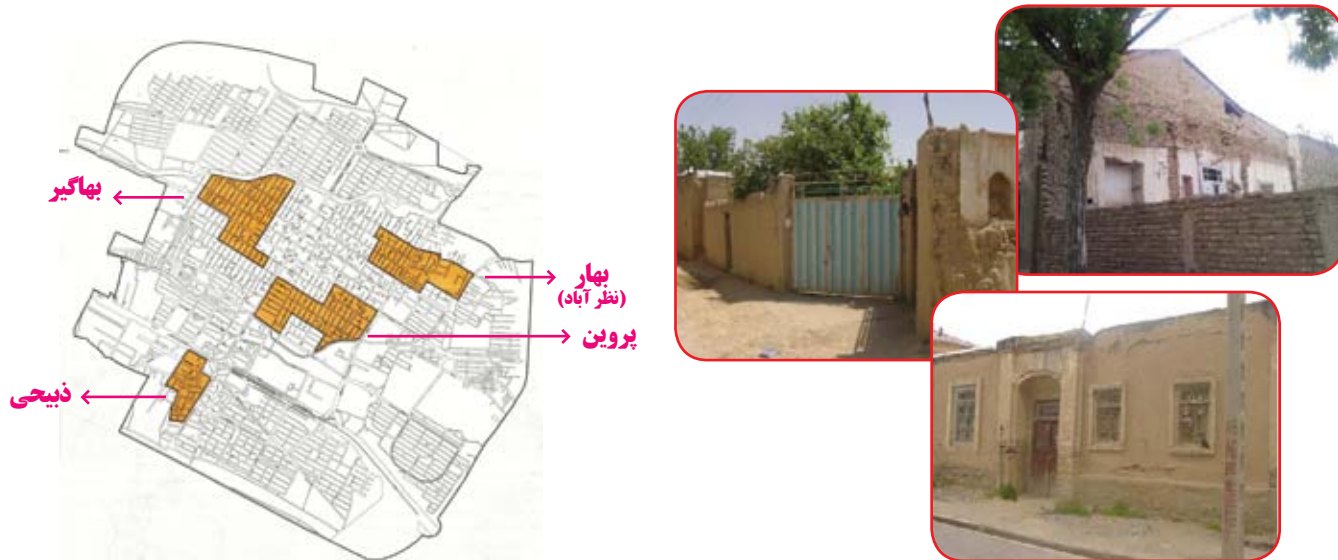
در راستای بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده در شهرهای ایران و تصمیمات دولت جهت اعطای تسهیلات مناسب شهر قوچان از جمله شهرهائی است که دارای بافت فرسوده بوده و به تصویب رسیده است.

با پیگیریهای شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق، شهر قوچان در برنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران قرار گرفت.

با پیگیریهای مستمر و تشکیل جلسات متعدد، سر انجام در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۱۵ دفتر بافت فرسوده با حضور آقای مهندس نوروزی مدیر عامل شرکت، آقای رضائی فرماندار قوچان، آقای خادم پیرشهردار وقت، اعضای محترم شورای شهر و شورای اداری شهر قوچان در محل فرمانداری افتتاح گردید که آقای مهندس برات زاده به عنوان مدیر طرح منصوب گردیدند.

مناطق بافت فرسوده

شهر قوچان دارای حدود ۱۴۹۰ هکتار مساحت و حدود ۱۴۰ هکتار بافت فرسوده در چهار منطقه: پروین، نظرآباد (بهار)، بهاگیر و ذبیحی می باشد که عموماً دارای ساکنین دهکهای پائین بوده که در آن جمعیت زیادی ساکن میباشند. ساکنین این مناطق به لحاظ اقتصادی ضعیف بوده، به گونه ای که حتی توان تخریب ساختمان خود را ندارند تا بتوانند نوسازی نمایند و پیش بینی که از وضعیت فعلی آن میتوان نمود چنانچه شهر با زمین لرزه ای ضعیف مواجه گردد خسارات جبران ناپذیری متوجه ساکنین گردیده که تلفات انسانی زیادی به همراه خواهد داشت ولی در صورتی که در تأمین اعتبار و تصویب طرح های نوسازی آن اقدام عاجل صورت پذیرد و با استقبال عموم مواجه گردد در زمان حوادث غیر مترقبه از جمله زلزله با کمترین خسارات و تلفات انسانی مواجه خواهد شد.



نقشه موقعیت مناطق فرسوده قوچان

اهم فعالیت ها و پیگیری های دفتر بافت فرسوده قوچان:

- ۱- اعطای تسهیلات از مرحله فونداسیون
- ۲- پیگیری اختصاص ۴۰ میلیارد ریال تسهیلات به منظور نوسازی بافت فرسوده شهر از تاریخ افتتاح دفتر
- ۳- برگزاری جلسات آموزشی متعدد در محلات بافت فرسوده
- ۴- بررسی مناطق فرسوده خارج از محدوده بافت و ارائه پیشنهاد مبنی بر اضافه شدن این مناطق به بافت فرسوده مصوب

شهروندان قوچانی جهت کسب اطلاع بیشتر در خصوص نوسازی و بهسازی ساختمانهای خود که در مناطق فرسوده تعیین شده واقع گردیده به آدرس: قوچان - خیابان شهید مطهری - روبروی مدرسه شاهد - دفتر عمران و نوسازی بافت فرسوده قوچان مراجعه و یا با شماره تلفن ۰۵۸۱-۲۲۴۰۷۱۸ تماس حاصل نمایند.

۸) پوسیدگی کف ستون ها در اثر تماس با رطوبت به علت این که به طور معمول کف ستون ها در پائین تر از سطح زمین قرار دارند و در اثر بارندگی و شستشوی کف ساختمان و موارد دیگر رطوبت به آنها می رسد و به تدریج باعث پوسیدگی کف ستون می گردد.



شکل ۴- کوتاه بودن طول رزوه در میله مهار و پارگی میله مهار

رئیس مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی خبر داد:

زلزله ۲۴ ساعت قبل از وقوع قابل تشخیص شد

رئیس مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهر سازی با اشاره به دستیابی به دانش فنی تشخیص زلزله گفت: در حال حاضر با نصب سیستم تشخیص زلزله در ۶ استان کشور زلزله ۲۴ ساعت قبل از وقوع قابل پیش بینی شده است.

به گزارش روابط عمومی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران سید محمود فاطمی عقدا در گفتگو با خبرگزاری مهر گفت: دستیابی به دانش فنی تشخیص زلزله ۲۴ ساعت قبل از وقوع محقق شده و هم اکنون در ۶ استان کشور به صورت آزمایشی سیستم پیش بینی زلزله نصب شده است.

رئیس مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن

و شهرسازی با بیان اینکه تست سیستم

پیش بینی زلزله ۲۴ ساعت قبل از وقوع به

اتمام رسیده است، افزود: در حال

حاضر تست های اولیه به خوبی

به اتمام رسیده و نیازمند

انجام یکسری

تست های خاص

در این زمینه

هستیم، ضمن

اینکه تست های

تکمیلی نیز رو به

اتمام است و توسعه

دانش فنی این

سیستم در دستور کار

قرار دارد.



به علت ضعف اقتصادی مالک ساختمان، از عوامل تاثیر گذار در آسیب پذیری سازه ها می باشد.

دلایل آسیب پذیری کف ستونها در زلزله بم

۱) ابعاد نامناسب کف ستون و عدم توزیع مناسب بار که به علت تمرکز تنش باعث گسیختگی در پی شده است (شکل ۱)



شکل ۱- کوچک بودن کف ستون

۲) استقرار نامناسب ستون بروی کف ستون در صورتیکه ابعاد کف ستون برای نیروهای خارج از مرکز طراحی نشده است (شکل ۲)



شکل ۲- استقرار نامناسب ستون بر روی کف ستون

۳) سطح مقطع کم میل مهارها، بخصوص در کف ستونهایی که بادبند نیز به آنها متصل شده است (شکل ۳)



شکل ۳- کم بودن سطح مقطع میله مهارها - لقی پیچ میله مهارها عدم یکپارچگی کف ستون ها

۴) لقی پیچ مهارها در کف ستونها بطوریکه در هنگام وقوع زلزله احتمال خارج شدن صفحه ستون از محل رزوه وجود دارد، که در سازه های اسکلت فلزی بم به علت شتاب قائم و همچنین نیروی برکنش بادبندی این عمل در بعضی از سازه ها رخ داده است.

۵) عدم یکپارچگی کف ستون ها به طوریکه کف ستونها از صفحات وصله شده اجرا گردیده.

۶) کوتاه بودن طول رزوه در میل مهارها به طوریکه فاصله کافی برای بستن پیچ ها باقی نمی ماند و کف ستون در محل رزوه شده قرار می گیرد که این عمل خود باعث ضعف در برابر نیروهای برشی در کف ستون ها، به علت کاهش سطح مقطع میل مهارها در محل رزوه می باشد (شکل ۴)

۷) نامناسب بودن کیفیت، بعد و طول جوش.

پیشرفت عملیات اجرایی

طرح مجد

بهره برداری از برج مسکونی ۳۴- SW۱

ساخته شده به شیوه مشارکت واحدی



پروژه SE۸ و SE۷

- ۱- تکمیل نصب کلیه تجهیزات تأسیساتی شامل چیلر، فن کوئل‌ها، هواساز، سختی گیر و ...
- ۲- نصب آسانسور
- ۳- نصب پله برقی
- ۴- اجرای سقف کاذب کناف
- ۵- اجرای کلیه کرکره رول آپ
- ۶- اجرای فضای محوطه سازی قسمت جنوبی
- ۷- تکمیل نماسازی و نصب کریل



پروژه‌ها

پروژه ۱- S۱

- ۱- اجرای کامل تأسیسات شامل فن کوئل، آتش نشانی، لوله کشی سرد و گرم
- ۲- آغاز اجرای نمای سنگ
- ۳- آغاز اجرای نمای گرانولیت
- ۴- اجرای کامل سنگ بدنه طبقات تجاری
- ۵- آغاز اجرای سرامیک کف طبقات اداری
- ۶- اتمام دیوار چینی و اجرا دیوارهای تری دی پنل
- ۷- اتمام سرامیک کف در واحدهای تجاری
- ۸- آغاز ساخت و نصب شیشه‌های سکوریت در طبقه‌های تجاری



آغاز اجرای نمای سنگ

پروژه سارا



موقعیت پروژه سارا نسبت به حرم مطهر

- ۱- اتمام اسکلت سازه پروژه ایمان
- ۲- آغاز اجرای نمای سنگ سارا در بلوک ۱A و ۱B
- ۳- عملیات نازک کاری شامل:
 - اجرای تأسیسات برقی واحدهای اقامتی بلوک ۱A و ۱B
 - اجرای تأسیسات مکانیکی واحدهای اقامتی بلوک ۱A و ۱B
 - اجرای سقف کاذب واحدهای اقامتی
 - ۴- اجرای شیب‌بندی پشت بام بلوک ۱B



آغاز اجرای نمای سنگ

پرداخت ۴ تا ۱۲ میلیون تومان ودیعہ اجاره مسکن بافت فرسوده

معاون وزیر مسکن و شهرسازی از مشخص شدن حداقل و حداکثر پرداخت وام اجاره مسکن از ۴ میلیون تومان تا ۱۲ میلیون تومان خبر داد.

احمد صادقی افزود: وام ودیعہ مسکن به متقاضیانی پرداخت می‌شود که قصد احداث و نوسازی مسکن در بافت فرسوده دارند بنابراین طی مراحل کارشناسی از تمامی استان‌های کشور حداقل و حداکثر این وام نیز مشخص شد. وی ادامه داد: در آخرین جلسه شورای عالی مسکن به دلیل عدم حضور وزیر مسکن و شهرسازی تصویب پرداخت این مبلغ



به تأخیر افتاد و به زودی مبلغ یاد شده (۴ میلیون تومان تا ۱۲ میلیون تومان) به تصویب خواهد رسید.

وی با بیان اینکه وام ودیعہ سود ندارد تصریح کرد: بازپرداخت وام ودیعہ مسکن پس از دو سال خواهد بود و فرد متقاضی پس از دریافت وام باید مبلغ را به صورت یکجا بازگرداند و از زمانی که شهرداری با پروانه ساخت موافقت کرد عملاً پرداخت وام آغاز می‌شود. به گفته وی، درصدد هستیم تا متقاضیان این وام دیگر برای دریافت وام ضامن ارائه نکنند و تنها همان زمین مورد نظر که در رهن قرار می‌گیرد کافی باشد.

وام اجاره در تهران ۱۲ میلیون

صادقی گفت: برای تعیین حداقل و حداکثر این وام، از معاونت ساختمان و مسکن وزارت مسکن استعلام گرفته شده و این مبلغ نهایی شده است. معاون وزیر مسکن و شهرسازی تأکید کرد: افرادی که واحد مسکونی آنها در بافت فرسوده قرار دارد، اگر قصد ساخت و ساز داشته باشند می‌توانند با در دست داشتن قرارداد اجاره و پروانه ساختمان از شهرداری برای دریافت وام به بانک مسکن مراجعه کنند. وی افزود: وام ۴ میلیون تومانی مربوط به شهرهایی است که اجاره مسکن در آنجا پایین است و به تناسب شهرها این مبلغ اضافه می‌شود و در نهایت به کلان شهرها و خصوصاً شهر تهران که وام آنها ۱۲ میلیون تومان است می‌رسد. به گفته وی، بانک مرکزی با پرداخت این وام موافق است و بودجه‌ای بالغ بر حداقل ۲۰۰ میلیارد تومان برای آن در نظر گرفته شده است.

برگزاری کلاسهای توجیهی بازسازی و نوسازی بافت فرسوده

شرکت عمران و نوسازی تربت حیدریه علاوه بر فعالیت در پروژه زعفرانیه با همکاری شرکت عمران و نوسازی شهری ایران و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق جلسات توجیهی جهت ساکنین در بافت فرسوده شهری را برگزار مینماید. در این جلسات ضمن اعلام تسهیلات و امتیازاتی که جهت نوسازی بافت فرسوده در نظر گرفته شده، شیوه‌های اجرایی آن نیز مطرح میگردد.



سخنی با سهامداران پروژه زعفرانیه



محمد جواد محبی مدیرعامل شرکت عمران و نوسازی زعفرانیه تربت حیدریه

قریب به دوسال است که طرحی عظیم در شهرمان تربت حیدریه آغاز شده است که میتوان از آن بعنوان طرحی با پشتوانه سرمایه‌های مردمی نام برد. سرمایه‌گذاری که پس از شهر مشهد، دومین شهریست که توانسته است با همین پشتوانه مردمی آغاز و استفاده از سرمایه‌های خرد مردمی را فرهنگ سازی نماید.

حرکتی آغاز گردید که قسمتی از اعتبارات کشوری را به سمت خود جذب کرده است تا آنجائیکه در یک مرحله ۱۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال از محل اعتبارات اوراق مشارکت، ۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال در یک مرحله از اعتبارات عرصه‌های در مسیر و در مرحله دوم و در پیگیریها و رایزنی‌هایی که انجام شد ۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال در پی توافقی نامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری، استانداری خراسان رضوی و شهرداری و منحصر به بافت فرسوده تربت حیدریه پس از بازدید معاون محترم وزیر مسکن و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی به امضاء رسیده و تاکنون در حال جذب می‌باشد و پیگیریها در این زمینه هنوز ادامه دارد.

علیرغم اینکه ما مدعی هستیم در بین شهرستانهای کوچکی مشابه تربت حیدریه، جذب اعتبارات کشوری در حدی انجام شده که از برخی مراکز استانها نیز جلوتر می‌باشیم از طرفی دیگر اعتقاد داریم انجام کار برای مردم چنانچه بدون تحقیق و مطالعه و بدون استفاده از نظرات کارشناسان متخصص باشد مسلماً منجر به شکست خواهد شد، در حالیکه در پروژه زعفرانیه ضمن حفظ و صیانت از سرمایه‌های مردم و تلاش در جهت جلوگیری از هرگونه لطمه از مشاورین مجرب در طراحی و معماری در بلوک های N-2 (در حال اجرا)، NE-1 و E-27 به عنوان پروژه‌های تجاری، اداری و مسکونی شبکه‌ای متصل بهم استفاده گردیده است و هم چنین برای طراحی شهری آن نیز مشاور گرفته خواهد شد که با در نظر گرفتن سیاست مردم محوری و ساخت و ساز توسط خود مالکین محدوده بافت به سهولت و با برنامه انجام خواهد گرفت.

با توجه به اینکه سیاست‌های دولت در مسکن مهر به سمت بافت‌های فرسوده در حال سوق دادن است برای دو بلوک دیگر در C-28 و C-29 مشاور معماری و طراحی انتخاب تا پروژه اگر بخواهد انجام گیرد با استفاده از آخرین تکنولوژیهای روز و براساس منابع علمی و عملی انجام شود نه

طرحهایی که هر چند به آن پول تزریق شود نهایتاً در آینده با مشکل مواجه گردد و این جزئی از وظایف مسئولین است که از بیت‌المال و سرمایه‌های مردم حفاظت و صیانت نمایند.

و نکته آخر اینکه خوشحالیم با همین سرمایه‌های خرد شما سهامدار گرامی در پروژه زعفرانیه توانسته ایم املاکی خریداری نمائیم که بر سرمایه‌های شما افزوده شود و اکنون پس از این مدت با کارشناسی دقیق انجام شده توسط کارشناسان اقتصادی و متولیان فرایند مالی شرکت، قیمت هر سهم از پروژه زعفرانیه به ۱۵۰۰ ریال افزایش واقعی رسیده است و در آینده‌ای نه چندان دور با اجرای کامل طرح سرمایه‌های خرد به سرمایه‌گذاری کلان تبدیل خواهد شد.

در خاتمه از تمامی سهامداران گرامی که طی این مدت به متولیان شرکت اعتماد داشته و با واریز به موقع اقساط خود ما را در تملک و افزایش مستغلات خودشان یاری رسانیده‌اند تقدیر و تشکر می‌گردد و انشاء... با وصول مابقی مطالبات واگذاری سهام پروژه عملیات اجرایی و عمرانی بلوک N-2 و تملک سایر املاک باقیمانده اقدام خواهد شد و سهامداران گرامی بدانند در حال حاضر کار پروژه زعفرانیه تربت حیدریه از مرحله طراحی به مرحله اجرایی رسیده که تصاویر گویای آن می‌باشد و کمکهای دولت هم در این زمینه به پیشرفت آن کمک شایانی نموده است.

اخبار جدید آغاز فعالیت اجرایی بعد از گودبرداری و دیوار حائل در شماره بعدی به اطلاع سهامداران خواهد رسید و شاهد به ثمر نشستن سرمایه گذاری خود خواهند بود و بنابراین با درایت و تصمیم راسخی که در گذشته گرفته‌کما فی السابقی سرمایه خود را در پروژه حفظ تا شاهد بهره‌برداری بالای آن باشند. سرمایه‌گذاری در اینگونه طرح‌ها ضمن سوددهی که جهت سهامداران به همراه دارد به مرور چهره‌مناسبی را به بافتهای فرسوده شهرمان خواهد بخشید و در صورت ادامه کار در بافت های فرسوده و بهسازی آن‌ها شاهد حوادث ناگوار در صورت بروز حوادث قهری نخواهند بود.

هر شهروند تربت حیدریه بر خود وظیفه میداند در آبادانی شهر تلاش نموده و ما را در این حرکت جدید یاری نماید.

برگزاری دومین کارگاه تخصصی مدیران شهری ویژه نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده

یلداپسندیده-دومین کارگاه تخصصی ویژه نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری در تاریخ ۱۱ اردیبهشت ۸۹ ویژه مدیران شهری در محل سالن اجتماعات استانداری خراسان رضوی برگزار گردید. محورهای مورد بحث تشریح شیوه بسترسازی نوسازی بافتهای فرسوده شهری، شیوه های تجهیز منابع، تشریح شیوه های مشارکت مردمی، نقش شهرداریها و دستگاههای مرتبط در تسريع نوسازی، اهم مشکلات و مسائل موجود در بافت و ارائه راه حل و ارائه تجارب موفق نوسازی بافتهای فرسوده شهری بود که هر کدام از مسئولین به تشریح آنها پرداختند. در این همایش اهم مسائل و مشکلات بافت های فرسوده شهری توسط شهرداران، مدیران و دست اندرکاران ذیربط مورد بحث و تبادل نظر قرار گرفت.

ابتدا مهندس واحدی مدیر کل دفتر فنی استانداری خراسان رضوی با تأکید بر ساختار نظام فنی و اجرایی جدید از مهندسی به مدیریت گفت: ماده ۳۱ قانون مدنی چهارم توسعه با رویکرد متفاوت در قالب ۶۵ دستورالعمل تهیه شده که مرحله به مرحله در حال ابلاغ است. وی حضور بخش خصوصی و شرکت عمران و بهسازی شهری در هر استان را مثبت ارزیابی کرد و گفت: زیر ساختهای لازم فراهم است و با اجرائی شدن این مهم میتوان به حل مشکل اجرائی - عملیاتی بافتهای فرسوده امیدوار بود. وی به مشارکت مردم اشاره کرد و اظهار داشت: اجرای صحیح در بافت فرسوده منوط به عوامل محیطی درونی و بیرونی است علاوه بر آن توجه خاص به بخش کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی در اجرای بافتهای فرسوده نقش بسزایی در بهسازی شهری دارد. وی خاطر نشان کرد: با توجه خاص شهرداریها به مقوله فرهنگ سازی و آموزش، می توان نقش مؤثری در پیشرفت پروژه های بافت فرسوده داشت علاوه بر آن کمیته راهبردی بافت فرسوده استان با همکاری دفتر فنی استان، سازمان مسکن و شهرسازی و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق راه اندازی گردیده که این جلسه اولین خروجی مصوبه کمیته میباشد.

در ادامه مهندس قاسمی ریاست محترم سازمان

و نهادهای ذیربط بررسی و کنترل گردد. مهندس حسین پور با تأکید بر واقع شدن کشور در خط زلزله بیان کرد: باید تمهیدات لازم در جهت کاهش تلفات و خسارات حوادث غیر مترقبه را در نظر داشته باشیم و یقیناً اگر بحث مقاوم سازی را انجام دهیم شاهد کاهش آن خواهیم بود.

وی گفت: شهرداریها محور اصلی راه اندازی خدمات نوسازی محلات محدوده طرح را دارند ولی متأسفانه از سوی دولت سازه کارهای قانونی و ضوابطی که در مراحل اجرایی در این دفاتر حاکم باشد موجود نیست و از مصوبات موجود می توان به بحث معاوضه و تبادل ملک با دیگر زمینهای دولتی، اختصاص وام قرض الحسنه و پرداخت اجاره اسکان موقت، تخفیف ۵۰ درصد در خصوص عوارض و تراکم شهرداری اشاره نمود و اجرای آن میتواند بستر مناسبی برای ساکنان و ذینفعان باشد که با رغبت بیشتر در این کارها همکاری نمایند.

مهندس پژمان شهردار محترم مشهد نیز گفت: احیای بافت فرسوده یک فعالیت اجتماعی است و مسئولان ذیربط با یک سیاست تشویقی و تسهیلات بانکی مردم را توجیه و به این امر ترغیب نمایند تا با همکاری جدی مردم در این طرحها بستر اجتماعی لازم فراهم آید. وی در ادامه با توجه به اهمیت این موضوع عنوان کرد: ابزار قانونی و بودجه کافی در این خصوص وجود ندارد. دستگاههای دولتی و خدماتی برداشتهای متفاوتی از احیاء و نوسازی بافت فرسوده دارند آنها باید این مهم را به عنوان تکلیف عمومی بدانند و به طور یکپارچه با یکدیگر همسو شوند.

شهردار مشهد درخصوص تفکیک بافتهای فرسوده از نظر نوع و وسعت ونحوه مداخله شهرداریها بیان داشت: یک نوع بافت در قالب یک بنای فرسوده است و دخل و تصرفی در معابر آن نداریم و نوع اصلی و مهم دیگر وجود بافتهای وسیع می باشد که نیاز به معبر جدید و ایجاد فضاهای خدماتی و عمومی داشته که منجر به سلب مالکیت از عده ای می شود که به همکاری مردم نیاز می باشد.

مهندس صادقی معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، بافت های فرسوده شهری را یک فرصت برای حل مشکل کمبود مسکن دانست و عنوان کرد: در برنامه دولت، محور اصلی مردم هستند و باید بستر برای حضور و مشارکت مردم فراهم شود و نهضت نوسازی با پشتوانه سرمایه های مردمی ایجاد گردد.

مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران ضمن اشاره به اینکه در ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده بیش از ۸/۵ میلیون نفر جمعیت زندگی می کنند تصریح کرد: فقط ۷ درصد از این پهنه نوسازی شده و برای احیای ۹۳ درصد دیگر باید به دنبال راهکار مناسب باشیم.

مهندس صادقی خاطر نشان کرد: در نوسازی بافتهای فرسوده سرمایه اصلی در دست مردم است و باید با اطلاع رسانی کامل نهضت نوسازی را بیدار کنیم.

در انتهای جلسه، برنامه پرسش و پاسخ با حضور مهندس صادقی معاون وزیر مسکن و شهرسازی، مهندس حسین پور معاون عمرانی استانداری، مهندس قاسمی رییس سازمان مسکن و شهرسازی و آقای آقاملائی مدیریت شعب بانک مسکن استان خراسان رضوی برگزار گردید که در آن شهرداران و مدیران شهرداریهای شهرهای استان به طرح سئوالات و تبادل نظر و ارائه مشکلات پرداختند.

کارگاه آموزشی با بازدید مدعوین از پروژه های در حال اجرای طرح بزرگ مجد پایان یافت .



مهندس حسین پور معاون عمرانی استانداری خراسان رضوی



مهندس قاسمی رییس سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی



مهندس واحدی مدیر کل دفتر فنی استانداری خراسان رضوی



سال چهارم - شماره هشتم - خردادماه ۱۳۸۹
www.maskanshargh.com



مهندس صادق معاون وزیر و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران



مهندس پژمان - شهردار مشهد



مهندس نوروزی - مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

ایرادهای خانه خود را از بین ببرید

و کوچک که نمی توان هیچ تغییر بنایی در آن ایجاد کرد، نیز می توانید بر روی دیوار آینه نصب کنید و یا به دیوارها رنگ های روشن تری بزنید و از وسایل و کف پوش های روشن استفاده کنید.

تفکیک فضای بزرگ:

در جاهایی که می خواهید فضایی بزرگ را تفکیک کنید یا میان دو ستون برجسته دیواری بکشید می توانید به جای دیوار از شیشه های ساده، رنگی یا بافت دار و پارتیشن های شیشه ای هم کمک بگیرید تا در عین تفکیک دو قسمت از هم بتوانید نور یک قسمت اتاق را به قسمت دیگر آن راه بدهید.

بعضی از تزئینات قدیمی را نپوشانید:

سعی کنید به هنگام طراحی جدید دکور و چیدمان خانه، قاب های زیبا روی درها، یا تزئینات معماری و گچبری های زیبا، حتی تیرهای چوبی قدیمی و زیبا را نپوشانید. کف پوش های کف اتاق چه چوبی، چه سرامیکی یا کف پوش لینولئومی قدیمی اما زیبا هم که باشد آن را نپوشانید. لزومی ندارد که پنجره های زیبا یا آن هایی که رو به منظره ای زیبا قرار دارند را با پرده و یا دیگر تزئینات غیرضروری بپوشانید و در صورت تمایل فقط یک والان کوتاه کافی است.

چند توصیه:

۱ - انتخاب کفپوش یکنواخت ارتباط میان اتاقها را حفظ میکند و خانه ای کوچک را به صورت فضائی یکنواخت و بزرگ می نمایاند. انتخاب پارکت یا سرامیک یک دست یا استفاده از قالیچه های کوچک و هم رنگ در بخشهای اتصال اتاقها به یکدیگر، نگاه بیننده را به دنبال خود میکشد و فضائی بزرگتر برای او ایجاد میکند.

۲ - دربهای داخلی اضافه را بردارید یا از دربهای شیشه و چوب استفاده کنید. این کار مسیر دید را باز میگذارد و نور را از اتاقهای نورگیر به اتاقهای دیگر می رساند و محیط را بزرگتر نشان میدهد.

۳ - نصب تابلوها تاثیر بسیاری در بیننده ایجاد میکند مثلاً برای دیواری که می خواهید کشیده تر بنظر برسد تابلو را افقی و برای دیواری که می خواهید بلندتر بنظر برسد تابلو را عمودی نصب کنید.

۴ - میله پرده را از حد پنجره بالاتر نصب کنید به این ترتیب سقف بلندتر بنظر می رسد.

نورپردازی های خاص با انواع لامپ های هالوژن یا دیگر روشنایی ها به نوعی رفع کنید.

ایرادهای خانه را پنهان کنیم:

البته نصیحت ما این است که سعی کنید حتی الامکان کمتر درگیر کارهای بنایی و معماری شوید و با کمک گرفتن از تنوع رنگ، بافت یا طرح و اثاثیه متنوع و طرح دار، فضاها را تغییر دهید و عیب ها را کم رنگ تر جلوه دهید. البته نقاشی کردن هم بسیاری از ایرادها را همانند نورپردازی می تواند رفع کند. شما گاه می توانید با ایجاد پرسپکتیوهای ساختگی، تغییر سایه یا مواد سازنده یک قسمت، به نوعی مشکل و ایرادهای موجود در خانه را کمتر کنید. مثلاً می توانید ستون وسط یک اتاق که دوست ندارید دیده شود را خیلی ساده با ساختن یک پارتیشن هم رنگ دیوار کناری در کنار ستون و یا تبدیل آن قسمت به یک کمد دیواری یا اتاقک شیشه ای یا پاسیو به آن ستون هدف دهید.

ویژگی های زیبای خانه را برجسته کنید:

بهترین قسمت ها و ویژگی های زیبای فضای داخلی خانه تان را برجسته تر جلوه دهید تا به زیبایی فضای داخلی خانه بیفزایید. مثلاً برای قسمت هایی که می خواهید آن را چشمگیرتر نشان دهید از رنگ تندتر و برای دیگر قسمت ها از رنگ های خنثی کمک بگیرید. برای مثال یک بخاری قرمز در میان دیواری تمام سفید بسیار خودنمایی می کند. بنابراین سعی کنید به قسمت های زیبا و برجسته خانه تان در طراحی دکور بیشتر بپردازید. در بیشتر کشورهای اروپایی مردم بیشتر ترجیح می دهند که با تغییر دکور به یک ساختمان قدیمی ظاهری زیبا و جدیدتر دهند و کمتر به فکر خرید خانه ای جدیدتر می افتند.

با نور و آینه ایراد خانه را پنهان کنید:

نور، یکی از بهترین راه ها برای برجسته نمایی یک فضا، ساختار یا لوازم موجود در یک خانه است مثلاً با آباژور می توان خیلی خوب نورپردازی موضعی را انجام داد. علاوه بر آن آینه همیشه می تواند وسیله ای خوب برای افزایش جذبه و زیبایی ویژگی های جذاب یک خانه باشد. شما می توانید آینه را در هر جایی نظیر دیوارها، سقف، قاب بندی در یا پنجره های سقفی نصب کنید. برای حل مشکل فضاهای باریک

قبل از شروع به چیدن مبلمان و اثاثیه و طراحی دکور خانه تان، سعی کنید که از عیب و ایرادهای چشمگیر موجود در ظاهر خانه تان خلاص شوید برای مثال اگر در دیوار تان تزئینات قدیمی، چون طاقچه یا گچ بری های قدیمی و از مد افتاده دارد بهتر است که فوراً آن ها را خراب کنید. البته اگر خانه تان ایرادهای اساسی دارد بهتر است قبل از اقدام به انجام هر کاری از جانب خودتان از نظرات یک مهندس معماری یا یک بنای با سابقه کمک بگیرید و دیواری را بدون مشورت خراب یا جابجا نکنید. گاهی اوقات تنها با خراب کردن و جابجایی بعضی از دیوارهای جداکننده می توانید ظاهری زیباتر و مدرن تر به خانه بدهید و برای این منظور باید فضای خانه، مورد استفاده هر اتاق و ارتباط اتاق ها با هم را در نظر بگیرید. شما هر دیواری را می توانید براساس تئوری های موجود خراب کنید و پایین بیاورید و تنها مشکل موجود ممکن است هزینه و میزان کار و زحمتی باشد که برای این کار لازم است. البته واضح است که با خراب کردن دیوار بین بعضی اتاق ها و تفکیک خانه، فضا و گنجایش بیشتری خواهیم داشت و بهتر می توانیم به طراحی دکور بپردازیم. گاهی هم وجود فضاهای بزرگ در خانه یک مشکل است که شما می توانید با افزودن اتاق و راهروها، فضاهای تفکیک شده و مفیدتری را در خانه ایجاد کنید.

ایرادها و عیب ها را ترمیم و تعمیر کنیم

بعضی عیب و ایرادها وجود دارد که نمی توان آنها را با خراب یا جابجا کردن دیوار یا در و پنجره رفع کرد و مجبوریم که آن عیب را با توجه به بودجه ای که در نظر گرفته ایم به نوعی تعمیر یا ترمیم کنیم، مثلاً با استفاده از سقف های کاذب یا دیوارهای پیش ساخته، کابین و یا کاغذ دیواری و لکه گیری ها، آن عیب را مخفی کنیم. به علاوه شما می توانید گاه با تکرار آن ایراد یا ترک خوردگی بر روی سقف یا دیوار نوعی طرح و مدل به وجود بیاورید و یا گاهی می توان عیب موجود بر روی دیوار، سقف یا هر جای دیگر خانه را به نوعی در چیدمان دکور عمدی و نوعی طرح جلوه داد. با کمک روش های ساده ای می توانید برخی ترک خوردگی و عیب ها را با چسباندن کاغذ دیواری بر روی آن از بین ببرید و یا برخی ایرادهای اسکلتنی و نقشه ای را با استفاده از

