

حذف نظام مهندسی از گردونه ساخت و ساز با واکنش معاونت مسکن مواجه شد:

## میان برداری برای سازنده‌ها

تابستان ۹۵، صعودی شود.

### تصمیم جدید برای توقف معضلات صدور پروانه

پژمان پشم‌چی زاده معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران با اشاره به ابلاغ دستورالعمل جدید معاونت شهرسازی به سازمان فناوری اطلاعات شهرداری تهران در خصوص مسیر جدید ارجاع نظارت به مهندسان ناظر گفت: ابتدا لازم به توضیح است که دستورالعمل جدید معاونت شهرسازی ارتباطی با بازنگری مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ندارد. طبقا بازنگری مبحث دوم مقررات ملی ساختمان مسیر خود را طی می‌کند که این متن توسط شورای تدوین مقررات ملی ساختمان به نمایندگی از وزارت راه تهیه شده است. البته با وجود آنکه کلیت بازنگری مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی حرکت مثبتی است، اما انتقادهایی به متن پیشنهادی وجود دارد از این رو به نظر می‌رسد این پیش‌نویس نباید پیش از اعمال پیشنهادهای سازمان‌های ذیل برای تصویب به هیئت دولت ارسال می‌شد.

او با اشاره به دستورالعمل جدید معاونت شهرسازی اظهار کرد: این نامه به صورت جداگانه و مستقل از بازنگری مبحث دوم تنظیم شده و فقط در بخشی از نامه‌ای که به سازمان فناوری شهرداری تهران ارسال شده است به متن پیش‌نویس بازنگری که نگرانی مدیریت شهری را نیز در برمی‌گیرد، اشاره شده است؛ اما تصمیم‌گیری در خصوص نحوه ارجاع کار به مهندسان ناظر به استناد بازنگری مبحث دوم نبوده است. در متن نامه اشاره شده است که: «با توجه به متن پیش‌نویس، بازنگری مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و ضرورت اتخاذ تدابیر لازم برای اجرایی شدن پیش‌نویس اخیر»، صرفا به معنی تاکید بر دغدغه‌های موجود در این حوزه بوده است. ضمن آنکه در این دستورالعمل به هیچ عنوان بر کم‌رنگ شدن نقش مهندسان ناظر اشاره نشده است. براساس این دستورالعمل همچون گذشته نظارت ساخت و ساز با مهندسان ناظر است و رویه این نظارت هیچ تفاوتی نکرده است. فقط ارجاع کار که در سه سال اخیر توسط سازمان نظام مهندسی صورت می‌گرفت پس از این به صورت توافقی بین مالک و ناظر از طریق دفاتر خدمات الکترونیک انجام می‌شود. معاون شهردار تهران با بیان اینکه تصمیم شهرداری تهران بر دغدغه‌های مردم، مالکان و فعالان عرصه ساخت و ساز استوار است، تصریح کرد: از آنجا که فرآیند صدور پروانه ساخت و ساز طولانی است و بخشی از آن به مجموعه شهرداری تهران و بخشی دیگر به سازمان‌ها و نهادهای مربوطه که در اجرایی شدن این فرآیند دخیل هستند برمی‌گردد، شهرداری تهران سعی کرده است طی سال‌های گذشته با ایجاد ظرفیت‌های جدید و متکی بر آرشینو الکترونیکی از جمله سیستمی کردن مسیر صدور پروانه، مدت زمان این فرآیند را کوتاه‌تر کند، در مقابل این انتظار وجود داشت که سایر سازمان‌ها نیز به اصلاح این روند کمک کنند.

او اضافه کرد: در این مسیر شهرداری تهران در سال ۹۲، بعد از گذشت ۹ سال از تصویب شیوه‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی، با هدف توانمند کردن سازمان نظام مهندسی و ارتقای کیفیت ساخت و ساز، بخش‌هایی از این شیوه‌نامه را که تا آن زمان اجرایی نشده بود، برای اجرا به سازمان نظام مهندسی واگذار کرد؛ با وجود این پس از گذشت چندسال به جای بهبود شرایط، نحوه ارجاع کار به مهندسان ناظر مشکلات جدی را به حوزه ساخت و ساز وارد کرد.

پشم‌چی زاده گفت: اول آنکه ارجاع کار به مهندسان ناظر به صورت عادلانه صورت نگرفت که مورد اعتراض تعداد زیادی از مهندسان ناظر واقع شد. دوم آنکه ارجاع نظارت‌ها در پرونده‌های ساخت و ساز در مدت زمان طولانی انجام شد و این در حالی است که ظرفیت‌های سیستم این امکان را می‌دهد که در کسری از دقیقه ناظر انتخاب شود. به این صورت که کافی است ظرفیت مهندس ناظر را از سیستم هوشمندی که

پنجره ایرانیان: شهرداری تهران در تعطیلات نوروز با ابلاغیه‌ای به دفاتر خدمات الکترونیک شهر، یکی از ایستگاه‌ها در مسیر طولانی و زمانبر صدور پروانه ساختمانی را برای سازنده‌ها و بسازو بفروش‌ها حذف کرد و امکان انتخاب آزادانه مهندس ناظر بدون نیاز به اخذ مجوز از سازمان نظام مهندسی را برای مالکان پروژه‌های ساختمانی فراهم آورد. به گزارش دنیای اقتصاد، تعدد اجازه‌نامه‌های لازم برای صدور مجوز نهایی ساخت و ساز که بعضا تا بیش از یک فصل به معطلی سرمایه‌گذاران ساختمانی برای شروع عملیات احداث منجر می‌شود، سال گذشته به‌عنوان «گره بزرگ» فعالیت‌های ساختمانی مورد توجه وزارت راه و شهرسازی قرار گرفت و در پی آن، معاونت مسکن این وزارتخانه با تهیه پیش‌نویس اصلاحیه مقررات ساختمانی، اقدام به تدوین قواعد جدید برای بازیگران اصلی بازار ساخت و ساز - شهرداری، نظام مهندسی، مالک زمین و سازنده - کرد. هر چند این پیش‌نویس هنوز به تصویب دولت نرسیده و مبنای مقررات، همان قوانین قبلی است، اما شهرداری تهران چند روز پیش به اجرای یکی از مفاد این پیش‌نویس دست زد که این موضوع با واکنش مقامات وزارت راه و شهرسازی و البته با انتقاد شورای شهر تهران به‌عنوان نهاد بالادست ناظر بر عملکرد شهرداری قرار گرفت. مطابق آنچه از نامه اعتراض‌آمیز معاون مسکن به شهردار تهران مشخص شد، شهرداری در اقدامی جدید از ابتدای سال، برای صدور پروانه ساختمانی، مسیر الزامی مراجعه سازنده به سازمان نظام مهندسی و درخواست استخدام مهندس ناظر از سازمان را از جلوی پای فعالان ساختمانی برداشته و اختیار انتخاب مهندس ناظر را در ظرف کمتر از یک روز، به خود سازنده‌ها محول کرده است.

مدیران شهری معتقدند با میان‌بری که شهرداری بابت نظارت بر ساخت و ساز برای سازنده‌ها به‌وجود آورده، شرایط خروج از رکود ساختمانی دو سال اخیر، از طریق کوتاه شدن پروسه صدور پروانه، تسهیل می‌شود. گفته می‌شود بیش از ۱۵۰۰ پرونده درخواست مجوز ساخت و ساز در تهران، ماه‌هاست در مسیر اخذ اجازه‌نامه‌ها گیر کرده که اگر وارد میان‌بر جدید شهرداری شود، صدور پروانه ساختمانی برای آنها ظرف مدت کوتاهی به تحرک ساخت و ساز در پایتخت منجر خواهد شد. شهرداری تهران حذف «الزام مراجعه مالکان به سازمان نظام مهندسی» را با استناد به تفاهم‌نامه‌ای که سال ۹۱ با سازمان نظام مهندسی منعقد کرد، کلید زده است. معاون شهرسازی شهردار تهران اظهار داشته است: اقدام شهرداری برای تسهیل فرآیند صدور پروانه ساختمانی، ارتباطی با پیش‌نویس اصلاحیه مقررات ساختمانی مدنظر وزارت راه و شهرسازی ندارد. این پیش‌نویس، الزام مالکان و سازنده‌ها به انتخاب مهندس ناظر از کانال سازمان نظام مهندسی را حذف کرده و به جای آن، بازار آزاد و رقابتی را برای انتخاب مهندس ناظر در نظر گرفته است تا سازنده‌ها به صورت بی‌واسطه و براساس کیفیت کار مهندسان، بتوانند مستقیما نسبت به استخدام آنها برای نظارت بر پروژه خود اقدام کنند. معاون مسکن وزارت راه و شهرسازی نیز اعلام کرده است: تا قبل از تصویب این پیش‌نویس، شهرداری‌ها نمی‌توانند قوانین قبلی را دور بزنند ضمن آنکه در صورت تصویب اصلاحیه مدنظر وزارتخانه، شهرداری باید از طریق ایجاد شرکت‌های بازرسی بر کار مهندسان ناظر نظارت عالی داشته باشد. این در حالی است که با اقدام اخیر شهرداری، نه تنها مهندسان ناظر از مسیری غیر از سازمان نظام مهندسی به پروژه‌ها وارد می‌شوند بلکه در این میان، بازرسی‌های مدنظر نیز بر نظارت آنها اعمال نخواهد شد.

لازم به ذکر است که طی دو سال گذشته ساخت و ساز مسکونی در تهران بیش از ۵۰ درصد کاهش یافته است که این موضوع بر منابع مالی شهرداری تأثیر قابل توجهی گذاشت و باعث شد سال گذشته بودجه شهرداری با کسری روبه‌رو شود. مدافعان اقدام اخیر شهرداری انتظار دارند با میان‌بر به‌وجود آمده، شیب نزولی ساخت و ساز تا پیش از

ایجاد شده رصد کنند، شماره برگه ناظر را بگذارند و اگر ظرفیت اجازه داد ناظر به عنوان ناظر قانونی پروژه انتخاب شود. به تعبیر دیگر این انتظار وجود داشت که مسیر بررسی نقشه‌های پروژه‌های ساختمانی که از وظایف سازمان نظام مهندسی است تسهیل و تسریع شود اما تاکنون چنین اتفاقی نیفتاده و حتی به قدری این روند طولانی شده است که برخی مالکان پروسه صدور پروانه را رها کرده‌اند. علاوه بر این شهرداری تهران انتظار داشت موضوع الزامی بودن مجریان که از سوی دیوان عدالت اداری رد شده بود با اتخاذ تدابیری در سازمان نظام مهندسی به حضور واقعی مجریان توانمند برای ارتقای کیفیت ساخت منجر شود. سوم آنکه پس از انعقاد این تفاهم‌نامه مشاهده شد که برای پروژه‌های بزرگ به ازای هر ۵۰ هزار مترمربع، چهار ناظر از سوی سازمان نظام مهندسی به پروژه اضافه می‌شود که اصلاً منطق اجرایی با خود به همراه ندارد چرا که بی‌تردید، اجتماع ناظران در یک پروژه مسیر اجرای پروژه را با سختی مواجه خواهد کرد. چهارمین معضل نیز در خصوص انباشته شدن تعداد زیادی از پرونده‌های ساختمانی بود که صرفاً به دلیل ناکارآمدی سیستم از سال گذشته به سال ۹۵ منتقل شده‌اند و سازنده‌ها مجبور به پرداخت عوارض ساختمانی با تعرفه جدید امسال خواهند بود. معاون شهرسازی شهرداری تهران به تصمیم جدید مجموعه مدیریت شهری برای لغو تفاهم‌نامه با سازمان نظام مهندسی استان تهران اشاره کرد و افزود: از این رو تصمیم گرفته شد اعتماد و اختیاری که به سازمان نظام مهندسی برای شیوه ارجاع کار به مهندسان ناظر شده بود، جهت حل مشکلات شهروندان پس گرفته شود. او به نامه ارسال شده به رئیس سازمان نظام مهندسی در تاریخ ۲۵ بهمن ماه سال گذشته اشاره کرد و گفت: در این نامه تمامی مسائل و مشکلات این شیوه کاری تشریح شد و این انتظار وجود داشت که در این خصوص تدابیری پیش‌بینی شود و به مدیریت شهری اطمینان خاطر دهند که برای پرونده‌های انباشته فکری خواهد شد اما تا روز ۲۹ اسفند هیچ اقدامی از سوی سازمان نظام مهندسی استان تهران مشاهده نشد و نهایتاً برای حل مشکلات شهروندان ولو به صورت موقت تصمیم گرفته شد که تفاهم‌نامه با سازمان نظام مهندسی فعلاً لغو شود. به گفته وی از سوی دیگر بالاتکلیف بودن تعداد زیادی از پرونده‌های ساخت‌وساز آن هم در وضعیت رکود مسکن به معنای محدود شدن ظرفیت کاری مهندسان ناظر نیز هست. او با اشاره به بازنگری مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تاکید کرد: طبیعی است در صورتی که طی هفته‌های پیش رو متن بازنگری در هیئت وزیران به شکل دیگری تصویب شود روال فعلی به روال آتی تبدیل می‌شود.

پشم‌چی زاده با بیان اینکه تغییر در شیوه ارجاع کار مهندسان ناظر طی چند روز گذشته به بالا رفتن سرعت کار پرونده‌های ساخت‌وساز منجر شده است، عنوان کرد: در رویه ایجاد شده سرعت کار بسیار بالا رفته است اما در کنار تمامی زوایای مثبت این شیوه جدید، یک موضوع دغدغه جدی مدیریت شهری است که به مسئله حق الزحمه مهندسان ناظر باز می‌گردد. او ادامه داد: این امکان وجود دارد در جریان رقابتی شدن ارجاع کار به مهندسان ناظر میزان حق الزحمه‌های قانونی مهندسان ناظر کاهش پیدا کند، البته مدیریت شهری در این خصوص تدبیری در نظر گرفته است که همزمان با اعلام عوارض ساخت، حق الزحمه ناظران نیز به صورت رسمی اعلام شود به شرط آنکه مهندسان ناظر به حق الزحمه‌های نازل تن ندهند.

**اختلال در نظم بازار**  
حامد مظاهریان، معاون مسکن وزیر راه و شهرسازی نیز در واکنش به این اقدام شهرداری تهران ضمن مکاتبه مستقیم با شهردار تهران و اعلام اعتراض وزارت راه به این اقدام، گفت: فرآیند انتخاب مهندسان ناظر توسط سازمان نظام مهندسی براساس مقررات مصوب سال ۸۴ لازم‌الاجراست و تا زمانی که اصلاحیه آیین‌نامه مرتبط با این قانون در هیئت دولت به تصویب نهایی نرسد این فرآیند باید ملاک عمل شهرداری تهران باشد. او افزود: بنابراین اقدام اخیر شهرداری تهران از آنجا که برخلاف موازین قانونی تلقی می‌شود، می‌تواند نظم بازار ساخت‌وساز را مختل کند و تعهدات بازیگران این بازار و همه مقررات ساختمانی را تحت تاثیر قرار دهد. معاون وزیر راه تاکید کرد: این وزارتخانه از

ایجاد شده رصد کنند، شماره برگه ناظر را بگذارند و اگر ظرفیت اجازه داد ناظر به عنوان ناظر قانونی پروژه انتخاب شود. به تعبیر دیگر این انتظار وجود داشت که مسیر بررسی نقشه‌های پروژه‌های ساختمانی که از وظایف سازمان نظام مهندسی است تسهیل و تسریع شود اما تاکنون چنین اتفاقی نیفتاده و حتی به قدری این روند طولانی شده است که برخی مالکان پروسه صدور پروانه را رها کرده‌اند. علاوه بر این شهرداری تهران انتظار داشت موضوع الزامی بودن مجریان که از سوی دیوان عدالت اداری رد شده بود با اتخاذ تدابیری در سازمان نظام مهندسی به حضور واقعی مجریان توانمند برای ارتقای کیفیت ساخت منجر شود. سوم آنکه پس از انعقاد این تفاهم‌نامه مشاهده شد که برای پروژه‌های بزرگ به ازای هر ۵۰ هزار مترمربع، چهار ناظر از سوی سازمان نظام مهندسی به پروژه اضافه می‌شود که اصلاً منطق اجرایی با خود به همراه ندارد چرا که بی‌تردید، اجتماع ناظران در یک پروژه مسیر اجرای پروژه را با سختی مواجه خواهد کرد. چهارمین معضل نیز در خصوص انباشته شدن تعداد زیادی از پرونده‌های ساختمانی بود که صرفاً به دلیل ناکارآمدی سیستم از سال گذشته به سال ۹۵ منتقل شده‌اند و سازنده‌ها مجبور به پرداخت عوارض ساختمانی با تعرفه جدید امسال خواهند بود. معاون شهرسازی شهرداری تهران به تصمیم جدید مجموعه مدیریت شهری برای لغو تفاهم‌نامه با سازمان نظام مهندسی استان تهران اشاره کرد و افزود: از این رو تصمیم گرفته شد اعتماد و اختیاری که به سازمان نظام مهندسی برای شیوه ارجاع کار به مهندسان ناظر شده بود، جهت حل مشکلات شهروندان پس گرفته شود. او به نامه ارسال شده به رئیس سازمان نظام مهندسی در تاریخ ۲۵ بهمن ماه سال گذشته اشاره کرد و گفت: در این نامه تمامی مسائل و مشکلات این شیوه کاری تشریح شد و این انتظار وجود داشت که در این خصوص تدابیری پیش‌بینی شود و به مدیریت شهری اطمینان خاطر دهند که برای پرونده‌های انباشته فکری خواهد شد اما تا روز ۲۹ اسفند هیچ اقدامی از سوی سازمان نظام مهندسی استان تهران مشاهده نشد و نهایتاً برای حل مشکلات شهروندان ولو به صورت موقت تصمیم گرفته شد که تفاهم‌نامه با سازمان نظام مهندسی فعلاً لغو شود. به گفته وی از سوی دیگر بالاتکلیف بودن تعداد زیادی از پرونده‌های ساخت‌وساز آن هم در وضعیت رکود مسکن به معنای محدود شدن ظرفیت کاری مهندسان ناظر نیز هست. او با اشاره به بازنگری مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تاکید کرد: طبیعی است در صورتی که طی هفته‌های پیش رو متن بازنگری در هیئت وزیران به شکل دیگری تصویب شود روال فعلی به روال آتی تبدیل می‌شود.

پشم‌چی زاده با بیان اینکه تغییر در شیوه ارجاع کار مهندسان ناظر طی چند روز گذشته به بالا رفتن سرعت کار پرونده‌های ساخت‌وساز منجر شده است، عنوان کرد: در رویه ایجاد شده سرعت کار بسیار بالا رفته است اما در کنار تمامی زوایای مثبت این شیوه جدید، یک موضوع دغدغه جدی مدیریت شهری است که به مسئله حق الزحمه مهندسان ناظر باز می‌گردد. او ادامه داد: این امکان وجود دارد در جریان رقابتی شدن ارجاع کار به مهندسان ناظر میزان حق الزحمه‌های قانونی مهندسان ناظر کاهش پیدا کند، البته مدیریت شهری در این خصوص تدبیری در نظر گرفته است که همزمان با اعلام عوارض ساخت، حق الزحمه ناظران نیز به صورت رسمی اعلام شود به شرط آنکه مهندسان ناظر به حق الزحمه‌های نازل تن ندهند.

**انتقاد به لغو یکباره تفاهم‌نامه**  
محمد سالاری، رئیس کمیسیون معماری و شهرسازی شورای شهر تهران نیز در اعتراض به لغو یک‌طرفه تفاهم‌نامه شهرداری با سازمان نظام مهندسی گفت: هم اکنون در حدود ۱۱۰ هزار نفر مهندس ناظر و تعداد قابل توجهی از مردم و متولیان ساخت‌وساز تحت تاثیر مستقیم این تصمیم قرار دارند و نمی‌توان به یکباره توافق‌نامه سابق در خصوص شیوه عمل مهندسان ناظر را بر هم زد. اگرچه مشکلاتی در شیوه فعلی ارجاع کار به مهندسان ناظر وجود دارد؛ اما انصافاً توافق صورت گرفته در سال ۹۱ نقاط مثبت فراوانی را دربرداشته است که نتیجه آن ارتقای کیفیت ساخت‌وساز ساختمان‌ها به‌ویژه در بخش رعایت مقررات ملی ساختمان در سازه ساختمان‌ها در شهر تهران بوده است.

سالاری اظهار کرد: شهرداری تهران نباید بدون مشورت با شورای شهر و سازمان نظام مهندسی اقدام به لغو این توافق‌نامه می‌کند؛ چراکه این موضوع بسیاری از شهروندان را درگیر خود می‌کند و اگر بنا باشد تمامی توافق‌نامه‌ها یک‌طرفه لغو شود سنگ روی سنگ بند نمی‌شود. ممکن است با این کار ساخت‌وساز حرفه‌ای از دست برود و عقب‌گردی به سال‌های پیش از ۹۱ داشته باشیم.

