



خروج بی‌صلاحیت‌ها از ساخت و ساز اصفهان

شخصی با تحصیلات کارشناسی و مدرک مهندسی عمران یا معماری است به طور کامل مورد اجرا قرار گیرند. به موجب این قانون و البته مفاد مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی، مجری باید در تمامی مراحل کار ساخت و اجرا حضور کامل داشته باشد و تمام مراحل اجرایی صرفاً باید توسط مجری مورد اجرا و مدیریت قرار بگیرد. به تبع این موضوع مسئولیت‌های سنگینی نیز مطابق مبحث دوم بر دوش مجری قرار داده شده است.

به اعتقاد استاندار اصفهان با اجرای قانون مجریان ذیصلاح برای ساختمان‌های گروه «د»، دست افراد فاقد صلاحیت از ساخت و سازها کوتاه خواهد شد. چرا که این قانون مالکان را ملزم می‌کند که برای اجرای ساختمان خود فقط از پیمانکاری استفاده کنند که دارای صلاحیت حرفه ای است. رسول زرگرپور خاطر نشان کرد: با اجرای این قانون مردم شاهد ساخت ساختمان‌هایی استاندارد، ایمن و مقاوم خواهند بود.

وی به اجرای طرح شناسنامه فنی و ملکی ساختمان نیز اشاره کرد و افزود: اجرای این قانون نیازمند اطلاع رسانی و آگاه سازی مردم است. وی برقراری هماهنگی و تعامل کامل بین دو نهاد شهرداری و نظام مهندسی را برای ارتقاء فعالیت‌های مهندسی ضروری برشمرد و تاکید کرد: برخی از اختلافات گذشته بین شهرداری و نظام مهندسی، موجب سوء استفاده تعدادی از متخلفان شده است. استاندار اصفهان با بیان اینکه تا پایان سال گذشته ۱۴ هزار و ۷۵۰ مهندس دارای پروانه در استان مشغول فعالیت بودند، اظهار داشت: ۶۴ درصد از این مهندسان ۲۰ درصد فعالیت

نوسانات بازار مسکن طی چند سال گذشته موجب شده افراد غیرمتخصص و یا به قولی بساز و بفروش‌ها همچون بازاریان متمول، ورزشکاران، پزشکان و ... وارد عرضه ساخت و ساز شوند که برای کوتاه کردن دست این افراد قرار است از قانون مجریان ذی صلاح در برخی از ساختمان‌ها در اصفهان اجرا شود.

به گزارش ایمناء، استانداردهای اجباری در بخش ساخت و ساز کشور بسیار زیاد است اما آنچه که دغدغه مسئولان ذی ربط بوده رعایت این استانداردهاست. بر این اساس به موجب آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ نظام مهندسی باید در ساخت ساختمان به عنوان گران‌ترین کالا از افراد قابل صلاحیت استفاده شود تا در انتهای کار مردم و بهره بردار از استانداردهای موجود ساختمان اطمینان حاصل کنند. آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ یک نظام سه جزئی است که مبتنی است بر طراح دارای صلاحیت، ناظر دارای صلاحیت و مجری دارای صلاحیت است.

به گفته رئیس سازمان نظام مهندسی اصفهان علیرغم اینکه بسیاری از مهندسان ساختمان صلاحیت لازم را از اداره راه و شهرسازی اخذ کرده‌اند جزء سوم این آیین نامه هنوز در استان پیاده سازی نشده است که با درایت استاندار اصفهان از اول اردیبهشت ماه در اصفهان اجرایی می‌شود.

در اصفهان از اول اردیبهشت ماه قانون مجریان ذی صلاح برای ساختمان‌های گروه «د» که ساختمان‌های بیش از ۱۰ طبق و یا دارای مساحت بیش از ۵ هزار متر است اجرایی شده است. این ساختمان‌ها قرار است توسط مجری ذیصلاح که توسط سازمان نظام مهندسی استان صلاحیت آن تایید میشود و البته مجری خود

حرفه ای داشته اما حدود یک درصد از مهندسان تا سه برابر ظرفیت فعالیت کردند. دبیر انجمن انبوه سازان استان اصفهان در خصوص اجرای این طرح در پاسخ به این سوال که افراد فاقد صلاحیت چطور وارد بحث ساخت و ساز شده‌اند، گفت: افراد بدون تخصصی که وارد حوزه ساخت و ساز می‌شوند اگر به صرف سرمایه گذاری باشد نمی‌توان مانع فعالیت آنها شد چرا که هر کس می‌تواند به اختیار خود داریی اش را در زمینه‌های مختلف سرمایه گذاری کند.

احمد تولا با اشاره به اینکه اگر این افراد خودشان بخواهند در امر ساخت و ساز، مسائل فنی و مدیریتی پروژه دخالت کنند این امر، جای اعتراض و ایراد است، تاکید کرد: سرمایه گذاران بخش ساختمان باید سرمایه‌های خود را در اختیار افرادی قرار دهند که صلاحیت اجرای پروژه را داشته باشند. با این حال بعضا شاهد هستیم که افراد صنف‌های مختلف بدون هیچ تجربه ای وارد گود ساخت و ساز می‌شوند که این موجب ساخت و سازهایی به دور از استانداردهای موجود می‌شود. دبیر انجمن انبوه سازان استان اصفهان با تایید این مطلب که پزشکان، برخی ورزشکاران، زرگران و برخی از بازاریان متمول با رونق بازار ساخت و ساز وارد این کار می‌شوند، بیان داشت: اگر این افراد صرفا سرمایه گذار باشند ایرادی وجود ندارد در غیر این صورت فاقد صلاحیت در ساخت و ساز هستند. وی تصریح کرد: با اجرای طرح مجریان ذی صلاح برای ساختمان‌های گروه «د» جلو فعالیت این غیر متخصص در ساخت و سازها گرفته می‌شود.

مجریان فاقد صلاحیت ساختمان در ابهام

دبیر انجمن انبوه سازان استان اصفهان در پاسخ به این سوال که چند درصد ساختمان‌های اصفهان توسط مجریان فاقد صلاحیت ساخته می‌شود، گفت: آماری در این خصوص وجود ندارد با این وجود مجموعه‌هایی که توسط مجریان فاقد صلاحیت در اصفهان ساخته می‌شود ساختمان‌هایی کم حجم با طبقات پایین است اما پروژه‌های بزرگ ساختمانی در اصفهان معمولا توسط شرکت‌های دارای صلاحیت و رتبه بندی انجام می‌شود. رئیس سازمان نظام مهندسی اصفهان درباره اینکه افراد فاقد صلاحیت چه کسانی هستند، گفت: اگر بخواهیم به هر صنفی ورود یابیم باید استانداردها و شرایط خاص آن را طی کنیم که متاسفانه در بحث ساخت و سازها به دلیل اجرایی نشدن قانون مجریان ذی صلاح طی سال‌های گذشته، شاهد ورود هر شخص به عنوان مجری در ساخت و ساز هستیم در حالی که صلاحیت این کار را نداشت. پزشکی افزود: در حال حاضر اگر نگاهی به پیمانکاران سطح شهر کنیم به حضور پزشکان، بازاریان و افراد مختلف صنف دیگر در ساختمانی بر می‌خوریم در حالیکه آنها دانش و صلاحیت این کار را از مراجع قانونی ندارند. وی تصریح کرد: با پیاده سازی این قانون دست افراد فاقد صلاحیت از حیثه ساخت و ساز کوتاه می‌شود با این حال افراد تنها می‌توانند به عنوان سرمایه گذار و کارفرما وارد ساختمان سازی شوند. دبیر انجمن انبوه سازان استان اصفهان در پاسخ به این سوال که مجریان ذی صلاح چگونه مشخص خواهند شد، تاکید کرد: این مجریان از طریق سازمان نظام مهندسی و یا انجمن انبوه سازان تایید می‌شوند. تولا تاکید کرد: شرکت‌های مورد صلاحیت با توجه به ضوابط مشخص، کارت مجریان ذی صلاح دریافت می‌کنند و آنها می‌توانند در ظرفیت ساختمان‌های گروه «د» فعالیت کنند. وی همچنین درباره مجریان فاقد صلاحیت ساختمان، بیان داشت: به طور قطع شهرداری با عدم صدور پروانه از فعالیت افراد فاقد صلاحیت جلوگیری می‌کند و پیش بینی می‌شود با این اقدام ساختمان‌های گروه «د» به طور اصولی‌تر ساخته شود.

استانداردها در نازک کاری رعایت نمی‌شود

دبیر انجمن انبوه سازان استان اصفهان در پاسخ به این سوال که چند درصد ساختمان‌های اصفهان، استانداردهای لازم را دارند، تاکید کرد: بخشی از استانداردها ساختمان‌ها به مصالح ساختمانی برمی‌گردد و طبیعتا اگر این پارامترها در ساخت و ساز رعایت شود تاثیر بر کلیت ساختمان خواهد داشت.

وی با بیان اینکه استانداردهای سازه در عموم ساختمان‌ها رعایت می‌شود، ادامه داد: عدم رعایت استانداردها عموما در بخش نازک کاری و تاسیسات خود را نشان می‌دهد که با اجرای این طرح پیش بینی می‌شود این تخلفات کاهش یابد. با این وجود باید دید آیا با اجرای این طرح از این به بعد ساختمان‌های اصفهان با استفاده از مصالح استاندارد از استانداردهای لازم برخوردار می‌شوند یا خیر؟ رئیس سازمان نظام مهندسی اصفهان در این باره معتقد است: آنچه در مقررات پیش بینی شده این بوده که استفاده از مصالح استاندارد در مسئولیت اجرایی مجری ذی صلاح است و اگر در جایی مصالح استاندارد استفاده می‌شود به مجری فاقد صلاحیت برمی‌گردد. علی پزشکی با تاکید بر اینکه وقتی صلاحیتی را مرجع قانونی می‌دهد در کنار آن سیستم قضایی می‌تواند تخلفات را پیگیری کند، ادامه داد: اگر مجری ذی صلاح به وظایف خود در ساختمان عمل نکند با شکایت مالک و بهره بردار مورد پیگیری قضایی قرار می‌گیرد. وی تاکید کرد: زمانی که در بخش ساختمان مجری ذی صلاح نداشته باشیم در عمل نمی‌توانیم پیگرد قانونی برای مشکلات قانونی داشت. رئیس سازمان نظام مهندسی اصفهان بیان داشت: البته اکثر کارفرماها و مراجع قضایی به اشتباه تصور می‌کردند که عدم استفاده از مصالح استاندارد در عهده ناظر ساختمان است در حالیکه حتی رعایت اصول ایمنی و مصالح یک کارگاه ساختمانی و ... بر عهده مجری ذی صلاح است نه ناظر ساختمان.

استانداردهای ساختمانی کنترل می‌شود

حال سوال اینجاست آیا تاکنون در اصفهان از مصالح ساختمانی استاندارد استفاده می‌شد یا نه؟ در پاسخ به این سوال رئیس سازمان نظام مهندسی معتقد است که مصالح استاندارد در اصفهان تولید و استفاده می‌شود اما ابزار کنترل و پیگیری موضوع عملا وجود ندارد. وی تصریح می‌شود: اگر بحث مجری ذی صلاح در ساختمان‌ها پیاده شود با اطمینان می‌توان گفت در آینده بالای ۹۰ درصد ساختمان‌ها از مصالح استاندارد استفاده خواهد کرد. پزشکی در پاسخ به این سوال که چه تعداد از ساختمان‌های استان استانداردهای لازم را دارند، می‌گوید: اگر موضوع طراحی ساختمان مطرح شود باید گفت که ۱۰۰ درصد طراحی ساختمان‌ها فنی و استاندارد است. وی ادامه داد: اگر موضوع استفاده از مصالح استاندارد است، با توجه به اینکه اصفهان، به عنوان بزرگترین استان صنعتی کارخانجات مصالح ساختمانی بسیاری را در خود جای داده به طور قطع سطح قابل توجهی از این مصالح در ساختمان‌های اصفهان استفاده می‌شود. رئیس سازمان نظام مهندسی اصفهان افزود: تا زمانی که طرح مجریان ذی صلاح در ساختمان اجرایی نشود هیچ کنترلی بر استفاده مصالح ساختمانی استاندارد وجود ندارد. وی با تاکید بر اینکه این قانون از ابتدای اردیبهشت ماه برای ساختمان‌های گروه «د» اجرایی می‌شود، گفت: بعد از آن با آسیب شناسی اجرای طرح در ساختمان‌های بزرگ، قانون مجریان ذی صلاح به مرور به ساختمان‌های کوچک در گروه‌های «ج»، «ب» و الف تسری می‌یابد و دست افراد فاقد صلاحیت در ساخت و سازها کوتاه می‌شود.

اصفهان؛ بی خیال استاندارد مصالح ساختمانی

مدیر کل استاندارد اصفهان با بیان اینکه باید تکلیف واحدهای تولید مصالح ساختمانی غیر استاندارد، مشخص شود گفت: این مهم فقط با هماهنگی بین دستگاه‌های اجرایی درست خواهد شد. لذا دستگاه‌های متولی ساخت و ساز باید توجه ویژه‌ای به استفاده از مصالح استاندارد داشته باشند. شفیع گفت: مصالح ساختمانی امروز آن قدر بی کیفیت هستند که ساختمان‌های نوساز خیلی زود فرسوده می‌شوند و این موضوع، اصفهان را با معضل پیچیده ای روبرو کرده است.

وی ادامه داد: استفاده از مصالح ساختمانی غیر استاندارد معضلی است که در سال‌های اخیر گریبان صنعت ساختمان را به صورت محسوس گرفته است تا جایی که کارشناسان مسکن در مورد غیر استاندارد بودن ساختمان‌های نوساز هشدار داده‌اند.

مدیر کل استاندارد اصفهان، ورود بی رویه جمعیت به اصفهان، سهم خانه دار شدن

نظارت‌های اعمال شده در ساخت و ساز مسکن و ساختمان کشور، می‌گوید: نظارت در پروسه ساخت ساختمان و مسکن فی نفسه صحیح نیست در واقع ارتقاء صنعت ساختمان احتیاج به پلیس ساختمان و نظارت ندارد بلکه نیازمند تضمین سازندگان است. احمد تولا اظهار داشت: تولیدکنندگان مسکن زمانی که ساخت یک سازه را شروع می‌کنند آنقدر باید نگران برند و جایگاه و اعتبار کاری خود باشند که بتوانند ساختمان را در مدت زمان تعیین شده ای بهره برداران تضمین کنند.

تولا در ادامه افزود: سازندگان مسکن برای ضمانت بیشتر کیفیت سازه خود به بهره برداران لازم است این ضمانت را بیمه کنند و مسئولیت کار خود را به مدت طولانی به گردن بگیرند. وی با بیان اینکه ارتقاء کیفیت ساخت و ساز مسکن و ساختمان نیاز به تولیدکننده صاحب صلاحیت دارد، اذعان داشت: ساخت و ساز با کیفیت بر عهده شرکت‌های انبوه سازی حرفه ای است که صلاحیت آنها تعریف شده و جایگاه آنها مشخص شود. تولا به لزوم تدوین آیین نامه اجرایی ماده ۲۹



قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اشاره کرد و گفت: متأسفانه تدوین آیین نامه اجرایی ماده ۲۹ این قانون که می‌تواند جایگاه انبوه سازان صاحب صلاحیت و حرفه ای را در صنعت ساختمان مشخص کند به تعویق افتاده که اگر این ماده در سطح کشور تدوین شود بسیاری از مسائل صنعت ساختمان حل می‌شود.

وی در ادامه اظهارات خود تصریح کرد: در این مسیر انبوه سازان طرف مقابل قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان هستند و آن افرادی که باید این قانون را به سمت اجرا هدایت کنند مدیران اجرایی هستند که متأسفانه اجرا را نزدیک به دو دهه به تعویق انداخته‌اند.

دبیر انجمن انبوه سازان مسکن استان اصفهان مسئولیت پذیری سازندگان را منوط به در نظر گرفتن پارامترهای تشخیص صلاحیت آنها عنوان کرد و گفت: انبوه سازان به عنوان تولیدکنندگان انبوه مسکن در سطح کشور رتبه بندی و صلاحیت سازندگان را جدی می‌گیرند و به آن معتقد هستند.

را برای مردم بیشتر کرده است و این باعث شده است که مالکان خانه‌هایی که تا چندین پیش به یک تا دو طبقه بسنده می‌کردند حالا خانه‌های ویلاییشان را بکوبند و به ساختمان‌های چند طبقه تبدیل کنند، این ساختمان‌ها که به دست پیمانکاران سپرده می‌شود برای سودآوری بیشتر زمینه تخلفات را ایجاد می‌کند. موضوع مصالح غیر استاندارد و به کارگیری آن در ساخت‌وسازها موضوعی است که مورد تأیید مدیر کل سازمان استاندارد استان اصفهان هم هست.

شفیعی با اعلام اینکه همه مصالح ساختمانی به جز مصالحی که به صورت فله‌ای یا در کارگاه‌های تولیدی کوچک و به قولی زیرزمینی فروخته می‌شوند مشمول استاندارد است، نمی‌توان ادعا کرد که مصالح غیر استاندارد به هیچ وجه در بازار وجود ندارد.

وی وجود تولیدی‌های زیرزمینی را عاملی برای تولیدات غیر استاندارد معرفی کرده است می‌گوید: اختلاف قیمتی که بین مصالح ساختمانی استاندارد با غیر استاندارد است باعث شده که پیمانکاران به این سمت روی بیاورند.

مدیر کل استاندارد استان اصفهان با اعلام اینکه در برخی مواقع این مصالح در یک فضای کوچک ۹۰۰ متری و یا در باغات تولید می‌شود می‌گوید: اگر تولیدی‌های غیرمجاز وجود داشته باشد، به یقین خارج از محدوده شهر و در مکان‌های دورافتاده که امکان دسترسی به آن کم است، وجود دارد.

به گفته غلامحسین شفعی، همه واحدهای بزرگ تولید کننده که امکان جابه جایی برای آنها نیست، دارای پروانه استاندارد هستند و حتی به این سبب که ما بسیار به آنها سخت می‌گیریم بسیاری از آنها ترجیح می‌دهند به سمت تولید مصالح بی کیفیت بروند. متأسفانه این موضوع وجود دارد که بسیاری از این مصالح در پروژه‌ها از دفتر خود پروژه تامین می‌شود در حالی که باید در واحد تولیدی تولید شود و آزمون‌های لازم بر روی آن انجام شود.

وی تأکید می‌کند: همه مصالح ساختمانی به جز مصالح فله‌ای، به صورت بسته‌بندی و شماره‌گذاری شده، همراه با مهر استاندارد به وفور وارد بازار می‌شود، بنابراین استفاده از مصالح غیر استاندارد، تخلف و در صورت شناسایی کارگاه‌های تولیدی جریمه‌های سنگینی برای تولیدکنندگان در نظر گرفته شده است.

مصالح بی هویت غیر استاندارد

با توجه به این که سازه یا خریدار حق دارد هویت کالای خود را بداند و از کیفیت و استاندارد آن اطمینان حاصل کند، شفعی، مراجعه به سامانه سازمان استاندارد را اقدامی ضروری برای سازنده‌ها و خریداران عنوان می‌کند و می‌گوید: به هر کدام از مصالح ساختمانی که مورد تأیید سازمان استاندارد باشد، کد ۱۰ رقمی داده می‌شود و افراد می‌توانند با مراجعه به سامانه این سازمان از سوء استفاده افراد سودجو جلوگیری کنند. در این میان وقتی تمام ضوابط درج شده در پروانه ساخت ساختمان، مربوط به مجری می‌شود، این نظارت‌ها شکل ویژه ای به خود می‌گیرد شفعی در این مورد می‌گوید: متأسفانه در برخی ساختمان‌ها با اینکه ۷۰ درصد از مصالح غیر استاندارد است اما با این وجود از طرف مهندسین ناظر تأیید می‌شود. وی افزود: این موضوع را در شورای نظارت استاندارد استان مطرح کردیم ولی هیچکدام از دستگاه‌های اجرایی مسئولیت نظارت بر مصالح را بر عهده نگرفتند. هم اکنون ماهانه ۱۰۰۰ پرونده تخلف روی میز کمیسیون ماده ۱۰۰ قرار می‌گیرد. جهانگیری، عضو کمیسیون شهرسازی معماری عمران و خدمات شهری شورای اسلامی شهر اصفهان، با دست گذاشتن بر روی پرونده‌هایی که حالا در کمیسیون ماده ۱۰۰ تعدادشان ماهانه به این میزان رسیده است می‌گوید: ساخت و سازهای خارج از ضابطه ظلم به مردم است و باید یک اکیپ تخصصی برای نظارت در کنار مهندسین ناظر حضور داشته باشند تا به شکل مداوم بر ساخت ساختمان‌ها نظارت کنند و به همین سبب اعضای شورا روی این مورد صحنه گذاشته و توجه بسیاری دارند.

نظارت‌های اعمال شده درست نبود

در همین زمینه دبیر انجمن انبوه سازان استان اصفهان با اعتقاد بر صحیح نبودن