



## قانون صدور شناسنامه فنی - ملکی بر احتی دور زده می شود

# ساختمان‌هایی با شناسنامه‌های

حمیده ایمنی فرد  
خبرنگار

بیستم‌تیر ماه بود که شهردار تهران خبر از دریافت گزارش ملی پلاسکوداد. گزارشی ملی و رسمی که به صورت بی طرفانه و کارشناسی، به بررسی ابعاد این فاجعه ملی پرداخته و نقش هر کدام از دستگاه‌ها را مشخص کرده بود. پلاسکو البته نه در زمان خودش که قطعاتاً سالیان سال یک مثال عینی از یک ساختمان نایمن خواهد بود. یکی از نکاتی که در حادثه پلاسکو، موجب از دست دادن زمان زیادی برای ادامه عملیات امداد و نجات شد، نبود شناسنامه فنی - ملکی بود. خلایی که به گفته شاهدان برای یافتنش تا ۱۰ ساعت زمان صرف شد. این شناسنامه قرار بود جای تأسیسات و نقاط مختلف سازه را نشان دهد. دریافت شناسنامه فنی - ملکی البته یک الزام قانونی است. اما آن چیزی که تاکنون اجرا شده آنهم در موارد محدود، به صورت صوری و فرمالیته بوده است. «سازمان نظام مهندسی هزینه‌های مربوط به آن را می‌گیرد، اما در قبالتش خدماتی به مردم ارائه نمی‌دهد.» این را محمد سالاری، یکی از اعضای شورای شهر تهران می‌گوید. خریداران هم عمدتاً از وجود چنین شناسنامه‌ای بی خبرند. به گفته سازندگان، تنها نکته مهم خرید این روزهای ملک، قیمت و البته ظاهر بزرگ کرده است!

علی هاشمی، یکی از سازندگان شرق تهران است. او که سالهاست در حوزه ساخت و ساز فعالیت می‌کند، با صراحت می‌گوید که در چند سال اخیر، حتی برای یک ملک هم شناسنامه فنی نگرفته است، البته این وضعیت سایر سازندگان هم هست و تا آنجا که او خبر دارد، هیچ کدام از هم صنفی‌هایش برای املاکی که ساخته‌اند شناسنامه فنی نگرفته‌اند. «آخرین ملکی که ساخته‌ام، تقریباً ۴ ماه پیش بود که در آن زمان هم شهرداری پایان کار را بر احتی داد و الزامی برای دریافت شناسنامه فنی نبود»

هاشمی می‌گوید ر احت‌ترین کار در شهرداری «دریافت پایان کار» است، اما سخت‌ترین قسمت شروخ کار به «دریافت جواز ساخت» اختصاص دارد. سؤال این است چرا؟ «از این جهت که هر روز قوانین تغییر می‌کند. ما در سال گذشته ملکی را به ارزش ۲ میلیارد و ۶۰۰ میلیون تومان خریداری کردیم. همه همسایه‌ها نیز جواز ۵ طبقه گرفته بودند. در واقع بر مبنای محاسبات ما اگر این ملک ۵ طبقه ساخته نمی‌شد، قطعاً ما به‌عنوان سازنده متضرر می‌شدیم. اما درست زمانی که برای جواز اقدام کردیم به ما اعلام شد که ملک در محدوده میراث فرهنگی قرار دارد و به علت محدودیت ارتفاع تا ۳ طبقه بیشتر نمی‌توانیم بسازیم. مسأله آیین نامه‌های سلیقه‌ای است. ما با ساخت ۳ طبقه حتی نمی‌توانستیم پول زمین را در بیابوریم. پروسه جواز این ملک از مرداد ماه سال گذشته آغاز شده و بعد از یکسال دوندگی هنوز به نتیجه نرسیده است.

چون شهرداری یک حرف می‌زند، میراث فرهنگی حرف دیگر! مشکل اینجاست که زمانیکه این ملک را می‌خریدیم، روی‌کد نوسازی ملک اعلام گرفتیم و مشکلی از این نظر وجود نداشته است. اما در طی ۱۵ روز قانونی که به صورت بی طرفانه و کارشناسی، به بررسی ابعاد این فاجعه ملی پرداخته و نقش هر کدام از دستگاه‌ها را مشخص کرده بود. پلاسکو البته نه در زمان خودش که قطعاتاً سالیان سال یک مثال عینی از یک ساختمان نایمن خواهد بود. یکی از نکاتی که در حادثه پلاسکو، موجب از دست دادن زمان زیادی برای ادامه عملیات امداد و نجات شد، نبود شناسنامه فنی - ملکی بود. خلایی که به گفته شاهدان برای یافتنش تا ۱۰ ساعت زمان صرف شد. این شناسنامه قرار بود جای تأسیسات و نقاط مختلف سازه را نشان دهد. دریافت شناسنامه فنی - ملکی البته یک الزام قانونی است. اما آن چیزی که تاکنون اجرا شده آنهم در موارد محدود، به صورت صوری و فرمالیته بوده است. «سازمان نظام مهندسی هزینه‌های مربوط به آن را می‌گیرد، اما در قبالتش خدماتی به مردم ارائه نمی‌دهد.» این را محمد سالاری، یکی از اعضای شورای شهر تهران می‌گوید. خریداران هم عمدتاً از وجود چنین شناسنامه‌ای بی خبرند. به گفته سازندگان، تنها نکته مهم خرید این روزهای ملک، قیمت و البته ظاهر بزرگ کرده است!

هاشمی می‌گوید ر احت‌ترین کار در شهرداری «دریافت پایان کار» است، اما سخت‌ترین قسمت شروخ کار به «دریافت جواز ساخت» اختصاص دارد. سؤال این است چرا؟ «از این جهت که هر روز قوانین تغییر می‌کند. ما در سال گذشته ملکی را به ارزش ۲ میلیارد و ۶۰۰ میلیون تومان خریداری کردیم. همه همسایه‌ها نیز جواز ۵ طبقه گرفته بودند. در واقع بر مبنای محاسبات ما اگر این ملک ۵ طبقه ساخته نمی‌شد، قطعاً ما به‌عنوان سازنده متضرر می‌شدیم. اما درست زمانی که برای جواز اقدام کردیم به ما اعلام شد که ملک در محدوده میراث فرهنگی قرار دارد و به علت محدودیت ارتفاع تا ۳ طبقه بیشتر نمی‌توانیم بسازیم. مسأله آیین نامه‌های سلیقه‌ای است. ما با ساخت ۳ طبقه حتی نمی‌توانستیم پول زمین را در بیابوریم. پروسه جواز این ملک از مرداد ماه سال گذشته آغاز شده و بعد از یکسال دوندگی هنوز به نتیجه نرسیده است.

چون شهرداری یک حرف می‌زند، میراث فرهنگی حرف دیگر! مشکل اینجاست که زمانیکه این ملک را می‌خریدیم، روی‌کد نوسازی ملک اعلام گرفتیم و مشکلی از این نظر وجود نداشته است. اما در طی ۱۵

تا ۳ برابر این قیمت را از سازنده می‌گیرند. علاوه بر این برای هر انشعاب گاز، برق و آب هم یک ناظر از سوی نظام مهندسی معرفی می‌شود که باید این ۳ ناظر را هم در طول کار داشته باشیم. متأسفانه برخی از این ناظران هم سرساختمان حضور ندارند و زمانی که کار تمام شده و زمان صدور پایان کار است با دریافت مبلغی اضافه تر، گزارش را تأیید می‌کنند. هر ناظر در طول سال سهمیه‌بندی دارد. مثلاً پایه ۳، ۱۲ هزار متر سالانه سهمیه دارد که اگر از نظام مهندسی برای هر هزار متر، ۲ و نیم میلیون تومان بگیرد و از مالک هم تقریباً همین مبلغ را دریافت کند، سالانه ۶۰ میلیون تومان از این محل درآمد دارد. البته این ناظران انشعاب‌ها هستند و مهندسین ناظر مبالغ بالاتری می‌گیرند.»

به گفته او صدور پایان کار شاید راحت‌ترین بخش یک ساخت و ساز باشد. کافی است هزینه تخلفات را بپردازند تا بتوانید پایان کار دریافت کنید. نظام مهندسی تا چه حد بر عملکرد مهندسین ناظر نظارت دارد؟ شورای انتظامی در نظام مهندسی دقیقاً وظیفه نظارت بر عملکرد مهندسین ناظر را دارد. اما سازنده‌ها می‌گویند اگر شکایتی از ناظر داشته باشید و به این شورا بروید، چند ماه زمان می‌برد تا به نتیجه برسید و البته در بیشتر موارد یعنی بالای ۹۰ درصد هم حق به ناظر می‌رسد.

او تأکید می‌کند که اغلب خریداران از وجود شناسنامه فنی ملک بی‌اطلاع‌اند و در این شرایط اقتصادی و تورم، تنها دغدغه‌شان درباره خرید ملک، قیمت و نه کیفیت و نکات ایمنی است! به گفته او، خریداران به علت ترس از گران شدن مسکن، چشم بسته ملکی را می‌پسندند و در واقع با توجه به‌ظاهر آن درباره کیفیت آن هم قضاوت می‌کنند. خریدارانی که به نسبت رنگ‌تر از سایرین هستند هم تنها به سروصدا و ظاهر ملک توجه می‌کنند و برایشان اصولاً کیفیت مهم نیست. او تأکید دارد که در مناطق شمالی تهران هم، نام سازنده و برند ساختمان کافی است تا خریدار از خریدش خرسند شود. اغلب بنگاه‌ها می‌نیز تلاششان برای فروش ملک است و از هر ترقندی ولو دروغ استفاده می‌کنند تا ملک در نهایت به فروش برسد. باور کنید برخی خریداران التماس می‌کنند و حاضرند مبلغی ولو اضافه‌تر بدهند تا ملک به‌نام آنها بخورد نه دیگری! در چنین شرایطی حرف از شناسنامه فنی خنده دار است. آقای کریمی یکی از خریداران ملک در

منطقه مرکزی تهران است. او حتی یکبار هم نام شناسنامه فنی به گوش نخورده و وقتی برایش توضیح می‌دهم که این یک حق قانونی است و می‌تواند از مالک یا سازنده تقاضای آن را داشته باشد، به خنده می‌گوید: «ما از خبر این برگه می‌گذریم، چون همین یک شناسنامه، بهانه‌ای می‌شود تا قیمت ملک را باز هم بالاتر ببرند. ضمن آنکه چقدر می‌توان به ادعای این شناسنامه اعتماد کرد. از کجا معلوم که سازنده با آن سازمان ناظر، ثباتی نکرده باشد تا یک برگه بگیرند. ما در این آشفته بازار به هیچ چیز اعتماد نداریم و ترجیح می‌دهیم لاف‌ل پول بیشتری ندهیم.» او می‌گوید همین که ظاهر ملک را ببینند مهندسین ناظر مبالغ بالاتری می‌گیرند و قیمت، حق انتخاب بیشتری برایش نمانده و زمانیکه برای خرید ملک مراجعه می‌کند، به جیش نگاه می‌کند نه چیز دیگری!»

موضوع خوشحال می‌شود. او می‌گوید حاضر است پول بیشتری بدهد، اما مطمئن شود که ساختمان امنیت و کیفیت خوبی دارد. ضمن اینکه مشخصات ملکش را هم بداند. باور کنید هر بار برای پیدا کردن یک لوله یا تأسیسات برقی، به

### هزینه‌هایی که به جیب نظر

محمد رضا آراسته، معاون شهرسازی و معماری شهرداری منطقه ۴ با تأکید بر اینکه از ابتدای سال تاکنون برای ۳۴۰ ملک در منطقه ۴، پروانه ساخت صادر شده است، به «ایران» می‌گوید: شناسنامه فنی-ملکی این ۳۴۰ پروانه باید از سوی سازمان نظام مهندسی صادر شود. برخلاف آنچه گفته می‌شود، شهرداری تهران هیچ نقشی در دریافت هزینه‌های مربوط به شناسنامه فنی-ملکی ندارد و مالک باید هزینه را مستقیماً به حساب سازمان نظام مهندسی واریز کند. چون مرجع صدور آنها هستند و حتی شماره حساب هم به‌نام آنهاست. وی با تأکید بر اینکه ضوابط صدور پروانه با ابلاغ طرح تفصیلی کاملاً مشخص است، ادامه می‌دهد: اما برخی مالکین و سازنده‌ها می‌خواهند ضوابط را با توجه به وضعیت ملکشان تغییر دهند. مثلاً شیب رمپ پارکینگ را از ۱۵ به ۱۵.۵ درصد تغییر دهند، خب همین تغییر کوچک، پرونده را از روال عادی خارج می‌کند. این مشکل شهرداری نیست، مشکل آنهاست. به هر حال هر نوع تغییری بر نامه زمانبندی را تغییر می‌دهد و مالکین و سازنده‌ها بدون توجه به این موضوع از طولانی شدن پروسه صدور پروانه انتقاد می‌کنند. با مثلاً برخی ایرادات تغییرات به سازمان‌های دیگر مربوط است و نباید همه را به حساب شهرداری گذاشت. به گفته وی، اگر نقشه‌ها هیچ ایرادی

رئیس کمیسیون عمران و طرح ریزی شهری شورای شهر مشهد

### مردم به جای شناسنامه فنی نگران پایان کار ساختمان هستند

مشهد پس از تهران بر اساس آخرین سرشماری سال ۹۵، دومین شهر پر جمعیت کشور است. مسافرانی که بتازگی به این شهر سفر کرده‌اند، قطعاً یک چهره متفاوت و ترکیب جدید از ساختمان‌های مشهد روبه‌رو شده‌اند. آمارها نشان می‌دهد که در سال ۶۰۹۷ هزار و ۴۶۲ پروانه ساختمانی صادر شده که در مقایسه با چهار هزار و ۶۹۲ پروانه ساختمانی در سال ۳۸۰۹۶ درصد رشد داشته است. بیشترین تعداد پروانه‌های صادر شده البته به مناطق ثامن، ۹ و ۱۰ تعلق دارد. ارائه تسهیلات در فرآیند صدور پروانه‌هایکی از دلایل اصلی تحرک ساخت و ساز در مشهد است. با این همه صدور پروانه در این شهر هم با موانع زیادی همراه است و همچنان این شائبه وجود دارد که آیا همه ساختمان‌ها و مجموعه‌های دولتی و حاکمیتی برای ساخت و ساز خود را ملزم به دریافت پروانه می‌دانند؟ محمد هادی مهدی‌نیار، رئیس کمیسیون عمران و طرح ریزی شهری شورای شهر مشهد در این باره با ابهاماتی پاسخ می‌دهد که جای سؤال برای خیلی‌هاست؛ گفت‌وگوی مابا او در زیر می‌خوانید.

### گفت‌وگو

■ آیا این درست است که بر اساس قانون هیچ پروژه دولتی و نظامی نیاز به دریافت پروانه ساختمانی و شناسنامه فنی ندارد؟

قانون می‌گوید مجموعه‌های دولتی و حاکمیتی که دفتر فنی مجزا دارند و کار نظارت انجام می‌دهند همچون وزارت بهداشت یا ارتش که سازمان مهندسی مجزایی دارد، از بحث نظارت ساختمان و بحث‌های دیگر ساختمانی معاف هستند. اما هیچ ساختمان و مجموعه دولتی معاف از پروانه ساختمانی نیست. همه ادارات و نهادهای امنیتی، نظامی، دولتی طبق قانون شهرداری‌ها باید از شهرداری مجوز، پایان کار و تأییدیه ایمنی آتش نشانی دریافت کنند. اما در بحث نظارت، قانونگذار گفته است که اگر دستگاه‌های دولتی و حاکمیتی دارای دفاتر فنی و مهندسی مجزا بودند، کار نظارت بر عهده خودشان خواهد بود. همین فرآیند در مشهد هم طی می‌شود.

■ باین توصیف یعنی همه ساختمان‌ها و ادارات دولتی و نظامی پروانه کار دارند؟

خیر، از اوایل انقلاب بحث‌های زیادی درباره ساختمان‌ها و پروژه‌های دولتی و حاکمیتی مخصوصاً سازمان‌های درون‌گرا مثل سایت‌های نظامی و بیمارستان‌ها به وجود آمد. موارد متعددی وجود دارند که هرگز برای دریافت پروانه اقدام نکرده‌اند. اما شورای پنجم از بند «و» بودجه ۹۷ استفاده کرد تا معوقاتی که بر زمین مانده وصول شود.

■ میزان معوقات پروانه‌های ساختمانی چقدر است؟

نزدیک به ۶ هزار میلیارد تومان می‌شود که طی سال‌های گذشته از کدهای ساختمانی انباشته شده و مربوط به دستگاه‌های دولتی و نظامی است.

■ از چه سالی تا چه سالی؟

از زمانی که شهرداری‌ها در سال ۶۱ از دریافت بودجه دولتی منفک شدند، این اتفاق افتاد. حدوداً مربوط به ۳۰ دستگاه دولتی، نظامی و انتظامی است که بیشترین آن متعلق به حوزه‌های نظامی بوده است. بیمارستان‌ها و آموزش و پرورش هم در این فهرست قرار می‌گیرند. این معوقات در واقع طلب این دستگاه‌ها به شهرداری مشهد است که می‌تواند از پرداخت نکردن پول پروانه تا تخلفات ساختمانی مثل اضافه بنا باشد.



■ در این سال‌ها هیچ بخشی از این بدهی‌ها پرداخت نشده است؟

خیر، اما ما در شورای پنجم از بند «و» در بحث تهاتر استفاده کردیم و توانستیم با همه این دستگاه‌ها تهاتر کنیم. تاکنون ۴ هزار و ۴۰۰ میلیون تومان از این مبلغ تهاتر شده است. به عبارتی تنها هزار و ۶۰۰ میلیارد تومان باقی مانده که بخش زیادی از آن مربوط به جرایم ناشی از تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰ است که امکان تهاتر آن وجود نداشته است.

■ آیا فشارهای شورای پنجم توانسته این دستگاه‌ها را وادار به اخذ پروانه کند؟

بله، بعضی پروژه‌ها که فاقد پروانه بودند برای اخذ پروانه اقدام کردند. مثل ارتش، که قرار بود در بخشی از زمین‌هایش در یک منطقه طی سال‌های آینده، ساخت و ساز انجام دهد، برای دریافت پروانه خیلی زودتر اقدام کردند تا کارشان قانونی باشد.

### صدور مجوز ساختمانی برای ساختمان‌های دولتی و نظامی

و پروانه ساخت اقدام می‌کنند. در موارد تخلف از طریق مهندسین نیروهای نظامی رسیدگی و پیگیری می‌گردد و در صورتی که شهرداری‌ها از صدور مجوز تا مدت مقرر خودداری کنند نیروهای نظامی می‌توانند رأساً اقدام کنند، ضمناً این موضوع صرفاً مربوط به تأسیسات نظامی است و مشمول ساختمان‌های اداری و مسکونی و... که نظامی نیستند، نمی‌گردد و همچنین پرداخت همه عوارض شهرداری حتی عوارض نوسازی نیز از سوی نیروهای مسلح الزامی است.

در باره سایر ارگان‌های دولتی همچون سایر اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی، همه ارگان‌ها ملزم به دریافت مجوز ساخت و ساز از شهرداری‌ها هستند و در این زمینه استثنایی وجود ندارد.

