

در مقیاس شهری، توزیع و تقسیم فضاهای شهری عمومی و خصوصی یکی از مهم‌ترین اولویت‌های برنامه‌ریزان شهری است، به خصوص اینکه شهرها با سرعت بالایی در حال رشد هستند. فضاهای شهری می‌توانند به یکی از فضاهای کارآمد شهری تبدیل شوند که هویت اجتماعی و فرهنگی شهروندان را شکل می‌دهند

دولت، مشوق‌ها، تسهیلات و اراضی خود را برای روند نهضتی به بخش مسکن در سال ۱۳۹۹ در نظر گرفته که اختصاص ۴۵٪ دارد. میلیارددو تومان منابع حاصل از درآمدهای وزارت راه و شهرسازی به پخش‌های مختلف عمرانی از جمله این برنامه‌هاست. به اگر اینستا، دولت برای خروج بخش ساخت و ساز از رکود و همچنین اجرای سه طرح دولتی مسکن مهر، با آفرینی شهری و طرح اقدام ملی، برنامه‌هایی را در قالب بودجه سال ۱۳۹۹ در دستور کار قرارداده است. همچنین در ساخت و ساز بخش خصوصی تا سقف ۳۰۰ میلیون تومان تسهیلات به سازندگان پرداخت می‌شود که نرخ سود آن در حالت صنعتی سازی ۱۷ درصد و در سنتی سازی ۱۸ درصد رخصه شود. وام خرید مسکن از محل اولاق نیز امسال از ۲۰ میلیون تومان به ۲۴ میلیون تومن با نرخ سود ۱۷.۵ درصد افزایش پیدا کرد. براساس بند یک تبصره هشت بودجه سال ۱۳۹۹ وزارت راه و شهرسازی محاذ است از طریق شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و مسکن ۱۵۰ میلیارد تومان از محل منابع این شرکت‌ها درآمد زایی و منابع حاصل از آن را صرف اجرای سه طرح موردنیازه کرد.

افزایش ۳/۴ درصدی قیمت مسکن

صبح ساحل //
بیانک مرکزی در گزارش مربوط به آخرین تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه از افزایش $4/3$ درصدی متوسط قیمت مسکن در پایتخت در مقایسه با دی ماه خبر داد. به گزارش «دبیای اقتصاد» و براساس اعلام بانک مرکزی میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در معاملات مسکن شهر تهران در بهمن ماه امسال به 14 میلیون و 40 هزار تومان رسید که این میزان در مقایسه با دی ماه $4/3$ درصد و در مقایسه با بهمن ماه سال گذشته $4/4$ درصد رشد داشته است.

همچنین در بهمن ماه امسال بنا بر اعلام بانک مرکزی مجموعاً ۱۳ هزار و ۲۶۴ فقره خرید مسکن در شهر تهران انجام شده است که این میزان نیز در مقایسه با ماه قبل یعنی دی ماه ۹۸ رشد ۲۴٪ درصدی داشته است. حجم معاملات خرید مسکن در شهر تهران در ماه میانی زمستان سال جاری همچنین در مقایسه با مدت مشابه سال قبل یعنی بهمن ماه سال گذشته ۴٪ درصد افزایش یافته است. بر اساس این گزارش در مجموع طی ۱۱ ماه سال جاری-از فوریدن تا پایان بهمن ماه ۹۸- تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۷۳ هزار و ۴۰ فقره خرید رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل یعنی ۱۱ ماه سال ۹۷ حدود ۳۵٪ درصد کاهش نشان می‌دهد. در ۱۱ ماه اول امسال، متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله شده در بازار مسکن شهر تهران ۱۳ میلیون تومان بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل افزایش ۵/۵ درصدی را نشان می‌دهد. همچنین بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمریناً حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سیمۀ ۴۳٪ درصد پیشترین سهم را در معاملات مسکن نسبت به سایر بازه‌های سنی واحدهای مسکونی به خود اختصاص داده‌اند.

همچنین براساس این گزارش در بهمن ماه امسال شاخص کرایه مسکن اجاره‌ای در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل-بهمن ۹۷ به ترتیب معادل $۲۹/۴$ و $۳۱/۵$ درصد رشد نشان می‌دهد. در بهمن ماه امسال پیشترین سهم از معاملات انجام شده خرید مسکن مربوط به منطقه ۵ تهران بوده است. مجموعاً $۱/۱۷$ درصد از حجم کل معاملات خرید مسکن شهر تهران در بهمن ماه مربوط به این منطقه بوده است. بعد از منطقه ۵، مناطق ۲ و ۴ شهر امیرکبیر به ترتیب با سهم $۹/۷$ و $۹/۶$ درصدی پر معماله‌ترین مناطق شهر تهران

مارهای بانک مرکزی نشان می‌دهد در مجموع ۷۴ / ۶ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در بهمن ماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر تهران شامل مناطق ۱۱، ۱۵، ۱۰، ۷، ۸، ۱۰، ۵، ۲، ۱۰ و ۱۲ و ۱۰ بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۴یزد / ۲۵ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین در میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بیشترین متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی معامله شده معادل ۲۸ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان مربوط به منطقه یک و گشتی آن با ۷ میلیون و ۱۶ هزار تومان به منطقه ۱۸ پایتخت تعاق داشته است. میانگین قیمت مسکن در منطقه یک شهر تهران در بهمن ماه امسال در مقایسه با بهمن ماه سال گذشته معادل ۳۰ درصد افزایش داشته است.

تاخير يک ساله در تاب آوری مقابل سیل



// ساحل صحیح

هدف از پیشنهاد این آئین نامه طراحی تاسیسات زیربنایی و زیرساختمانی
نگار آور در مقابل سیل موضع شده است. قرار است در این آئین نامه موضوعاتی
از جمله موضع دووه بازگشت، عمق آب شستگی و موضوعاتی که به پایداری
بیشتر ساختمندان ها در بربر سیل کمک کند مورد توجه فرار گیرند. بنا بر اعلام مرکز
حقیقات، در حال حاضر، اطلاعات پایه مربوط به این آئین نامه وجود دارد اما
ین کار باید با حمایت های شرکت ساخت و توسعه زیربنایهای حمل و نقل، شرکت
راهنمایی اسلامی ایران و سازمان راهداری به سرانجام برسد. سوال مهمی
که در این زمینه مطرح است آن که در حالی که نزدیک به یک سال از سیل مخوب
نوزروز ۹۸ سیری شده است و تهدید بروز سیل به عنوان یکی از خطرات جدی
در کشور کماکان پارچا و قابل انتظار است علت تاخیر در انجام اقدامات موثر در
ین زمینه چیست؟ از سوی دیگر ویرانی های سیلاب مخرب نوزروز ۹۸ نشان داد
سیاری از ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح های جامع و تفصیلی شهرها
مچقون منوعیت ساخت و ساز در حیرم رودخانه ها و مسیرهای سیلابی رعایت
شده است و ازین ناحیه ضعف های بسیار زیادی در کشور وجود دارد. مهم ترین
ضعف موجود در این زمینه نبود ضمانت برای اجرای طرح های جامع و تفصیلی
مچقون منوعیت ساخت و ساز در حیرم های رودخانه ای است. در سیاری از
مناطق کماکان این تخلفات ادامه دارد در حالی که خطر بروز سیلاب با توجه به
نیچه کارشناسان هواشناسی ازان به عنوان تعییرات اقلیمی و جوی در کشور باد
می کنند در این مناطق همواره وجود دارد.

تولید «نشاط» با ثروت شهرها

تفاوت ساده‌ترین و سخت‌ترین مواجهه مدیران شهر با فضاهای عمومی برای شهروندان چیست؟

A photograph showing a group of people riding bicycles and cargo bikes in a city street. In the foreground, a person is riding a black cargo bike with a large red basket attached to the front. Behind them, several other people are riding bicycles, some with children seated in front. The scene is set on a paved street with buildings and a traffic light visible in the background. This image illustrates the use of non-motorized vehicles for urban transport.

صویری از معاابر غیر خودرویی در کپنه‌اگ و نشاط شهر وندان

امکانات عمومی
امکانات عمومی همچون کتابخانه‌ها، موزه‌ها، فضای سبز و تجهیزات روزمری نه تنها بهبود کیفیت زندگی شهری و دنیان را به همراه دارد بلکه احساس وابستگی به مکان‌های شهری و همبستگی با آن را ایجاد می‌کند.

جنگلی را مجذب می‌سود. در این راه مطالعات نشان می‌دهد مردمی که در نزدیکی فضاهای عمومی با گفایت زندگی می‌کنند بیشتر به یکدیگر اعتماد دارند، کمتر احساس تنهایی می‌کنند و اعتماد بیشتری به عملکرد دولتهای خود دارند.

طرایحی‌های مردم محور و فعالیت‌های متعدد در فضاهای شهری منجر به نشاط، فراگیری امنیت شهری‌دان آنها می‌شود، که در کارهای شبکه‌های اجتماعی، تبادل ایده‌های نوآوری هم رخواهد داد.

فضاهای عمومی: تعهدی‌دارایی

در یک شهر، فضاهای عمومی می‌تواند به عن-

در آن شهرها روایت کند. بر این اساس از دیده‌گاری یا تعهد ظاهر شوند. برای مثال خیابان اصلی شهر می‌تواند نمادی از سرزنش باشد. یا در طرف مقابل وضعیت و خیم زندگی شهروندان را نشاند. فضاهای عمومی به طور معمول در سمت تعهدات ترازنامه شهرداری آورده‌اند. همچنان که خاطر زینتهای عملیاتی شهرداری آنها.

به عنوان مثال، از آنجا که راندگان آمریکای سرعت ترافیکی متوسط، مصرف سطحی حریم ۶۷ متر مربع دارند می‌توان گفت خیابان‌دارایی‌های گران قیمتی برای شهرها محسوس می‌شوند.

با این حال شهرهای محدودی هستند به اندازه کافی بر ترافیک خودرویی شهرهای خود عوارض وضع کرده باشند. در این راسته نگهداری فضاهای عمومی در این شهرها عمده باید با جالش می‌خورد یا در حداقل کیفیت به می‌ماند.

به علاوه در چنین شهرهایی دولتهای بیرونی اطمینان از کارآمد و در دسترس مانع از فضاهای عمومی عمدتاً به جالش می‌خورند.

صبح ساحل // بانک جهانی با اشاره به دو راهی استفاده از دارایی‌های سه‌گانه شهرها، بهترین مسیر را خطاب به شهربازان و مدیران شهری معرفی کرد.

شهرداران با دو انتخاب سخت و آسان برای تعیین کاربری و نحوه استفاده از ثروت عمومی شهر روبه رو هستند به طوری که طی سال‌های گذشته برخی مدیران شهری بدون حتی فکر کردن به پیامدهای مشتبه انتخاب مسیر دشوار، با سرعت در مسیر بدون دردرس، از دارایی‌های عمومی برای تأمین درآمد بهره برند. در این مسیر، فضاهای شهری تنها به دسته محدودی از شهروندان تخصیص پیدا می‌کند و بهره‌برداری از آن بدون آنکه برای همه شهروندان «رفاه شهری» ایجاد کند، مراحت و ناراضیتی درست شده‌اند. خیابان‌ها یکی از سه نوع دارایی شهری می‌کند. خیابان‌ها بجزءی از عرصه تردد خودروهای شخصی، ساده‌ترین شکل استفاده از آن است اما «ترافیک و آلودگی محیط زیست»، تعیات این شکل استفاده محدود شهربازان - خودروسوارها - است که به غالب ساکنان شهر توجه نمایند.

در ساده‌ترین شکل تعریف، فضاهای عمومی را می‌توان فضای میان ساختمان و تجهیزات شهری که برای عموم مردم در دسترس هستند دانست و به طور کلی سه نوع از فضاهای شهری را شامل می‌شوند: خیابان‌ها و پیاده‌روها؛ فضاهای سبز و آزاد شامل پارک‌ها و رودها؛ و امکانات عمومی همچون کتابخانه‌ها، سینماها، پلازاها و بازارهای شهرداری. در این رابطه بازارهای شهرداری این رابطه تجارب جهانی نشان می‌دهد که چگونه این انواع مختلف فضاهای عمومی، می‌توانند در عملکرد مستقیم شهرها همچون تعاملات اجتماعی، سلامت شهری، بازارهای نیروی‌کار و محیط‌زیست شهری تاثیر مقتضیم داشته باشد.

دسترسی به خیابان‌ها و پیاده‌روها

خیابان‌ها فضاهای عمومی هستند که پیاده‌روهای کم‌عرض در شهرها قدمی و بلوارهای بزرگ همچون لارامبلتا در بارسلونا را در خود جای داده‌اند. طراحی این خیابان‌ها به عنوان نوعی از فضاهای عمومی در صورت مناسب بودن بهبود چشمگیری در امنیت شخصی و ترافیکی شهروندان ایجاد می‌کند، و این امکان را برای افادة ناقلات، المتنان،

شده. با این حال «شهری شدن» فشارهای گسترده‌ای بر زمین و منابع طبیعی وارد می‌سازد و پیامدهای منفی گسترده‌ای برای محیط‌های شهری به همراه دارد، از کمود مسکن گرفته تا ناتوانی در دستیابی به حداقل خدمات شهری، افزایش آلودگی و ازدحام ترافیکی. در این رابطه اینکه شهرهای تا چه حد می‌توانند در مسیر توسعه پایدار قدم ببرند به این سمتگی دارد که چطور می‌توانند توازن میان مزایای تجمع جمعیت در شهرها و هزینه برنامه‌ریزی‌های شهری خود را مدیریت کنند.

ثروت پنهان شهرها

در فضاهای عمومی - فضاهای شهری میان ساختمان‌ها و خیابان‌ها - پیامدهای شهری شدن به شکل‌های مختلفی خود را بروز می‌دهد، از جمله پارک‌های متروکه و فضاهای خالی که به محل تجمع زیاله‌ها و آلودگی تبدیل شده‌اند. از طرفی فضاهای عمومی شهرهای امروزی توسط خیابان‌هایی که اغلب جوامع را بدون توجه به پیاده‌روها و ترافیک خودرویی تقسیم می‌کنند، قیضه شده‌اند. برای مثال در شهری مانند داکا بنگلادش با تراکم شهری زیادکار به ۱۵ نفر در هر هکتار ساخته ترافیک،

و بین سالان ریزی از مردم کشور، سهیمن ریپوت خودرویی تنها اندکی بالاتر از ترافیک پیاده روها در جریان دارد، حدود ۷ کیلومتر در ساعت. شهر نایروبی کنیا با میانگین سرعت ۱۴ کیلومتر بر ساعت مینیبوس های غیررسمی، در سفر یک ساعته شهری تنها به ۲۰ درصد مشاغل می توان رسید. بر این اساس محیط شهری و فضاهای عمومی بی کیفیت، نامطلوب و ناسالم اثر خود را بر کیفیت زندگی، انعطاف پذیری و رقابت پذیری کلان شهرهای متراکم جهان می گذارد. در این وضعیت، شهروندانی که برای دسترسی به مشاغل و خدمات به فضاهای عمومی وابسته هستند و از فضاهای آزاد و سبز و بازارهای خیابانی لذت می برند به طور نامتاسبی تحت تاثیر قرار می گیرند.

در این رابطه شهرهای جهانی یاد گرفته اند فضاهای عمومی بهتری را برای شهروندان خود مهیا کنند. در واقع بهره مندی از فضاهای عمومی و سبز با کیفیت یکی از مولفه های اصلی کیفیت زندگی، طراوت اقتصادی و نوآوری شهرها به شمار می رود. این شهرهای سبز به واسطه برنامه ریزی و مدیریت دقیق، فضاهای عمومی پوشش دارند، در دسترس و فراگیر را برای شهروندان خود فراهم سازند. به گزارش «بانک جهانی» این اقدامات عاملی برای جذب سرمایه و استعداد بین سال های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۷، جمعیت شهرهای جهان با چهار برابر شدن از یک میلیارد نفر به حدود ۴ میلیارد نفر افزایش یافت. امروز حدود ۵۵ درصد از جمعیت جهان در شهرها زندگی می کنند. در این رابطه برآوردها حکایت از آن دارند که این رقم تا سال ۲۰۵۰ افزایشی دوسومی خواهد داشت و ۵ میلیارد دیگر به جمعیت شهرها افزوده خواهد شد. به گزارش «سامان ملل» بیش از ۹۰ درصد از این تشیدید شهری شدن در قاره های آسیا و آفریقا رخ خواهد داد. به گزارش گروه اقتصاد بین الملل روزنامه «دبی اقتصاد» «شهری شدن» با دور هم جمع کردن مردم، این امکان را برای آنها فراهم می سازد تا از صرفه های ناشی از مقیاس اقتصادی استفاده شود و در کنار آن دسترسی بهتر به حمل و نقل، اشتغال، خدمات و همچنین نوآوری پیشتر ناشی از سرریز داشت فراهم خواهد