



فصلنامه انجمن انبوه سازان قزوین



سخن از سبزه و سبز است؛ تبادار و تبر...

## نگاهی به شهر

به یاد دارم در سالهای ۴۸–۱۳۴۷هنگامی که شهرداری قزوین و مسولین ، تصمیم به اجرای ادامه ی خیابان بوعلی از خیابان نادری تا خیابان شهید باهنر (بوعلی غربی) گرفتند، از پدر اینجانب مرحوم آقای محمد علی ابراهیمی کارشناس رسمی دادگستری جهت ارزیابی املاک واقع در طرح دعوت به عمل آوردند. مرحوم پدرم می گفت با توجه به این که در آن سالها ارزش هر ملک حدوداً ۱۰ الی ۳۰ هزارتومان بیشتر نبود ؛بیشنهاد دادم که عرض گذر از ۲۴ متری به ۳۵ متری تغییر یابد، در جواب شهردار وقت فرمودند: مگر مردم پول اضافه دارند به آهن پاره هادهند! (منظور اتومبیل بوده) و در خیابانها رژه روند !!!

به نظر می رسد که دیدگاهها در آن زمان نوک دماغی بوده است و آنها آینده نگر نبودند. درگذر زمان به وضوح قابل رویت بودکه عبور و مرور چگونه است که اجباراً مسوولین در سال

۱۳۷۲ تصمیم به یک طرفه کردن خیابان بوعلی گرفتند.حالا خیابان خیام و فردوسی با قدمت



بیش از ۴۰ سال و بناهای قدیمی -که تا چند سال پیش املاک تجاری بر خیابان فردوسی از دو طرف حدوداً ۵ درصد و ساختمانهای یک الی دو طبقه بیشتر نبوده است؛ در عرض سالهای انگشتش شمار تبدیل به حدوداً ۴۰درصد تجاری با طبقات فوقانی و چندین طبقه تبدیل شده است.

با توجه به اینکه خانواده‌هایی هستند که به تعداد افراد بزرگسال خوداتومبیل دارند و هرروز که می گذرد تب اتومبیل سواری و اتومبیل داری داغترمی شود؛ بعضاً به هر شهر مرکز استانی که می رویم؛ چشم انداز ورودی و خروجی در خیابان اصلی شهر از نظر زیبا سازی و عرض گذر و سهولت در عبور و مرور و نمادی از معماری گذشته آن شهر، چشمها را خیره می کند. و اما در قزوین... در سال ۱۳۷۰ و به همت شهردار وقت، برای تعریض خیابان امام خمینی (ره) و خیابان طالقانی (محور وسط شهر) مجوزی صادر گردید. به راستی چرا بجز پاساژ الغدیر و ساختمان مرکزی بانک تجارت، از طرح تبعیت نگردیده و هیچ مسوولی ادامه طرح را دنبال نکرده است؟

کافی است چند روزی درشهر تعطیلی باشد، حال و روز مسافرین سرگردان داخل شهر تماشاوار!!

زندگی می گفت؛ یک طرفه شدن خیابانهای قزوین مد روز شده است!!

برگزاری پنجمین همایش شهر و سیمای شهری

# پیش همایش مکتب معماری قزوین در سال ۸۸

شاهد خواهیم بود.

**نشست خبری به سوالات خبرنگاران پاسخ داد.**
مهندس مسعود نصرتی ضمن تبریک سی امین سالگرد انقلاب شکوهمند اسلامی و ایام دهه فجر گفت : طرح جامع با مقیاس یک ده هزارم محدوده کاربری شهرداری و حوزه نفوذ، چشم انداز ، حریم و استراتژی توسعه شهر را مشخص می کند وحدوده ۴ماه است که مراحل بررسی طرح جامع با برگزاری ۹۱ جلسه توسط کمیته راهبری به پایان رسیده و اصلاحات لازم توسط مشاور طرح اعمال شده است و در مرحله بررسی و تصویب استانی به سر می برد تا در نهایت به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد

وی افزود: وسعت بازنگری که انجام شد به عنوان چهارمین طرح جامع شهر قزوین ۲۷۰۰ هکتار را شامل می شود.
مهندس نصرتی با توصیف طرح تفصیلی از تهیه طرح ها تفصیلی به طور همزمان خبر داد و گفت : طرح تفصیلی به عنوان طرح اجرایی ، در چارچوب کلیات سیاست های طرح جامع و در مقیاس کمتر از آن تهیه می شود و به طور کلی ضوابط و نوع استفاده از زمین ، مباحث حجم ساختمان ها از قبیل تراکم ، سطح اشغال تعداد طبقات ،عرض گذر گاهها، شبکه معابر ،محل قرار گیری میدانی ،موقیعت تقاطع ها ، ضوابط ساخت و ساز و آرایش کاربری در کنار هم با مقیاس ۷۲۰۰۰ صحبت می کند و شهرداری قزوین برای افزایش سرعت کار هم زمان در یک برنامه زمانی ۳ ساله ، طرح های تفصیلی موضعی و موضوعی تهیه می کند.

وی ادامه داد : یک سوم از مساحت طرح تفصیلی در سال ۸۷ توسط ۴ مشاور در حال اقدام است و یک سوم آن در بوجه سال ۸۸پیش بینی شده و به تصویب شورای اسلامی شهر قزوین رسیده است و به یاری خداوند در پایان سال ۸۹اتمام تهیه طرح تفصیلی را در آمد و بوجه سال ۸۸است.

در ادامه مهندس نصرتی توضیحاتی در خصوص ماده ۱۰۰قانون داد و گفت : ما در ۱۰ماهه سال جاری در کمیسیون بدوی ۶۸۷به پرونده رسیدگی کردیم که نسبت به سال ۸۶ ، ۴٪ کاهش داشتیم و در کمیسیون تجدید نظر به به ۷۰۴ پرونده رسیدگی



### کهن شهر

شماره ۸ / زمستان ۱۳۸۷



کردیم که نسبت به ده ماهه سال ۸۶ ، ۸٪ افزایش داشته ایم.

وی اضافه کرد : از لحاظ مبلغ ریالی در کمیسیون بدوی در مقام مقایسه با سال ۸۶ ، ۵۹٪افزایش را شاهد بودیم و در کمیسیون تجدید نظر ۷۰٪درصد افزایش داشته ایم.

در پایان مهندس نصرتی به پنجمین همایش شهر وسیمای شهری که با مشارکت فرهنگستان هنر، استانداری، شورای اسلامی شهر، سازمانهای مسکن و شهرسازی، نوسازی و بهسازی، نظام مهندسی، صدا و سیما شبکه قزوین و دانشگاه های بین المللی امام (ره) و آزاد اسلامی واحد قزوین در استان قزوین برگزار گردید اشاره کرد و گفت : سلسله همایش های شهر و سیمای شهری، در سال جاری با موضوع مکتب معماری قزوین در روزهای ۳ و ۴اسفند ماه در ۲ مرحله بازدید و سخنرانی در قالب شناخت مکتب معماری قزوین و و هم قزوین در تاریخ

مکتب معماری قزوین و حضور مهندسان و کارشناسان معماری کشور با حضور مهندسان و کارشناسان مطرح کشوری برگزار گردید که میهمانان در روز ۳ اسفند از دشت قزوین (دوره پیش از تاریخ ) شامل تپه زاغه و مناظر آن ، هسته تاریخی شهر و شارستانی ساسانی شامل مسجد جامع عتیق -مسجد حیدریه، باغ جعفر آباد ،دولت خانه صفوی ،خیابان سپه ، کاروانسرای سعدالسلطنه (بزرگترین کاروانسرای درون شهری دنیا)،بازار ،امامزاده حسین ، و دروازه های درب کوکوک و تهران قدیم بازدید به عمل آوردند و در ۴ اسفند با حضور در سالن اجتماعات سازمان تبلیقات اسلامی به ارائه مقالات پرداختند.

وی از برگزاری همایش مکتب معماری قزوین در سال ۸۸خبر داد و گفت:ما از این همایش به عنوان پیش زمینه همایش مکتب معماری قزوین در سال ۸۸تحت عنوان هشت بهشت قزوین که شامل هشت زیر مجموعه خوشنویسی ، نقاشی ، نگارگری، شهر سازی و معماری،تعدیه، امور ثنائی و موسیقی میشود استفاده می کنیم.

این مسوول یاد آور شد:مقابله با تهاجم فرهنگی و شناخت از هویت و بازیبئی تاریخی از اهداف برگزاری همایش مکتب معماری قزوین است که متاسفانه قزوین با ۵ هزار سال قدمت و ۱۷۵۰ سال تاریخ مشخص با مصداق بناهای تاریخی تأثیر گذار در معماری و شهر سازی کشور مورد بی مهری قرار گرفته و پیشینه تاریخی و افتخارات گذشتگانمان به مرور به دست فراموشی سپرده شده است.

نصرتی با اشاره به فرمایش مقام معظم رهبری در دیدار با جامعه مهندسان کشور و شورای اسلامی شهر تهران در سال ۸۴افزود: انسانی که هویت مکانی نداشته باشد تعلق خاطر و انگیزه ای برای فعالیت و رسیدن به جایگاه والای انسانی نخواهد داشت و این انسان به پوچی و بی هویتی می رسد.

شماره ۸ / زمستان ۱۳۸۷

مهندس داودرحمانی،مدیرمسکن سازمان مسکن و شهرسازی استان قزوین:

## مسکن مهر زمینه ی بسیار مناسبی برای انبوه سازان تشخیص صلاحیت شده است

<b>اشاره</b>
<p>احداث قريب به ۳میلیون و ۷۰۰هزارمترمربع زیربنا درقالب مسکن مهر،چگونگی حمایت سازمان مسکن و شهرسازی استان قزوین به عنوان متولی اصلی صنعت ساختمان در سطح استان از انجمن و اعضا،تأثیرات سیاستهای دولت پررونند ساخت و ساز و سخنان اخیر وزیر مسکن و شهرسازی درقزوین،دهدغده هایی بود که منجربه این گفتگوی اختصاصی شد. مهندس داودرحمانی،مدیرمسکن سازمان مسکن و شهرسازی استان درگفتگو بافصلنامه ی انبوه سازان قزوین ،چشم انداز بهره مندی اعضای انجمن انبوه سازان از پروژه های مسکونی راترسیم کرده است.</p>

**- سازمان مسکن برای حمایت از انبوه سازان چه اقداماتی انجام داده است؟**
این سازمان تاکنون حمایت های بی دریغ و همه جانبه ای از انجمن صغنی انبوه سازان انجام داده است؛ به عنوان مثال در هنگامی که سیمان دوران بحرانی خود را در کشور می گذراند؛ این سازمان جهت توزیع عادلانه سیمان از خدمات انجمن انبوه سازان برای پروژه های انبوه سازی استفاده می کرد؛ به نحوی که میزان دقیق مورد نیاز مصرف برآورده می گردید و به همان میزان حواله سیمان صادر می شد. علاوه بر آن نیز سازمان براساس مصوبه ستاد تامین مسکن استان به پروژه های انبوه سازی که در سطح استان احداث می شد؛برای

براساس مصوبه ستاد تامین مسکن استان به پروژه های انبوه سازی که در سطح استان احداث می شد؛برای ساخت تا سقف یکصد میلیون ریال به ازاء هر واحد تسهیلات به سازندگان آنها راز طریق بانک عامل معرفی می کند تا از تسهیلات بدون سپرده گذاری بهره مند گردند. همچنین انبوه سازان محترمی که تشخیص

**ماده ۱۵ -** اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مآخذ ارزش معاملاتی می باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهار نامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱- مالکینی که خود یا افراد تحت تکلف آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزار مترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهد بود.
تبصره ۲- آن دسته از زمین های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی صلاح با مواع قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می باشند.
۳- شهرداریها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به وزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶- کلیه طرحهای تولید مسکن ویژه گروه های کم درآمد و طرحهای تولید مسکن دریافتهای فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می باشد.

دولت موظف است معادل صددرصد (۱۰۰٪)تخفیف اعمال شده از سوی شهرداریهای ناشی از اجراء این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.
ماده ۱۷- به منظور هماهنگی، پیگیری تامین نهادهای مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح

### مسکن



صلاحیت شده و پروانه اشتغال به کار مجری از سازمان دریافت کرده اند ؛می توانند جهت اجرای پروژه انبوه فعالیت نمایند.

**- سرانجام مصوبه ۲۰۲۶ره به کجا انجامید؟**
مصوبه ۲۰۲۶ه مربوط به اجرای پروژه های بی بود که توسط سازمان براساس برنامه ها و سیاستهای قبلی انجام می شد. در برخی از این پروژه ها نیز ازتوانمندی انبوه سازان استفاده شد. هم اکنون چون شاهدتغییر سیاست دولت در اجرای برنامه های احداث مسکن هستیم ؛لذا با اتمام پروژه های در دست اجراء، پروژه دیگری در این قالب شروع نشده است.

**- ظاهراً وزیر محترم مسکن در سفیر اخیر خود به قزوین اعلام کردند که پرداخت وام به انبوه سازان از سر گرفته می شود. این پرداخت چگونه و چه میزان انجام می گیرد؟**
همان طوری که قبلاً نیز اعلام شده براساس مصوبه



### انبوه سازان

ستاد تامین مسکن استان مطرح می کنیم و هر تصمیمی که در این ستاد اتخاذ گردد؛ سازمان مسکن و شهرسازی استان به آن عمل خواهدکرد.

**-** چندی پیش یکی از مسوولان سازمان نظام مهندسی قزوین اعلام کرد که به دلیل جذب نیروها و تسهیلات به سوی مسکن مهر، انبوه سازی در کشور متوقف شده است؛ نظر شما چیست؟

بندۀ نظر ایشان را ندارم ؛زیرا معتمد علاوه بر این که مسکن مهر زمینه ی بسیار مناسبی برای کسانی است که توان اجراء دارند می تواند بازار بسیار مهم فعالیت برای انبوه سازان تشخیص صلاحیت شده ای باشد که دارای پروانه اشتغال اجراء از سازمان هستند. با یک حساب ساده می توان به این نتیجه رسید؛ به عنوان مثال سهمیه استان قزوین از مسکن مهر بالغ بر ۳۲۰۰۰ واحد می باشد که اگر پروژه های اجاره ۵ساله را نیز اضافه نماییم بالغ بر ۳۷۰۰۰ واحد خواهد شد.اگر سطح هر واحد را به طور میانگین حدود ۱۰۰مترمربع محاسبه نماییم؛ پس می بایستی حدود ۳۷۰۰۰۰۰مترمربع در استان احداث گردد. حال برای احداث این متراژ بایستی نیروهای متخصص اعم از مهندسان سازنده ؛انبوه ساز و...در استان آماده و مهیا باشند. این روند می تواند بازار بسیار خوب کاری برای انبوه سازان باشد. کما اینکه تا کنون نیز برخی از اعضای انجمن انبوه سازان پروژه های متعددی را در این بخش در حال احداث دارند؛البته لازم به یادآوری است که چون میزان کار بسیار زیاد است؛ پس بحث رقابت در قیمت ها و نیز کاهش هزینه های اجراء می بایستی مدنظر قرار گیرد.

**- انبوه سازان در روند طرح مسکن مهر چگونه می توانند حضور و مشارکت داشته باشند؟**
همان گونه که توضیح داده شد ؛وقتی قرار است در استان حدود ۳۷۰۰۰۰۰مترمربع زیربنا احداث گردد، انبوه سازان تشخیص صلاحیت شده که مجوز اجراء را از مسکن و شهرسازی دریافت کرده اند؛ می توانند به میدان بیایند و در احداث این واحدها بازوی توانمندی برای تحقق سیاست های درست دولت محترم نهم باشند.

ماده ۲۰- دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی- اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرحها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی-اسلامی در کلیه طرحهای شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.
ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجراء این قانون در زمینه های حرف ساختمانی (موضوع ماده ۴ قانون نظام مهندسی و ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیات وزیران ارائه نماید به گونه ای که حداکثر پس از پنج سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه ای باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف ها و یارانه ها و دیگر هزینه های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی پیش بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تامین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاضا حسب مربوط را صادر نماید.
ماده ۲۴- آئین نامه اجرائی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران و با تأیید شورای نگهبان رسیده.

قانون فوق مشتمل بر بیست و چهار ماده و ده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و پنجم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی در روز دوشنبه و تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

**به نقل از سایت وزارت مسکن و شهرسازی**

ماده ۲۰- آئین نامه اجرائی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران و با تأیید شورای نگهبان رسیده.

قانون فوق مشتمل بر بیست و چهار ماده و ده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و پنجم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی در روز دوشنبه و تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

**به نقل از سایت وزارت مسکن و شهرسازی**