کسب و کار

هوش مصنوعی و تسخیر ارزش سازمانی

برخی سازمان‌ها، ایجاد تغییرات با هدف تسخیر ارزش آینده از هوش مصنوعی نسل جدید را به‌طور جدی شروع کرده‌اند در این مسیر، شرکت‌های بزرگ، هوش‌مندانه پیشرو هستند.

آخرین نظرسنجی جهانی موسسه مک‌کینزی درباره هوش مصنوعی، نشان می‌دهد که سازمان‌ها، شروع به برداشتن گام‌هایی کرده‌اند که به اثرات بسیار بزرگی منجر شده است. به عنوان مثال، طراحی مجدد گردش‌های کاری هنگام استقرار هوش مصنوعی نسل جدید و قرار دادن رهبران ارشد در نقش‌های حیاتی، مانند نظارت بر حاکمیت شرکتی هوش مصنوعی.

این یافته‌ها همچنین نشان می‌دهد که سازمان‌ها در تلاشند مجموعه‌ای رو به رشد از خطرات مرتبط با هوش مصنوعی نسل جدید را کاهش دهند و در عین حال که کارکنان را برای شرکت در استقرار هوش مصنوعی، بازآموزی می‌کنند، برای تقش‌های جدید مرتبط با هوش مصنوعی استخدام می‌کنند. شرکت‌هایی با حداقل ۵۰۰ میلیون دلار درآمد سالانه، سریع‌تر از سازمان‌های کوچک‌تر تغییر می‌کنند. در مجموع، استفاده از هوش مصنوعی - چه هوش مصنوعی عمومی و چه هوش مصنوعی تحلیلی - همچنان در حال افزایش است؛ بیش از ۷۰ چهارم پاسخ‌دهندگان اکنون می‌گویند که سازمان‌هایشان حداقل در یک عملکرد کسب و کار خود از هوش مصنوعی استفاده می‌کنند. استفاده از هوش مصنوعی عمومی به‌طور خاص به سرعت در حال افزایش است.

چه کسی مسوول است؟

یکی از عواملی که به شکل قابل توجهی با افزایش تاثیر استفاده از هوش مصنوعی در یک سازمان ارتباط دارد، نظارت مدیرعامل بر مدیریت هوش مصنوعی است. به عبارت دیگر، وقتی مدیرعامل شخصا بر نحوه به‌کارگیری هوش مصنوعی در سازمان نظارت دارد، احتمال اینکه سازمان به نتایج بهتری از استفاده از این فناوری دست یابد، بیشتر است. این امر به ویژه در شرکت‌های بزرگ‌تر صادق است؛ جایی که نظارت مدیرعامل عنصری است که بیشترین تاثیر را بر سودآوری منتسب به هوش مصنوعی عمومی دارد. ۲۸ درصد از پاسخ‌دهندگانی که سازمان‌هایشان از هوش مصنوعی استفاده می‌کنند، گزارش می‌دهند که مدیرعامل آنها مسوول نظارت بر مدیریت هوش مصنوعی است؛ اگرچه این سهم در سازمان‌های بزرگ‌تر با درآمد سالانه بیش از ۵۰۰ میلیون دلار کمتر است و ۱۷ درصد هم می‌گویند که مدیریت هوش مصنوعی توسط هیات‌مدیره آنها نظارت می‌شود. در بسیاری از موارد، مدیریت هوش مصنوعی به‌طور مشترک در اختیار دو مدیر قرار دارد.

ارزش هوش مصنوعی، از تغییر نحوه اداره شرکت‌ها ناشی می‌شود و آخرین نظرسنجی نشان می‌دهد که از بین ۲۵ ویژگی آزمایش‌شده برای سازمان‌هایی با هر اندازه، طراحی مجدد گردش‌های کاری بیشترین تاثیر را بر توانایی سازمان در مشاهده تاثیر سودآوری ناشی از به‌کارگیری هوش مصنوعی نسل جدید دارد. سازمان‌ها همزمان با استقرار هوش مصنوعی نسل جدید، شروع به تغییر شکل گردش‌های کاری خود کرده‌اند؛ ۲۱ درصد از پاسخ‌دهندگانی که استفاده از هوش مصنوعی نسل جدید را توسط سازمان‌های خود گزارش می‌دهند، می‌گویند که سازمان‌هایشان حداقل برخی از گردش‌های کاری را اساسا دچار طراحی کرده‌اند.

هرچه بیشتر شاهد استفاده سازمان‌ها از هوش مصنوعی باشیم، بیشتر تشخیص می‌دهیم که برای ایجاد تغییر واقعی، به یک فرآیند از بالا به پایین نیاز است. پیاده‌سازی موثر هوش مصنوعی با یک مجموعه کاملا متعهد از مدیران ارشد و در حالت ایده‌آل، یک هیات‌مدیره متعهد آغاز می‌شود. غریزه بسیاری از شرکت‌ها این است که پیاده‌سازی را به بخش فناوری اطلاعات یا دیجیتال واگذار کنند، اما بارها و بارها، این امر منجر به شکست شده است. دلایل متعددی برای این امر وجود دارد. نخستین دلیل این است که به دست آوردن ارزش واقعی از هوش مصنوعی نیازمند تحول است؛ نه فقط فناوری جدید. این مساله، نیازمند مدیریت تغییر و بسیج موفقیت‌آمیز است. به همین دلیل رهبری مدیران ارشد ضروری است.

همچنین برای چنین تحولی، به استفاده فشرده از منابع و استعدادهای کمیاب نیاز است. این یک تصمیم در سطح اجرایی است و سازمان‌ها باید بین استفاده کارآمد از منابع و توانمندسازی گسترده، تعادل برقرار کنند - تعادلی که باید با تکامل فناوری و سازمان، دائما مورد ارزیابی مجدد قرار گیرد.

سازمان‌ها به‌طور انتخابی عناصر استقرار هوش مصنوعی خودراه‌مترکز می‌کنند:

یافته‌های این نظرسنجی همچنین نحوه ساختاردهی تلاش‌های سازمان‌ها برای استقرار هوش مصنوعی را روشن می‌کند. برخی از عناصر ضروری برای استقرار هوش مصنوعی تمایل دارند به‌طور کامل یا جزئی متمرکز باشند. برای ریسک و انطباق، و همچنین مدیریت داده‌ها، سازمان‌ها اغلب از یک مدل کاملا متمرکز مانند مرکز تعالی استفاده می‌کنند. از سوی دیگر، درباره استعدادهای فنی و پذیرش راه‌حل‌های هوش مصنوعی، پاسخ‌دهندگان اغلب از یک مدل ترکیبی یا تا حدی متمرکز استفاده می‌کنند که در آن برخی منابع به صورت متمرکز مدیریت می‌شوند و برخی دیگر در بین عملکردها یا واحدهای کسب‌وکار توزیع می‌شوند.

در طول دو سال گذشته، چیزهای زیادی درباره هوش مصنوعی مولد آموخته‌ایم. اما شاید مهم‌ترین درس این باشد: بزرگ فکر کردن مفید است. سازمان‌هایی که در حال ایجاد یک مزیت رقابتی واقعی و پایدار از تلاش‌های هوش مصنوعی خود هستند، به جای پیشرفت تدریجی، به تغییرات دگرگون‌کننده کلی که قرار است مدل‌های کسب‌وکار، ساختارهای هزینه و جریان‌های درآمدی آنها را تغییر دهد، فکر می‌کنند.

تجربه ما در کمک به سازمان‌ها برای ایجاد و استقرار سیستم‌های هوش مصنوعی نسل جدید نیز نشان می‌دهد که جاه‌طلب بودن از همان ابتدا - دنبال کردن راه‌حل‌های جامع و کامل برای تغییر کل حوزه‌ها به جای اتخاذ رویکردی تدریجی و مورد به مورد - مفید است. شروع با یک چشم‌انداز دگرگون‌کننده فراگیر و در سطح سازمانی، امکاناتی را در آینده باز می‌کند. دلیل این امر آن است که تصویر روشنی از مسیری که در پیش دارید، بر دادعه‌ایی که ثبت می‌کنید و مدل‌هایی که می‌سازید، تاثیر می‌گذارد. شما به چیزهایی مانند کنترل دسترسی، امنیت، و ایجاد یک زیرساخت بنیادی که فراتر از هر مورد یا حوزه استفاده فردی است، فکر می‌کنید. این امر امکان استقرار سریع‌تر و ارزان‌تر قابلیت‌های بیشتر را نسبت به حالتی که مورد به مورد به کار گرفته می‌شود، فراهم می‌کند - که به نوبه خود، به یک مزیت رقابتی تبدیل می‌شود که دیگران برای همگام شدن با آن با مشکل مواجه خواهند شد.

به‌طور کلی تفکر تحول‌آفرین، مدیرعامل و تیم ارشد را مجبور به هماهنگی می‌کند و تفکر جزیره‌ای جواب نمی‌دهد. این امر بسیار مهم است؛ زیرا تحولات موفقیت‌آمیز مستلزم آن است که بخش‌های مجزای سازمان در یک تلاش هماهنگ و جامع گرد هم آمده و همسو و هم‌افزا شوند. ولی معمولا فقط زمانی اتفاق می‌افتد که مدیرعامل و سایر رهبران ارشد درگیر و متعهد باشند.

منبع: McKinsey

محمد کارگرشورکی
استاد دانشگاه تهران

معاون عمرانی وزیر کشور مطرح کرد:

وجود ۷۳ هزار پروژه نیمه‌تمام در کشور

معاون عمرانی وزیر کشور با تاکید بر اینکه باید کمک کنیم کارها پیشرفت کند، درباره پروژه‌های نیمه‌تمام، اظهار کرد: ۷۳ هزار پروژه نیمه‌تمام در کشور داریم. برای پروژه‌های نیمه‌تمام در کشور داریم، برای پروژه‌های متوقف شده، پرداخت ربالی یا بودجه بالا انجام می‌دهیم و پروژه جدید تعریف نخواهیم کرد

به گزارش پیام آشنا، مسعود نصرتی پنج‌شنبه اول خرداد در سفر به مازندران در جلسه مشترک شهردران و مدیران فنی استان در استانداری، با اشاره به این مطلب که ۱۴ شاخص مورد اشاره برای خروج از فضای روزمرگی ابلاغ شده، اظهار کرد: نبود ریل حرکت در کشور محسوس است و نمی‌توان از آن فرار کرد.

وی افزود: تا ریل‌گذاری و ایجاد انگیزه مناسب نباشد مجبوریم روش‌ها و مسیرها را موضوع محور تعریف کنیم که تا پایان سال کارنامه قابل عرضه‌ای داشته باشیم.

نصرتی با بیان اینکه دو شاخص مربوط به مدیریت پسماند هاست که در استان‌های شمالی مسالهای جدی است، تصریح کرد: سال گذشته، نارزایی سوخت در کشور داشتیم و در حوزه صنعت و مسکونی دچار بحران بودیم.

وی ادامه داد: «RDF» سوخت مشتق شده از پسماند (RDF) یک نوع سوخت جایگزین است که از پسماندهای جامد شهری تولید می‌شود) زباله در دیگر کشورها استفاده می‌شد و قابلیت تولید گاز از زباله را دارد.

معاون عمرانی وزیر کشور با اشاره به این نکته که در سال گذشته در زمستان صنایع کوچک و متوسط تهران ۹۳۰ هزار مترمکعب گاز برای تولید نیاز داشت، یادآور شد: عدد چهار میلیون و ۷۰۰ هزار مترمکعب بزرگ است و حواس‌مان باشد درجه ایعادی حرف می‌زنیم.

وی به موضوع کاهش تصادفات جاده‌ای اشاره کرد و افزود: سال قبل ۲۵ درصد کشته‌های درون‌شهری داشتیم، برنامه‌ریزی اصلاح نقاط حادثه‌خیز و پرداخت هزینه توسط‌ما انجام‌شد تا بتوانیم عدد را کوچک‌تر کنیم.

نصرتی با اشاره به اینکه مازندران یکی از استان‌هایی است که استعداد جذب سرمایه‌گذار و گردشگر را دارد، بیان کرد: در بودجه سال جاری ۱۷۰ همت مصوبه قابل تحقق داریم، این عدد برای شهرداری‌ها و دهیاری‌ها عدد بزرگی است. ۴۰۰ همت بودجه عمرانی کل دولت است اما منابع داخلی شهرداری‌ها باید محقق می‌شود.

وی با تاکید بر اینکه باید کمک کنیم کارها پیشرفت کند، درباره پروژه‌های نیمه‌تمام، اظهار کرد: ۷۳ هزار پروژه نیمه‌تمام در کشور داریم، باید دید آن تعداد که در مازندران قرار دارد، میزان منابع ملی یا استانی بودن و وزارتخانه آنها مشخص شود.

معاون عمرانی وزیر کشور افزود: برای پروژه‌های نیمه‌تمام‌های متوقف شده، پرداخت ربالی یا بودجه بالا انجام می‌دهیم و پروژه جدید تعریف نخواهیم کرد.

وی با تاکید براینکه شرایط باید به گونه‌ای طراحی شود که پروژه جدید تعریف نشود، تصریح کرد: پروژه‌ها دست‌نبندی شود، آنها که قابلیت اتمام دارند در اولویت قرار گیرند و پروژه‌های قابل واگذاری به بخش خصوصی سپرده شود.

نصرتی با بیان این مطلب که شعار امسال سرمایه‌گذاری برای تولید است و ۲۰ شاخص برای مازندران در نظر گرفته‌ایم، گفت: آیین‌نامه‌ای برای جذب سرمایه‌گذار شهری و روستایی گذشته‌ایم که شهرداران می‌توانند برای اصلاح آن نظرات خود را ارائه شده‌اند.

وی از انتقال تفاهم‌نامه با بانک شهر خبرداد و افزود: همه شهرداری‌ها در این بانک حساب دارند، رسوب پول در این بانک به وجود می‌آید که توافق کردیم ۲۵ درصد آن با سود ۸ درصد ارائه شود و شهرداری‌ها می‌توانند از این ظرفیت استفاده کنند.

معاون عمرانی وزیر کشور به حوزه مدیریت پسماند اشاره کرد و گفت: کارنامه خوبی در مدیریت پسماند؛ به‌ویژه در استان‌های شمالی نداریم؛ متحد عمل کنیم تا نقاط تعیین‌شده برای لندفیل درست و اصولی انتخاب شود و در این خصوص شرکت مشاور آمده و بدون نگاه بومی محل لندفیل را انتخاب کرده‌است.

وی افزود: به دنبال بهره‌گیری از تجربه‌های موفق استان‌ها به نام خودشان برای دیگر استان‌ها هستیم.

نصرتی با اشاره به اینکه جمع‌آوری بهترین تجربه‌ها از برنامه‌های بین‌المللی است؛ افزود: تا امروز ۲۷ هزار تجربه موفق جمع‌آوری شد که در ایران نیز وجود دارد و ما به دنبال جمع‌آوری بهترین تجربه‌ها، انتقال آن به افراد و تشکیل دبیرخانه هستیم.

وی با تاکید بر اینکه از کنار مسائل ریز به راحتی گذر نکنیم، گفت: برای ۲۰۰ مگاوات برق وزارت نیرو برنامه سفر گذاشت تا از شهر همسایه برق خریداری کند و موفق هم نشد پس نتیجه می‌گیریم که عددهای ریزتر از آن هم اهمیت داشته و باید کارها را اصلاح کنیم.

نصرتی با اشاره به اینکه برای اجرای بهتر برنامه‌ها باید نگاه تو داشته باشیم، بیان کرد: چنانچه انجام کاری ۳۰ سال تداوم داشت و موفق نبود، باید بیاندیشیم که شاید اشتباه انجام می‌شد.

وی با اشاره به جلسه دیروز به موضوع نارزای اشاره کرد و گفت: جاهایی که پایان کار دارد اشعاب برق دریافت نمی‌کنند اما ۳ هزار مگاوات برق غیرمجاز مصرفی دارند.

معاون وزیر کشور یادآور شد: فضای اداری مازندران باتوجه به جلفه ساخت‌ساز، واقف و آگاه باشید که چون برق رایگان است نه تنها صرفه‌جویی انجام نمی‌شود؛ بلکه شگفت‌انگیز و برخی درخشان بودهاند. برخی از آنها نهادهای فرهنگی بزرگ‌تر ما را تحت تأثیر قرار دادهاند و بسیار مهم هستند. خاله همچون یک پرورشگاه برای فرهنگ است؛ زیرا فرهنگ در ابتدایی‌ترین و انسانی‌ترین سطح خود در آنجا وجود دارد. (در گفت‌وگو با Bernard Friedman در کتاب The American Idea of Home منتشر شده در سال ۲۰۱۷)

منبع: گفتار

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید در جلسه شورای مدیران تأکید کرد:

اجرای پروژه جدید منوط به توجیه اقتصادی است

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید در جلسه شورای مدیران این شرکت گفت: هر فرصتی که در شهری شناسایی می‌شود، باید از منظر اقتصادی توجیه‌پذیر بوده و ظرفیت لازم برای جلب مشارکت بخش خصوصی را داشته باشد.

به گزارش پیام آشنا، جلسه شورای مدیران این شرکت با حضور شهرام ملکی معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید، اعضای هیأت مدیره، معاونین، مدیران کل ستادی و همچنین مدیران عامل شهرهای تابعه از طریق ویدئوکنفرانسی برگزار شد.

گزارش های آخرین وضعیت پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه های مسکن حمایتی و سایر پروژه های روبنایی و زیربنایی برنامه های اقتناع پروژه ها در سال جاری، آخرین اقدامات انجام شده در راستای تهیه بسته های مشارکتی و برنامه اجرایی آن، آخرین اقدامات در خصوص احداث مراکز تجاری خطی در سایت های مور نیاز، فرآیند اجرایی بند ب تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۴۰۴ و تکالیف شهرها، آخرین وضعیت اجرای قطار شهری گلبهار و بهارستان، آخرین اقدامات انجام شده در راستای مطالعات و طرح های سکونتگاه های ساحلی و فرودگاه‌ها، آخرین اقدامات انجام شده در راستای مصوبات جلسات پیشین مورد بررسی و پیگیری قرار گرفت.

ملکی در این جلسه با تأکید بر اهمیت جلب سرمایه‌گذاری و حرکت به سمت مولدسازی درآمدها اظهار داشت: ضروری است ضمن تهیه بسته‌های مشارکتی برای سرمایه‌گذاری، برنامه‌ریزی دقیقی برای بهره‌برداری اقتصادی از درآمدهای حاصله صورت گیرد. طرح‌های ارائه شده باید دارای کارشناسی دقیق و پیوست‌های اقتصادی باشند تا قابلیت اجرا و جذب سرمایه‌گذار را داشته باشند.

هر فرصتی که در شهری شناسایی می‌شود، باید از منظر اقتصادی توجیه‌پذیر بوده و ظرفیت لازم برای جلب مشارکت بخش خصوصی را داشته باشد.

وی با اشاره به اهمیت برنامه‌ریزی دقیق در شهرها و تهیه نقشه راه مشخص در نحوه هزینه کرد اعتبارات افزود: همه شهرها موظف اند نسبت به تکمیل اطلاعات خود در حوزه شناسایی املاک و رفع موانع موجود در فروش، تهاتر و سایر موارد نیز اقدامات لازم را انجام دهند.

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید در بخش دیگری از سخنان خود بر لزوم ارتقای کارایی اجرایی پروژه‌ها تأکید کرد و گفت در مواردی که مشکلات پروژه‌ها ناشی از ضعف توان اجرایی شرکت یا همکاری پایین متقاضیان و پیمانکاران است، باید نسبت به رفع این موقع اقدام شود. پیمانکارانی که عملکرد مناسبی ندارند باید تغییر کرده و جایگزین مناسب برای آن‌ها تعیین شود تا پروژه‌ها تعیین تکلیف شوند و به سرانجام برسند.

گنجی که روس‌ها در زرگنده جا گذاشتند

«قنات» در محله زرگنده مظهر حیات و آبادانی است و صدای آب روان در زندگی اهالی این محله شنیده می‌شود

«قنات» در محله زرگنده مظهر حیات و آبادانی است و صدای آب روان در زندگی اهالی این محله شنیده می‌شود. از همین رو، کوچه‌ای به نام «قنات» در این محله شکل گرفت و تا امروز هم به همین نام آن را می‌خوانند.

به گفته اهالی کوچه قنات، مظهر تنها قنات محله زرگنده است. قناتی که پیش از لوله کشی در این آبادی آب شرب تمامی ساکنان آن را تأمین می‌کرد. طول این قنات ۴۰۰ متر و دارای مادرچاهی به عمق ۲۰ متر است. مسیر آن غرب رودخانه زرگنده و آبدهی آن حدود ۶ لیتر در ثانیه است. «سیدمهدی اعرابی»، تهران‌پژوه، درباره این کوچه قدیمی می‌گوید: «کوچه قنات مانند تمام کوچه های شیدار روستاهای شمیران پلکانی بود و به صورت سنگفرش با پله های سنگی از تکه سنگهای درشت ساخته شده بود.

«کوچه قنات» کوچه باریک و چشمه‌نوازی است و نخستین خانه‌های زرگنده در این کوچه و نزدیکی مظهر قنات ساخته شده بودند. خانه کدخدای زرگنده هم در این کوچه قرار داشت. قنات زرگنده با وجود ساخت‌وسازهایی که در مسیر آن انجام شده هنوز هم جریان دارد و آب آن درست در وسط کوچه در جریان است. وجود این قنات‌ها اصلی‌ترین بهانه شکل‌گیری محله زرگنده بود و نخستین ساکنان این محله کشاورزان بودند.

کافی بود چند متری زمین را بکنند تا به آب برسند. میله‌های چاه که در مسیر قنات‌ها حفر می‌شدند آب را به راحتی در دسترس کشاورزان زرگنده قرار می‌دادند. کم‌کم در کنار زمین‌های کشاورزی باغ‌ها هم در زرگنده شکل گرفتند و زمین‌داران هم در همین روستا ساکن شدند. گسترش تهران، مرزهای شهری را تا شمیران و زرگنده رساند و خیلی زود بافت این محله تغییر کرد. هنوز هم چاه‌ها و میله‌های بسیاری از دوره رونق قنات‌های محله زرگنده در حیاط خانه‌های قدیمی به چشم می‌خورد.

اعرابی می‌افزاید: «مظهر قنات زرگنده تا قبل از ساخته شدن نخستین گرمابه در محله یعنی حمام سعدی، محلی برای شستوشو و حتی استحمام کودکان در تابستان بود. بعد از ساخته شدن حمام سعدی در زرگنده، آب این حمام هم از همین قنات تأمین می‌شد.

مظهر قنات زرگنده هنوز در کوچه قنات این محله زنده است و صدای شرشر آب در کوچه به گوش می‌رسد. جوی باریکی درست از وسط این کوچه نه چندان عریض می‌گذرد و دیوارهای زمهکنی شده آن آب را به پایین دست محله هدایت می‌کند. آبی که روزگاری برای آشامیدن و شستوشو و کارهای دیگر اهالی زرگنده به کار می‌رفت این روزها به دلیل تداخل با فاضلاب‌های زیرزمینی قابل آشامیدن و استفاده نیست و تنها صدای آرامشبخشی از گذر آن برای اهالی محله به جا مانده است.»

اعرابی در بخش دیگر صحبت هایش همچنین در باره قنات های محله زرگنده توضیح می دهد: «قنات‌های محله زرگنده به دلیل نزدیکی به افقنگاه تابستانی سفارت روسیه به قنات‌های روس شهرت داشتند. این قنات ها در تهران قدیم و روزگاری که محدوده شمالی آن بر از باغ و زمین های کشاورزی بود، باغ‌ها و مزارع منطقه را آبیاری می‌کردند. بر اساس شواهد و اسناد موجود بخشی از قنات‌های زرگنده، به‌ویژه در باغ‌های خصوصی و نزدیک روذخانه زرگنده هنوز فعالند و به‌صورت محدود برای آبیاری استفاده می‌شوند.»

ثریا روزبهانی

احیای بافت‌های فرسوده؛ کلید خروج از رکود مسکن

بازار مسکن ایران در سال ۱۴۰۴ همچنان تحت‌تاثیر رکود تورمی خواهد بود. که مشخصه آن افزایش قیمت‌ها همراه با کاهش معاملات به دلیل نبود نقدینگی موثر است. بر اساس تحلیل روند عوامل کلیدی، مقدر شود مجموعی، افزایش هزینه‌های ساخت، کاهش قدرت خرید مردم و تحولات سیاسی و اقتصادی، مسیر این بازار را تعیین خواهند کرد.

کاهش قدرت خرید مردم، اصلی‌ترین مانع رونق مسکن است و بدون اصلاحات ساختاری، این بحران عمیق‌تر خواهد شد. براین اساس توسعه مسکن مبتنی بر بافت‌های فرسوده؛ تعادل بخشی بین عرضه و قدرت خرید مردم، راهکاری برای خروج از رکود مسکن است. به شکل کلی دلایل اصلی کاهش قدرت خرید مسکن عبارت است از: رشد ناعادلانه قیمت دلار؛ که نسبت به درآمدها، سیاست‌های نابابسار ارزی، پولی و مالی، کاهش ساختوساز و سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن، تقاضای سرمایه‌ای به‌جای مصرفی برای مسکن، نبود ابزارهای مالی بلندمدت برای خرید مسکن، تورم ساختاری و کسری بودجه مزمن دولت.

در چنین شرایطی می‌توان اینگونه ادعا کرد که احیای بافت‌های فرسوده راه‌حلی پایدار برای خروج از رکود بازار مسکن است. بافت‌های فرسوده، تاریخی و حاشیه‌نشین در ایران بالغ بر ۱۷۷ هزار هکتار از مساحت شهرها را تشکیل می‌دهند و فرصتی بی‌نظیر برای تولید مسکن و بازآفرینی شهری هستند. این مناطق، عمدتا در مراکز شهری قرار دارند و از زیرساخت‌های موجود مانند آب، برق، گاز، و حمل‌ونقل عمومی برخوردارند. برخلاف پروژه‌های حاشیه‌ای مانند مسکن مهر، نوسازی بافت‌های فرسوده نیازی به هزینه‌های کلان برای ایجاد زیرساخت‌های جدید ندارد و از نظر اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی بهینه است.

مزایای کلیدی استفاده از بافت برای ساخت‌وساز

صرفه‌جویی در هزینه زمین: زمین در بافت‌های فرسوده معمولا متعلق به مالکان محلی است. که هزینه‌های تملک زمین را حذف می‌کند و تولید مسکن ارزان‌تر را ممکن می‌سازد.

افزایش ایمنی و کیفیت زندگی: بسیاری از بناهای فرسوده در برابر زلزله آسیب‌پذیرند. نوسازی این مناطق ایمنی ساکنان را تضمین می‌کند و با بهبود معابر و امکانات عمومی، کیفیت زندگی را ارتقا می‌دهد.

مقاوم‌سازی: شهرها را در برابر بلایای طبیعی مانند زلزله مقاوم‌تر می‌کند و ظرفیت مدیریت بحران را بهبود می‌بخشد.

حفظ هویت شهری و تاریخی: بسیاری از بافت‌های فرسوده، به‌ویژه در شهرهای تاریخی مانند اصفهان، شیراز، و یزد، دارای ارزش فرهنگی و تاریخی هستند. نوسازی با حفظ الگوهای معماری سنتی و بازآفرینی نمادهای هویتی، حس تعلق به شهر را تقویت می‌کند.

تقویت مباحث اجتماعی و فرهنگی: این بافت‌ها اغلب محل زندگی جوامع محلی با پیوندهای اجتماعی قوی هستند. نوسازی با حفظ این جوامع، از گسست اجتماعی جلوگیری می‌کند و فرصت‌های فرهنگی مانند ایجاد بازارچه‌های محلی و مراکز هنری را فراهم می‌کند.

زنده کردن بافت‌های فرسوده و رنگ زندگی: بازآفرینی این مناطق با ایجاد فضاهای عمومی، پارک‌ها و نماهای شهری جذاب، حیات و پویایی را به بافت‌های فرسوده بازمی‌گرداند و ارائه‌ایده مراکز سرزنده شهری تبدیل می‌کند.

وجود زیرساخت‌های زیربنایی و روبنایی: بافت‌های فرسوده معمولا دارای تاسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز، و فاضلاب و بعضا زیرساخت‌های روبنایی مانند مدارس و مراکز درمانی هستند. که هزینه‌های ایجاد این تاسیسات برای دولت به شدت کاهش می‌دهد.

راهکارهای نوسازی بافت فرسوده

باوجود این، نوسازی بافت فرسوده نیاز به راهکارهای عملی جدید دارد. ایجاد دفاتر تسهیل‌گری یکی از راهکارهای علمی است. راه‌اندازی دفاتر مشاوره املاک در بافت‌های فرسوده برای اطلاع‌رسانی، جلب مشارکت مالکان، و هماهنگی بین نهادهای مختلف (شهرداری، ثبت اسناد، و بانک‌ها) این دفاتر فرآیند نوسازی را تسریع و اعتماد ساکنان را جلب می‌کنند. ارائه مشاوره حقوقی، مالی، مشوق‌های قانونی و فنی برای حل مشکلات مالکیتی، انتخاب پیمانکاران و استفاده از مشوق‌های دولتی، همراه با کارگاه‌های آموزشی برای ترویج فرهنگ نوسازی، همکاری با کارشناسان میراث فرهنگی برای طراحی بروزهایی که الگوهای سنتی و هویت تاریخی بافت‌ها را حفظ کنند.

ضرورت حفظ ساکنان بومی

اولویت دادن به ساکنان مجدد مالکان و ساکنان فعلی در واحدهای نوسازی شده، از جابه‌جایی اجباری و گسست اجتماعی جلوگیری می‌کند و پیوندهای اجتماعی و فرهنگی محلات را حفظ می‌کند.

مشوق‌های مالی ویژه برای مالکان: ارائه تخفیف در هزینه‌های ساخت، وام‌های بدون بهره یا تهیه‌ویژه، و تخصیص واحدهای بزرگ‌تر یا طبقات بهتر به مالکانی که در پروژه‌های نوسازی مشارکت می‌کنند.

حمایت از مستاجران: ارائه یارانه اجاره یا مسکن موقت به مستاجران در حال فرآیند نوسازی و اولویت دادن به آنها برای اجاره یا خرید واحدهای جدید با شرایط یارانه‌ای.

در کنار مشوق‌های ذکر شده، سیاست‌گذار می‌تواند نوسازی در بافت فرسوده را از طریق راهکارهای تکمیلی نیز تشویق کند. تجمیع پلاک‌های کوچک: ارائه تراکم تشویقی (مجوز ساخت طبقات اضافی) و معافیت عوارض برای تشویق مالکان به تجمیع پلاک‌ها و ساخت مجتمع‌های مسکونی.

رفع موانع مالکیتی: تشکیل کارگروه‌های حقوقی برای حل مشکلات اسناد غیررسمی و تعدد مالکانی.

مشارکت عمومی-خصوصی: تخصیص زمین‌های احتکار شده در این مناطق توسط مالکان (حقوقی و حقیقی) در بافت‌های فرسوده و برگزاری مسکن با مشوق‌هایی مانند تراکم اضافی.

توسعه زیرساخت‌ها و فضاهای عمومی: بازسازی شبکه‌های آب و برق، گاز، و فاضلاب و ایجاد پارک‌ها، بازارچه‌های محلی و گالری‌های فرهنگی برای افزایش سرزندگی.

حمایت از اقشار کم‌درآمد: عرضه واحدهای نوسازی‌شده با مدل اجاره به شرط تملیک و تخصیص واحدهای مسکن اجتماعی.

یداله آقایی
معاون برنامه‌ریزی و ساماندهی شرکت بازآفرینی شهری ایران زیرمجموعه وزارت راه و شهرسازی

دیدگاه

خانه همچون یک پرورشگاه برای فرهنگ است، زیرا فرهنگ در ابتدایی‌ترین و انسانی‌ترین سطح خود در آنجا وجود دارد

تام کوندیگ

معماری مسکونی، در ذاتش، پناهگاه است. معماری مسکونی، بعد از غذا ابتدایی‌ترین و اساسی‌ترین نیاز انسان است. معماری مسکونی برای بقا ضروری است و به همین دلیل در عمیق‌ترین سطح برای همه‌ی ما معنادار است. در معماری مسکونی فقط {ضامن} یک سبک زندگی شخصی نیست؛ بلکه محافظ ما در برابر عوامل طبیعی و جایگاه امن ماست. در سراسر جهان، همه‌ی ما یک چیز مشترک داریم: نیاز به غذا و پناهگاه.

{...} خانه فقط دارای ویژگی «پناهگاه بودن» نیست؛ بلکه بازتابی از فرهنگ نیز هست. بنابراین، شما می‌توانید نسبت به بسیاری از تدابیر سبک‌شناختی که در طول زمان رخ داده‌اند، تردید داشته باشید. برخی از آنها پویا؛ برخی مضحک، برخی شگفت‌انگیز و برخی درخشان بوده‌اند. برخی از آنها نهادهای فرهنگی بزرگ‌تر ما را تحت تأثیر قرار داده‌اند و بسیار مهم هستند. خانه همچون یک پرورشگاه برای فرهنگ است؛ زیرا فرهنگ در ابتدایی‌ترین و انسانی‌ترین سطح خود در آنجا وجود دارد. (در گفت‌وگو با Bernard Friedman در کتاب The American Idea of Home منتشر شده در سال ۲۰۱۷)

منبع: گفتار

محیط زیست

تلاش برای خواهر خواندگی ذخیره‌گاه‌های زیست کره ایران و جهان

مدیرکل حفاظت محیط‌زیست استان سمنان از این استان به عنوان قطب ملی تنوع زیستی و پایگاه اصلی بوزینگ آسیایی نام برد و از تلاش برای خواهر خواندگی ذخیره‌گاه‌های زیست‌کره ایران و جهان خبر داد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا؛ سید یوسف‌پور در نشست ملی ذخیره‌گاه‌های زیست‌کره‌ای در شاهرود گفت: استان سمنان به عنوان یکی از مهم‌ترین مناطق کشور از نظر تنوع زیستی، با داشتن بیش از ۱۹ درصد از مساحت تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست و دومین ذخیره‌گاه زیست‌کره‌ای بزرگ جهان، نقش استراتژیک در حفظ گونه‌های شاخص حیات وحش به ویژه بوزینگ آسیایی را بر عهده دارد.

وی اظهار کرد: شهرستان شاهرود به لحاظ وجود قدیمی‌ترین جنگل‌های جهان (کوتون‌های طبیعی منحصر به فرد زیستگاه تمام هشت گونه گربه‌سان ایران، په‌ویژه بوزینگ آسیایی نقش برجسته‌ای در حفظ تنوع زیستی کشور دارد.

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان سمنان تأکید کرد: در سال‌های اخیر غفلت نسبتا زیادی نسبت به مدیریت و توسعه ذخیره‌گاه‌های زیست‌کره‌ای وجود داشته است. این گام یک حرکت رو به جلوی بزرگ است که باید با هماهنگی دستگاه‌های متولی و حمایت‌های بین‌سکوگسترش یابد.

یوسف‌پور اعلام کرد: تلاش می‌کنیم اولین خواهرخواندگی بین ذخیره‌گاه‌های زیست‌کره‌ای ایران و جهان بین مجموعه حفاظتی گلستان و یکی از ذخیره‌گاه‌های آلمان صورت گیرد. این موضوع می‌تواند زمینه‌ساز تبادل تجربیات و معرفی ظرفیت‌های داخلی در سطح بین‌المللی باشد.

وی همچنین از حضور هیئت یونسکو در شاهرود استقبال کرد و گفت: جنگل ابر به عنوان یکی از اکوتون‌های مهم و بخشی از جنگل‌های هیرکانی ثبت جهانی دارد. همچنین بسطام به عنوان یک منطقه فرهنگی-تاریخی در حال پیگیری ثبت جهانی است. روستای قلعه بالا نیز به عنوان الگویی از گردشگری پایدار در منطقه مطرح است.

یوسف‌پور در بخش دیگری از صحبت‌های خود به ضرورت مشارکت جوامع محلی در مدیریت ذخیره‌گاه‌ها اشاره و اظهار کرد: هدف از این نشست هماهنگی جهت حضور قوی ایران در نشست جهانی ذخیره‌گاه‌های زیست‌کره در چین است. این موضوع نیازمند انسجام و هم‌افزایی بین دستگاه‌ها و تشکل‌های مردم‌نهاد است.

خبر

توضیح شهرداری منطقه ۹ تهران درباره قطع درختان میدان آزادی

شهرداری منطقه ۹ تهران به انتشار تصاویری در مورد قطعی درختان میدان آزادی واکنش نشان داد.

به گزارش پیام آشنا به نقل ایسنا، شهرداری منطقه ۹ با صدور اطلاعیه‌ای درباره قطعی درختان میدان آزادی اعلام کرد: با توجه به انتشار خبری مبنی بر قطع سه اصله درخت در میدان آزادی، بدین‌وسیله به اطلاع می‌رساند که اداره فضای سبز شهرداری منطقه۹، به جهت خطر ساز بودن درختان خشک در راستای حفظ جان و مال شهروندان، همچنین به دلیل آلودگی و آفت این درختان و احتمال تسری آن به سایر درختان سالم، با رعایت کامل شفافیت و ثبت در سامانه مربوطه، با حضور کارشناس دستگاه دکترای گیاه پزشکی اقدام به ر