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 «ملسا 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 «هشتگوشی» 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 با این فرهنگ مقابله کند؟ این در وهله اول وظیفه رهبران است که ذهنیت خود را تغییر دهند و بپذیرند 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 مورد نیاز برای انجام کارها منجر شود. در بخش دوم و پایانی این مطلب (بخش 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 متلاشی‌سازی همان تعدیل نیرو است. مشکل اینجاست که تعدیل نیروها بدون توجه به خروجی و طراحی مجدد فرآیندهای کار، معمولا باعث می‌شود تعداد نیروها کمتر و 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 سازنده 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. اما از آنجا که تعداد پرستاران سازمان، همان موقع هم کم بود، کاهش ساعات کار می‌توانست حجم کار و فشار 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 دریافتند 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، عدم‌پشت‌کار، استعفا، استخدام مجدد و حفظ نیرو معمولا در صورت‌حساب‌های 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 بسیاری است که نیازمند راه‌حل بسیاری 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. فضای کار او، حمایت‌گرانه 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.»

«سو» یکی دیگر از معتادان به کار است که او را در جلسات «معتادان گمنام» ملاقات کردم. او لوسی گوید: سازمان‌ها باید حداقل مرخصی را اجباری کنند. او همچنین رهبران سازمان را تشویق می‌کرد که سطح استرس و ساعات کار کارکنان را به نظرسنجی 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 به لحاظ توازن میان کار و زندگی، الگوی بقیه باشند نه اینکه فقط به دیگران آن را دیکته کنند. باید فرهنگی ایجاد کنند که در آن، اعتیاد به کار یک موفقیت نیست بلکه موجب نگرانی است.»

«یانگیو چاه» جامعه‌شناس دانشگاه ایندیانا که درباره ساعات طولانی کار و تغییرات سازمانی تحقیق می‌کند معتقد است سیاست‌هایی انعطاف‌پذیر و حمایت‌گرانه مثل مرخصی‌های با حقوق یا حمایت از کارکنان دارای مسئولیت‌های 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 تاثیوی سیاست‌های انعطاف‌پذیر شوند چون ممکن است استفاده از آنها یک حرکت محدودکننده 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 تاثیر، توضیح شفاف و ارائه دستورالعمل‌ها در رابطه با این سیاست‌هاست. به این صورت که این سیاست‌ها پیش‌فرض باشند نه اینکه کارکنان از کارفرما درخواست کنند یا مجبور شوند بفهمند چاره بزنند. او می‌گوید: «این سیاست‌ها اگر کمتر به صلاحدید و اجازه مدیران منوط باشند، موثرتر خواهند بود.»

مترجم: عریم مرادخانی
منبع: HBR

بازدید ۴۶ هزار نفره از جشنواره نوستالژیک ایران

ارمغان جشنواره نوستالژیک، شادی و نشاط مردم کرج

خانی‌نژاد- 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 بالا رفتن خوبی‌هاست. نخستین جشنواره نوستالژیک ایران توسط سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهرداری کرج با طراحی‌های جدید و المان‌های خاطره‌انگیز 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 انتخاب مکان مناسب که نمایشگر تنوع قومیتی شهر کرج است، فضای منافسی که با وجود درختان سر به فلک کشیده از دسترنج مرحوم فاتح و وجود مجسمه هایی از نام آوران مختلف ایران زمین، فضای لازم برای تبلیغات و اطلاع رسانی و تبلیغات رسانه ها برای جذب مراجعه کنندگان همگی از فاکتور لازم برای استقبال مردم از جشنواره شد.

به گفته حمید ایلی بیگی، مسئول روابط عمومی سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری کرج، بیش از ۴۶ 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 که معمولا سوژه و خرمای زیادی برای گفتن دارند برگزار شد.

این کار خوب و فعالیت فرهنگی به گونه ای ما را به گذشته خود وصل کرد و از دنیای مجازی و رنگ ها دور کرد.

برپایی غرفه‌های موقت فروش محصولات سنتی، موفات و صنایع دستی ۱۴ استان کشور و حضور پرشور مردم کرج که ایخدند را بر ایران دهه پنجاه و شصت به ارمغان آورد.

هدف از برگزاری جشنواره‌ها ترویج فرهنگ و هنر و حضور مردم با ایجاد شادی و نشاط در جامعه است. برگزاری 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 جشنواره ها 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 می کند که عمدتا به تقویت احساسات مثبت و یادآوری 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 یادآوری 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 مسئولین فرهنگ بیشتر به فکر مردم شهر و شادی و نشاط آنان باشند که می توان از جزئیات سوژه 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 برگزار 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، می توان انتظار داشت که جشنواره نوستالژی نه تنها موقع عمل کرد بلکه با اجرای ایده های نو و نگرش عمیق تر تاثیر بیشتری روی مخاطبان خود بگذارد. خسته نباشید به متولیان اجرای این جشنواره و دست مریزاد به آنان قید که روز به روز بر کیفیت و کمیت برگزاری اجرای برنامه های فرهنگی این شهر اضافه می کنند.

درآمد 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 بی‌نر یی به شهروندان نه تنها 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 کمک‌کنندگان 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.

علوی با تاکید بر اینکه دین آموزش به شهروندان همیشه به گردن ماست گفت: سؤال من این است که شهروندان چقدر به فرهنگ آپارتمان نشینی اشراف دارند؟ چرا این حجم بروند 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 بگوییم 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: «نرمول غیراقتصادی» برای نوسازی «سیروس و «جهش قیمت‌ها» به تعلیق ساختوساز انجامید

به گزارش پیام آشنا به 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، دو عامل اصلی را در بروز این وضعیت دخیل می‌داند. تحمیل تراکم به سازنده بدون‌توجه به مشارکت در 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 «خدات دولت» به جای «حمایت مالکان» و «جهش قیمت‌ها» شکست خورد.

اعلی محمدی/دنیای اقتصاد

راضیه احقاق، در پایان هشتمین 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 سپری‌شده از مطرح شدن لزوم بازآفرینی محلات قدیمی، پروژه‌های متعددی در حوزه فرسودهٔ‌ذاتی و محلات قدیمی در کشور تعریف شد که برخی از این پروژه‌ها موفق و برخی دیگر ناموفق بودند. با وجود این برآیند پروژه‌های تعریف و اجرایی‌شده در طول این زمان نشان از عدم‌موفقیت در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده دارد.

حدود ۲۰ درصدِ بلاک‌های شهر تهران متعلق به خانه‌های فرسوده هستند؛ در واقع از یک میلیون بلاک شهر تهران، ۲۰۰ هزار بلاک در بافت فرسوده بوده و مورد بازسازی قرار نگرفته‌اند. طی سال‌های گذشته به‌رغم تأکید دولت‌های مختلف در لزوم بازسازی بافت فرسوده و وعده‌های گسترده برای حمایت از این طرح‌ها؛ تغییر محسوسی در تعداد بلاک‌های 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 کشور هستند و همین موضوع لزوم حمایت‌های دولتی برای نوسازی در این بافت را تشدید می‌کند.

در سال ۱۳۹۶ سیاستگذاران حوزه مسکن در کشور طرح ملی در زمینه بازسازی محلات فرسوده شهری به شکل تجمعی یا با حضور مستقیم دولت را مطرح کردند. این طرح برای ۱۰۰ محله فرسوده و ۴۰ 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 با عنوان پروژه «برازفرینی زمین صفر» تعریف شد. اجرای پروژه «سیروس۲» سه هدف اصلی را دنبال می‌کرد: افزایش مقیاس نوسازی در محله مورد نظر (تجمیع ۴۰ تا ۵۰ پلاک) و در نتیجه افزایش قابل توجه سطح نوسازی محله؛ ایجاد امکانی برای افزایش توان 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 تعریف این پروژه این طرح به ایجاد زمین خالی در محله «سیروس» انجامید و به تعبیری دیگر طرح «سیروس۲» به خاک نشست.

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» از دلایل ناکامی این طرح با دیری شدن هفت سال از زمان تعریف، دو عامل اصلی را در بروز این وضعیت دخیل می‌داند. تحمیل تراکم به سازنده بدون‌توجه به 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 دیگر فعالیت‌های مولد و حتی غیرمولد فاقد توجیه اقتصادی شدند.

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

بررسی‌ها حاکی از آن است که برآورد اولیه از هزینه ساخت در طرح اولیه «سیروس ۲» برای اجرای پروژه ۹۸ واحدی حدود ۳۹ 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 بیش 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 «سیروس۲» در قالب مدل «زمین صفر» آغاز شد؛ در این طرح قرار بود دولت پلاک‌های مندثر 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 یا بخشی از محله‌ای که برای نوسازی به وی واگذار شده است، «اصل مبلغ سرمایه‌گذاری‌شده 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 سیروس۲ مدنظر قرار گرفت که با آغاز عصر جهش مسکن از سال ۱۳۹۷ به بعد بازارهای طلا و ارز، به طور متوسط بازدهی بیش از ۵۰ درصدی را در بازه سالانه به همراه داشتند؛ در عین حال طی سال‌های سپری‌شده 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 پروژه‌ای غیراقتصادی با حداکثر بازدهی سالانه ۱۸ درصدی، امتناع کند و پروژه به دلیل عدم‌بودآوری، 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؟ معماریِ 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 تفصیلی طرح مدیریت پایدار جنگل‌های هیرکانی هستیم، اظهار کرد: در این فاز کارشناسان باید به عرصه وارد شوند و طرح‌های تفصیلی 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، نفی شعبانیان 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، به‌طوری که 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.

وی ادامه داد: 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، به‌طوری که 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 یک 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 «ب» ماده ۳۸ قانون برنامه ششم توسعه بر توقف بهره‌برداری 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. وی اضافه کرد: هفت سال از ابلاغ این برنامه می‌گذرد و از سال ۱۴۰۲ تهیه طرح‌ها شدت گرفته و اعتبارات لازم برای تهیه طرح‌ها کم و بیش فراهم شده است.

شعبانیان 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 نیمه 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 نقشه ها تهیه‌شد.