



نمایی از شهر تهران

پولی!

ناچار باید همه جای خانه را بکنیم و دوباره از نو، لوله کشی کنیم، چون نمی دانیم کدام لوله کجاست. کجا برق دارد کجا ستون است. این مشکل بزرگی برای خانه است. چه عیبی دارد که مشخصات داخلی خانه هم معلوم شود. اصلاً باید بدانیم این خانه چه کیفیتی دارد و بعد هم به ازای همان پول بدهیم. الان کیفیت خانه را هم از روی برگ کردنش می سنجند.

حسین محمدی، سازنده دیگر مناطق مختلف تهران، حرف های جالبی دارد. او می گوید همین چند روز پیش برای دریافت پایان کار برای یکی از ملک هایش اقدام کرده، اما هیچ درخواستی برای ارائه شناسنامه فنی وجود نداشته، اما زمانیکه برای دریافت جواز مراجعه کرده است، او البته او مطمئن نیست که نام این الزام، داشتن شناسنامه فنی باشد. چراکه به گفته این سازنده، در این شناسنامه فقط باید واحدها، انباری و پارکینگ مشخص شود. نما هم که در ابتدای کار مشخص می شود. در این لیست تأکیدی بر ارائه جزئیات نیست.

به گفته او، نقشه تأسیسات و برق در حوزه اختیار ناظر برق سازمان نظام

مهندسی است که با هماهنگی با سازنده مشخص می کند.

محمدی درباره عملکرد مجری ذیصلاح هم می گوید: مجری ذیصلاح، بر عملکرد صحیح کارها زیر نظر ناظر ساختمان نظارت دارد. درواقع ملاک خوبی و بدی، ناظر ساختمان است. هم اکنون در ملک های کمتر از هزار متر، ابهاماتی درخصوص همین شناسنامه فنی وجود دارد، اما در متراژهای بالاتر، نظام مهندسی الزاماتی گذاشته که همه چیز بر طبق نقشه پیش برود. در مجموع اما همه امور در حد اختیارات ناظر نظام مهندسی است و شهرداری هیچ الزامی در این زمینه ندارد.

وی معتقد است که سازنده ها در برخی مناطق برند هستند و چه شهرداری بخواهد و چه نظام مهندسی نخواهد، کارشان را طبق سلیقه و اعتقادی که دارند، پیش می برند و اتفاقاً خروجی کارهایشان هم خوش نقشه و منظم است. اما براساس الزامات پیش نمی روند. اگرچه معمولاً نظام مهندسی در متراژهای بالاتر از هزار و هزار و ۵۰۰ متر، سختگیری های بیشتری دارد.

محمدی با بیان این که همه املاک تهران نقشه معماری، مکانیک و برق دارند که جای اتاق ها و تأسیسات و برق و شوفاژ را مشخص می کند، می گوید: نقشه معماری براساس صلاحدید مالک یا سازنده طراحی می شود و در آن مسیرهای لوله کشی، تأسیسات و برق زیر نظر ناظر مکانیک، برق و سازه اجرا می شود. این نقشه را همه املاک دارند، اما در متراژهای بالاتر، سازنده ها ظرافت و تعهد بیشتری باید به خرج بدهند. در مناطق ارزان تر، خریداران این نقشه را مطالبه نمی کنند، شاید هنگام معامله سؤال کنند، اما در مناطق گران تر، خریداران نقشه را مطالبه می کنند. البته نباید مغایرت نقشه را هم نادیده گرفت. اگر نقشه ملک در هنگام اجرا با نقشه تأیید شده مغایرت پیدا کند، خب مشکلات بیشتر خواهد شد. مغایرت نقشه در بیشتر ملک ها اتفاق می افتد.

علی اعطا، سخنگوی شورای شهر تهران، با بیان اینکه شناسنامه فنی-ملکی درواقع مشخصات ملک را نشان می دهد و زمانیکه به عنوان مالک یا خریدار برای خرید ملکی اقدام می کنید، باید نسبت به مشخصات ملک همچون اسکلت و تأسیسات و وضعیت لوله کشی مطلع باشید، می گوید: «به هر حال باید یک نفر مشخصات فنی و سازه ای ساختمان را بداند. این مشخصات زمانی اهمیت پیدا می کند که مثلاً مشکلات تأسیساتی رخ بدهد، یا زمانیکه حادثه ای اتفاق بیفتد. یکی از موضوعات مهم درحادثه پلاسکو، نبود شناسنامه فنی-ملکی ساختمان بود. متأسفانه زمان زیادی در آن زمان صرف شد تا نقشه ساختمان و جای انبار و تأسیسات پیدا شود، درحالیکه هیچ مشخصاتی وجود نداشت. ما درباره صدور شناسنامه فنی-ملکی قانون داریم، اما اینکه چرا اجرا نمی شود، داستان دیگری دارد.»

وی با بیان اینکه شخصی که صلاحیت تهیه شناسنامه فنی-ملکی را دارد، مجری ذیصلاح است، می گوید: «اما این مورد هنوز اجرایی نشده است و بیشتر صوری و فرمالیته است تا واقعی! یعنی بعضی ساختمان ها دارند و بعضی دیگر ندارند.»

با این همه باید پرسید چگونه وقتی یک الزام قانونی برای صدور شناسنامه فنی وجود دارد، هنوز ابزار اجرای آن آماده نشده است؟! بخشی از نگرانی به رکود ساخت و ساز برمی گردد، چون اجرای این قانون، ممکن است روی قیمت ساخت و ساز تأثیر بگذارد. به هر حال اجرای آن، هزینه تمام شده ساختمان را بالا می برد و براین اساس رغبت به ساخت و ساز کاهش می یابد.

علی اعطا می گوید درست که در این زمینه قانون وجود دارد، اما موانعی هم بر سر راه اجرای آن است. به گفته او، کمیسیون های تخصصی (معماری و شهرسازی و عمران) شورای شهر هفته گذشته به تفصیل درباره این موضوع جلسه گذاشته اند.

اعطا معتقد است تا زمانیکه مطالبه و تقاضا برای شناسنامه فنی-ملکی به وجود نیاید و فرد متقاضی با همان خریدار از حق قانونی خود آگاه نشود و مطالبه نکند، چنین قانونی، الزام به اجرا پیدا نمی کند. از طرفی باید به سمتی برویم که این موضوع در نظام قانونگذاری، تأثیرگذار باشد و اگر ملکی چنین مشخصاتی داشت، ارزش افزوده بالاتری هم داشته باشد. البته در ادامه این

علی اعطا، سخنگوی شورای شهر تهران، شناسنامه فنی-ملکی درواقع مشخصات ملک را نشان می دهد بنابر این زمانیکه به عنوان مالک یا خریدار برای خرید ملکی اقدام می کنید، باید نسبت به مشخصات ملک همچون اسکلت و تأسیسات و وضعیت لوله کشی مطلع باشید

دو مورد، موضوع مهم تری به نام بیمه تضمین کیفیت ساختمان هم است که باید حتماً به جریان بیفتد. این بیمه در امتداد شناسنامه فنی-ملکی ساختمان مطرح می شود. موضوعی که هم اکنون در بیشتر کشورهای بزرگ دنیا در حال اجراست، اما در کشور ما با وجود آنکه چندین بار طرح موضوع شده، به جریان نیفتاده است.

به گفته سخنگوی شورای شهر تهران، بیمه در طی مراحل مختلف کار، کیفیت و بخش های اجرایی ساختمان را بررسی کرده و تضمین می کند و اگر بعدها مشکلی به وجود بیاید، هزینه برعهده بیمه خواهد بود. اما لازمه چنین کاری، صدور شناسنامه فنی-ملکی است. این بیمه می تواند عاملی برای افزایش ارزش یک ملک هم باشد، به شرط آنکه شناسنامه فنی-ملکی با دقت تنظیم شده باشد.

با این همه نگرانی از بابت جعل شناسنامه فنی-ملکی یا صدور فرمالیته آن همچنان وجود دارد. مردم درشرایطی می توانند به این شناسنامه اعتماد کرده و در قبال آن هزینه ای بالاتر مثلاً برای خرید ملک بپردازند که مطمئن باشند مجری به دقت امور را زیر نظر داشته و با زارت و زیر میزی، اقدام به صدور شناسنامه نکرده است.

اعطا البته معتقد است وقتی این بیمه به عنوان یک امر واقعی به نظر بیاید، شناسنامه فنی نمی تواند یک امر صوری باشد. چون بیمه اجازه نمی دهد و کنترل توسط بیمه خواهد بود.

موضوع مهم دیگر پروانه ساختمانی است. براساس قانون همه ساختمان ها باید پروانه ساخت داشته باشند. اما ساختمان های دولتی، حاکمیتی و حتی خود ساختمان های شهرداری (اغلب) الزامی به دریافت پروانه نداشته اند. شورای شهر اخیراً شهرداری تهران را ملزم کرده تا برای ساختمان ها و املاک در تملک خود هم پروانه صادر کند. کاری که تاکنون به علت مرجع بودن شهرداری در صدور

پروانه ساختمانی اتفاق نمی افتاده است. علی اعطا در این باره می گوید: «همه ساختمان ها و املاک دولتی و حاکمیتی باید پروانه ساخت دریافت کنند. البته استثنائاتی هم وجود دارد که می توان صحبت کرد. مثلاً پردیس های دانشگاهی، در مجموع یکسری از ساختمان ها در بعضی از دستگاه ها، همچنان برای ساخت و ساز پروانه نمی گیرند.»

حیدر جهانبخش، عضو سابق هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی با بیان اینکه پروژه های دولتی و نظامی، نیازمند اخذ پروانه نیستند و می توانند پروانه نگیرند، می گوید: «هر دستگاهی که از بودجه دولتی تغذیه می کند، مثل بیمارستان های دولتی می تواند پروانه نگیرد. یکی ازعلت های اصلی آسیب دیدن یکی از بیمارستان ها در زلزله کرمانشاه هم همین بود. چون قانوناً نه نظام مهندسی و نه شهرداری و آتش نشانی نمی توانند بر ساخت و ساز آنها نظارت کنند. جالب اینکه حتی بخش هایی از مسکن مهر که از بودجه دولتی هزینه کرده بودند هم نیاز به نظارت و کنترل شهرداری و نظام مهندسی نداشت. این آتش نشانی نمی تواند بر ساخت و ساز آنها نظارت کنند. جالب اینکه حتی بخش هایی از مسکن مهر که از بودجه دولتی هزینه کرده بودند هم نیاز به نظارت و کنترل شهرداری و نظام مهندسی نداشت. این خلا بزرگی است که باید اصلاح شود. البته بعضی دستگاه ها مثل سازمان نوسازی مدارس یا تأمین اجتماعی فرآیند کنترلی مجزا دارند و شناسنامه درون سازمانی صادر می کنند. یعنی خودسازمان کنترل های فنی و نظارتی را انجام می دهد. چون براساس قانون برعهده خود آن سازمان دولتی است که می تواند جدی بگیرد یا نه!»

در این صورت چه کسی پاسخگوی اعمال کاری آن دستگاه خواهد بود؟ جواب همان دستگاهی است که به آن سازمان، بودجه داده است. یعنی سازمان برنامه و بودجه! البته قوانین سختگیرانه ای وجود دارد، اما بعضی دستگاه ها مثل بیمارستان ها ممکن است ضوابط ایمنی را رعایت نکنند. چون در فرآیند ساخت و ساز، آتش نشانی، نظام مهندسی و شهرداری بازدید، نظارت و کنترل نمی کنند. دستگاه های نظامی هم از آنجاکه از بودجه دولت تغذیه می کنند، شامل همین فرآیند می شوند.

مساله اینجاست که هنگام ساخت و ساز، دستگاه های نظارتی نمی توانند حضور داشته باشند. چون قانون اجازه ورود به آنها نمی دهد. نمودار ساختمان هایی که از دولت بودجه می گیرند، زیاد است. البته آنها مکلفند در قالب دفاتر فنی و مهندسی این کار را انجام دهند.

عضو هیأت مدیره نظام مهندسی ساختمان تهران:

سه میلیون و ۳۰۰ هزار ساختمان در تهران شناسنامه ندارند!

صودر شناسنامه فنی-ملکی ندارند، اما ظاهرأ درشت مقیاس ها مثل ساختمان های بالای ۲ هزار متر در این زمینه با سختگیری های بیشتری مواجهند. مهندس بیژن خطیبی، عضو هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران به سؤالاتی پاسخ می دهد که شاید دغدغه خیلی از خریداران ملک باشد. آنها باید بدانند که هنگام خرید چه مطالباتی می توانند داشته باشند؛



می کند. ما معتقدیم هر شهروندی حق دارد وقتی ساختمانی را می خرد یا اجاره می کند، از شناسنامه فنی آن اطلاع داشته باشد. چون فقط سند ثبتی کفایت نمی کند. البته تاکنون تعداد محدودی بازگذاری انجام شده که به مرور اضافه می شود.

■ **چه تعداد از ساختمان های تهران دارای شناسنامه فنی هستند؟**

تعداد بسیار کمی، شاید در حدود ۵۰۰ ساختمان!

■ **این بی رغبتی به خاطر هزینه بالای صدور شناسنامه فنی است یا نه؟**

هزینه بسیار کم است. اصلاً قابل

می شود. این موضوع به ارتقای کیفیت ساختمان هم کمک زیادی می کند.

■ **امبارخی هانسبت به الکترونیکی شدن آن انتقادداشتند.**

آنها به کلی گویی شناسنامه فنی الکترونیکی انتقاد داشتند که البته ما هم این حرف را قبول داریم. اما کار تازه شروع شده و در ادامه راه قطعاً این ایرادات برطرف می شود. مهم این است که چنین اتفاق بزرگی افتاده است. ما می خواهیم در ادامه، نقشه های تفکیک شده ساختمان را هم بارگذاری کنیم. این مساله از این جهت مهم است که دعاوهای بین مالکین کاهش پیدا

دبیر سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران:

ساختمان پیش فروش شده هم شناسنامه می خواهد

پیش فروش شود یا نه، نیازمند دریافت شناسنامه هستند. صدور شناسنامه فنی-ملکی هم پروژه های مشمول ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در استان تهران است. شناسنامه فنی-ملکی چه مزایایی دارد؟ نبی بی در پاسخ به این سؤال می گوید: «مهم ترین خاصیت این شناسنامه، به دست آوردن اطلاعاتی مفید درباره مشخصات فنی ساختمان است، فراهم شدن بستری مناسب برای دریافت تصمیمات جدید برای بازسازی سازه در سال های آینده و تعیین کاربری ساختمان و همین طور استفاده از اطلاعات فنی و تأسیساتی ساختمان در زمان بحران از دیگر مزایای صدور شناسنامه فنی ساختمان است.» دبیر سازمان نظام مهندسی، هدف اصلی صدور شناسنامه فنی ساختمان را ارتقای سطح کیفی ساخت و ساز و تأمین حقوق و انتظارات مشتریان مسکن می داند. او می گوید: «تاکنون برای پروژه های بالای ۲ هزار متر که ملزم به گرفتن سازنده ذیصلاح بودند، شناسنامه فنی و ملکی صادر می شد که بر همین اساس از ابتدای سال ۹۸ تا ۲۴ تیرماه، تعداد ۶۳۶ قرارداد مجری ذیصلاح ثبت شده است. چراکه بدون سازنده ذیصلاح امکان ارائه شناسنامه فنی و ملکی وجود ندارد و درعین حال بحث بیمه تضمین کیفیت هم مطرح است که باید از سوی بیمه گر ارائه شود. این بیمه براساس ماده ۱۸ آیین نامه ماده ۳۳ قانون و به نفع صاحب کارانجام می شود.»

او درباره این بیمه بیشتر توضیح می دهد: «بیمه کیفیت برای سازه حداقل ۱۰ سال، برای نما حداقل ۵ سال و برای تجهیزات و تأسیسات برقی و آسانسور حداقل ۳ سال است. سازنده ذیصلاح باید در هر مرحله گزارش کار ارائه داده و کیفیت آن را هم بیمه گر تضمین می کند. در نهایت صدور شناسنامه بلامانع بوده و سازمان نظام مهندسی آن را ارائه خواهد کرد. پس از تأیید ناظران و سازنده و طبق نقشه های «چون ساخت»، پروانه پایان کار از طریق شهرداری یا سایر مراجع صادر می شود.

گفت و گو

آمار سه ماهه امسال نشان می دهد که از ابتدای فروردین تا پایان خردادماه، حدود ۲ هزار و ۲۳۸ پروانه ساختمانی در تهران صادر شده است. این درحالی است که تعداد پروانه های ساختمانی در مقایسه با مدت مشابه حدود ۸۰۰ عدد کاهش داشته است. در مقابل باید پرسید در مقابل این تعداد جواز، چه تعداد شناسنامه فنی صادر شده است؟ صدور شناسنامه فنی هم همچون پروانه ساختمانی یک الزام قانونی است و جالب اینجاست که از سال ۹۵ به بعد، مردم بابت صدور شناسنامه فنی، هزینه می پردازند. این هزینه البته با توجه به متراژ ملک متفاوت است. اما اینکه دقیقاً در این سال ها چه تعداد پروانه ساختمانی صادر شده، شاید عددش به کمتر از ۱۰۰ در هر سال برسد! علی اکبر نبی بی، دبیر سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران با بیان اینکه از ابتدای سال ۹۸ تا ۲۴ تیرماه، ۲۹ شناسنامه فنی-ملکی صادر شده است، به «ایران»، می گوید: علاوه بر این ۲۴ شناسنامه نیز در حال صدور است. درحالی که در جلسه ای که با حضور اعضای کمیسیون معماری و شهرسازی و عمران و شهرداری و اعضای نظام مهندسی تشکیل دادیم، ضمن رونمایی از سامانه جامع ذیصلاح مقرر شد تا کارگروهی مشکل از اعضای سازمان های مختلف، بررسی های لازم را انجام داده و برای راستی آزمایی و رسیدن به راه حل های ایده آل به منظور اجرای قانون صدور شناسنامه فنی-ملکی برای همه ساختمان ها قدم برداریم. وی ادامه می دهد: براین اساس قرار شد در ۲ منطقه به صورت آزمایشی این طرح اجرا شود. البته اجرایی شدن صدور شناسنامه فنی-ملکی یک فرآیند است و پله پله به شرایط ایده آل خواهیم رسید. نبی بی با اشاره به مبحث دوم مقررات ملی ساختمان می گوید: شناسنامه فنی-ملکی ساختمان سندی است که اطلاعات فنی و ملکی ساختمان را دارد و از سوی سازمان هر استان صادر می شود. البته چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی نیز در این شناسنامه قید می شود. به گفته او، شناسنامه فنی-ملکی ساختمان اصولاً برای همه ساختمان ها باید صادر شود. به عبارت دیگر همه ساختمان ها اعم از اینکه ساختمان

