کسب و کار

## چگونه با فرهنگ «کاروشی» مقابله کنیم؟

آیا شب‌ها تا دیروقت کار می‌کنید و صبح‌ها زودتر از همه سر کار حاضر می‌شوید؟ آیا پروژه‌ها را در دقیقه ۹۰ تمام می‌کنید؟ آیا همیشه احساس خستگی و فرسودگی دارید؟ آیا وقت‌هایی که سر کارید، ذهنتان جای دیگر است و وقتی سر کار نیستید دائم به کار فکر می‌کنید؟ آیا همیشه استرس دارید؟ اگر پاسختان به همه این سوالات مثبت است مراقب باشید چون احتمالا دچار اعتیاد به کار هستید طبق تحقیقات محققانی مثل «هلسیا کلارک» از دانشگاه جورجیا اعتیاد به کار، صرفا یک مشکل شخصی و محدود به کارکنان نیست بلکه توسط سازمان‌ها نیز تقویت‌می‌شود.

در واقع کار بیش از حد در دهه‌های اخیر تبدیل به یک «طمع» شده و مورد تشویق و تحسین کارفرمایان بوده و هست. بسیاری از مدیران از کارمندی که بی‌وقفه و ساعات طولانی کار می‌کند قدردانی می‌کنند. آنها این رفتار نیروی کار خود را «هستکوشی» و یک جور حس وظیفه‌شناسی تلقی می‌کنند به باور برخی مدیران، کار طولانی به بهره‌وری و نتایج بیشتر منجر می‌شود. در حالی که تحقیقات، خلاف این را ثابت می‌کنند. مطالعات گسترده‌ای که در رابطه با کار بیش از حد انجام شده نشان می‌دهند که ساعات کار طولانی و فرهنگ کار بیش از حد، نه‌تنها به بازدهی منجر نمی‌شود، بلکه در بلندمدت می‌تواند به سلامت کارکنان و بهره‌وری مالی سازمان‌ها ضربه بزند. اما چه کسی باید یا این فرهنگ مقابله کند؟ این در وهله اول وظیفه رهبران است که ذهنیت خود را تغییر دهند و ببینند که زیاد کار کردن به معنای بهره‌وری بیشتر نیست. آنها همچنین باید فرآیندهای سازمانی را اصلاح و وظایف تکراری را حذف کنند. این می‌تواند به کاهش ساعات موردنیاز برای انجام کارها منجر شود. در بخش دوم و پایانی این مطلب (پخش نخست در تاریخ ۷ آبان در همین صفحه به چاپ رسید)، سایر راهکارها برای مقابله با فرهنگ کار بیش از حد را بررسی خواهیم کرد.

برخی از مدیران تصور می‌کنند متقاعدسازی، همان تعادل نیرو است درحالی‌که اینجاست که تعدیل نیرو باید دون توجه به خروجی و طراحی مجدد فرآیندهای کار، معمولا باعث می‌شود تعداد نیروها کمتر و حجم کارشان بیشتر و بیشتر شود. تحقیقات نشان داده شغلی که حجم وظایف آن بالا باشد، معمولا به ساعات کار طولانی، فرسودگی و اعتیاد به کار منجر می‌شود در این مورد هم جنبش ساعات کار کوتاه می‌تواند مفید و ساز نده باشد.

سال ۲۰۱۵، شهر گوتنبرگ سوئد ۶ ساعت کار در روز را به صورت آزمایشی در یک سازمان خدمات مراقبت در منزل، به اجرا درآوردند. تحقیقات نشان داد پرستارانی که تعداد ساعت کارشان کمتر شده بود، شادتر و سالم‌تر شده بودند، بیشتر دل به کار می‌دادند و بهره‌وری و کیفیت کار بیشتری داشتند که این باعث کاهش هزینه‌های درمانی می‌شد. لذا از آنجا که تعداد پرستاران سازمان، همان موقع هم کم بود، کاهش ساعات کار می‌توانست حجم کار وفشار بر نیروها را بیشتر کند. پس باید نیروی بیشتری استخدام می‌کردند به جای آنکه برای انجام همان میزان کار، به همان تعداد نیرو اتکا کنند (درست مثل کاری که سایر کشورها می‌کنند) اتکا به همان تعداد پرستار با حجم کار بیشتر، بدون افزایش حقوق؛ محافظه‌کاران در شورای شهر گوتنبرگ با این طرح آزمایشی مخالفت داشتند و معتقد بودند این، هدر دادن پول مالیات‌دهندگان است. اما ناظران درنهایت که ایجاد تناسب میان نیروها و حجم کارها دارای مزایای بلندمدت است، با کاهش خستگی و فرسودگی کارکنان، تعداد کمتری استعفا می‌دادند. این باعث صرفه‌جویی در هزینه استخدام مجدد و حفظ نیروها می‌شد و از آنجا که کارکنان کمتری استعفا می‌دادند، در مزایای بیکاری که افراد بیکار به آن متکی هستند (مثل بیمه بیکاری) نیز صرفه‌جویی می‌شد.

در سال ۲۰۰۲ در یک تجربه مشابه، کارخانه تویوتا در سوئد وقتی ساعات کار خود را به ۶ ساعت کاهش داد، مجبور شد کارگران بیشتری استخدام کند. رهبران دریافتند که هزینه نیروی کار بیشتر با افزایش بهره‌وری و فروش و سود بیشتر جبران می‌شود هزینه‌های فرسودگی، عمدتا شرکت، استعفا، استخدام مجدد و حفظ نیرو معمولا در صورت حساب‌های مالی ذکر نمی‌شوند اما تاثیر طولانی‌مدت عمده‌ای بر سازمان‌ها دارند پس رهبران باید برای ایجاد تناسب در تعداد نیروها، نگاه بلندمدت داشته باشند.

### ایجاد فرهنگ بهره‌وری و سلامت

بسیاری از سازمان‌ها برای کاهش استرس و فرسودگی کارکنان، روی مزایای مرتبط با سلامت سرمایه‌گذاری می‌کنند؛ مثل برنامه‌های مدیتیشن. گرچه این تلاش‌ها قطعا ارزشمند هستند اما مساله را ریشه‌ای حل نمی‌کنند. فرهنگ اعتیاد به کار یک مشکل بیستمی است که نیازمند راه‌حل بیستمی است «کریستین» یک معتاد به کار است که او را در جلسات بهبود بهره‌وری ملاقات کردم او با تاکید بر اهمیت تعیین حد و مرزها می‌گوید: «لازم نیست ظهرها برایم کلاس بوگا بگذارید. فقط سعی کنید بعد از ساعت ۵ عصر آخرین روز کاری هفته به من زنگ نزنید یا ایمیل و پیام ندهید.» کریستین دچار کمال‌گرایی نیز بود. فشای کار او، جمله‌گرانه بود. مدیرانش برای استعدادهایش ارزش قائل بودند و ساختاری ایجاد کردند که مهلت‌ها و وظایف به طور شفاف مشخص باشند. این کمک بسیاری به او کرد. مدیرانش به او می‌گفتند: «همین به قدر کافی خوب است. دیگر رهایش کن.»

«سوه» یکی دیگر از معتادان به کار است که او را در جلسات «معتادان گمنام» ملاقات کردم لوسی گوید سازمان‌ها باید حداقل مرخصی را اجباری کنند و همچنین رهبران سازمان را تشویق می‌کرد که سطح استرس و ساعات کار کارکنان را به نظارت‌نیز بگذارند و با گرفتن تست اعتیاد به کار از خودشان، میزان تمایلشان به کار بیش از حد را بسنجند او می‌گوید: «اعضای ارشد سازمان باید به‌آحاد توازن میان کار و زندگی، الگوی بقیه باشند نه اینکه فقط به دیگران بگویند که باید چکار کنند. باید فرهنگی ایجاد کنند که در آن، اعتیاد به کار یک موفقیت نیست بلکه موجب نگرانی است.»

«بانگیو چاه، جامعه‌شناس دانشگاه ایندیانا که درباره ساعات طولانی کار و تغییرات سازمانی تحقیق می‌کند معتقد است سیاست‌های تعطیلات بدترو حمایت‌گرانه‌تر مثلا مرخصی‌های باحقوق یا حمایت از کارکنان دارای مسوولیت‌های مراقبتی، از لازمه‌های ایجاد یک فرهنگ مطلوب است؛ فرهنگی که سلامتی را ترویج می‌کند نه اعتیاد به کار را! او اما تاکید می‌کند که روش اجرا و صحبت از این سیاست‌ها به اندازه ایجاد آنها مهم است: «اگر این سیاست‌ها بیشتر روی کمک به زنان و مادران تمرکز کنند و زنانه تلقی شوند ممکن است باعث افزایش تلویی سیاست‌های انعطاف‌پذیر شوند چون ممکن است استفاده از آنها یک حرکت محدود کننده تلقی شود. این سیاست‌ها باید از نظر جنسیتی کاملا خنثی تبیین شوند و حول محور سلامت کارکنان باشند باید توضیح دهید که این سیاست‌ها را برای بهبود سلامت کارکنان اعمال می‌کنید این گونه تاثیر گذارتر است.» تحقیقات او همچنین نشان داده یکی از راه‌های کاهش این تابو، توضیح شفاف و ارائه دستورالعمل‌ها در رابطه با این سیاست‌هاست به این صورت ۲۰۰ هزار پلاک در بافت فرسوده بوده و مورد بازسازی قرار نگرفته‌اند. طی سال‌های گذشته به‌رغم تاکید دولت‌های مختلف در لزوم بازسازی بافت فرسوده و وعده‌های گسترده برای حمایت از این طرح‌ها، تغییر محسوسی در تعداد پلاک‌های فرسوده شهر تهران ایجاد نشده و همین موضوع

بازدید ۴۶ هزار نفره از جشنواره نوستالژیک ایران

# ارمغان جشنواره نوستالژیک، شادی و نشاط مردم کرج

**خانی‌زاد**- برای ما دهه شصتی‌ها وصل شدن به گذشته و نوستالژی اهمیت بسیار دارد. نوستالژی یعنی احساس عشق و علاقه به گذشته و دوران قدیم؛ این احساس معمولا بازتابی از زمان‌های خاص در زندگی و بالاتر خوبی‌هاست. نخستین جشنواره نوستالژیک ایران توسط سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهرداری کرج با طراحی‌های جدید و المان‌های خاطرانگیز دهه ۶۰ که حتی در پوشش عوامل این جشنواره هم لحاظ شده بود، با برنامه‌های اجرایی متنوع و شاد هنری و موسیقی زنده، شب‌های خاطره‌انگیزی را برای شهروندان مهیا کرد.

خلاقیت در برگزاری این جشنواره که برای اولین بار در البرز و شهر کرج آن هم در بوستانی که به ایران کوچک معروف است و لذا تنوع مکان مناسب که نمایانگر تنوع قومیتی شهر کرج است، فضای منفعلی که با وجود وجود مجسمه‌های زیبا و چشمگیر، ایران زمین، فضای دختران سر به فلک کشیده از دسترنج مرحوم فاتح و لازم برای تبلیغات و اطلاع رسانی و تبلیغات رسانه‌ها برای جذب مراجعه کنندگان همگی از فاکتورهای لازم برای استقبال مردم از جشنواره شد.

به گفته حمید ایلچی، مسئول روابط عمومی سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری کرج، بیش از ۲۶ هزار نفر از نخستین جشنواره نوستالژیک ایران در پارک ملی ایران کوچک بازدید کردند.

این جشنواره با هدف به نمایش گذاشتن سبک زندگی متولدین دهه ۵۰-۶۰ به‌صورت نوژه و حرف‌های زیادی برای گفتن دارند برگزار شد.

این کار خوب و فعالیت فرهنگی به گونه‌ای ما را به گذشته خود وصل کرد و از دنیای مجازی و رنگ‌ها دور کرد.

برپایی غرفه‌های موقت فروش محصولات سنتی، سوغات و صنایع دستی ۱۴ استان کشور و حضور پرشور مردم کرج که لبخند را بر لبان دهه بنجاه و شصت به ارمغان آورد.

هدف از برگزاری جشنواره‌ها ترویج فرهنگ و هنر و حضور مردم با ایجاد شادی و نشاط در جامعه است. بر گزاری این چنین جشنواره هایی که هدفشان ایجاد شور و نشاط اجتماعی در بین مردم است با چاشنی خلاقیت و پژوهش و شناخت مردم ترویج فرهنگ و هنر ایرانی است.

در واقع با برگزاری این جشنواره‌ها به تقویت روحیه پژوهشگری در میان دانش آموزان و دانشجویان کمک کرده و زمینه های خلاقیت آنان فراهم می شود.

از طرفی نوعی استعداد یابی است که می توان برای پویایی بهتر آن از استعدادها و خلاقیت های نو با تجلیل از دستاوردهایشان جشنواره ها را تقویت کرد.

ایجاد انگیزه و حس رقابت سالم در میان شرکت کنندگان و بالا بردن کیفیت کار غرفه ها یکی دیگر از دستاوردهای جشنواره است که با تنوع و اهمیت به جشنواره در ترویج فرهنگ، هنر، علم و تعامل اجتماعی در جوامع مختلف افزوده می شود.

جشنواره نوستالژی به عنوان یک رویداد فرهنگی و هنری، اهداف متعددی را دنبال می‌کند که عمدتا به تقویت احساسات مثبت و پدآوری خاطرات گذشته مرتبط است. این جشنواره‌ها معمولا با هدف ایجاد فضایی برای مرور و تجلیل از فرهنگ و هنر دوران‌های گذشته برگزار می‌شوند.

برای بیشتر بازدید کنندگان جشنواره نوستالژی نوعی تقویت هویت فرهنگی افراد محسوب می شد که با پدآوری و تجلیل از عناصر فرهنگی گذشته ارتباط بیشتر و عمیق تری را با تاریخ و فرهنگ. این مرز و بوم برقرار می کنند.

برگزاری جشنواره نوستالژی فرصتی شد برای تفکر درباره گذشته و تأثیر آن بر حال و آینده تا متولیان فرهنگ بیشتر به فکر مردم شهر و شادی و نشاط آنان باشند که می توان از جزئیات نوژه هایی برای فراهم کردن نشاط اجتماعی ایجاد کرد.

اگر بتوانیم با نگرش بیشتر و منصفانه به برگزاری این جشنواره نگاه کنیم، نه تنها این رویداد برگرد کننده بود، بلکه اگر درست هدایت و برنامه ریزی شود، می تواند هویت فردی و اجتماعی و ترویج فرهنگ را برای شهر کرج به ارمغان آورد.

با توجه به این نکات، می‌توان انتظار داشت که جشنواره نوستالژی نه تنها موفق عمل کرد بلکه با اجرای ایده‌های نو و نگرش عمیق‌تر تاثیر بیشتری روی مخاطبان خود بگذارد. خسته نباشید به متولیان اجرای این جشنواره و دست مریزاد به آنان که روز به روز بر کیفیت و کمیت برگزاری اجرای برنامه های فرهنگی این شهر اضافه می کنند.

## در آمد روزانه ۴ میلیارد تومانی تهران با گذاشتن زباله‌ها خارج از منزل در ساعت ۲۱

عضو شورای شهر تهران بر لزوم آموزش‌های شهروندی به تهرانی‌ها تاکید کرد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، احمد علوی در همایش آرمان شهر که با حضور مدیران آموزش‌های شهروندی مناطق ۲۲ گانه برگزار شد با اشاره به لزوم آموزش به شهروندان گفت: می‌توان با آموزش‌های به موقع و بی‌در بی به شهروندان نه تنها بسیاری از مشکلات را حل و فصل کرد بلکه در درآمدها نیز صرفه‌جویی شود به گونه‌ای که اگر مردم بدانند زباله‌های خود را صرفا در ساعت ۲۱ تا ۲۳ خارج منزل بگذارند، روزانه چهار میلیارد تومان به درآمد شهر، محیط زیست و ترافیک و قطعا به مدیریت شهری کمک می‌کنند.

وی با بیان اینکه اگر شهروندان بدانند ۵۰ هزار سطل زباله در شهر داریم و قیمت هر مخزن ۱۰ تا ۲۰ میلیون تومان است قطعا در نگهداری مخازن به ما کمک می‌کنند، گفت: باید به شهروندان آموزش دهیم که درآمد اکثر تکدی گران از کمک کنندگان بیشتر است اما نتوانستیم به مردم آموزش دهیم که این افراد نیازمند نیستند بلکه متکدی‌اند و وظیفه ما است که جامعه را نسبت به این موضوعات حساس کنیم.

فرهنگ آپارتمان نشینی اشراف دارند؟ چرا این حجم بروشور در قوه قضاییه در مورد فرهنگ آپارتمان نشینی شکل گرفته است؟

آیا می‌دانستید که یکی از درخواست‌های مردمی در دیدارهای محلی از ما این است که به سازندگان بگویم که دیوارها را محکمتر و قطورتر بسازند تا صدا از آن رد نشود؟

عضو شورای شهر تهران با بیان اینکه در این دوره اخیر مدیریت شهری دبیرخانه آموزش شهروندی متمرکز در شهرداری تهران شکل گرفت تا در سایه این دبیرخانه بسیاری از مشکلات در حوزه آموزش رفع شود گفت: شهروندان به حقوق خود اشراف ندارند و باید با توسعه آموزش‌ها به شهروندان آنها را نسبت به حقوق‌شان در شهر آگاه کنیم.

## طرح «زمین صفر» برای بافت‌فرسوده بعداز ۷ سال به زمین مخروبه تبدیل شد؟

«دنیای اقتصاد» از سرنوشت طرح «زمین صفر» در بافت‌فرسوده تهران گزارش می‌دهد؛ هرمول غیراقتصادی برای نوسازی سیروس و «چهش قیمت»ها به تعلیق ساختوارگجلید

**به گزارش پیام آشنا**- نقل از دنیای اقتصاد، طرح بازسازی محله‌محور تهران قدیم در آستانه آغاز هشتمین سال تعریف بی‌نتیجه مانده و برچالش‌های ساکنان این منطقه افزوده است. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» از دلایل ناکامی این طرح، دوعامل اصلی را در بروز این وضعیت دخیل می‌داند. تحمیل تراکم به سازنده بدون‌توجه به ظرفیت‌های این طرح و اجرای آن، امکان ایجاد عایدی (حاشیه سود) برای سازنده را فراهم نکرده و ورود اقتصاد کشور به دوره‌ای که در آن فعالیت‌های مولد و غیرمولد فاقد توجیه اقتصادی شده است.

قرار بود محله «سیروس» در منطقه ۱۲ با کلنگ‌زنی سال ۹۶ احیا شود، اما به سه علت از جمله «خاک دولت» به جای «حمایت مالکان» و «چهش قیمت‌ها» شکست خورد.

راضیه احقاقی، در پایان هفتمین سال از تعریف پروژه احیای «تهران قدیم» در محله «سیروس»، «دنیای اقتصاد» به بررسی جامعی در خصوص دلایل زمین‌گیر شدن پروژه «سیروس ۲» پرداخت. تقریبا سه دهه از مطرح شدن لزوم بازآفرینی در محلات قدیمی و بافت فرسوده در کل کشور و به‌خصوص شهر تهران می‌گذرد؛ در طول سالیان دیری شده از مطرح شدن لزوم بازآفرینی محلات قدیمی پروژه‌های متعددی در حوزه فرسوده‌زایی از محلات قدیمی در کشور تعریف شد، که برخی از این پروژه‌ها موفق و برخی دیگر ناموفق بودند. با وجود این برآیند پروژه‌های تعریف و اجرایی شده در طول این زمان نشان از عدم‌موفقیت در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده دارد.

حدود ۲۰ درصد از پلاک‌های شهر تهران متعلق به خانه‌های فرسوده هستند؛ درواقع از یک میلیون پلاک شهر تهران، ۲۰۰ هزار پلاک در بافت فرسوده بوده و مورد بازسازی قرار نگرفته‌اند. طی سال‌های گذشته به‌رغم تاکید دولت‌های مختلف در لزوم بازسازی بافت فرسوده و وعده‌های گسترده برای حمایت از این طرح‌ها، تغییر محسوسی در تعداد پلاک‌های فرسوده شهر تهران ایجاد نشده و همین موضوع موید عدم‌موفقیت طرح‌ها و بسته‌های تشویقی دولت‌ها در زمینه بازآفرینی محلات قدیمی شهر تهران است.

مساله نوسازی بافت فرسوده شهر تهران از آنجایی اهمیت جدی پیدا می‌کند که بیش از ۲ میلیون نفر از ۹ میلیون نفر ساکنان پایتخت در این مناطق ساکن هستند؛ در عین حال بافت فرسوده شهر تهران در ۹ منطقه جنوب شهر تهران پراکنده شده است. همچنین بخش قابل توجهی از ساکنان بافت فرسوده متعلق به دهک‌های پایین درآمدی محلات قدیمی و بافت فرسوده در کل کشور و به‌خصوص شهر تهران می‌گردد؛ در طول سالیان دیری شده از مطرح شدن لزوم بازآفرینی محلات قدیمی پروژه‌های متعددی در حوزه فرسوده‌زایی از محلات قدیمی در کشور تعریف شد که برخی از این پروژه‌ها موفق و برخی دیگر ناموفق بودند. با وجود این برآیند پروژه‌های تعریف و اجرایی شده در طول این زمان نشان از عدم‌موفقیت در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده دارد.

در سال ۱۳۹۶ سیامتگذاران حوزه مسکن در کشور طرح ملی در زمینه بازسازی محلات فرسوده شهری به شکل تجمیعی و با حضور مستقیم دولت را مطرح کردند. این طرح برای ۱۰۰ محله فرسوده واقع در ۲۰ شهر کشور تعریف شد در قالب این پروژه‌ها دولت موظف به خرید پلاک‌های واقع در بافت فرسوده و تأمین اراضی آماده برای ورود سرمایه‌گذاران ساختمانی برای نوسازی محله‌محور بافت فرسوده شد. مطابق پروژه‌های تعریف‌شده، تعیین شد که ۲۵ هزار واحد مسکونی در این محلات ساخته شوند.

در این شرایط پروژه سیروس ۲ به‌عنوان پروژه نمونه کشوری برای بازسازی محله‌محور بافت فرسوده در محله سیروس شهر تهران ایجاد نشده و همین موضوع

تعریف شد. اجرای پروژه «سیروس ۲» سه هدف اصلی را دنبال می‌کرد؛ افزایش مقیاس نوسازی در محله مورد نظر (تجمیع ۲۰ تا ۵۰ پلاک) و در نتیجه افزایش قابل توجه سطح نوسازی محله؛ ایجاد امکانی برای افزایش تول مالی سازندگان با تامین زمین از سوی دولت و در نهایت نوسازی منطقه با رویکردی فراتر از تامین خانه. در حالی که رویکرد دولت در تعریف پروژه «سیروس ۲» ایجاد فرصتی برای بازآفرینی محله سیروس بود، در آستانه ورود به سال هشتم بعضی که مشارکت در این طرح و اجرای آن، امکان ایجاد عایدی (حاشیه سود) برای سازنده را فراهم نکرده است و ورود اقتصاد کشور به دوره‌ای که در آن فعالیت‌های مولد و حتی غیرمولد فاقد توجیه اقتصادی شدند.

در شهر تهران ساختمان زمانی صرفه اقتصادی دارد که تراکم بیش از ۴ طبقه در یک طرح تعریف شود؛ اما در پروژه «سیروس ۲»، ساخت واحدهایی ۶۵ تا ۱۱۰ متر مربعی با فضای کسب گسترده در شکل ۲، ۳ و ۴ طبقه تعریف شده بود. درواقع پروژه سیروس ۲ از ابتدا غیراقتصادی تعریف شد؛ اما سیامتگذاران وقت حوزه مسکن، اجرای این طرح به شکل غیراقتصادی را به‌عنوان یک نمونه الگوی کشوری تقبل کرده و درواقع به «سازنده‌گذار تحمیل کردند.

بررسی‌ها حاکی از آن است که برآورد اولیه از هزینه ساخت در طرح اولیه «سیروس ۲» برای اجرای پروژه ۹۸ واحدی حدود ۲۹ میلیارد تومان بود. برای این طرح ۲۷ هزار مترمربع فضای غیرخالص و ۱۰ هزار متر مربع فضای مسکونی خالص تعریف شده بود؛ بنابراین متوسط هزینه ساخت هر مترمربع آپارتمان در این پروژه، پیش از یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان بود که این رقم در همان زمان نیز با توجه به شرایط موجود، غیرقابل توجیه به لحاظ اقتصادی بود. این در حالی است که در شرایط کنونی کف قیمت برای ساخت هر متر مربع آپارتمان به حدود ۱۵ میلیون تومان یعنی ۱۰ برابر نرخ فعلی رسیده است. پروژه «سیروس ۲» در طرح مدل «زمین صفر» آغاز شد؛ در این طرح قرار بود دولت پلاک‌های منتظر در بافت فرسوده را تملک کرده و بدون انتقال مالکیت زمین به سازنده در اختیار وی برای اجرای پروژه ساخت قرار دهد.

همچنین در این پروژه تعریف شد که سازنده بعد از اتمام عملیات ساخت و نوسازی محله با بخشی از محله‌های که برای نوسازی به وی واگذار شده است، «اصل مبلغ سرمایه‌گذاری شده در طول دوره ساخت به‌علاوه ۱۸ درصد مبلغ سرمایه‌گذاری شده» را به‌عنوان «سود» به شکل واحدهای آماده یا پول نقد دریافت کند و مابقی واحدها را به دولت (مالک زمین) واگذار می‌کند؛ واحدهای ساخته‌شده در این بافت‌ها در نهایت به متقاضیان واجد شرایط و با نرخ کارشناسی روز بازار مسکن واگذار می‌شود. در حالی این مدل برای بازسازی پروژه سیروس ۲ به‌عنوان «سود» به شکل طلا و لرز، به طور متوسط بازدهی بیش از ۵۰ درصدی از دریافت سالانه به همراه داشتند؛ در عین حال سال‌های سپری شده از ۱۳۹۷ به بعد، بازدهی بخش مسکن در بازه سالانه نیز بیش از ۵۰ درصد و بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش زمین حدود ۶۰ درصد بود. در چنین شرایطی طبیعی بود که سرمایه‌گذار از اجرای پروژه‌های غیراقتصادی با حداکثر بازدهی سالانه ۱۸ درصدی، امتناع کند و پروژه به دلیل عدم‌سودآوری، به مرحله اجرا نرسد.

دیدگاه

## معماری ممتاز داستانی را روایت می‌کند

اولی شیرن

وقتی بنایی را طراحی می‌کنم، به داستان‌ها فکر می‌کنم، داستان‌هایی که بعضی از آنها ممکن است درون بنا رخ دهد و برخی از آنها پیرامون آن. به نوع نقشی که بنا در داستان شهر بازی خواهد کرد و خاطره‌ای که پشت‌سر باقی خواهد گذاشت می‌اندیشم. مردم در آن بنا زندگی و کار می‌کنند. آنها چگونه با یکدیگر تعامل می‌کنند؟ معماری ممتاز داستانی را روایت می‌کند (در گفت‌وگوی منتشر شده در وبسایت مجله IFDM در سال ۲۰۱۹)

منبع: گفتار

محیط زیست

## مدیریت جنگل‌های شمال ایران به کجا رسید؟

معاون امور جنگل سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور با بیان اینکه الان در فاز تفضیلی طرح مدیریت پایدار جنگل‌های هیرکانی هستیم، اظهار کرد: در این فاز کارشناسان باید به عرصه وارد شوند و طرح‌های تفضیلی اجرایی برای هر یک از پهنه‌های کاربری تهیه کنند، یعنی یک برنامه عملیاتی و کاری ارایه دهند

**به گزارش پیام آشنا** به نقل از ایسنا، نقی شمالیان افزود: از سال ۳۷ تا سال ۹۶ یک سری طرح‌های جنگلداری اجرا شده است. طرح جنگلداری برای ۵۰ درصد جنگل‌های شمال ایران داشتیم و هدف اصلی تمام طرح‌ها تا قبل از سال ۹۶ برداشت چوب بود البته در طرح فنی فعالیت‌های حفاظتی، حمایتی و احیایی نیز پیش‌بینی شده بود.

وی اضافه کرد: این طرح‌ها خیلی خوب بود ولی در همه آن‌ها برداشت چوب از جنگل یک هدف اصلی بود این در حالیست که طی سه چهار دهه اخیر با افزایش دانش اکولوژیک، بوم‌شناسی و زیست‌شناسی نگاه و رویکرد دنیا به جنگل عوض شده است، به‌طوری‌که تا پیش از آن جنگل را به عنوان منبع تولید چوب می‌دیدند و در کنار آن محصولات غیر چوبی بود که زمانی به آن محصولات فرعی می‌گفتند و بعد از مدتی به آن محصولات غیرچوبی اطلاق کردند.

معاون امور جنگل سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور ادامه داد طی دو سه دهه اخیر بیشتر موضوع خدمات زیست محیطی جنگل برجسته شده است یعنی امروزه خدمات غیرچوبی یا غیر بازاری جنگل و خدمات چوبی جنگل می‌گوییم.

وی افزود: طی یکی دو دهه در ایران همین نگاه وجود داشت و در طرح‌های قبل از سال ۹۶ همین نگاه کم و بیش دیده می‌شد، به‌طوری که میزان برداشت چوب از جنگل به‌تدریج کاهش یافت و از حدود ۳ میلیون متر مکعب در سال به کمتر از ۵۰۰ هزار متر مکعب در سال رسید این نشان‌دهنده تغییر دیدگاه ما به اکوسیستم جنگل بود یعنی خدمات غیر چوبی و غیر بازاری در این طرح‌های جنگلی خود را نشان می‌داد.

معاون امور جنگل سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور با اشاره به برنامه ششم توسعه گفت: در سال ۹۶ بند ماده ۳۸ قانون برنامه ششم توسعه بر توقف برداشت چوب از جنگل‌های شمال تاکید کرد، یعنی عملا اجرای طرح‌های جنگداری قبلی متوقف و قرار شد بر اساس این ماده طی سه سال برای جنگل هیرکانی طرح جایگزین تحت عنوان طرح «مدیریت پایدار جنگل‌های هیرکانی» تهیه شود اما این هدف به دلیل مشکلات ساختاری، اعتباری و... محقق نشد و می‌توان گفت در سال ۱۴۰۲ تهیه طرح‌ها شدت گرفته و اعتبارات لازم برای تهیه طرح‌ها هم فراهم شده است.

شمالیان درباره اقدامات انجام شده برای تهیه طرح مدیریت پایدار جنگل‌های هیرکانی گفت: این طرح یک بخش مقدماتی داشت که باید دستورالعمل‌ها و شرح خدمت تهیه و مشخص می‌شد که این کار با همکاری دانشگاهیان، پژوهشگران و بخش اجرا انجام شد بعد از آن فاز نهیه تفصیلی آغاز شد چون باید عرصه‌های هیرکانی را آمایش و بر اساس توان اکولوژیک این عرصه‌ها، کاربری آن‌ها را مشخص می‌کردیم. این کار انجام شد یعنی در سراسر عرصه‌های هیرکانی که حدود ۲.۹ میلیون هکتار است، بر اساس توان اکولوژیک کاربری عرصه‌ها را مشخص و نقشه‌های لازم را تهیه کردیم.

وی ادامه داد: بر اساس توان اکولوژیک ۹ کاربری برای عرصه‌های هیرکانی مانند کاربری‌های جنگلی، آبزی‌پروری، مرتعی و کشاورزی تعیین و نقشه‌ها تهیه شد.