

پرونده ویژه:  
بافت فرسوده



شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان

ماهنامه فنی مهندسی شمس سال یازدهم، شماره ۹۱  
فروردین ۱۳۹۲، قیمت ۳۰۰۰ تومان

- تعیین حق الزحمه و تعرفه خدمات مهندسی در سال ۱۳۹۲
- متن کامل نظام نامه ارجاع کار
- بررسی وضعیت مسکن در سال ۱۳۹۱
- مطالبه قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- اولویت های سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی
- نظام مهندسی ساختمان کشور یک تشکیلات فنی، بی بدیل و قدرتمند است



# نخستین همایش ملی شناسنامه فنی ملکی ساختمان

## محورهای استراتژیک همایش

بررسی آخرین وضعیت اجرای قانون شناسنامه فنی ملکی در ساخت و ساز کشور  
 معرفی دستگاه های حقوقی در حوزه اجرای قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
 معرفی بخش خصوصی فعال در حوزه صنعت ساختمان ایمن و استاندارد  
 آسیب شناسی عدم اجرای صدور شناسنامه فنی ملکی در ساختمان های کشور  
 راهکار های بررسی صدور شناسنامه فنی ملکی و افزایش عمر ساختمان ها در کشور  
 بررسی صدور شناسنامه فنی ملکی و اهمیت روانی اجتماعی برای شهروندان  
 بررسی شناسنامه فنی ملکی و نقش آن در حوزه پدافند غیر عامل کشور  
 بررسی شناسنامه فنی و ملکی و اصلاح سبک معماری در کشور  
 نقش مصالح استاندارد در شناسنامه فنی و ملکی  
 بررسی شناسنامه فنی ملکی در رشد و تعالی صنعت بیمه کشور  
 بررسی نقش شناسنامه فنی در اثر گذاری اعطای وام های بانکی به ساختمان  
 بررسی عملکرد مسکن مهر با شاخص شناسنامه فنی  
 بررسی نقش اجرای شناسنامه فنی در ارتقا کیفیت ساختمانی با تاکید بر تولیدات ملی  
 بررسی نقش شناسنامه فنی ملکی در کاهش مصرف انرژی و رعایت مبحث ۱۹  
 بررسی شناسنامه فنی ملکی و نقش رسانه ها در اقبای افکار عمومی  
 بررسی نقش شهرداری های کشور در حوزه فراهم کردن اجرای قانون شناسنامه فنی ملکی



دیرخانه دائمی همایش ملی شناسنامه فنی ملکی ساختمان

تلفن: ۰۲۱ - ۲۲۸۵۳۵۲۰ داخلی ۳۰۰

مرکز کنفرانس ها و همایش های سما

www.samair.ir Email: sm@samair.ir

# ساختمان و پلیمر

ماهنامه خبری، آموزشی، پژوهشی و تحلیلی صنعت ساختمان

مطبوعات که در جامعه ایرانی بخش اعظم و تاثیر گذاری را در افکار عمومی به خود اختصاص داده اند، قادرند به افراد و جوامع خط داده و حرکت ها را کنترل نمایند. نشریه ساختمان و پلیمر که پیش از این با نام انبوه سازان ایران منتشر می شد، در طول مدت ۱۰ سال انتشار توانسته مخاطبین خود را در جامعه تخصصی صنعت ساختمان شناسایی نماید. به گفته مخاطبین، این نشریه توانسته لقب « جریان ساز صنعت ساختمان کشور » را به خود اختصاص دهد.

## برخه از مزایا:

- ♦ چاپ نشریه با کیفیت بالا و به صورت مجلد
- ♦ پرتیراژ ترین ماهنامه صنعت ساختمان کشور
- ♦ تیراژ ۳۰ هزار جلد و توزیع در سراسر کشور
- ♦ ارسال نسخه الکترونیکی از طریق ایمیل به بیش از ۴۰ هزار مشترک اینترنتی
- ♦ اولین و تنها نشریه صنعت ساختمان که هر ماه همراه با نسخه الکترونیکی منتشر می شود
- ♦ انتشار نسخه الکترونیکی برای گوشی های آندروید، آیفون، تبلت ها و ... در سایت مجله برای عموم
- ♦ حضور گسترده در کلیه همایش ها و نمایشگاه های مرتبط با صنعت ساختمان کشور
- ♦ دارای تفاهم نامه همکاری با سازمان نظام مهندسی کشور - شورای مرکزی
- ♦ قابلیت دریافت اشتراک رایگان نسخه الکترونیکی از طریق ایمیل
- ♦ ارسال نشریه به بیش از ۲۲ هزار مشترک در سراسر کشور
- ♦ پر فروش ترین نشریه صنعت ساختمان در کیوسک های مطبوعاتی
- ♦ درج لیست قیمت محصولات آگهی دهندگان به صورت رایگان
- ♦ ارائه نشریه به تعداد کافی برای آگهی دهندگان

## جریان ساز صنعت ساختمان کشور

پرتیراژترین ماهنامه صنعت ساختمان کشور



تماس با ما : ۰۲۱ - ۲۲۸۵ ۳۵ ۳۰ داخلی ۱۲۳



Iranian Information Complex of Construction & Road Industry

# مجتمع اطلاع رسانی صنعت ساختمان و راه کشور

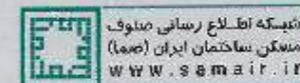
تجربه ای از یک هلدینگ رسانه ای



دپارتمان تخصصی خدمات حقوقی صنعت ساختمان



اتاق فکر صنعت ساختمان



شبکه اطلاع رسانی صنایع مسکن ساختمان ایران (صما) [www.sema.ir](http://www.sema.ir)



پایگاه اطلاع رسانی انبوه سازان ایران



ماهنامه خبری، آموزشی، پژوهشی و تحلیلی صنعت ساختمان



دپارتمان تخصصی تبلیغات صنعت ساختمان



شبکه اطلاع رسانی صنعت حمل و نقل - صنایع



سامانه ایمیل متخصصین صنعت ساختمان و راه کشور



سامانه پیام کوتاه متخصصین صنعت ساختمان و راه کشور



نمایشگاه و کلینیک مجازی صنعت ساختمان



مرکز دائمی کفپرس ها و همایش های صما

۰۲۱ - ۲۲۸۵ ۳۵ ۳۰



ماهنامه فنی مهندسی شمس - شماره ۹۱

صاحب امتیاز: شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور  
 مدیر مسئول: سید مهدی هاشمی  
 شورای سیاست گذاری: سید مهدی هاشمی، علی فرج زاده ها، مهدی حق بین، هوشیار ایمانی، داریوش دیودیده، محسن قربانی  
 سردبیر: عزت الله قیلی  
 نظارت و هماهنگی: بهزاد نیموریور  
 مدیریت اجرایی: روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان  
 مدیر هنری: مریم شاهسمنی  
 امور اجرایی و چاپ: مرتضی نیک کار، مهدی سالار به مجری، موسسه فرهنگی هنری روایت همراه  
 عکاس خبری: الهام احمدوند  
 همکاران این شماره: دکتر عبدالرضا کردی، محمدرضا فردین، مهندس عزیز دولتخواه، دکتر علی اکبر سرورده، مهدی جابری، کورش شرفشاهی، مهشید معراجی، مهندس علی رستگار، محمد سعید ظریف، علیرضا جهانگیری مهر، عبدالعزیز گل پیچی، محمدرضا خمشبیدیان، احمد رضایی شرفدارگلایی  
 بازخوانی فنی: دکتر هوشیار ایمانی  
 یادآور می شود: علاقمندان می توانند مقالات خود را از طریق پست الکترونیکی [shamsmagazin@ircon.net](mailto:shamsmagazin@ircon.net) به تحریریه ماهنامه ارسال نمایند.  
 شمارگان: ۱۰۰۰۰ نسخه  
 نشانی: تهران، خیابان حضرت ولیعصر (عج)، بالاتر از میدان ونک، خیابان شهید خدایی، خیابان نک شمالی، پلاک ۱، سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور  
 صندوق پستی: ۵۸۸ ۱۹۹۲۵  
 تلفن و فاکس: ۸۸۷۷۰۷۰۰  
 تلفن اشتراک: ۸۸۷۷۷۱۲  
 وب سایت: [www.ircon.net](http://www.ircon.net)  
 پست الکترونیک: [shamsmagazin@ircon.net](mailto:shamsmagazin@ircon.net)  
 سامانه پیامک: ۲۰۰۰۹۷۱۰۵  
 چاپ: مقالات در «شمس» به معنای تأیید مطالب نبوده و مسئولیت مندرجات هر مقاله یا نویسنده آن است. علاقمندان می توانند جهت اشتراک در نشریه شمس به آدرس [www.ircon.net](http://www.ircon.net) مراجعه نمایند.

چاپ آگهی های تبلیغاتی در این نشریه لزوماً به معنای تأیید کیفیت محصولات یا خدمات نمی باشد

## سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی گرامی باد

### مشارکت جهادی نظام مهندسی ساختمان در حماسه سیاسی و خلق حماسه اقتصادی

#### فهرست

۴	سرمقاله.....
۵	پیام رئیس سازمان نظام مهندسی به مناسبت سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی.....
۶	دیدار نوری رییس شورای مرکزی با کارکنان سازمان.....
۷	مهندسین و انتخابات شورای اسلامی شهرها.....
۸	شیوه نامه نحوه اعطای صلاحیت های طراحی، اجرا، نظارت بهسازی لریزه ای.....
۱۰	ساماندهی نیروی کار، راه دستیابی به توسعه اقتصادی.....
۱۲	پیگیری موضوع پیاده سازی معماری و شهر سازی اسلامی ایرانی در سال ۹۲.....
۱۳	اندیشه، نوآوری، حماسه.....
۱۴	آینده نگری و آینده پژوهی در مسیر شکوفایی.....
۱۵	نگاهی به رویکرد ارتقاء سطح علمی مهندسان.....
۱۶	آغاز صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در تهران.....
۱۹	زمانی که قانون می تازد.....
۲۰	صدور شناسنامه فنی و ملکی یکی از اهرم های تعیین مسئولیت ها.....
۲۲	تحول بزرگ در کیفیت ساخت و سازها با صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان.....
۳۴	ساماندهی بافت قدیم شهرها به تسهیل نیازمندی های جدید شهری.....
۳۰	تجارب جهانی مداخله در بافت فرسوده در جهان.....
۳۶	گفتگو با نمایندگان مجلس شورای اسلامی.....
۵۰	توسازی در تهران کم شد؟.....
۵۴	دستورالعمل اجرایی گودبرداری های ساختمانی.....
۵۸	تعیین حق الزحمه و تعرفه خدمات مهندسی در سال ۱۳۹۲.....
۶۰	تحقق معماری ایرانی اسلامی در شهرهای معاصر ایران.....
۶۲	بررسی وضعیت مسکن در سالی که گذشت.....
۷۶	آسیب شناسی وقوع زلزله در ایران.....
۸۰	زلزله، بافت فرسوده، آیین نامه ۲۸۰۰.....
۸۲	نمونه آرای شورای انضباطی نظام مهندسی ساختمان.....
۸۵	پیگیری یک نامه.....
۸۶	تحلیل بر نحوه اجرای قانون مجریان ذیصلاح.....
۸۸	نقش مسکن در تحقق حماسه اقتصادی.....
۹۰	کشور ما حدود یک میلیون مسکن در سال نیاز دارد.....
۹۲	پیش به سوی ایرانی آباد.....
۹۳	جایگاه نخبگان و مدیریت جامع نوانمندی ها، راهی برای تحقق حماسه اقتصادی.....
۹۴	تجلیل از زحمات رؤسای سابق سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها.....
۹۸	نظام مهندسی ساختمان کشور یک لسیکینت فنی، بی بدیل و قدرتمند است.....
۹۹	یکصد و شصت و دومین جلسه شورای مرکزی در قم برگزار شد.....
۱۰۰	دیدار اعضای شورای مرکزی و روسای سازمان نظام مهندسی استان ها با مراجع قم.....
۱۰۲	نظام نامه اولویت بندی ارجاع کار نظارت ساختمان.....
۱۰۶	اخبار سازمان.....
۱۱۳	اخبار انتخابات شورای مرکزی.....



۶

۸۲

۱۰۹

۹۹

۱۰۸

۱۱۰

## رهبر معظم انقلاب سال ۹۲ را به نام سال «حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی» نامگذاری کردند



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

یا مقلب القلوب و الأبصار. یا مدبّر اللیل و النهار. یا معزّج الحور و الأحوال. حوّل حالنا الی احسن الحال.

اللهم صلّ علی حبیبک سیدة نساء العالمین فاطمة بنت محمد صلی الله علیه و آله. اللهم صلّ علیها و علی آئینها و علیها و بنیها. اللهم کن تولیک الحجّة بن الحسن صلواتک علیہ و علی آلبانہ فی هذه الساعۃ و فی کلّ ساعۃ و لیلًا و حافظًا و فاندًا و ناصرا و دلیلا و عینا حتی نسکبک ارضک طوعا و تمّنعہ فیها طویلا. اللهم اعطه فی نفسه و ذریئہ و شیعتہ و رعیتہ و خاصّته و عامّته و عدوّه و جمیع اهل الدنیا ما تقر به عینه و تسرّ به نفسه.

تبریک عرض می‌کنم به همدی هم‌میثان عزیزمان در سراسر کشور، و به همدی برائیان در هر نقطه‌ای از جهان که هستند، و به همدی ملت‌هایی که نوروز را گرامی می‌دارند؛ مخصوصاً به ایثارگران عزیزمان، خانواده‌های شهیدان جانبازان و خانواده‌هایشان، و همدی کسانی که در راه خدمت به نظام اسلامی و به کشور عزیزمان مشغول فعالیتند. امیدواریم خداوند متعال این روز را و این آغاز سال را برای ملت ما، برای همدی مسلمانان عالم، مایه‌ی شادی و بهروزی و نشاط قرار دهد و ما را به انجام وظایفمان موفق و مؤید بدارد. به هم‌میثان عزیزمان عرض میکنم توجه داشته باشند که ایام فاطمیه در اواسط روزهای عید است و تکریم و احترام بین ایام برای همدی ما لازم است.

ساعت تحویل و هنگام تحویل، در حقیقت چند فاصلی است بین یک پایان و یک آغاز؛ پایان سال گذشته و آغاز سال نو. البته نگاه عمده‌ی ما باید به طرف جلو باشد؛ سال نو را ببینیم، بری آن خودمان را آماده کنیم و برنامه‌ریزی کنیم؛ اما حتماً نگاه به پشت سر و زهی که طی کرده‌یم هم برای ما مفید است، برای اینکه ببینیم چه کرده‌یم، چگونه حرکت کرده‌یم، نتایج کار ما چه بوده است، و از آن درس بگیریم و تجربه بیاموزیم.

سال ۹۱ مثل همدی سال‌ها، سالی متنوع و دارای رنگ‌ها و نقش‌های گوناگون بوده؛ شیرینی هم داشت، تلخی هم داشت؛ پیروزی هم داشت، غم‌ماندگی هم داشت. زندگی انسان‌ها در طول حیات، همیشه همین جور است؛ با کش و قوس‌ها همراه است، با فراز و نشیب‌ها همراه است؛ مهم این است که از نشیب‌ها خارج شویم، خودمان را به اوجها برسانیم. آنچه که در طول سال ۹۱ از جنبه‌ی مواجهه‌ی ما با جهان استکبار آشکار و واضح بود، عبارت بود از سختگیری دشمنان بر ملت ایران و بر نظام جمهوری اسلامی. البته ظاهر قضیه، سختگیری دشمن بود؛ اما باطن قضیه، ورزیدگی ملت ایران و پیروزی او.

در میدانهای مختلف بود. آنچه که دشمنان ما هدف گرفته بودند، صحنه‌ها و عرصه‌های مختلف بود؛ عمدتاً عرصه‌ی اقتصاد و عرصه‌ی سیاست بود. در عرصه‌ی اقتصاد، گفتند و تصریح کردند که میخواهند ملت ایران را به وسیله‌ی تحریم فلج کنند؛ اما نتوانستند ملت ایران را فلج کنند و ما در میدان‌های مختلف، به توفیق الهی و به فضل پروردگار، به پیشرفت‌های زیادی دست پیدا کردیم؛ که تفصیل آنها برای ملت عزیزمان گفته شده است. گفته خواهد شد؛ من هم ان‌شاء الله در سخنرانی روز اول فروردین، به شرط حیات، اجمالاً مطالبی عرض خواهم کرد.

در زمینه‌ی اقتصاد البته بر مردم فشار وارد آمد، مشکلاتی ایجاد شد؛ خصوصاً که اشکالاتی هم در داخل وجود داشت؛ برخی از کوتاهی‌ها و سهل‌انگاری‌ها، انجام گرفت که به نقشه‌های دشمن کمک کرد؛ لیکن در مجموع، حرکت مجموعه‌ی نظام و مجموعه‌ی مردم، یک حرکت رو به جلو بوده است و ان‌شاء الله آثار و نتایج این ورزیدگی را در آینده خواهیم دید. در عرصه‌ی سیاست، از یک جهت همت آنها این بود که ملت ایران را منزوی کنند، از جهت دیگر ملت ایران را دچار دودلی و تردید کنند؛ همت آنها را کوتاه و ضعیف کنند. درست عکس این عمل شدند؛ در واقع عکس این اتفاق افتاد. در زمینه‌ی لزوی ملت ایران، نه فقط نتوانستند سیاست‌های بین‌المللی و منطقه‌ی ما را محدود کنند، بلکه حتی نمونه‌هایی از قبیل اجلاس جنبش غیر متعهدها با حضور تعداد کثیری از سران و مسئولان کشورهای جهان در تهران تشکیل شد و عکس آنچه را که دشمنان ما میخواهند، رقم زد و نشان داد که جمهوری اسلامی نه فقط منزوی نیست، بلکه در دنیا با چشم تکریم و احترام به جمهوری اسلامی و به ایران اسلامی و به ملت عزیز ما نگریسته میشود.

در زمینه‌ی مسائل داخلی، مردم عزیز ما در آنجائی که امکان و موقعیت ارزش حساسات وجود داشت — عمدتاً در بیست و دوم بهمن سال ۹۱ — آنچه را که لازمی حماسه و شور بود، از خود نشان دادند؛ از سال‌های دیگر پرشورتر و متراکم‌تر در صحنه حاضر شدند. یک نمونه‌ی دیگر هم حضور مردم خراسان شمالی در بحبوحه‌ی تحریم‌ها بود، که نمونه و مستوره‌ای از وضعیت و روحیه‌ی ملت ایران را نشان می‌داد نسبت به نظام اسلامی و به مسئولان خدمتگزار و خدمتگزار خودشان. کارهای بزرگی هم بحمدالله در طول سال انجام گرفته است؛ تلاش‌های علمی، کارهای زیربنایی، تحرک‌های فزاینده و مسئولین و مردم، زمینه‌ها برای حرکت رو به جلو و ان‌شاء الله جهش، فراهم شده است؛ هم در زمینه‌ی اقتصاد، هم در زمینه‌ی سیاست، و هم در همه‌ی زمینه‌های حیاتی دیگر.

سال ۹۲ برابر چشمه‌نواز امیدوارانه‌ای که به لطف پروردگار و همت مردم مسلمان برای ما ترسیم شده است، سال پیشرفت و تحرک و ورزیدگی ملت ایران خواهد بود؛ نه به این معنا که دشمنان کاسه خواهد شد، بلکه به این معنا که آمادگی ملت ایران بیشتر و حضور او مؤثرتر و سازندگی آینده‌ی این ملت به دست خودشان و با همت با کفایت خودشان ان‌شاء الله بهتر و امیدبخش‌تر خواهد شد.

آینده آنچه را که ما در سال ۹۲ در پیش رو داریم، باز عمدتاً در دو عرصه‌ی مهم اقتصاد و سیاست است. در عرصه‌ی اقتصاد، به تولید ملی باید توجه شود؛ همچنان که در شعار سال گذشته بود. البته کارهایی هم انجام گرفت؛ منتها ترویج تولید ملی و حمایت از کار و سرمایه‌ی ایرانی، یک مسئله‌ی بلندمدت است؛ در یک سال به سرانجام نمی‌رسد. خوشبختانه در نیمه‌ی دوم سال ۹۱ سیاست‌های تولید ملی تصویب شد و ابلاغ شد — یعنی در واقع این کار روبل‌گذاری شد — که بر اساس آن، مجلس و دولت میتوانند برنامه‌ریزی کنند و حرکت خوبی را آغاز کنند و ان‌شاء الله با همت بلند و با پشتکار پیش بروند.

در زمینه‌ی امور سیاسی، کار بزرگ سال ۹۲ انتخابات ریاست جمهوری است؛ که در واقع مقررات اجرایی و سیاسی، و به یک معنا مقررات عمومی کشور را برای چهار سال آینده برنامه‌ریزی می‌کند. ان‌شاء الله مردم با حضور خودشان در این میدان هم خواهند توانست آینده‌ی نیکی را برای کشور و برای خودشان رقم بزنند. البته لازم است هم در زمینه‌ی اقتصاد، هم در زمینه‌ی سیاست، حضور مردم حضور جهادی باشند. با حماسه و با شور باید وارد شد، با همت بلند و نگاه امیدوارانه باید وارد شد، با دل پر امید و پر نشاط باید وارد میدان‌ها شد و با حماسه‌آفرینی باید به اهداف خود رسید.

به این نگاه، سال ۹۲ را به عنوان سال حماسه‌ی سیاسی و حماسه‌ی اقتصادی، نامگذاری میکنیم و امیدواریم به فضل پروردگار، حماسه‌ی اقتصادی و حماسه‌ی سیاسی در این سال به دست مردم عزیزمان و مسئولان دلسوز کشور تحقق پیدا کند.

به امید توجهات پروردگار و دعای حضرت بنی‌الله (روح فداه) و با درود به روح مطهر امام بزرگوار و شهیدان عزیز و السلام علیکم ورحمته و برکاته



## هویت سازمان نظام مهندسی ساختمان در پناه فرهیختگی و دانایی، کنجکاوی و اشتیاق تک تک اعضا در حال آشکار شدن

توسعه هر کشور در هر بازه زمانی ماحصل توسعه و بروز توانایی تمامی اجزاء تشکیل دهنده آن است و جز در پناه رشد و بالندگی تمامی این عناصر، نمی توان به بلوغ اقتصادی و شکوفایی علمی و فنی دست یافت. از این رو ارزش ملت ها در گرو تلاش صادقانه و کار متعهدانه آنهاست و نیز احساس مسئولیتی که نسبت به آینده کشور خود دارند و آنها را برای پیروزی بر موانع و مشکلات پیش رو همسو و هم پیمان می سازد.

ایران، سرزمینی است پیوند خورده با مردمانش و با سرگذشتی سرشار از فراز و فرودهایی که گاه لبخند آفریده و گاهی اشک بر چشمان مردمش نشانداده است. رنگین کمائی از تلخ و شیرین ها، شکست ها و توفیق هایی که هویت ساز ملت بوده است. ملتی که زشت و زیبایی های روزگار را تا به امروز تاب آورده است و از همین روست که دین ما به این سرزمین بیش از آنی است که بتوان به آسانی فراموش کرد.

ایران امروز، فرصتی است برای ادای دین به تمامی کسانی که طلایه داران فرهنگ و هنر جهان اند و حال، زمانی است برای رونق بخشیدن به اقتصاد کارآفرین و مولدی که چرخ های رسیدن به توسعه پایدار را به حرکت در می آورد. در این میان، صنعت ساختمان موتور محرکی خواهد بود که می تواند با بهره گیری از مهندسی داخلی و سرمایه گذاران هوشمندی که معنای فرصت و موقعیت را در دنیای رقابت به خوبی می شناسند و همچنین توان ذاتی برای پویا نمودن صنایع پایین دستی، مشاغل بسیاری را در جهت توسعه به کار گرفته و هدایت نماید. ساخت و ساز می تواند مجموعه بسیار عظیمی را در مسیر توسعه به پیش برده و از ظرفیت های متخصصان و صاحبان فن برای سرعت و سبقت گرفتن از دیگر رقبای استفاده نماید. اما اگر نتواند در زمان طی نمودن این مسیر دانش روز دنیا به خدمت بگیرد و قابلیت های نیروهای انسانی خود را به خدمت بگیرد، بزرگترین فرصت سوزی تاریخ این صنعت رقم خورده است.

زمینه فعالیت، فراتر از مرزهای ایران باشد. اتفاقی که امروز در حال رخ دادن است روندی صعودی در مسیر انباشت نیروهای انسانی است که با کسب تجربه در کنار علم آموزی در دانشگاه به دنبال بازار کار، منقاضی فضاها را جدید کسب و کارند. اگر همکاری مدیریت ارشد صنعت ساختمان چشم خود را بر روی چنین شرایطی بیند و اندیشه های مبتنی بر قانون را از حدود وظایف خود جدا بداند. این مسئله می تواند صنعت ساختمان را آشنخته و پریشان سازد و به تبع آن کیفیت مسکن سازی را در ایران به سراسیمی سقوط بکشاند. اگر از همین امروز نتوان چالش های فردا را تخمین زد، بحران انباشت مهندسان و دیگر فعالان حوزه ساخت و ساز که به دلیل عدم آینده نگری و برنامه ریزی درست و خارج شدن از حدود قانون، در خصوص کار در حوزه تخصصی خود با مشکل روبرو هستند، تمامی ساختار صنعت ساختمان و ارگان های وابسته به آن را به التهاب و سراسیمی خواهد کشاند. دغدغه های امروز و آینده چنان قدرتمند و مهیب است که تنها تفکر خلاق و نگاه فراگیر تصمیم گیران و تصمیم سازان کشور در این حوزه می تواند تب و تاب ایجاد شده در میان پائین صنعت ساختمان را به مسیر آرامش هدایت کند.

در سال پیش رو و با عنایت به بیانات رهبر معظم انقلاب در خصوص نام گذاری سال جدید با عنوان سال حماسه اقتصادی و حماسه سیاسی، سازمان نظام مهندسی ساختمان نیز راه اصلاح ساختار و تصحیح الگوی ذهنی و فنی را در پیش گرفته است و خود را برای رویارویی با ضرورت های آینده آماده می کند و امیدوار است که برای دستیابی به تعالی سازمانی و جایگاه تخصصی و شایسته خود در صنعت ساختمان، دیگر ارگان ها را نیز در کنار خود ببیند. هویت سازمان تنها در پناه فرهیختگی و دانایی، کنجکاوی و اشتیاق تک تک اعضا در حال آشکار شدن است و شیوه هدایت اثرزوی بالقوه نیروهایش را آموخته است و حال نوبت دیگران است تا آن را به نیکوترین شکل در مسیر همسویی با آرمان های تعالی کشور به کار گیرند.

و این رسالت رهبرانی است که موج ایجاد شده را مدیریت می کنند، چرا که در برابر نسلی که به آنان اعتماد کرده اند امانتدار و مسئولند.

سید مهدی هاشمی  
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان



پیام رئیس سازمان نظام مهندسی به مناسبت نام گذاری سال ۹۲ به نام سال حماسه سیاسی، حماسه اقتصادی

## حرکت رو به جلوی ملت ایران در سال های گذشته چشم انداز سال ۹۲ را امیدوارانه نموده است

سال ۱۳۹۱ را در حالی پشت سر گذاشتیم که به دلایل عدیده از جمله تهدیدها و تحریم ها خصوصاً در زمینه های اجرایی و سبیل مترتب بر مدیریت سیاسی، اقتصادی، فرهنگی توأم دارای نقاط قوت و ضعف هایی نیز بودیم. همچنانکه در رهنمودها و در تبیین مسائل راهبردی کشور در سال ۹۲، رهبر معظم انقلاب طی بیانات مبسوطی در پیام نوروزی ایشان در حرم مطهر رضوی به کلیه مشکلات و معضلات درگیر در ابعاد فوق به روشنی ایراد و بیان داشتند و امسال را بنام سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی نامگذاری نمودند که در هر یک از فرازها و رهنمودهای معظم له دریایی از نکات و درسهایی برگرفته از کلامی الهی گونه برای احاد جامعه اسلامی ایران را مورد تاکید گفتاری و تبیین کرداری قرار داده و در اولین فراز از رهنمودها برنامه ریزی بر اساس ارزیابی کلان را یک ضرورت بر شمرده و افزودند: همانگونه که انسان در مسائل فردی و شخصی نیازمند ارزیابی و محاسبه دائمی است، در مسائل کشور نیز ارزیابی و محاسبه ملی کاری با اهمیت است؛ زیرا قبیل عبرت گرفتن و بهره گیری برای آینده است، حال نظر به همین یک نکته پراهمیت و اینکه هدواره گذشته چرخ راه آینده است، می بایست با توجه به جایگاه فعلی کشور و حساس بودن شرایط و انتخابات پیش رو اینکه بر هیچک از هموطنان پوشیده نیست که دشمنان ملت و کشور کماهی اسابق و حتی با تلاش بیشتر در جهت ضربه زدن و با مایوس ساختن احاد ملت به هر نحو ممکن از یا نشسته چه اینکه حسب بیانات مقام معظم رهبری؛ سال ۱۳۹۱ یکی از پرکارترین سالهای فعالیت دشمنان و بدخواهان ملت ایران بود؛ لذا الف- با تهدید و تحریم باعث مانع ترانسی مسئولان و مشغول داشتن آنها و نخنگان و ملت به کارهای فرعی و ب- تبلیغات گسترده و پر حجم بی بنیان کردن پیشرفتهای ملت ایران و بزرگنمایی برخی مشکلات را از جمله نگاه و عملکردهای دشمنان نظام مقدس جمهوری اسلامی بر شمرده؛ لذا در سال جدید اهمیت بیش از پیش موضوع بر همگان خصوصاً قشر مختلف دانشمندان، نخنگان و مدیران برجسته نظام سایت مد و ملاحظه نظر قرار داشته و با تکال به خداوند سبحان و به منظور خنثی نمودن تحرکات بدخواهان و دشمنان خارجی و حسب وظیفه ذاتی و ارق ملی به تلاشی مضاعف و همتی عانی در جهت پیشبرد اهداف والاّی نظام مقدس جمهوری اسلامی و توسعه و کمال یکن در یک زبان بکوشند بی تردید و با تاکید بر فرمایشات مقام معظم رهبری، حرکت رو به جلوی ملت ایران در سال های گذشته، چشم انداز سال

۹۲ را امیدوارانه و همراه با پیشرفت و تحرک و ورزیدگی نموده است و با این نگاه، سال ۱۳۹۲ سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی نامگذاری گردیده است، در موضوعی که بی تردید برای هر کشوری بسیار تاثیر گذار و مهم خواهد بود و در مقطع حساس کنونی برای ایران اسلامی نقشی در چشمان دارد. جای بسی خرسندی و افتخار است که همیشه مهندسان کشور توانسته اند در مقاطع مختلف این انقلاب شکوهمند جایگاه مورد قبولی داشته و نقش خویش را به بهترین نحو ممکن ایفا نمایند و ضمن ادای حق به آرمان های بنیانگذار جمهوری اسلامی ایران همواره یاور و پشتیبان مقام معظم رهبری و انقلاب اسلامی در مقاطع حساس و تاثیر گذار باشند. سازمان نظام مهندسی ساختمان به عنوان تشکلی منسجم و آگاه و با تکیه بر نیروی تعهد، تخصص و توانمندی در سال جدید می تواند هر دو موضوع مورد نظر رهبر معظم انقلاب، که این سال را با دو نگاه توأمان همراه داشته اند پشت سر گذاشته و با موفقیت به اهداف تعیین شده دست یابد. شکی نیست که بیشترین نگاه ما در این سال همانند سال های قبل بنید به طرف جلو باشد؛ برنامه ریزی کنیم؛ با تمام از تجربه گذشته برای سال جدید پر نشاط آماده شویم.

جامعه مهندسی کشور بخصوص اعضای فعال و هوشمند سازمان نظام مهندسی ساختمان در سال جدید باید با مهندسی دقیق، تقویت و برنامه های جاری در اتفاقات سیاسی و اقتصادی نقش مثبتی را در راستای اهداف نظام جمهوری اسلامی ایران ایفا نمایند و این کار در سایه توجه به اهداف تبیین شده برای این تشکل و نقش آن در موفقیت های سیاسی و اقتصادی پررنگ می گردد. همانطور که در پیام مقام معظم رهبری نیز آمده است، سال ۹۲ برابر چشم انداز امیدوارانه ای که به لحاظ پروردگار و همت مردم مسلمان برای ما ترسیم شده است، سال پیشرفت و تحرک و ورزیدگی ملت ایران خواهد بود و آینده ای این ملت به دست خودشان و با همت با کفایت خودشان، انشاءالله بهتر و امیدبخش تر از قبل خواهد شد و آرزو داریم در سال جدید مهندسان پر تلاش با نگاه به سیاست های کلان و تلاش برای پیشرفت کشور در هر دو بخش حساس کنونی که اقتصاد و سیاست را در بر می گیرد بتوانند همانند گذشته موفق و بیروز باشند. در پایت ضمن آرزوی سلامتی و شادکامی برای تمامی اعضای این تشکل بزرگ و سایر مهندسان کشور سال خوب و سرشار از موفقیت را برای تمامی عزیزان و همکارانم در مراسم ایران اسلامی آرزو نمودم.



مهندس هاشمی در دیدار نوری با کارکنان شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان

## یک سوم بودجه کل کشور در امور و صنعت ساختمان هزینه می شود

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان در نخستین روز کاری شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان در دیدار با کارکنان سازمان نظام مهندسی ساختمان گفت: در سال گذشته انتخابات دوره ششم انتخابات اعضای هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها و اجلاس پانزدهم هیئت عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان به خوبی برگزار شد که این اقدام ها و اقداماتی همچون پانگه مهندسين، صدور خدمات فنی و مهندسی و برگزاری اجلاسها و ارتباطات بین العملى و ... روح جدیدی در ساختار و سیستم نظام مهندسی ساختمان دمید. مهندس سید مهدی هاشمی افزود: مجموعه اقدامات در سال ۱۳۹۱ منتج به حضور دوبرابری مهندسان در انتخابات هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها شد. رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور با اشاره به نامگذاری سال ۹۲ از سوی رهبر معظم انقلاب گفت: سال ۹۲ سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی است که این تأثیر زیادی بر هم دارند و ما تأثیر اساسی را در امور اقتصادی داریم و یک سوم بودجه کل کشور در امور و صنعت ساختمان هزینه می شود.

**سامان دهی روند گردش صنعت ساختمان در سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی**  
مهندس سید مهدی هاشمی گفت: سازمان نظام مهندسی ساختمان در سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی باید روند گردش اقتصاد صنعت ساختمان را سامان دهد.

**مردم؛ محور همه نیازها و محقق کننده شعارها هستند**

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور در این دیدار تأکید کرد: سازمان نظام مهندسی ساختمان هنوز توانسته جایگاه اصلی خود را پیدا کند و در هر سال نامگذاری هایی می شود که مبتنی بر اعتقادات و شرایط و ضرورتها صورت می گیرد. اما محور همه این نیازها مردم هستند و مردم هستند که با هدایت رهبری این شعارها را محقق می کنند. مهندس سید مهدی هاشمی افزود: ما هم یک شکل صفتی هستیم که می خواهیم مردم عزیز کشور از منافع این تشکل بهره مند شوند و باید تلاش کنیم مشکلات صنعت ساختمان و نظام مهندسی را برطرف کنیم.

### نظام مند کردن فعالیت های در جبران عقب ماندگی ها

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور با اشاره به عقب ماندگی ها در برخی از موضوعات که کلیات سازمان نظام مهندسی ساختمان را تحت تأثیر می گذارد گفت: معماری و شهرسازی و ساخت وسازه های بهینه و ارتقاء سطح مهندسی بخش عمده آن را ما باید نظام مند کنیم.

**جهت گیری ما باید حرفه ای باشد**  
مهندس سید مهدی هاشمی ضمن ابراز امیدواریم در سال ۹۲ جهت تقویت خدمات فنی و مهندسی گفت: جهت گیری های ما باید حرفه ای باشد و عیب و نقص ها می بایست مرتفع شود.

**در سال ۹۲ انتخابات شورای مرکزی است که تأثیر گذار است**

رئیس دوره پنجم شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان با اشاره به انتخابات دوره ی ششم شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان گفت: در سال ۱۳۹۲ انتخابات شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان تأثیر گذار بر روند فعالیت های خواهد بود.

### تصویب سند چشم انداز و سند راهبردی سازمان نظام مهندسی ساختمان

مهندس سید مهدی هاشمی گفت: یکی از موفقیت های سال گذشته بحث سند چشم انداز و سند راهبردی بود که تصویب شد و تحقق پیدا می کند. بحث ساختار و بحث اهداف و مأموریتها تا حد زیادی محقق شد و استمرار آن نیازمند همکاری و همدلی همگانی است و این روند تا حد زیادی شکل گرفته است.

### توجه به اخلاق و رفتار اسلامی، انضباط کاری و الگوسازی سازمانی برای استان ها

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان در خاتمه جلسه خطاب به کارکنان سازمان نظام مهندسی ساختمان نیز گفت: حتماً روی موضوع اخلاق و رفتار اسلامی و مهندسی توجه لازم را داشته باشید و بحث انضباط در کار، رفتار و عمل در وظایف را خوب انجام دهید که الگوسازی نیز انجام شود. مهندس سید مهدی هاشمی تأکید کرد: رعایت صرفه اقتصادی سازمان را باید منطقی کنیم و باید این هزینه ها مورد قبول کسی که در جایگاه نظارتی قرار می گیرد باشد و این مجموعه باید مورد توجه نظام استانها فرز گیرد.



مهندس مهدی حق‌بین  
نایب رئیس دوم سازمان نظام  
مهندسی ساختمان

## مهندسين و انتخابات شوراي اسلامي شهرها

معناست که جریان موجود به روندی سازنده و پایدار بدل شود و پذیرش آن از سوی عموم مردم آسان گردد.

اما اینکه چگونه می‌توان این مسئله را به مهندسين مرتبط ساخت، سؤالی است که می‌توان این‌گونه پاسخ داد.

در سال‌های اخیر حضور مهندسين در عرصه‌های گوناگون اقتصادی، سیاسی و حتی اجتماعی قابل توجه بوده و نشان دهنده تفکرات چند وجهی، توانایی و ظرفیت‌های بالای مهندسين است. فاین ذکر است که حجم بالای از مدیریت‌های مختلف در سطوح متفاوت مدیریت از شد کشور به دست مهندسين سپرده شده و دایره اعتماد به این قشر نخبه کشور هر روز گسترده‌تر می‌شود.

در این میان، به دست گرفتن مدیریت‌های شهری، گزینه‌ای دیگری است که می‌تواند این ظرفیت‌های بالقوه را بالفعل سازد. مهندسي که با تفکری آمیخته با تعهد و تخصص، خود را موظف به خدمت‌گذاری به مردم می‌دانند که صبات از حقوق آنها از رسالت‌های مهندسين به شمار می‌رود.

آینه نمره وجود مهندسين در شوراهای دوره اول اجرائی این قانون، به خوبی مشاهده می‌شود. چرا که تصمیماتی که به واسطه حضور آنان گرفته شده، نتایج مثبتی در پی داشته است. آثار این تصمیمات هنوز هم با گذشت سال‌ها به عنوان برنامه‌ای مستمر و سازنده پیگیری می‌شود و نوانسته اعتماد خوبی در بین مردم ایجاد نماید. از این بابت باید در پیش رو داشتن انتخابات دوره سوم شوراهای اسلامی شهر و روستا، لازم است تا باز دیگری به تأییدی بر حضور در گذشته، آینده را نیز روشن‌تر، بهتر و پربارتر بسازیم و کشور را به مسیری رهنمون سازیم که در بین دیگر کشورها به الگویی برجسته در مدیریت شهری تبدیل گردد.

شهر، سیستم پیچیده‌ای از بایدها و نبایدها و هنجارها و ناهنجاری‌هایی است که در پناه تعاملات سازنده در کنار هم قرار گرفته و مجموعه‌ای یکپارچه تشکیل می‌دهند. در جوامع گوناگون، زمانی که هر یک از عوامل ذکر شده بر دیگری تسلط می‌یابند، توازن به هم خورده و در صورت نبود مدیریت یکپارچه شهری به بحران تبدیل می‌شود. این مسئله زمانی که در کشور مورد بررسی قرار می‌گیرد، شکل دیگری به خود می‌گیرد. ایران به واسطه تنوع اقلیم و فرهنگ و متأثر از دین و مذهب در شرایط خاص تری نسبت به دیگر کشورها قرار دارد. مردم ساکن در شهرهای ایرانی، دین و مذهب را از زندگی جدا ندانسته و با خود عجین می‌دانند. به این سبب، هرگونه عملکردی از جانب مدیران شهری که صرفاً تخصص را مورد توجه قرار دهد، می‌تواند به بحران‌های اجتماعی بدل شده و با بعضاً به آن دامن بزنند.

شسیوه مدیریت شهری ایران، در قالب شوراهای اسلامی شهر و روستا تعریف می‌شود که وظیفه برنامه‌ریزی‌های کلان را به عهده دارند. از این رو ترکیب و چیدمان شوراهای شهر و روستا از اهمیت بالایی برخوردار است.

نیاید فراموش کرد که تنها در کشور ایران است که سازندگی و توسعه شهری در کنار تامین نیازهای روحی و معنوی مردم جریان می‌یابد و این به دلیل حضور همیشگی معنویات در کنار مادیات حادث می‌شود. سوابق شوراهای اسلامی شهر و روستا در گذشته نشان می‌دهد که با گذشت هر سال و هر دوره، پنجره‌های جدیدی پیش روی مدیران قرار گرفته است. نگاه تخصصی با رویکرد کارشناسانه و مبتنی بر فرهنگ و اصالت اسلامی - ایرانی، گزینه‌ای است که باید سر توجه تصمیمات و قانون‌گذاری‌های شوراهای شهر و روستا قرار گیرد. این باین



# شیوه نامه نحوه اعطای صلاحیت های طراحی، اجرا، نظارت بهسازی لرنه ای

## اشاره



رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان در نامه ای به وزیر راه و شهر سازی نظام نامه اعطای صلاحیت بهسازی لرنه ای در دو بخش اجرا و نظارت را جهت ابلاغ ارسال کرد.

نایب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور با اعلام این خبر گفت: این شیوه نامه با توجه به ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۷۵ و با توجه به نیاز کشور به تخصص های مختلف مهندسی ساختمان و ضرورت استفاده از آن ها در ساخت و سازها تدوین گردید.

نایب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان افزود: صلاحیت بهسازی لرنه ای بصورت شخص حقیقی برای مهندسان عمران و بصورت حقوقی برای اشخاص حقوقی دارای شرایط این شیوه نامه اعطای می گردد.

مهندس فرج زاده هادر خصوص شرح خدمات این نظامنامه گفت: بازدید و بررسی محل و شرایط آن و مجاورت ها بر اساس نقشه بزرگ مقیاس، بررسی و ارزیابی آسیب پذیری سازه، تعیین روش مناسب و نحوه بهسازی لرنه ای، طراحی و محاسبات بهسازی لرنه ای و ارائه دفترچه محاسبات و نقشه های لازم بطور کامل و تهیه و ارائه روش اجرایی بهسازی لرنه ای جزء خدمات مهندسان می باشد.

نایب رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور در خصوص اجرای عملیات بهسازی لرنه ای طبق وظایف و چهارچوب و مسئولیت های مقرر در میبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) برای اجرای ساختمان گفت: بازدید و بررسی محل و تطبیق شرایط موجود با فرضیات طراحی در تمام مدت عملیات، نظارت مستمر بر اجرای کار طبق نقشه ها و مشخصات فنی، نظارت مستمر بر رعایت مقررات ملی ساختمان، نظارت مستمر بر رعایت الزامات بهداشت، ایمنی و حفاظت کار، تذکر کتبی به سازنده (مجری - پیمانکار) و ارائه گزارش به مرجع صدور پروانه ساختمان ضمن درخواست جلوگیری از تخلف از موارد فوق و الزام سازنده به رعایت موارد فوق جزء وظایف و چهارچوب و مسئولیت های مقرر در میبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) برای اجرای ساختمان می باشد.

مهندس فرج زاده ها همچنین در خصوص سرفصل دروس دوره آموزشی افزود: دوره آموزشی حسب مورد برای صلاحیت های طراحی، اجرا و نظارت عینا شامل سرفصل های مربوط - منشره توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری خواهد بود. واژه گان کلیدی: ساماندهی، بافت قدیم، نیازمندی های جدید شهری، مسئله اقتصادی، مسئله اجتماعی، مسئله فرهنگی.

این شیوه نامه با توجه به ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۷۵ و با توجه به نیاز کشور به تخصص های مختلف مهندسی ساختمان و ضرورت استفاده از آن ها در ساخت و سازها تدوین گردید.

### ۱ شرایط اخذ صلاحیت

صلاحیت بهسازی لرنه ای بصورت شخص حقیقی برای مهندسان عمران و بصورت حقوقی برای اشخاص حقوقی دارای شرایط این شیوه نامه اعطا

حدود صلاحیت	حدنقل شرایط احراز	حدنقل شرایط احراز	دوره آموزشی لازم
پایه ۳ بهسازی لرنه ای	طراحی	کارشناسی مهندسی عمران	مقدمانی
اجرا نظارت	پایه ۲ طراحی	پایه ۲ نظارت	

تهیه و تنظیم: دکتر هوشیار ایمانی کله سر هیات علمی دانشگاه و عضو هیات رییسه شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان



لرزه ای طبق جدول زیر خواهد بود.

رده اهمیت سازه	طراحی	اجرا - نظارت
کم و متوسط تا ۳ طبقه	حقیقی پ ۲	حقیقی پ ۲
متوسط	حقوقی پ ۱	حقوقی پ ۱
زیاد	حقوقی پ ۲	حقوقی پ ۲
خیلی زیاد	حقوقی پ ۱	حقوقی پ ۱ ب

جدول شماره ۳- توضیح لازم

### ۳- شرح خدمات

#### ۳-۱- شرح خدمات طراحی بهسازی لرزه ای

یازدید و بررسی محل و شرایط آن و مجاورت ها بر اساس نقشه بزرگ مقیاس بررسی و ارزیابی آسیب پذیری سازه تعیین روش مناسب و نحوه بهسازی لرزه ای طراحی و محاسبات بهسازی لرزه ای و ارائه دفترچه محاسبات و نقشه های لازم به طور کامل

تهیه و ارائه روش اجرایی بهسازی لرزه ای

#### ۳-۲- شرح خدمات اجرای بهسازی لرزه ای

اجرای عملیات بهسازی لرزه ای طبق وظایف و چهارچوب و مسئولیت های مقرر در محبت دوم مقررات مبنی ساختمان ( نظامات اداری ) برای اجرای ساختمان

#### ۳-۳- شرح خدمات نظارت بهسازی لرزه ای

یازدید و بررسی محل و تطبیق شسر بط موجود با فرضیات طراحی در تمام مدت عملیات

نظارت مستمر بر اجرای کار طبق نقشه ها و مشخصات فنی

نظارت مستمر بر رعایت مقررات مبنی ساختمان

نظارت مستمر بر رعایت الزامات بهداشتی ایمنی و حفاظت کار

تذکر کتبی به سازنده ( محرجی - میمانکر ) و ارائه گزارش به مرجع صدور پروانه ساختمان ضمن درخواست جلوگیری از تخلف از موارد فوق و اعلام سازنده به رعایت موارد فوق

#### ۴- سرفصل دروس دوره آموزشی

دوره آموزشی حسب مورد برای صلاحیت های طراحی، اجرا و نظارت عیناً شامل سرفصل های مربوط - منشره توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری خواهد بود.

پایه ۲ بهسازی لرزه ای	طراحی اجرا- نظارت	کارشناسی مهندسی عمران یا ۴ سال سابقه کار بهسازی لرزه ای یا کارشناس ارشد سازه یا رزله یا کارشناسی عمران	پایه ۱ طراحی	پیشرفته
پایه ۱ بهسازی لرزه ای	طراحی اجرا- نظارت	کارشناسی مهندسی عمران	پایه ۱ نظارت یا ۱۸ سال سابقه	پیشرفته

جدول شماره ۱- حدود صلاحیت اشخاص حقیقی در بهسازی لرزه ای

حدود صلاحیت	اشخاص حقیقی دارای صلاحیت لازم
پایه ۲ بهسازی لرزه ای	حداقل یک نفر در پایه ۲ طراحی بهسازی لرزه ای و یک نفر در پایه ۳ طراحی بهسازی لرزه ای
پایه ۱ بهسازی لرزه ای	حداقل یک نفر در پایه ۲ طراحی بهسازی لرزه ای و یک نفر در پایه ۳ طراحی بهسازی لرزه ای
پایه ۲ بهسازی لرزه ای	حداقل یک نفر در پایه ۲ طراحی بهسازی لرزه ای و یک نفر در پایه ۳ طراحی بهسازی لرزه ای
پایه ۱ بهسازی لرزه ای	حداقل یک نفر در پایه ۱ اجرا و نظارت بهسازی لرزه ای و یک نفر در پایه ۲ اجرا و نظارت بهسازی لرزه ای
پایه ۲ بهسازی لرزه ای	حداقل یک نفر در پایه ۱ اجرا و نظارت بهسازی لرزه ای و یک نفر در پایه ۲ اجرا و نظارت بهسازی لرزه ای

جدول شماره ۲- حدود صلاحیت اشخاص حقوقی در بهسازی لرزه ای

اشخاص حقوقی می توانند با دارا بودن شرایط جدول فوق صلاحیت طراحی و اجرا را بصورت تمام وقت نمایند. لکن نمی توانند نظارت عملیات بهسازی لرزه ای را که اجرای آن را بر عهده دارند تقلیل نمایند.

#### ۲- حدود صلاحیت

حدود صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی در طراحی، اجرا و نظارت بهسازی



آنچه در سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی باید به آن توجه داشت :

## ساماندهی نیروی کار، راه دستیابی به توسعه اقتصادی

مهندس علی فرج زاده ها  
نایب رئیس اول سازمان نظام  
مهندسی ساختمان

که در آن آموزش عالی با استفاده از مهارت آموزی و پژوهش بتواند توسعه اقتصادی و رفاه را بهبود ببخشد و به افزایش بهره‌وری و پیشرفت تکنولوژی کمک کند.

از طرفی نقش آموزش عالی نه تنها در تأمین و آموزش نیروی انسانی متخصص بلکه در زمینه تولید و دستیابی به تکنولوژی جایز اهمیت است. از سوی دیگر با افزایش این نیروها افزون بر تألیف و نوشتن منابع علمی، نخبگان علمی در نقش مشاورانی موثر دولت و صنعت را در دستیابی به نتایج بهتر و بهره‌وری بیشتر یاری می‌دهند.

از جمله عواملی که تأثیر غیرمستقیم آموزش عالی بر اقتصاد ملی را بازگو می‌کند، تأثیر آموزش عالی بر ارتقا دانش سیاسی، اعتقادی و شکوفایی فرهنگی است. فرهنگ یک ملت، انعکاس اصالت و هنر آن ملت است. اگر دستیابی به توسعه اصل باشد حفظ و شناخت هویت فرهنگی در تمام قسمت‌های آن لازم است.

بنابر تعریف موجود، فرایند توسعه نیازمند مشارکت همه گروه‌ها و طبقات اجتماعی است و منابع انسانی، منبع راهبردی جوامع است که با ایجاد انگیزه و توجه به خلاقیت در این منبع خواهد بود که توسعه حاصل می‌شود. بنابراین توسعه نیروی انسانی کارآمد با تکیه بر سیاست‌های صحیح

کارکنان ارشد فنی، حرفه‌ای و مدیریتی به توسعه اقتصادی کمک می‌کنند. خصوصاً اینکه فشرده‌ترین ما در حوزه مختلف از جمله گرایش‌های مربوط به صنعت ساختمان در شرایط مناسبی قرار نداشتند.

با این مقدمه ضمن پذیرفتن این اصل که مخارج صرف شده در آموزش عالی هزینه نیست بلکه سرمایه‌گذاری بلندمدت است، باید به عواملی چون میزان بازده آموزش عالی، تخمین تقاضا برای نیروی کار متخصص در هر زمینه و تناسب حرفه‌ای و شغلی نیز توجه کرد.

### وابستگی رشد اقتصادی به آموزش عالی

از آنجا که توسعه مهارت‌های نیروی انسانی، ظرفیت تولیدی نیروی کار را افزایش می‌دهد بدیهی است که سرمایه‌گذاری در بخش سرمایه انسانی موجب پیشرفت توسعه اقتصادی می‌گردد.

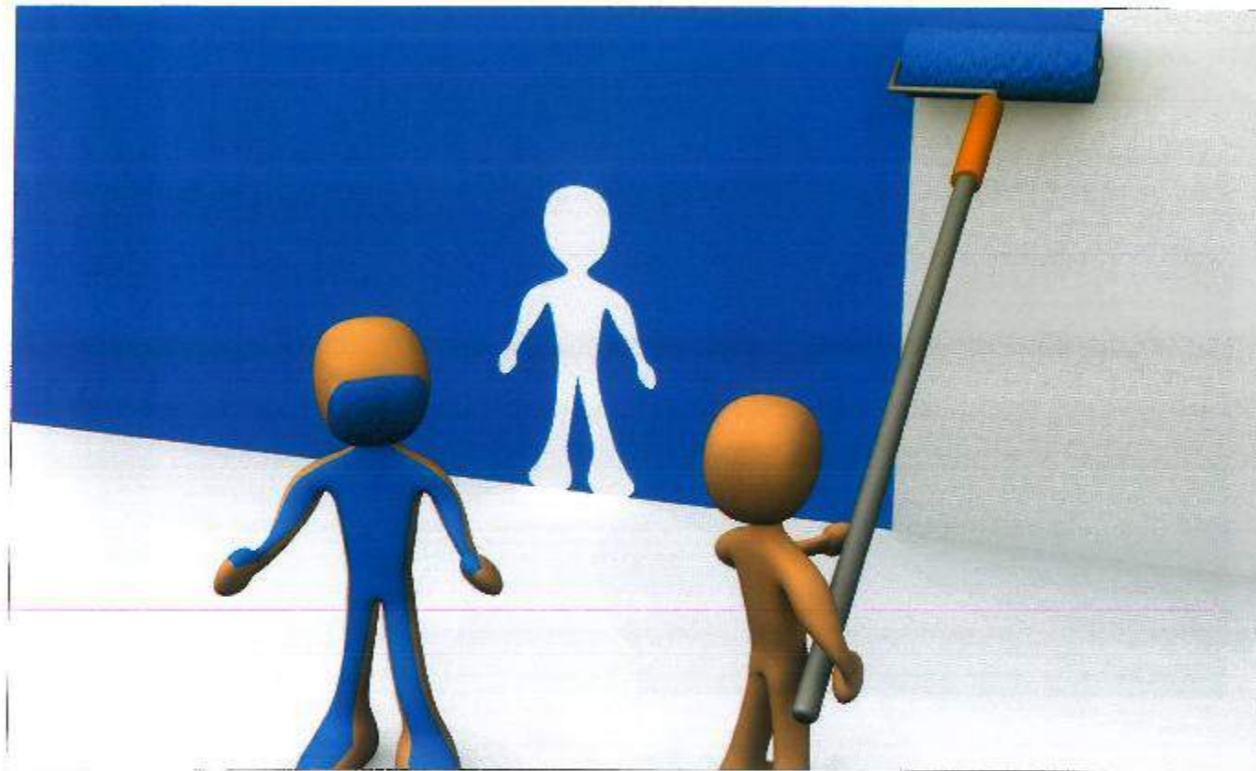
هرچند که مفهوم سرمایه انسانی، تنها آموزش عالی را در بر نمی‌گیرد و شامل مهارت‌آموزی و آموزش‌های رسمی و غیررسمی دیگر نیز می‌شود، اما آموزش عالی به‌عنوان متولی و بقال هماهنگ‌کننده مهارت‌آموزی مورد توجه ویژه است. در اکثر کشورها و طی ادوار مختلف تلاش‌های متعددی برای دستیابی به شیوه‌هایی شده است

در حالی که یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های زندگی امروز، دستیابی به پیشرفت اقتصادی می‌باشد، مولفه‌های پیش‌رشد اقتصادی و ارزش بازار سرمایه را تحت‌الشعاع قرار می‌دهند. بخش دولتی و خصوصی در کشور ما جهت پیشرفت اقتصادی در زمینه‌های مختلف تلاش می‌کنند و در حالی که توسعه صادرات غیرنفتی به‌عنوان اصلی‌ترین راهبرد رشد و توسعه اقتصادی کشور مطرح می‌شود هنوز هم از اقتصادی تک محصولی رنج می‌بریم.

در سوی دیگر مرزهای کشورهای جهان نیز به شدت تلاش می‌کنند که با پیشرفت سریع اقتصادی ضمن تأمین رفاه و امنیت داخلی به قدرت پایدار منطقه‌ای و جهانی تبدیل شوند.

با این مقدمه و با توجه به عوامل تهدیدکننده‌ای چون اقتصاد تک‌محصولی، اقتصاد وابسته به دولت و آسیب پذیری شدید از ناحیه بلایای طبیعی، دستیابی به رشد سریع اقتصادی مستلزم توجه به کلیه عوامل موثر و برنامه‌ریزی جامع جهت دستیابی به این مهم است.

در حال حاضر برای رسیدن به رشد اقتصادی بهبود کیفیت نیروی کار "فراموش شده است". در حالی که آموزش عالی، معرف نوع مهمی از سرمایه‌گذاری در منابع انسانی است که با فراهم آوردن و ارتقاء بخشیدن دانش، مهارت‌ها و نگارش‌های موردنیاز



آموزشی در همه ابعاد و به صورت موزون می‌توانند در نهایت منجر به توسعه پایدار و منطقی کشور شود.

#### چالش‌ها در نظام آموزش عالی

هرچند که نارسایی‌های سیستم آموزش عالی در ایران از وجوه مختلفی قابل بررسی است لیکن در ارتباط با تأثیر آن بر نظام اقتصادی و منابع انسانی موارد زیر اهمیت ویژه‌ای دارد.

- ۱- توسعه نامتوازن آموزش عالی در سطح کشور
  - ۲- عدم وجود سیستم ارزیابی صحیح برای بهبود کیفیت
  - ۳- فارغ‌التحصیلان بیکار و عدم انطباق رشته‌های تحصیلی و تقاضای بازار کار
  - ۴- فقدان طرح جامع برآورد دقیق و منطقی نیروی متخصص مورد نیاز کشور.
  - ۵- عدم توجه به خلاقیت و نوآوری
  - ۶- تأمین منابع مالی آموزش عالی
- با نگاهی به چالش‌های موجود در عرصه آموزش عالی و تأثیر آن بر کیفیت نیروی انسانی به‌عنوان منبع راهبردی توسعه، در می‌یابیم که اصلاح این نارسایی‌ها تا چه حد می‌تواند در پیشرفت و توسعه اقتصادی موثر باشند.
- در مورد فارغ‌التحصیلان بی‌کار ما در شرف تجربه

کردن فاجعه‌ای جدی هستیم. در سال‌های دهه ۱۹۸۰ در کشورهای توسعه یافته پس از بالا رفتن هزینه‌های آموزش عالی تحت فشارهای مالی شهریه فرار گرفتند و همزمان با این روند توجه به کمبودهای نیروی انسانی متخصص، هراس و نگرانی‌هایی را در مورد بی‌کاری وسیع فارغ‌التحصیلان در بسیاری از این کشورها به‌وجود آورد. چرا که در پی گسترش سریع آموزش عالی، فرصت‌های اشتغال تحت تأثیر رکود اقتصادی کاهش یافته بود. در کشور ما هم با توجه به گسترش کمی دانشجویان و تنوع گرایش‌ها، چه از منظر دانشگاه‌های سراسری که تأمین مالی دولتی می‌شوند و چه از منظر دانشگاه‌های آزاد و غیرانتفاعی، در حال حاضر هزینه زیادی در آموزش عالی صرف می‌شود. لیکن عدم تناسب کمی و کیفی فارغ‌التحصیلان با بازار کار باعث فشار جدی به این بخش در آینده نزدیک می‌شود. از آنجا که در چند سال اخیر و طی سال‌های آینده خیل عظیمی از فارغ‌التحصیلان وارد بازار کار می‌شود و این گروه سنی تمایل کرده با بازار کار اشتبایی مواجه است که به اقتصاد فشار روزافزونی وارد می‌آورد.

#### عدم انطباق رشته‌های تحصیلی و تقاضای نیروی متخصص

از جمله مشکلاتی که به نحوه مشترکی بین

فضای دانشگاهی و اجتماع احساس می‌شود عدم تخمین صحیح از میزان تقاضای نیروهای متخصص در هر زمینه است. هرچند فراهم آوردن دانش و مهارت‌های مورد نیاز نیروی کار یکی از مستقیم‌ترین و بادیهی‌ترین راههایی است که آموزش عالی می‌تواند به توسعه اقتصاد کمک کند اما پیش‌بینی‌های بلندمدت تقاضای نیروی کار متخصص عموماً نتایج درستی در بر ندارد خصوصاً با توجه به اینکه برخلاف بسیاری از کشورهای جهان تحصیلات کاردانی تنها سهم اندکی از مقاطع تحصیلی را به خود اختصاص می‌دهد این سرمایه‌گذاری‌ها و پیش‌بینی‌های مدت طولانی‌تری به ثمر می‌رسد بنابراین منجر به پیشرفت مؤثری نخواهد شد. بنابراین به نظر می‌رسد در جهت رفع بیکاری و دستیابی به بهره‌وری بهتر ناشی از اشتغال به جا و متناسب با مهارت، باید برنامه‌ریزی آموزش عالی بر پایه ترکیبی از نیروی انسانی و تقاضای اجتماعی استوار گردد. بنابراین با دقت در پیش‌بینی تقاضای نیروی متخصص نیروی انسانی لازم، برای تولید و توسعه، تنها کفایت ناهمخوانی‌های موجود میان آموزش و بازار کار شناخته و در جهت رفع آن گام برداشته شود تا ضمن تناسب هرچه بیشتر حرفه و شغل نیروی انسانی، پیش‌زمینه توسعه‌ای پایدار فراهم آید.



## پیگیری موضوع پیاده سازی معماری و شهر سازی اسلامی ایرانی در سال ۹۲

مهندس هاشمی همچنین از موفقیت بین سازمان در ساماندهی بحث گودبردای های ساختمان در کشور خبر داد و گفت: موضوع ایمنی گودبرداری ساختمان ها در شهر های مختلف کشور متفاوت است و تهران از این جهت به خاطر حجم ساخت و ساز موقعیت ویژه ای دارد که خوشبختانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران در سال گذشته با اعمال کنترل مضاعف بر گودبرداری ها اقدام مثبتی انجام داد و تنها مواردی که انظار های فنی را نادیده گرفته بودند دچار حادثه شدند ولی در کل طی سال ۹۱ شاهد کاهش تلفات و خسارات ناشی از حوادث گودبردای بودیم. هاشمی با اینکه برنامه جلوگیری از گودبرداری های غیر ایمن در سال جدید نیز ادامه خواهد یافت از عزم جدی سازمان نظام مهندسی ساختمان برای برخورد با متخلفین این بخش خبر داد.

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کل کشور همچنین با اشاره به نامگذاری سال ۹۲ به نام حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی توسط مقام معظم رهبری از برنامه این سازمان برای اجرایی نمودن شعار اسل در بخش ساختمان خبر داد. مهندس هاشمی با بیان اینکه تقریباً یک سوم منابع کشور در بخش ساختمان هزینه و سرمایه گذاری می شود گفت: به زودی در جلسه شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور که در فروردین ماه جاری در شهر قم برگزار خواهد شد نقش مهندسان در تحقق شعار اسل و برنامه های اسل سازمان نظام مهندسی ساختمان جهت حداکثر سازی مشارکت اعضا در حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی بر اساس ارتقای کیفیت ساخت و سازهای کشور اعلام خواهد شد.

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور از برنامه این شورا برای حداکثر سازی مشارکت اعضای سازمان نظام مهندسی ساختمان در حماسه سیاسی و همچنین حماسه اقتصادی در سال ۹۲ خبر داد.

مهندس سید مهدی هاشمی: مهمترین رویداد سازمان نظام مهندسی ساختمان در سال ۹۱ را برگزاری اجلاس سالانه این سازمان در تیرماه سال گذشته در کرمانشاه برشمرد و افزود: در این اجلاس برنامه های کلی سازمان نظام مهندسی مورد بررسی و تصویب قرار گرفت که موجب عملکرد مثبت این سازمان در سال ۹۱ شد.

مهندس هاشمی در پاسخ به این سؤال که برنامه سازمان نظام مهندسی ساختمان در سال ۹۲ چیست گفت: با توجه به اینکه برنامه های این سازمان دراز مدت است در وهله اول برنامه سال قبل را ادامه خواهیم داد که شامل اجرای کامل قانون نظام مهندسی ساختمان و مخصوصاً اجرای ماده ۲۳ این قانون می باشد. وی همچنین پیگیری موضوع پیاده سازی معماری و شهر سازی اسلامی ایرانی را نیز از مهمترین دستور کار های سال ۹۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام کرد. رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور در پاسخ به پرسش خبرنگار شاسا که نامه بحث شناسنامه فنی ساختمان در سال جدید چگونه دنبال خواهد شد نیز گفت: همزمان به شروع فعالیت جدی شهرداری ها در سال جدید و صدور پروانه های جدید ساختمان در سال ۹۲. برنامه اجرایی صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ها از روز شنبه ۱۷ فروردین توسط سازمان های نظام مهندسی استان ها به طور جدی پیگیری خواهد شد.



## اندیشه، نوآوری، حماسه



مهندس محسن قربانی  
مدرس دانشگاه و خزانة دار شورای  
مرکزی سازمان نظام مهندسی  
ساختمان

خور توجه در نظر گرفته است و تخیل هایی را که مبدایی در دانش امروزی یا آینده بشر داشته باشند، به عنوان موضوعات قابل طرح در حوزه های دانشی و فناوریانه می پذیرد. کوشش آینده پژوهی این نیست که رنگی از واقعیت یا دانش به این آینده های تخیلی ببخشد، بلکه با درک ارزش و اهمیت آن می کوشد از مدفون شدن آنها جلوگیری کند.

تاریخ اختراعات و فناوری های گوناگون به ما می آموزد بسیاری از تجهیزات و فناوری هایی که امروز شاهد آنها هستیم و به آسانی از آنها استفاده می کنیم، زمانی تنها، یسره های تخیلی بوده اند. مهم این است که صاحبان چنین ایده ها و افکاری شجاعت لازم را برای طرح نظرهای خود داشته باشند و از تمسخر، حسادت یا سرزنش دیگران نگرانی نداشته باشند. گذشت زمان ارزشمند بودن تخیل های علمی و پیشگامان آنها را به اثبات رسانده است و در آینده نیز به اثبات خواهد رساند. مهندس ایرانی باید بداند که اگر فرصت ها و زمینه های بروز توانایی های بالقوه آنها ایجاد نشده، عدم بهره گیری از آنها و ناداشتن رویکرد نوآورانه و تغییر پذیر، نمی تواند آینده علمی و پیشرفت همه جانبه ای را برای کشور رقم بزند. لذا، استفاده از تمامی منابع و فرصت های موجود، علاوه بر سرعت بخشیدن به جریان رشد و تعالی علمی، توان ایرانی را نیز به جامعه جهانی ره اثبات می رساند و حماسه ای تکرار نشدنی خلق خواهد کرد.

و به آن از بعدی دیگر و نوعی دیگر نگاه کنیم این تغییر جایگاه، به معنی تغییر نقش ها و تناسب ها نیست، بلکه به مفهوم فرار گرفتن در موقعیتی بهتر برای درک و نگارش و تعینانه تر است.

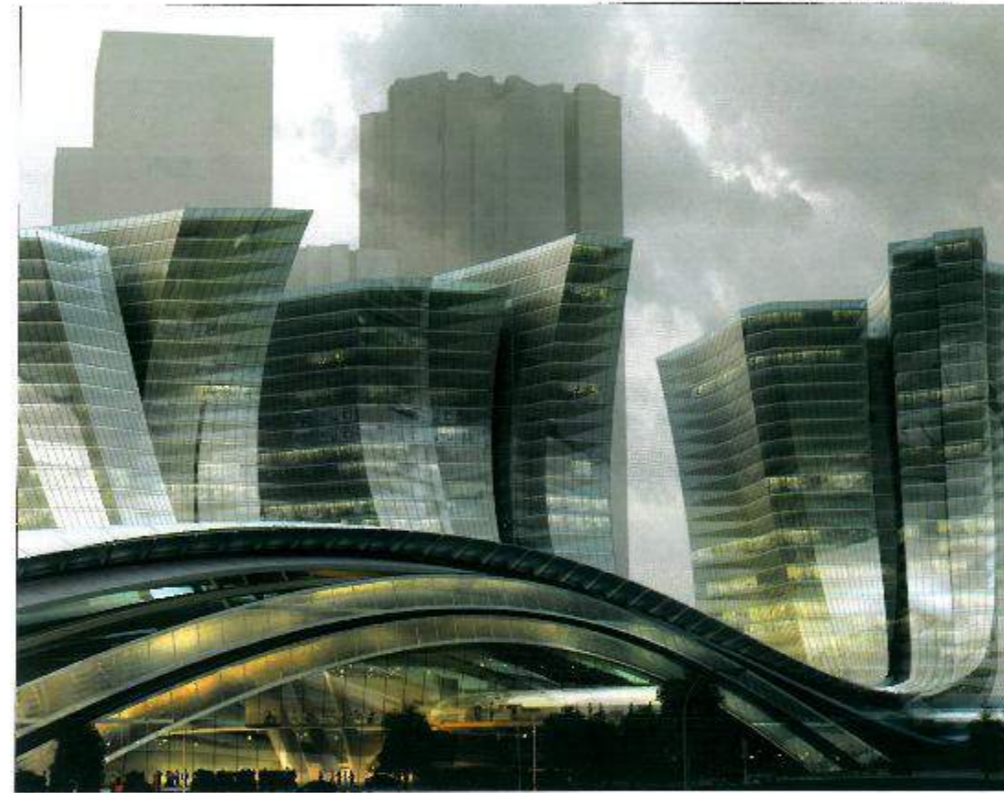
مروزی بر رویکردهای آینده گرا ما را با این واقعیت رو به روی می سازد که در طول تاریخ رویکردهایی موفق بوده اند که پیشگامان آنها در آفرینش و ارایه ایده های خود پیشگام بوده اند و از طرح ایده های خالص یا زود هنگام هرمانی نداشته اند. حوزه های دانشی و فناوریانه به علت محدودیت های خاص خود همواره از درد تجربه پذیری رنج می برند و تا هنگامی که تکرارپذیری و تجربه یک ایده به تایید نرسد، نمی تواند به عنوان بخشی از این حوزه ها مورد پذیرش واقع شود. چنین محدودیتی اگر چه می تواند به عنوان یک ویژگی مثبت در نظر گرفته شود و به نوبه خود در پلایش دانش و فناوری نقش شایان توجهی داشته باشد، اما در نگاهی نزدیکتر خود نوعی مانع به شمار می آید. بسیاری از ایده های علمی و اختراعی، پیش از آن که فرصت تجربه یا تکرار پیدا کنند، در ذهن دانشمندان یا مخترعان مدفون شده اند و هیچگاه امکان مطرح شدن در محافل علمی یا غیرعلمی را نیافته اند.

باید پذیرفت هر ایده ای که بری نخستین بار در ذهن انسان شکل می گیرد، ممکن است قابل اثبات شدن یا تجربه پذیر نباشد، از همین روست که آینده پژوهی معاصر و مدرن، تخیل علمی را به عنوان بخشی در

در سال ۱۳۹۲ و با نام گذاری مناسم معظم رهبری (سال حماسه اقتصادی و حماسه سیاسی) می توان اذعان داشت که شریک امروز، مجموعه های مختلف کشور را در جریانی قرار خواهد داد که به واسطه آن حماسه ای به یاد ماندنی در تاریخ سرزمینمان رقم می خورد. همتی عظیم به پشتوانه جوانانی که با اندیشه خود می آفرینند و خلق می کنند تا در مواجهه با نامهربانی های دیگر کشورهای آسیایی به کشور حماسه سزایان وارد نمایند. مهندسان ایرانی بایان خلق حماسه خواهند بود و نوآوری را به مثابه سلاح خود در این جنگ، نا برابر می دانند.

نوآوری یکی از مهمترین عوامل اختراعات و اکتشافاتی بوده است که از آغاز تاریخ همواره در صحنه کوشش های ذهنی بشر حضور داشته است. اما همواره این پرسش مطرح بوده است که چگونه می توان به ویژگی نوآوری دست یافت؟ پاسخ این پرسش اگر چه به آسانی بیان می شود، اما تحقق آن تا حد قابل توجهی دشوار و عزمی ملی را می طلبد.

تا هنگامی که گمان شود برای هر مساله تنها یک راه حل وجود دارد، هرگز با چیزی به نام نوآوری رو به رو نخواهیم شد. امکان بازنگری در اندیشه های پیشین و یافتن راه حل های تازه زمینه های نوآوری را فراهم می کند و قدرت های ذهنی و خلاقیت های فردی در مراحل بعد نقش پیدا می کنند. از این رو برای نوآوری نخست باید به خود اجازه دهیم که نسبت به هر پدیده ای تغییر موضع و جایگاه دهیم



## آینده‌نگری و آینده‌پژوهی در مسیر شکوفایی

مهندس داریوش دیویدیه  
عضو هیات ریسه شورای مرکزی  
سازمان نظام مهندسی ساختمان

بپای دو عامل کلیدی در پویا ساختن اندیشه‌های آینده‌نگر است. اگر مروری بر اندیشه‌های آینده‌مدار داشته باشیم، در می‌یابیم که این اندیشه‌ها از جانب کسانی مطرح شده است که نسبت به نیازهای آینده از آگاهی معقولی برخوردار بوده‌اند. درک واقع بینانه این نیازها به آنها در چنین نظریه پردازی‌هایی کمک کرده است و به طرح ایده‌هایی انجامیده است که حتی با گذشت زمان به دلیل همخوانی و سازگاری با نیازهای روز، همچنان از گیرایی و جذابیت شایان توجه برخوردارند. این به معنای همان پویایی است؛ یعنی برد و دامنه یک اندیشه به چارچوب زمانی خود محدود نبوده، بلکه گستره‌ای فراتر از آن را در بر گرفته و با هدف‌گیری نیازهای آینده در آینده حضور یافته است. چنین اندیشه‌هایی می‌توانند الهام بخش دیگر اندیشمندان در حوزه‌های گوناگون علمی، فنی، فلسفی، اقتصادی، اجتماعی و... شوند و چرخ‌های خرد و اندیشه آنها را به حرکت در آورند.

اندازه‌ها فرصت کافی در نظر نمی‌گیرند، اگر نگاهی به طبیعت بیاندازیم در می‌یابیم که حتی رسیدن میوه‌ها نیز نیازمند گذشت زمان و تغییر فصل است. در این صورت می‌توان پذیرفت که تحقق چشم اندازهای چندساله نیازمند فرصتی به مراتب بیشتر از زمان مورد نظر می‌باشد. صاحبان ایده‌ها و افکار آینده‌گرا افق‌های دور دست را در نظر می‌گیرند و در بسیاری مواقع محقق شدن ایده‌های خود را به زمان‌های طولانی موکول می‌کنند. بردباری برای رسیدن به آینده به معنی انفعال و گذشتن دست روی دست نیست، بلکه فعالیت متناسب با تغییرات زمانی و صرف فرصت‌های طلایی به امور ارزشمند است. برای آن که دانه‌های آینده در مزرعه زمان جوانه بزنند، کشاورز فرصت‌های آینده باید با صوری و بردباری، تنظاری هدفمند را تحمل کند. اندیشه‌هایی در آینده قابل طرح خواهند بود که از پویایی و تحرک لازم برای به حرکت در آوردن دیگر اندیشمندان برخوردار باشند. ژرف اندیشی و واقع

اندیشه و اندیشه‌ورزی در چارچوبی از ذهنیات افسرد و هر آنچه که تاکنون آموخته‌اند، صورت می‌گیرد. آینده‌اندیشی نیز جدا از این کارکرد نیست و به عنوان یک فعالیت ذهنی خواه و ناخواه همراه با پیشینه‌ای از گذشته است که آینده‌پژوهان معاصر آن را در قالب فسون و روش‌های آینده‌پژوهی با خود پدک می‌کشند. هر قدر این چارچوب ذهنی محدودتر و بسته‌تر باشد، انعطاف پذیری آن در برابر افکار و ایده‌های متفاوتی که در خصوص آینده مطرح می‌شوند، کمتر بوده و از شکنندگی بیشتری برخوردار خواهد بود.

ساختن آینده و شرایطی که مطابق با میل ما و سازگار با اهداف فردی و سازمانی ما باشد، بیش از هر چیز نیازمند شکلیایی و بردباری است. بسیاری از تغییرات برای وقوع و رسیدن به نتایج مورد انتظار نیازمند زمان و فرصت کافی هستند. بسیاری از افراد دارای چشم اندازهای بزرگی از آینده برای خود و دیگران هستند، اما برای محقق شدن این چشم



مهندس عزیز دولتخواه  
سناور رییس سازمان نظام مهندسی  
ساختمان

نگاهی به رویکرد ارتقاء سطح علمی مهندسان

## با تکیه بر چشم انداز سازمان نظام مهندسی ساختمان

در سال‌های اخیر علوم و تکنولوژی نسبت به گذشته پیشرفت چشمگیری داشته است. این تحول و دگرگونی به حدی است که عصر حاضر را عصر نیم عمر اطلاعات نامیده‌اند یعنی دورانی که در هر پنج ساله، نیمی از اطلاعات بشری منسوخ گردیده و اطلاعات و دانش جدید جایگزین آن می‌گردد. این امر گویای این است که همه افراد یک سازمان موظف به ارتقای سطح دانش خود هستند و از طرفی مدیران سازمان هم موظف به حرکت دادن اعضای سازمان به سمت دانش روز می‌باشند. به همین دلیل در سال‌های اخیر آموزش ضمن خدمت، از جایگاه خاصی برخوردار گردیده است.

با مقایسه مشاغل فعلی اجتماع با مشاغل حدود پنجاه سال پیش دریافت می‌شود که مشاغل به حدود دو برابر افزایش یافته است. این امر نقش پیشرفت‌های علمی را در تنوع مشاغل به خوبی نشان می‌دهد. در جهان امروز احتمال این که فرد مهارتی را بیاموزد و آن را تا حدود سی سال کار خود بدون تغییر بنیادی ادامه دهد بسیار ضعیف یا به کلی محال است. امروز جامعه به سرعت در حال دگرگونی است و دیگر آموزش، فقط مطلوب نیست، بلکه این مطلوبیت به یک اجبار تبدیل شده است. در جهان امروز برای هر آموزش باید منابع مختلف سازمانی را بسیج کرد تا صنعت کشور بتواند به راه خود ادامه دهد.

در حال حاضر آموزش جزء جدانشدنی وجود آدمی گردیده است. هر سازمان برای نیل به اهداف خود به اعضای فعال و قابل انعطاف با شرایط مختلف تکیه دارد. هنگامی که سازمان به اجرای سیستم‌های یوی‌ی آموزش و بهسازی نیروی انسانی اهتمام بورزد، نیروی انسانی عضو قابلیت انعطاف‌پذیری با شرایط مختلف سازمان را پیدا خواهد کرد و اینگونه

خواهد بود که می‌توان از ظرفیت‌های بالقوه در جهت تولید ثروت بهره برد و به تبع آن نشاط و پویایی را به جامعه مهندسان هدیه نمود چرا که امروزه نیروی انسانی مهم‌ترین عامل مولد است. در گذشته اعتقاد بر این بود که سرمایه و منابع مادی روند توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور را تعیین می‌کند اما در جهان کنونی منابع انسانی کارآمد در این امر تأثیر اصلی را دارد. منابع انسانی کارآمد باعث افزایش سرمایه، بهره‌برداری از منابع مختلف جامعه و ساخت و تولید روزافزون می‌گردد؛ به عبارت دیگر منابع انسانی کارآمد، پیشبرد جامعه در راستای توسعه ملی را تضمین می‌کند. سازمانی که نتواند مهارت‌ها و دانش اعضای خود را توسعه دهد و از آن در اقتصاد ملی به نحو مؤثرتری بهره‌برداری کند، قادر نیست هیچ چیز دیگری را توسعه بخشد. آموزش، همواره به عنوان وسیله‌ای مطمئن در جهت بهبود کیفیت عملکرد و حل مشکلات مدیریت کنونی مدنظر قرار می‌گیرد و فقدان آن نیز یکی از مسائل اساسی و حاد هر سازمان را تشکیل می‌دهد؛ به همین دلیل به منظور تجهیز نیروی انسانی سازمان و بهره‌گیری مؤثر از این نیرو، آموزش از مهم‌ترین و تأثیرگذارترین تدابیر به شمار می‌رود. با نگاهی به سنتد راهبردی و چشم انداز سازمان نظام مهندسی ساختمان، آموزش به عنوان یک وظیفه اساسی در سازمان و یک فرآیند مداوم و همیشگی تلقی شده است. نباید آموزش را امری موقت و اتمام‌پذیر تصور کرد. نیروهای انسانی که در هر سازمان سرمایه‌های اجتماعی آن محسوب می‌شوند در هر سطحی از سطوح سازمان که باشند، حتی در سطح یک نیروی انسانی جزء، نیازمند آموزش و کسب دانش و مهارت‌های جدید هستند تا بتوانند به سمت اهداف سازمان حرکت کنند.

از آنجا که سازمان نظام مهندسی ساختمان همواره با چالش‌های به نام موفقیت کسب و کار اعضا، خود روبرو بوده است. خلق فضاهای آموزشی برای به روز شدن دانش در کنار تجربه، می‌تواند در راستای همگرایی و آلتای روحیه حرفه‌ای به جامعه مهندسی مؤثر باشد.

برنامه‌های آموزش کارکنان در سازمان نظام مهندسی می‌تواند نیاز به نیروی انسانی متخصص در آینده را نیز رفع کند. این برنامه‌های آموزشی می‌توانند تضمینی برای حل مشکلات اعضا باشند. اگر اعضا سازمان به خوبی آموزش ببینند بهتر می‌توانند در ارتقای سطح کاری سازمان سهیم باشند. در عین حال این امر کمک می‌کند که افراد در جهت احراز شرایط ارتقای سازمانی آماده شوند و در نهایت نتایج وظایف با مطلوبیت مورد نظر سازمان، امکان‌پذیر می‌گردد.

امروزه به اعتقاد همه صاحب‌نظران و متخصصان، فراگیری علوم به صورت دانش عمومی محور و فراگیری علوم و کسب مهارت‌های لازم در زمینه‌های تخصصی به صورت خاص به عنوان یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر اجتماعی، از اهمیت بالایی در امر توسعه کلان برخوردار است. این اهمیت از آنجا است که انسان، تنها از طریق آموزش می‌تواند توانایی‌های خاص و نامحدود خود را از بالقوه بودن به سمت فعل به حرکت در آورد. البته باید در نظر داشت که در فرهنگ‌های متعالی آموزش تنها با پرورش می‌تواند سودمند باشد.

می‌توان با اطمینان گفت که با قدم گذاشتن و در این راه و داشتن موضعی محکم در ادامه مسیر می‌توان در خصوص چشم انداز صدور خدمات فنی و مهندسی به بازارهای جهانی نیز آماده‌تر و مطمئن‌تر عمل نمود.



## آغاز صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در تهران

هاجر شادمانی  
نویسنده و خبرنگار

مسکونی با زیربنای بیش از ۳ هزار مترمربع مشمول رعایت ضوابط تازه‌ای شده‌اند که قانون مصوب سال ۸۴، عمل آن را از سوی شهرداری تکلیف کرده بود، اما تاکنون به خاطر آنچه اختلاف نظر بین شهرداری و نظام مهندسی خوانده می‌شد، در بایگایی این دو نهاد قرار گرفته بود.

در قالب این ابلاغیه که شهرداری‌های مناطق، مهندسان ناظر و مالکان زمین‌های آماده ساخت مکلف به اجرای آن هستند، از ابتدای فروردین امسال پروانه ساختمانی فقط برای افراد دارای صلاحیت فنی ساخت و ساز صادر می‌شود و افرادی که تا پیش از این در ساخت و سازها نقش فعالی داشتند اما تخصص و مدرک معتبر برای این فعالیت را دارا نبودند، می‌توانند فقط در نقش سرمایه‌گذار با تامین کننده مالی پروژه، در کنار سازنده و مالک زمین، فعالیت کنند.

به این ترتیب ضوابط جدید محدودیت‌های قانونی را برای سازندگان مسکن غیر مهندسی به وجود آورده است.

ابلاغیه پنجم اسفند شهرداری تهران که ملاک صدور پروانه ساختمانی از ابتدای فروردین ۹۲ قرار گرفته است، پاسخ به درخواستی است که سه روز پیش از صدور این ابلاغیه، رئیس سازمان نظام مهندسی تهران آن را از شهرداری مطالبه کرده بود.

نظام مهندسی تهران در این نامه خواستار تمکین شهرداری به مقررات ملی ساختمان مصوب سال ۸۴ شده بود و از شهرداری تهران خواسته بود، به تعلیق طرح صدور شناسنامه فنی ساختمان خانمه دهد.

اکنون با ابلاغ متن این نامه از سوی شهرداری تهران، از یک سو مسیر ادامه فعالیت بسازوبفروش‌ها در نقش سازنده مسدود شده و از سوی دیگر، سازنده‌ها و مهندسان ناظر مکلفند برای هر ساختمان جدیدی که احداث می‌کنند یک دفترچه شناسنامه فنی ساختمان جاری همه مشخصات سازه و نوع مصالح به کار رفته و همچنین تعهد حسن اجرا و ضمانت ساختمانی که ساخته‌اند را در پایان ساخت، به خریدار آبارتمان‌ها تحویل دهند.

در تفاهم شهرداری تهران و نظام مهندسی تهران قید شده است: صدور

ماحصل آنچه در اسفندماه سال گذشته به تفاهم مشترک بین شهرداری پایتخت و سازمان نظام مهندسی تهران تبدیل شده بود، از ابتدای فروردین امسال با ابلاغیه رسمی از سوی شهرداری تهران به مناطق ۲۲گانه، به صورت ضابط تازه برای ساخت و سازهای مسکونی درآمده و همه عوامل بازار مسکن از مالکان زمین‌های آماده ساخت گرفته تا مهندسان ناظر و حتی مسوولان صدور پروانه ساختمانی مکلف به اجرای آن شده‌اند. براساس این ضوابط، صدور پروانه ساختمانی برای افرادی که فاقد صلاحیت فنی هستند -سازوبفروش‌های غیرمتخصص- از این پس، ممنوع است و این افراد که عمدتاً به واسطه سرمایه‌ی که در اختیار دارند وارد چنین بازار سودزایی شده‌اند، فقط می‌توانند در نقش سرمایه‌گذار و تامین کننده مالی سازنده‌های متخصص، در کنار مالک، به کار مشغول شوند. همچنین به موجب بخش اصلی ابلاغیه شهرداری تهران، صدور شناسنامه فنی ساختمان بعد از حداقل ۴ سال تعلیق در این کلاتشهر، از سر گرفته شده است و برای هر ساختمان جدید، دفترچه‌ای حاوی همه مشخصات سازه و همچنین ضمانت حسن اجرای سازه، از سوی سازمان نظام مهندسی صادر و در پایان ساخت، در اختیار خریداران قرار می‌گیرد. سازمان نظام مهندسی تهران همزمان با انتشار این ابلاغیه، تعرفه رسمی هزینه ساخت انواع پارتمان بر مبنای تعداد طبقات و همچنین نرخ صدور شناسنامه فنی را به صورت ریالی در هر مترمربع اعلام کرده است.

### شهرداری تهران دستورالعمل تازه سازمان نظام مهندسی انبوه سازان را ابلاغ کرد

عضو هیات مدیره نظام مهندسی تهران، افراد فاقد صلاحیت -سازندگان مسکن غیر مهندسی- از این پس باید فقط در نقش سرمایه‌گذار فعالیت کنند. دستور صدور شناسنامه فنی ساختمان در تهران در نامهای رسمی از سوی محمدباقر قالیباف خطاب به معاونت شهرسازی شهرداری‌های مناطق ابلاغ شد. براساس ابلاغیه جدید شهرداری تهران، از ابتدای امسال ساخت و سازهای



می‌کند.

معاون خدمات مهندسی سازمان نظام مهندسی ساختمان تهران، همچنین با بیان اینکه شناسنامه فنی ابتدا برای ساخت و سازهای بالای ۳ هزار متر مربع صادر می‌شود، خاطر نشان کرد: با تکمیل زیرساخت‌های لازم به خصوص افزایش تعداد مهندسان و مجربان ذی صلاح در قالب اعضای حقوقی و شرکت‌های مهندسی مورد تأیید، هر دو ماه یکبار صدور شناسنامه فنی به ساخت و سازهای با متراژ ۱۰۰۰ و ۱۵۰۰ مترمربع کوچک‌تر هم تسری می‌یابد.

وی در پاسخ به این سوال که چرا شناسنامه فنی از ابتدا برای کلیه ساخت و سازهای شهر تهران الزامی نشده؟ گفت: هم اکنون تعداد شرکت‌های مهندسی مورد نیاز و مورد تأیید سازمان نظام مهندسی که در قالب مجربان و سازندگان واجد صلاحیت فعالیت می‌کنند به تعداد کافی نیست و این فرصت دو ماهه در واقع زمانی مناسب برای اعلام آمادگی مهندسانی است که از توانمندی‌های لازم در این خصوص برخوردار و مایل به همکاری با سازمان نظام مهندسی هستند.

حیدریون تأکید کرد: همچنین زمان دو ماهه برای کاهش متراژ تعیین شده برای صدور شناسنامه فنی ساختمان و تسری آن به ساخت‌وسازهای با متراژهای کمتر، به دلیل جلوگیری از افزایش کاذب قیمت‌ها و هزینه‌های ساخت و ساز در نتیجه صدور شناسنامه فنی در نظر گرفته شده است.

#### تغییر نقش سازندگان مسکن غیر مهندسی

حیدریون مهم‌ترین اثر شناسنامه فنی ساختمان را تغییر و سپس حذف کامل نقش اجرایی بساز و بفروش‌ها در ساخت و سازهای پایتخت عنوان کرد و افزود: با ممنوعیت فعالیت سازندگان فاقد تخصص در نتیجه اجرای کامل ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و صدور شناسنامه فنی ساختمان، باز و بفروش‌ها از انجام فعالیت‌های اجرایی ساخت‌وساز و فعالیت در قالب سازنده منع شده و تنها مجاز به فعالیت در نقش سرمایه‌گذار تحت نظر مهندسان و ناظران واجد صلاحیت و مورد تأیید خواهند بود.

وی همچنین در مورد سرنوشت کاری معماران تجربی پس از تسری الزام صدور شناسنامه فنی ساختمان به کلیه ساخت و سازها گفت: معماران تجربی نیز در صورتی که مایل به ادامه فعالیت‌های خود باشند، می‌توانند زیر نظر مهندس معمار واجد صلاحیت و مورد تأیید سازمان نظام مهندسی تهران فعالیت خود را ادامه دهند.

#### نامه سازمان نظام مهندسی ساختمان تهران به شهردار

متن کامل نامه سازمان نظام مهندسی تهران در راستای ضرورت اجرای کامل ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و صدور شناسنامه فنی ساختمان که منجر به دستور فوری شهردار تهران برای اجرا از روز اول فروردین ۹۲ شد، به شرح زیر است:

نظر به ضرورت اجرای قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه اجرایی مباحث مقررات ملی ساختمان که انجام خدمات مهندسی توسط اشخاص ذری صلاحیت را الزامی می‌داند و به استناد ماده ۳۴ قانون مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی مبنی بر اینکه «شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و مالکان و کارفرمایان مکلفند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند، عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرداری تخلف از قانون مذکور می‌باشد از طرفی به موجب بند الف ماده ۳۲ قانون یاد شده، «مداخله اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد مدرک صلاحیت

شناسنامه فنی ساختمان بعد از حداکثر ۶ ماه، برای همه ساخت‌وسازها با هر میزان زیربنا، اجباری شود اما تا دو ماه آینده فقط برای سازه‌های بالای ۳ هزار مترمربع اعمال می‌شود.

براساس آنچه معاون خدمات مهندسی سازمان نظام مهندسی تهران اعلام کرد، مقدمات صدور شناسنامه فنی شامل تأیید نقشه‌های ارسال شده از سوی دفاتر خدمات الکترونیک، معرفی ناظر واجد صلاحیت و انجام سایر امور اداری مربوطه، حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز انجام می‌شود و به این ترتیب طولانی بودن زمان صدور شناسنامه فنی که پیش از این به عنوان بزرگ‌ترین مانع، سد راه صدور این شناسنامه بود، از میان برداشته شده است.

به گفته رضا حیدریون، صدور شناسنامه فنی ساختمان در صورت موقفیت آمیز بودن و با تکمیل زیرساخت‌های لازم مانند افزایش تعداد شرکت‌های مجری ذی صلاح، هر دو ماه یکبار به متراژهای تا ۱۰۰۰ و ۱۵۰۰ مترمربع کوچک‌تر هم سرایت می‌یابد.

همچنین، از اول فروردین ماه سال جاری، انتخاب مهندس ناظر برای کلیه ساخت‌وسازهای شهر تهران در تمام متراژها، تنها از طریق سازمان نظام مهندسی ساختمان تهران انجام شده است.

معاون خدمات مهندسی سازمان نظام مهندسی ساختمان تهران، کمرنگ شدن و سپس حذف بساز و بفروش‌های فاقد صلاحیت و تخصص را که با مدارک تحصیلی نامرتبط، سازها در شهر تهران ساخت‌وساز کرده‌اند مهم‌ترین اثر صدور شناسنامه فنی ساختمان عنوان کرده و افزود: با اجرای کامل قانون صدور شناسنامه فنی ساختمان و تسری آن به کلیه ساخت و سازهای پایتخت، این دسته از افراد از سازنده به سرمایه‌گذار تغییر هویت می‌دهند و مجاز به کار اجرایی نخواهند بود.

#### صدور شناسنامه فنی در ۱۵ روز

معاون خدمات مهندسی سازمان نظام مهندسی ساختمان تهران، با بیان اینکه تاکنون طولانی بودن فرآیند صدور شناسنامه فنی و اتلاف وقت مالکان در شهرداری و سازمان نظام مهندسی، مهم‌ترین عامل نارضایتی سازندگان از اجرای قانون صدور شناسنامه فنی بود، گفت: با سیستمی شدن کلیه فرآیندهای مقدماتی برای صدور شناسنامه فنی ساختمان، مالکان و سازندگان دیگر نیازی به مراجعه حضوری برای انجام مقدمات صدور شناسنامه فنی ندارند. وی افزود: همچنین، سیستمی شدن فرآیندهای مقدماتی صدور شناسنامه فنی ساختمان، مدت زمان صدور شناسنامه فنی را که در سال‌های قبل نیازمند حداقل دو ماه زمان بود، به میزان دو هفته کاهش داده است.

#### قدم اول، معرفی مهندس ناظر

حیدریون با اشاره به اینکه اولین گام برای صدور شناسنامه فنی ساختمان انتخاب و معرفی مهندس ناظر واجد صلاحیت از سوی سازمان نظام مهندسی به مالکان است، گفت: معرفی مهندس ناظر از سوی سازمان نظام مهندسی، پس از تشکیل پرونده برای دریافت پروانه ساخت و ساز در شهرداری و پرداخت عوارض ساخت صورت می‌گیرد.

وی ادامه داد: براساس مکانیزم طراحی شده، از زمانی که سازنده برای دریافت مجوز ساخت تشکیل پرونده می‌دهد تا زمانی که سازمان نظام مهندسی به وی مهندس ناظر واجد صلاحیت معرفی می‌کند ۱۰ روز کاری زمان می‌برد که در این مدت دفاتر خدمات الکترونیک شهر تهران با ارسال مشخصات و نقشه‌ها، تأییدیه ساخت و همچنین دفترچه خام شناسنامه فنی ساختمان را از سازمان نظام مهندسی دریافت و به مالک و مهندس ناظر ابلاغ



حوزه‌های خدمات شهری الگویی مناسب در سطح کشور و پابندت‌های جهان اسلام است، شایسته نیست که، به بهانه افزایش قیمت ساخت‌وساز از دارا بودن شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که نشان‌دهنده سابقه ساخت‌وساز در پایتخت و رعایت یا عدم رعایت مقررات ملی و انجام عملیات ساختمانی توسط مهندسان و سازندگان ذی‌صلاح است محروم باشد.

همان گونه که ملاحظه می‌فرمایند طبق جدول ذیل، در صورت اجرای قانون حق‌الرحمه چهار ناظر کمتر از دو درصد هزینه ساخت‌وساز در شهر تهران می‌باشد، در حالی که در کشورهای دیگر و با موقعیت مشابه ما، هزینه خدمات مهندسی حداقل ده درصد هزینه ساخت‌وساز را شامل می‌گردد. استفاده از اشخاص ذی‌صلاح (طراحان، ناظران و سازندگان ذری پروانه اشتغال به کار) در انجام عملیات ساختمانی، با افزایش عمر مفید و کارایی ساختمان، هزینه‌ای را که از سرمایه‌های ملی صرف ساخت‌وساز می‌گردد به بهره‌برداران بازمی‌گرداند. با توجه به پیش‌بینی‌های صورت پذیرفته در زمینه‌های سخت‌افزاری و نرم‌افزاری و در پرتو مساعدت به‌عمل آمده توسط معاونت محترم شهرسازی و معماری و همچنین استفاده از تجربیات و ظرفیت‌های دفاتر خدمات الکترونیک سطح شهر سازمان نظام مهندسی ساختمان از آمادگی کامل جهت اجرای ماده ۳۳ برخوردار است. لذا خواهشمند است با تقاضای اعضای هیات‌مدیره دوره ششم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران که همواره بر تعامل مثبت با شهرداری تهران تأکید داشته‌اند موافقت نموده و دستور اجرای ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سطح کلانشهر تهران (که شامل ناظران چهار رشته و لزوم وجود مجربان ذی‌صلاح و صدور شناسنامه فنی است)، را از ابتدای فروردین سال ۹۲ صادر فرموده و برگی دیگر به دفتر پراختیار خدمات خود در حوزه مدیریت شهری بفرمایند.

در امور فنی که اشتغال به آن مستلزم داشتن مدرک صلاحیت است، تخلف از قانون محسوب می‌شود. این اصول و قواعد تحت عنوان آیین‌نامه ماده ۲۳ قانون نظام مهندسی در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۰۴/۱۷ به تصویب هیات وزیران رسید و از سال ۱۳۸۴ تحت عنوان مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظام‌داری) توسط وزارت مسکن و شهرسازی لازم‌الاجرا گردیده است. کنترل صحیح عملیات اجرایی تمامی ساختمان‌های مشمول ماده ۴ قانون نظام مهندسی باید تحت نظارت ناظران انجام پذیرد و بر اساس بند ۲-۵-۲ مبحث مذکور، ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنان احداث می‌گردد از لحاظ تطبیق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه‌ها و مقررات ملی ساختمان نظارت نموده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق‌گویی نماینده و همان گونه که تهیه نقشه‌ها توسط مهندسان چهار رشته (عمران، معماری، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی) صورت می‌گیرد، نظارت بر آن نیز باید توسط ناظران همان رشته، انجام پذیرد. به موجب بخش ۲-۹-۱ و ماده ۱۶ مبحث مذکور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که سندی است حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان، توسط نظام مهندسی ساختمان استان صادر و می‌بایست توسط سازندگان ذی‌صلاح پس از تأیید طراحان و ناظران چهار رشته که توسط سازمان استان معرفی می‌گردند تکمیل و آماده گردد.

اعمال نظر به موارد فوق‌الذکر، استفاده از سازندگان ذی‌صلاح و ناظران چهار رشته (عمران، معماری، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی) و صدور شناسنامه فنی و ملکی در اغلب استان‌های کشور از جمله استان‌های اصفهان، یزد، مازندران، سیستان و بلوچستان، چهارمحال و بختیاری، آذربایجان شرقی، خراسان رضوی، خراسان جنوبی و حتی استان‌های محروم در حال انجام می‌باشد؛ لذا برای کلانشهر تهران که با مدیریت مدیران جنابعالی در سایر

## زمانی که قانون نمی تازد!

هر از چند گاهسی پس از وقوع یک زمین لرزه یا به بهانه فروریختن یک ساختمان یا رخ دادن حادثه‌ای دیگر، بحث ایمن سازی، کنترل کیفیت کثرت ساختمان، نظارت بر ساخت و سازها و نقش مدیریت شهری زنده می‌شود و این زخم کهنه چندین ساله سرباز می‌کشد. رسانه‌های مختلف هر یک به سهم خود اشعار ای گذرا به موضوع می‌کنند و پس از چندی باز ماجرا به محاق فراموش می‌رود و مسائل دیگری ذهن‌ها و صفحات روزنامه‌ها را پر می‌کند و می‌ماند تا رخدادی دیگر، و البته در این اشعارهای گذری رسانه‌ها چیزی که بیشتر به چشم می‌خورد، متضرر ساختن و محکوم کردن مهندس نظر است. «ما انصاف این است که باید درست دید، شنید و تحلیل کرد.

اصلی‌ترین سند در این مورد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۶ و آیین‌نامه اجرایی آن است که به عنوان قانون مادر، نحوه تعامل عوامل دست‌اندرکار ساخت و سازها را روشن کرده است. همچنین مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه طرح ساختمان‌ها در برابر زلزله، استاندارد ۲۸۰۰، طرح‌های جامع و تفصیلی و مجموعه ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی تدوین شده از سوی شهرداری و شورای شهر، مهم‌ترین و تأثیرگذارترین مقررات حاکم بر ساخت و سازهای شهری‌اند. به این ترتیب می‌توان گفت که به لحاظ قوانین و مقررات کمبود خاصی نداشته و از نخستین کشورهای زلزله‌خیز جهان به شمار می‌رود که از حدود سال ۱۹۶۰ در این مورد دارای آیین‌نامه بوده‌اند.

بهرغم کاستی‌هایی که ممکن است در هر یک از قوانین و مقررات یاد شده باشد، ضرورت اصلاح بازنگری و یا تغییر قوانین در شرایطی که سعی و خطا شایسته‌ای در اجراء آن‌ها نشده است، فعلاً از اولویت برخوردار نیست. در واقع مادام که فکری اساسی برای اجراء قوانین و مقررات موجود نگردیده باشیم پرداختن به مسئله بازنگری و اصلاح قوانین طرحی انحرافی است. مشکل اصلی در بخش ساختمان، ضمانت اجراء و عمل به قوانین و مقررات است. طبق ماده ۲۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مسئولیت نظارت عالی بر اجراء ضوابط، مقررات و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجراء ساختمان‌ها بر عهده وزارت راه و شهرسازی است. همچنین در بندهای ۴ و ۹ ماده ۱۵ قانون یاد شده همکاری با مراجع مسئول و وزارت راه و شهرسازی در زمینه تدوین، اجراء و کنترل مقررات ملی ساختمان، از وظایف هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان به‌شمار آمده است. ضمن آن‌که بند ۵ همین

ماده، نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در طرح‌ها و فعالیت‌های غیر دولتی را نیز از وظایف نظام مهندسی می‌داند. و به همین ترتیب طبق بند ۱۵ ماده ۱۵ قانون و بند ۱۵ ماده ۷۳ آیین‌نامه اجرایی، پیشنهاد مبنای قیمت‌گذاری خدمات مهندسی به عهده نظام مهندسی و تصویب و ابلاغ آن به عهده وزارت راه و شهرسازی است. بندها و مواد دیگری نیز در این قانون بر همکاری سازمان نظام مهندسی و مسئولیت وزارت راه و شهرسازی تأکید دارد. حال سؤال این‌جاست که با گذشت نزدیک به دو دهه از تصویب قانون و تشکیل سازمان نظام مهندسی، ساز و کار و تشکیلات سازمان نظام مهندسی و وزارت خانه مزبور برای انجام این وظایف چیست؟

استاندارد سازی، مصالح: چند قدم از مصالح اصلی ساختمانی تحت پوشش استاندارد هستند؟ به جز آهن و تا حدودی سیمان آیا می‌توان ادعا کرد که دیگر مصالح ساختمانی نظیر بتن تیرچه، بلوک، آجر و... از استانداردهای لازم و مطلوب کین‌نامه‌های موجود برخوردارند؟

کارگاه‌های کوچک و بزرگی که در گوشه و کنار در کار تولید تیرچه، بلوک و بتن آماده‌اند، تحت نظارت و کنترل کدام نهاد کار می‌کنند؟ اگر چنین نهادی وجود دارد چرا حاصل این تولید و کنترل، این مصالح غیر قابل اعتماد، نامرغوب و غیراستاندارد است؟ چه نظارت و کنترلی بر بسته‌بندی، نگهداری اصولی و دپوی سیمان، که گفته می‌شود جزء مصالح استاندارد شده به شمار می‌رود، اعمال می‌شود. معنی آن این است که تمام کارخانه‌ها و کارگاه‌های تولیدکننده سیمان و آجر و همه انواع سیمان از پاکت گرفته تا دست پر و فله استاندارد هستند؟

با وجود آمار به ظاهر بالای شمار مهندسان، کارکنان فنی و کارگران ماهر، به دلیل سازمان‌ناپذیری این نیروها و توزیع نامناسب کار، همواره کمبود نیروی کار متخصص در ساخت و سازها مشهود بوده است. طبق ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، اشغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش‌های ساختمان و شهرسازی که توسط وزارت خانه تعیین می‌شود، مستلزم داشتن صلاحیت حرفه‌ای است. این صلاحیت در مورد مهندسان از طریق پروانه اشغال به‌کار مهندسی و در مورد کارکنان فنی و معماران تجربی از طریق پروانه اشغال به‌کار کردانی یا تجربی و در مورد کارگران ماهر از طریق پروانه مهارت فنی احراز می‌شود. مرجع صدور پروانه اشغال به‌کار مهندسی و پروانه اشغال به‌کار کردانی و تجربی



مهندسیدمراچی  
عضو هیات تحریریه ماهنامه شمس

وزارت راه و شهرسازی و مرجع صدور پروانه مهارت فنی، وزارت کار و امور اجتماعی است و طبق تبصره ۱ ماده ۱ یاد شده، وزارت راه و وزارت کار موظف‌اند حسب مورد طرف مدت ۱۰ سال از تاریخ ابلاغ قانون، با استفاده از همکاری شهرداری‌ها، مهندسان و سازمان‌ها و تشکل‌های حرفه‌ای صنفی شاغل در این بخش‌ها دامنه اجراء این ماده را به کل کشور توسعه دهند. با وجود همه سخنانی که تا امروز گفته شده هنوز در این شهر هر کس به صرف داشتن سند مالکیت این اجازه را دارد که رأساً به شهرداری مراجعه کرده پروانه ساخت بگیرد و به‌رغم همه تعهدات صوری که هنگام صدور پروانه از او می‌گیرند، این جزی را دارد که به هر شکل که خودش صلاح دانست و در جهت حفظ و افزایش سرمایه‌اش، ساختمان مورد نظر را بسازد، بفروشد و تحویل مردم دهد و متأسفانه به‌رغم تمام مشکلات موجود و حوادث متعددی که رخ می‌دهد، افکار عمومی جامعه نسبت به ساخت و ساز و مسئله مهندسی بسیار بی‌توجه و بی‌همب برخوردار می‌کند و فرهنگ عمومی جامعه حساسیتی شایسته نسبت به موضوع ندارد.

در حالی که مصرف بی‌رویه یک داروی ممکن به شدت از سوی مطبوعات و رسانه‌ها نکوهش می‌شود و عموم مردم چنین رفتاری را نادرست ارزیابی می‌کنند، در مورد ساخت یک سازه که با آسایش، جان و مال مردم و سرمایه ملی سر و کار دارد این حساسیت نه از سوی مردم، نه مسئولان و نه رسانه‌ها احساس نمی‌شود و به میلیون‌ها تن آجر، فولاد و بتن که به‌صورت بی‌بهره قوی بلائی سر مردم فرز گرفته و هر لحظه با بروز یک زلزله ممکن است فاجعه‌های عظیم به بار آورد اعتنا و توجه لازم نمی‌شود. حال با وجود ابعاد گوناگون پیچیدگی‌های فراوان و کاستی‌ها و کم‌کاری‌ها در امر خطیری چون ساخت و ساز، مقصود جلوه دادن مهندسی ناظر که حلقه‌ای کوچک و بی‌اختیار در این سلسله پر مشکل و مسئله است، آیا سطحی‌نگری، کوچک شمردن موضوع و به‌نوعی فرافکنی و عوام‌فریبی نیست؟

آیا یک مهندس ناظر با ضوابط و مقررات نارسا و بدون ضمانت اجرایی، با نیروی تسلسل‌ناکارآموده و غیرمتخصص، با عناصر و مصالح غیراستاندارد و با کارفرما و مالکی که از حداقل دانش فنی و تعهد حرفه‌ای بی‌بهره است، توان انجام کاری بهتر از این دارد؟ آیا مسئولیت درست کار نکردن همه نهادها و عوامل مؤثر در ساخت و ساز تنها بر عهده مهندس ناظر است؟



## صدور شناسنامه فنی و ملکی یکی از اهرم‌های تعیین مسئولیت‌ها

# افزایش عمر ساختمان با شناسنامه فنی و ملکی

### چکیده



رئیس سازمان نظام مهندسی افزایش عمر ساختمان، شفافیت برای تعیین مسئولیت‌ها و عدم فعالیت توسط برخی سازندگان مسکن غیر مهندسی بی‌صلاحیت را از مزایای شناسنامه فنی ساختمان‌ها می‌داند. شهردار تهران هفته جاری به صورت رسمی ضوابط جدیدی برای ساخت و سازهای مسکونی به مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران ابلاغ کرد که بر مبنای آن رعایت و اجرای مفاد این ابلاغیه، برای مالکان زمین‌ها، مهندسان ناظر و مسئولان صدور پروانه ساختمانی الزامی است. بر اساس ضوابط ابلاغ شده، صدور پروانه ساختمانی برای افراد فاقد صلاحیت فنی و بساز و بفروش‌های غیر متخصص از این به بعد ممنوع خواهد بود و این افراد صرفاً می‌توانند در نقش سرمایه‌گذار و تامین‌کننده مالی سازنده‌های متخصص به کار مشغول شوند.

بر اساس ضوابط ابلاغی ساخت و ساز در تهران، صدور شناسنامه فنی ساختمان، بعد از ۵ سال تعلیق از سر گرفته می‌شود و برای هر ساختمان جدید، دفترچه‌های حاوی همه مشخصات سازه و همچنین ضمانت حسن اجرای سازه، از سوی سازمان نظام مهندسی صادر و در پایان ساخت، در اختیار خریداران قرار می‌گیرد. درباره این موضوع با مهندس سید مهدی هاشمی رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان به گفت‌وگو پرداختیم که مشروح آن را در ذیل می‌خوانید:

### صدور شناسنامه فنی ساختمان چه تأثیری در روند ساخت و سازهای شهر دارد؟

صدور شناسنامه فنی ساختمان امری ضروری بود که بر اساس آن در قانون چنین چیزی پیش‌بینی و تصویب شد اما متأسفانه به دلایلی در برخی شهرها از جمله تهران اجرای آن دچار وقفه شد که این موضوع با توجه به هماهنگی که با شهرداری تهران و سازمان نظام مهندسی صورت گرفته در حال پیگیری است. به طور قطع شناسنامه فنی می‌تواند ساخت و سازهای مان را استحکام بخشد و کیفیت آنها را ارتقا دهد؛ در واقع این امر علاوه بر ارتقای ایمنی افراد در مقابل حوادث هنگام بلایای طبیعی، صرفه اقتصادی نیز در پی دارد و با تلفات کردن مسئولیت‌ها مشخص می‌شود کدام دستگاه در انجام وظایف خود قصوری داشته است و استانداردهای لازم نیز پیش از پیش رعایت خواهد شد.

### با توجه به اینکه ضوابط جدیدی برای ساخت و سازها تعیین شده آیا احتمال رکود در ساخت و سازها وجود دارد؟

خیر؛ به دلیل اینکه عموماً اقداماتی از این دست در سطح کشور به صورت پلکانی آغاز می‌شود و به صورت مرحله‌ای پیش می‌رود تا در یک زمانبندی مناسب به ساختمان‌های عادی و عمومی کشانده شود، برای اجرای این طرح نیز

طبیعتاً بستر سازی‌های لازم صورت می‌گیرد؛ بنابراین با چنین مشکلی روبرو نخواهیم بود. این در حالی است که همه سازندگان مسکن نیز باید صلاحیت‌های لازم را اخذ کنند تا بتوانند ساخت و سازهایشان را در چارچوب استانداردهای لازم انجام دهند. اگر هم کسی نتوانست صلاحیت‌های لازم را کسب کند طبیعتاً نباید اجازه فعالیتی را داشته باشد که ممکن است جان مردم را به خطر بیندازد. یکی دیگر از نکاتی که با انجام این سیاست‌ها و صدور شناسنامه فنی ساختمان شاهد خواهیم بود افزایش عمر ساختمان‌ها است. شاید مقداری هزینه ساخت و سازهای اولیه افزایش یابد اما استاندارد شدن ساختمان به معنای این است که هم ایمنی جان افراد ساکن در آن ساختمان‌ها ارتقا پیدا می‌کند هم طول عمر ساختمان‌ها بلندتر می‌شود؛ در واقع اگر عمر مفید فعلی ساختمان‌های ما حداکثر ۳۰ سال است این رقم به یکصد سال افزایش می‌یابد و در این صورت نیاز نیست یک ساختمان برای دوره‌های ۱۰۰ ساله بهره‌برداری تجدید بنا شود که این اقدام علاوه بر اینکه صرفه اقتصادی به دنبال خواهد داشت، آلودگی‌های زیست محیطی را کاهش داده و منابع و مصالح کشور را بیشتر حفظ می‌کند.

تحقق این امر آن هم به صورت گسترده هزینه‌های مضاعفی را برای سازندگان یک بنا در بر دارد آیا ممکن است این موضوع تبعاتی داشته باشد از جمله اینکه برخی از زیر بار استفاده شناسنامه فنی شانه خالی کنند؟ هزینه‌های اجرایی این طرح در مقابل نهادهای و مشکلاتی که با آن مواجه خواهند شد بسیار اندک است. به عنوان مثال خودرویی که امکاناتی مانند ترمز ABS را ندارد ممکن است قیمت ارزان‌تری داشته باشد اما از نظر امنیت و کیفیت ما خودروی بالاتر از خودش قابل قیاس نیست. هزینه‌هایی که عمل کردن به این ضوابط و استفاده از شناسنامه فنی ساختمان



در بر دارد بسیار ناچیز خواهد بود اما عمل نکردن به آن امنیت جانی و مالی افراد را به خطر می اندازد.

با توجه به اینکه برخی از مردم بر این باورند که اگر هنگام ساخت هزینه کمتری کنند برایشان به صرفه تر خواهد بود در حالی که ممکن است در آینده مجبور به پرداخت هزینه های بیشتری باشند آیا فکر نمی کنید لازم است در این زمینه فرهنگ سازی قوی و مداومی صورت گیرد؟

به طور قطع و یقین چنین چیزی نیاز است. یکی از مواردی که اصحاب رسانه می توانند در آن ورود پیدا کنند همین موضوع است چرا که باید به نوعی اطلاع رسانی کرده و منافع مردم را با الزامات استاندارد سازی و فعالیت هایمان به نوعی درگیر و هماهنگ کنیم که اگر روزی کسی خواست کار غیر استاندارد انجام دهد مردم آن را نپذیرند. در این راستا نیز رسانه ها نقش محوری دارند و این درخواست و خواهش ماست که از این موضوع حمایت کنید.

**آیا در سیاست های جدید ابلاغی به استفاده از مصالح استاندارد در ساخت و ساز نیز اشاره ای شده است؟**

بله، در سیاست های جدید ابلاغی ساخت و ساز اجازه استفاده از مصالح غیر استاندارد داده نشده است؛ در سال گذشته نیز کتاب الکترونیکی مصالح استاندارد را با همکاری سازمان استاندارد بخش خصوصی تهیه کردیم و در اختیار تمام بخش های مرتبط قرار داده ایم؛ اگر کسی این ضوابط را رعایت کند از این استانداردها بهره مند خواهد شد در غیر این صورت شناسنامه به آن تعلق نمی گیرد ضمن اینکه اگر ساختمانی شناسنامه داشته باشد ارزش افزوده بالاتری هم کسب می کند.

**چه میزان از بازار مصرف را مصالح استاندارد و غیر استاندارد تشکیل می دهد؟ چرا که به نظر می رسد اکثر مصالح موجود در بازار را نوع غیر استاندارد آن تشکیل می دهد و نوع استاندارد آن نیز قیمت بالایی دارد که خریدار را از خرید آن منصرف می کند؟**

بیش از ۹۵ درصد مصالح اساسی، استانداردهای لازم را دارند و معرفی شده اند؛ ضمن اینکه فکر می کنم برای درصد باقی مانده نوسانها تا پایان سال گذشته مصالح جایگزین استاندارد معرفی کنند و مصوبه آن را بگیرند. اگر هم موردی بوده به گونه ای نبوده که در جان و مال مردم تأثیر گذار بوده باشد در عین حال فکر می کنم بر اساس تفاهمی که قبلاً با سازمان استاندارد داشتیم هیچ نوع

مصالحی نبوده که امکان تأیید استاندارد آن وجود نداشته باشد. یکی از مشکلاتی که در گذشته برای صدور شناسنامه فنی ساختمان وجود داشت و باعث توقف اجرای این طرح شد، به نوعی امضا فروشی توسط برخی از مهندسان ناظر و صدور شناسنامه های صوری بود، برای جلوگیری تکرار مسائلی از این دست چه اقداماتی باید پیش بینی شود؟

درباره صدور شناسنامه صوری باید گفت تقریباً چنین چیزی مجال است زیرا باید مشخصات بخش های مختلف فراحی، نظارت اجرا و بهره برداری در آن قید شود و آنها نیازمند کد مورد نظر است؛ اگر کسی آن کدها را نداشته باشد نمی تواند شناسنامه ای صوری صادر کند. در واقع به دلیل اینکه در شناسنامه مشخصات طراح ناظر و سازنده باید قید و تأیید شود، اگر فردی این صلاحیت ها را نداشته باشد اصلاً امکان پر کردن شناسنامه را ندارد. ولی در گذشته با چنین مشکلی روبه رو بوده ایم و یکی از دلایل توقف طرح نیز همین مشکل و اخذ پول برای امضای شناسنامه ها بوده است. شاید فردی شناسنامه جعلی صادر کرده باشد اما برای اجرای جدید آن دستگاه های نظارتی خود را تقویت کرده ایم و در حال پیگیری هستیم که این نظارت در حداکثر امکان خودش صورت بگیرد.

**یعنی قبول ندارید برخی از مهندسان این تخلفات را انجام دادند و باعث شدند اعضای شورای شهر نسبت به آن وضعیت معترض شوند؟**

قطعا تخلفاتی بوده است و نمی خواهیم وارد این موضوع شوم، این کار ممکن است ولی نباید برای اینکه نمی خواهیم مسئله را حل کنیم صورت مسئله را پاک کنیم در واقع باید اشکالاتش را برطرف کرده، نظارت عالی را تقویت کنیم و هماهنگی لازم را انجام دهیم. به طور مثال، هنگامی که هزینه نظارت و اجرا را آنقدر کاهش می دهید که توجیه اقتصادی در بر ندارد طبیعی است که کیفیت مورد نظر حاصل نمی شود؛ هنگامی که قرار باشد هزینه ناظر برای ۵ مرحله نظارت، کمتر از هزینه یک متر سرامیک باشد و مسئولیت سازها استحکام و بهره برداری از یک بنا را بپذیرند طبیعی است که بخشی از استانداردهای لازم کاهش می یابد. افزایش نظارت و کنترل ها هزینه هایی دارد؛ به عنوان مثال نمی توان انتظار داشت هزینه پایشی بدهید ولی خودرویی با استاندارد بالا سوار شوید طبیعتاً این رابطه ها باید منطقی باشد. به هر ترتیب باید گفت هزینه های استاندارد سازی در مقابل هزینه های ساخت و ساز ناچیز است. در حقیقت هزینه استاندارد سازی به معنی واقعی خود پرداخت شود دیگر شاهد این تخلفات نخواهیم بود؛ این پیش بینی ها در طرح جدید تهران نیز صورت گرفته و امیدواریم در تهران نیز با حساسیت بالاتری اجرا شود.



حمزه شکیب، رئیس کمیسیون توسعه و عمران شورای اسلامی شهر تهران عنوان داشت:

## تحول بزرگ در کیفیت ساخت و سازها با صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

محمدباقر قالیباف شهردار تهران، در هفته جاری به صورت رسمی ضوابط جدیدی برای ساخت و سازهای مسکونی به مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران ابلاغ کرد که بر مبنای آن رعایت و اجرای مفاد این ابلاغیه، برای مالکان زمین‌ها، مهندسان ناظر و مسوولان صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

بر اساس ضوابط ابلاغ شده، صدور پروانه ساختمانی برای افراد فاقد صلاحیت فنی و سازه‌پرویش‌های غیرمتخصص از این به بعد ممنوع خواهد بود و این افراد صرفاً می‌توانند در نقش سرمایه‌گذار و تأمین‌کننده مابین سازنده‌های متخصص به کار مشغول شوند. بنا به این گزارش بر اساس ضوابط ابلاغی ساخت و ساز در تهران، صدور شناسنامه فنی ساختمان بعد از ۴ سال تعلیق از سر گرفته می‌شود و برای هر ساختمان جدید، دفترچه‌ای حاوی همه مشخصات سازه و همچنین ضمانت حسن اجرای سازه، از سوی سازمان نظام مهندسی صادر و در پایان ساخت، در اختیار خریداران قرار می‌گیرد. صدور شناسنامه فنی ساختمان بعد از ۴ سال و تعیین ضوابط جدید برای ساخت و سازها، نقطه عطفی برای ایجاد تغییر و تحول در ساخت و سازهای کلانشهر تهران به شمار می‌آید؛ در این زمینه به حمزه شکیب رئیس کمیسیون توسعه و عمران شورای اسلامی شهر تهران به گفت‌وگو پرداختیم که شرح آن در متن زیر است:

صدور شناسنامه فنی ساختمان چه تاثیری بر روند ساخت و سازها در تهران خواهد گذاشت؟ اگر روند صدور شناسنامه فنی ساختمان به درستی اجرا شود در امر ساخت و ساز تاثیرات فاین توجهی را شاهد خواهیم بود؛ به عقیده بنده باید نظام کنترلی مشخصی وجود داشته باشد تا همه مراحل مانند طراحی، معماری، تأسیسات، طراحی سازه‌ای، گودبرداری و ساخت و به عبارت دیگر از صفر تا ۱۰۰ ساختمان کنترل شود. اگر این امر به درستی صورت بگیرد تحول بزرگی در کیفیت ساخت و ساز ایجاد خواهد شد. امیدواریم با همکاری دستگاه‌های ذیربط و سازمان نظام مهندسی این بار انجام این کار به درستی صورت گیرد چرا که به طور قطع در نظام ساخت و ساز موثر و مفید است هم از این جهت که از سرمایه‌گذاری‌های هنگفتی که توسط مردم انجام می‌شود می‌توان در استانداردسازی عمر ساختمان‌ها استفاده کنیم و هم کمک کنیم آسیب‌پذیری ساختمان‌ها در مقابل زلزله احتمالی به حداقل ممکن برسد.

آیا با توجه به سیاست‌های تعیین شده و با تغییر ضوابط ساخت و ساز احتمال رکورد ساخت و ساز وجود دارد؟

صنعت ساخت و ساز یک کار تخصصی است و همانطور که کار یک پزشک تخصصی است و اگر موردی پیدا شود که فرد غیر متخصصی خود را پزشک معرفی کند توسط دستگاه‌های ذیربط شناسایی و با آنها برخورد می‌شود ساخت و ساز نیز همین وضعیت را دارد؛ ما نباید این مسئله را دست کم بگیریم. متأسفانه در حال حاضر بیشتر درآمد ملی مان صرف هزینه ساخت و ساز می‌شود و باید به حدی برسیم که عمر ساختمان‌ها به ۱۰۰ سال برسد چرا که در حال حاضر متوسط عمر ساختمان‌ها حدود ۲۰ تا ۲۵ سال است به هر حال در مراحل ساخت هم دیده شده که مشکلاتی مانند گودبرداری‌ها غیر اصولی رخ داده و جان بسیاری از شهروندان و کارگران را گرفته است این وضعیت باید کنترل و به امر تخصصی تبدیل شود اما مشروط بر اینکه به صورت صوری نباشد و مهندسان مربوطه به واقع پای کار حضور داشته باشند و از صفر تا ۱۰۰ کار را کنترل کنند.

در واقع با اجرای دقیق و درست نه تنها رکوردی در ساخت و ساز نداریم بلکه نیروهای متخصص وارد میدان می‌شوند؟ کاملاً درست است این کار نیز باید توسط افراد متخصص انجام شود نه افرادی که کارگران



ذیربط است. با توجه به اینکه تجربه صدور شناسنامه فنی ساختمان در گذشته وجود داشته ما به دلیل تخلفات صورت گرفته و بعضاً صدور صورتی این شناسنامه اجرای آن به حالت تعلیق درآمد. در حال حاضر پای جامعه مهندسی ساختمان در میان است که می‌دویم از اقدامی که فرار است انجام شود سر بلند بیرون آید و شاهد صدور شناسنامه‌هایی که ممکن است به صورت صورتی صادر شود نباشیم. شناسنامه فنی ساختمان در مراحل مختلف تکمیل می‌شود و شامل تأییدات مهندسان سازمان نظام مهندسی درباره مواردی مانند نقشه‌های معماری و تأسیساتی، تست خاک، نرزه خیزی، حسن اجرای سازه و نمای ساختمان است. تحقق این امر نظارت همه‌جانبه مهندسان ناظر و سایر افرادی را در پی دارد که با پروژه درگیر هستند و آنها را درگیر پیامدهای بعد از ساخت می‌کند. این در حالی است که دانستن این شناسنامه خریداران یک ملک را آسوده خاطر می‌کند که همه جوانب اصولی در ساخت یک بنا مورد توجه قرار گرفته است.

می‌شود به تمام مسائل مربوط به ساخت و ساز نیز توجه خواهد شد به عنوان مثال وقتی قرار است از بتون استفاده شود آن را تست خواهند کرد، یا فولادی که می‌گیرند از شرکت‌های مشخصی خواهد بود که مقارنات‌های مورد نظر را داشته باشند و در نهایت از مصالح و تأسیساتی استفاده خواهد شد که استانداردهای لازم را داشته باشد و قطعاً وقتی مهندس پای شناسنامه فنی را امضا می‌کند کنترل‌های لازم را انجام داده است.

**صدور شناسنامه فنی ساختمان بر افزایش قیمت مسکن هنگام فروش چه میزان تاثیر گذار است؟**  
 افزایش قیمت مسکن ممکن است اتفاق بیفتد چراکه همانطور که مردم به دنبال استفاده از خودروهایی استاندارد هستند و می‌دانند آنها امنیت بیشتری برایشان ایجاد می‌کنند باید بدانند ساختمانی که شناسنامه فنی دارد نیز کیفیت بهتری دارد؛ بنابراین در قیمت آن تاثیر گذار خواهد بود. به هر حال لازمه جا افتادن این مسئله که دانستن شناسنامه فنی ساختمان برای هر ساختمان مفید و لازم است نیازمند فرهنگ‌سازی توسط دستگاه‌های

فصلی هستند یعنی کار اصلی یک فرد کشاورزی است و در فصلی که کشاورزی ندارند به فعالیت آرماتوربندی مشغول می‌شود یا فردی که در یک وزارتخانه مسئولیت اجرایی دارد، از محاسبات چیزی نمی‌داند، ما اسمش به عنوان مهندس محاسب مهر می‌شود در حقیقت اگر هر کسی سر جای خود قرار گیرد و کار به درستی انجام و به درستی کنترل شود تحول بزرگی ایجاد خواهد شد.

**با اجرای دقیق تغییر ضوابط ساخت و ساز می‌توان شاهد کاهش حوادث ناشی از گودبرداری‌ها بود؟**  
 قطعاً همین‌طور است البته برای گودبرداری‌ها نیز دستورالعمل مجزایی توسط شورای شهر تهیه شده که شهرداری پایبند به آن خواهد شد.

**با توجه به اینکه اظهار کردید اجرای این ضوابط تحول بزرگی در کیفیت ساخت و ساز ایجاد میکند مصالح استاندارد و غیراستاندارد در این بین چه جایگاهی دارد؟**  
 وفنی از صفر تا ۱۰۰ کار توسط یک مهندس کنترل



# ساماندهی بافت قدیم شهرها به نسبت نیازمندی‌های جدید شهری

فرزاد عیدی،  
کارشناس ارشد طراحی شهری  
دانشگاه علم و صنعت ایران

## چکیده



مسئله مورد بررسی در این مقاله ارائه روشی کاربردی جهت ساماندهی، احیا و دوباره زنده سازی بافت قدیمی شهرها است. این بافت ارزشمند که در کنار بافت تاریخی عموماً در بخش مرکزی شهرها واقع گردیده است، امروزه به نسبت شرایط جدید دچار مسائل زیادی شده است. به لحاظ کالبدی با مسائلی از قبیل راه‌ها و گذرهای کم عرض، تراکم رفت و آمدی، فرسودگی مساکن، کمبود خدمات و تأسیسات و تجهیزات شهری و... مواجه گردیده. از نظر اجتماعی و فرهنگی به جهت اسکان طبقه تهیدست و مهاجر که هیچ گونه تعلق خاطری به محل سکونت خود ندارند به محل خرید و فروش مواد مخدر، یز هکاری‌های اجتماعی و... تبدیل گشته است و از دیدگاه اقتصادی نیز ساختار اقتصادی خود را از دست داده است. این بافت روزگاری به نسبت شرایط زمان به بهترین شکل یا مقاصد خود هماهنگ بوده ولی امروزه به مجموعه‌ای سرطانی زده تبدیل گشته است. روش تحقیق حاضر به شکل کتابخانه‌ای و اسنادی است و نشان از آن دارد که مشکلات بافت‌های قدیم شهرهای ما فقط در زمینه کالبدی خلاصه نشده است. آنچه حائز اهمیت است مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی می باشد که عمق و اساس نارسایی‌های امروز بافت‌های قدیم ناشی از آنهاست و نتیجه تحقیق تأکید بر توجه همزمان مشکلات کالبدی با مسائل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بافت دارد.

واژگان کلیدی: ساماندهی، بافت قدیم، نیازمندی‌های جدید شهری، مسئله اقتصادی، مسئله اجتماعی، مسئله فرهنگی.

## ۱. مقدمه

ایرانیان قدیم پندار، گفتار و کردار نیک را آنچنان سرلوحه زندگی خویش قرار داده و به آن پایبند بودند که هر اثری از ایشان به جای مانده یادگاری است ارزشمند و می‌بایست به مثابه گنجینه‌ای گران قیمت و یک سرمایه فرهنگی گران بها از آن حفاظت نمود. آثار به جای مانده از این بزرگان آینه است، نمایانگر هنر و نگارش آنان و بافت قدیمی شهرها چون به صورت هنری تجسمی است، ساخته مستقیم ذهن و دست گذشتگان است، بدین جهت این بافت حرف‌هایی برای گفتن دارد، حرف‌هایی که از تاریخ مکتوب ما به مراتب مستندتر است و نه تنها دارای ارزش کالبدی و عملکردی، بلکه دارای ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی ارزنده‌ای می‌باشد. اما با گذشت زمان ساختار کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بافت قدیم دچار تغییر شده است به گونه‌ای که برای اولین بار در دهه اول قرن حاضر با کتشدن خیابان‌های متقاطع ساختار منسجم و پویای آن تغییر پذیرفت. ادامه این تحولات تا به امروز به صورت توسعه‌های جدید شهری در خارج از محدوده تاریخی شهرها

و بدون پیوند منطقی با یکدیگر نمایان شده است. در عین حال مسائل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی حاکم بر جامعه باعث شده که گروه‌های ساکن در بافت قدیم تمایلی به حفظ اتگوی سنتی رایج را نداشته و در نتیجه الگوهای نوین جایگزین شده، که عموماً فرهنگ‌های غیر بومی منضاد با فرهنگ سنتی است را ترجیح می‌دهند (شهاب، ۱۳۸۴). در ضمن به علت کمبود و عدم ارائه خدمات مطابق با نیازهای امروزی، جمعیتی جایگزین ساکنین قبلی بافت گردیده‌اند که عمدتاً مهاجرین روستایی بوده و هنوز جذب نظام‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شهرها نشده‌اند. این جمعیت اکثر از طبقات پایین اجتماعی هستند و چون دلبستگی چندانی به محل زندگی خود ندارند، علاقه چندانی نیز به حفظ بافت، مرمت و بهسازی محل زندگی خود نشان نمی‌دهند.

جمعیت ساکن در بافت قدیم شهرها عمدتاً با دو چالش عمده مواجه هستند: نخست فشار ناشی از کمبود خدمات شهری و دوم فشار روانی و اجتماعی ناشی از زندگی در بافت‌هایی که امروزه از شأن و منزلت مناسبی برخوردار نیستند و محله‌هایی

فقیر نشین می‌باشند. ارائه طرح در این بافت‌ها سعی در پیوند خلاق بین گذشته و آینده دارد و بر چالش و گفتگو میان باورهای گذشته، حال و آینده تأکید می‌کند. از این رو است که هدف چیزی فراتر از اقدام کالبدی و قضایی است، بلکه عمیقاً فرهنگی است که می‌تواند فرهنگ ساز باشد و ارزش‌های کالبد یافته در مکان را به آینده انتقال دهد. بخش نخست این مقاله به بیان مفاهیم ساماندهی، بافت شهری و بافت قدیم می‌پردازد، در قسمت بعد سیر تحول نحوه اقدام در بافت‌های قدیمی شهری در ایران توضیح داده شده، سپس دلایل رها شدن بافت قدیم شهرها عنوان می‌گردد. در پایان نیز راهبردهایی جهت ساماندهی این بافت با توجه به نیازهای امروزی ارائه گردیده است.

## ۲. مفاهیم و تعاریف

### ۲-۱. ساماندهی

ساماندهی یعنی توزیع بهینه فعالیت، جمعیت و تأسیسات و خدمات رفاهی در گستره محدوده مورد مطالعه، به عبارتی ساماندهی یعنی دخالت آگاهانه و زادی برای سازماندهی رابطه بین انسان



است. هر چند در این فاصله در برنامه عمرانی (۱۳۲۷-۳۴ و ۴۱-۱۳۳۴) تدوین شده، ولی به دلیل فقدان بخش‌های معین و مستقل برای عمران شهری، مجموعه اقدامات انجام یافته دستاورد چندانی نداشت (جوادی، ۱۳۸۳: ۶۱). در سال‌های پسین ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۷ ه.ش. برای نخستین بار در چارچوب برنامه چهارم عمرانی کشور (۵۱-۱۳۴۷) به ساماندهی محله‌های مسکونی رده‌های کم درآمد و نوسازی محله‌های قدیمی در قالب طرح‌های جامع توجه شد (همان: ۶۲-۶۱). در اوایل دهه ۶۰، برای حل معضلات بافت‌های قدیمی طرح‌های زون بخشی مطرح می‌شوند که مشکلات بافت‌ها را عمدتاً در قالب تشخیص داده و به خصوص عدم دسترسی سواره به درون بافت‌ها را یک معضل مهم عنوان نموده و به دخل و تصرف و ایجاد معبر در بافت قدیم می‌پردازد. پس از طرح‌های روان بخشی، طرح‌های مرمت و احیاء در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد و استمرار تفکر حاکم بر طرح‌های بهسازی و نوسازی مراکز تاریخی و محورهای فرهنگی شهرها، تفکر بهسازی و نوسازی کلی بافت‌های قدیمی شهرها

### ۳. مسیر تحول نحوه اقدام در بافت‌های قدیمی شهری در ایران

تحولات بافت‌های شهری در اواخر دوره قاجار به منزله اولین اقدامات در بیکره شهرهای ایران بود که به دوره نوگرایی در ایران معروف است. ظهور عناصر جدیدی چون خیابان و میدان و ایجاد مراکز تجاری در عین‌همان، نشان از تألیف زندگی جدید بر شکل و ساختار کالبدی شهرهاست (شماعی و یوزجمد، ۱۳۸۴: ۳۶). البته این اقدامات به صورت لکه‌ای و پراکنده در سطح شهرهای بزرگ صورت گرفت (نوذری و رجب دوست، ۱۳۸۸: ۵۹). مداخلات گسترده در بافت قدیم شهرها از زمان پهلوی اول آغاز شد؛ این مداخلات به صورت طرح‌ها و پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح می‌گردند، که خود به تعبیری، طرح‌های توسعه مجدد شهری هستند که برای پاک کردن محلات مرکزی شهر و ساختن واحدهای مسکونی جدید مطابق با یک طرح جامع، طراحی می‌شوند (شاه‌مند، ۱۳۸۶: ۶۵). سال‌های بین ۱۳۲۰ تا ۱۳۴۵ ه.ش. دوران قسوت دخالت در بافت‌های شهری

فعالیت و فضا، بنابراین امری است هو شیارانه برای انتظام امور در همه سطوح (حبیبی، ۱۳۷۵).

### ۲-۲. بافت شهری

بافت هر شهر کمیته پویا و در حال تغییر است، که وضع کالبدی شهر و چگونگی رشد و گسترش آن را در طول زمان نمایان می‌سازد و شامل دانه بندی فضاهای کالبدی شهر، نحوه دسترسی‌ها و شبکه ارتباطات، چگونگی توزیع فعالیت‌ها و نحوه استقرار طبقات اجتماعی-اقتصادی در شهر و انعکاس دهانه مراحل رشد و توسعه شهر می‌باشد (سلطانزاده، ۱۳۶۷: ۳۶).

### ۳-۲. بافت قدیم

به طور کلی آن بخش از شهرهای ایران را که تا عهد قاجار شکل گرفته‌اند، می‌توان بافت قدیم نامید و منظور زمانی است که هنوز تغییر و تحولات تکانه دهنده و دگرگون کننده دوران پهلوی اوان شروع نشده است (توسلی، ۱۳۷۲: ۵). بافت قدیمی بافتی است که گراگرد هسته اولیه شهرها یا بافت تاریخی تثبیده شده است و از نظر سبک معماری و شهرسازی ویژگی‌های شهرسازی اصیل و سنتی در آنها حاکم است (خاکری، ۱۳۷۲: ۲۷).



را مطرح می‌نمایند و در ادامه در دهه‌های ۶۰ و ۷۰ نهم طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری، تحت عنوان طرح‌های بافت قدیم برای شهرهای تاریخی کشور در دستور کار قرار گرفته و طرح‌ها برای محلات مرکزی شهرهای تاریخی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان‌ها می‌رسند ولی نیازهای اجباری و محدودیت امکانات اجرایی مانع از اجرای اکثر طرح‌ها می‌گردد و در نهایت طرح‌ها به عنوان بخشی از طرح‌های تفصیلی شهرهای تاریخی، تحویل شهرداری می‌گردند تا به تدریج به مرحله اجرا درآیند. در سال ۱۳۷۳، دفتر بهسازی و نوسازی بافت شهری وزارت مسکن و شهرسازی با تفکر نجمی در بافت قدیم، شرح خدمات نپ جدیدی را با هدف حفظ و مرمت ابنیه با ارزش موجود، تخریب بخشی از بافت که فاقد ارزش نگهداری و مرمت باشد و طراحی کاربری‌های مورد نیاز و ساخت ابنیه مربوطه که صرفاً بافت قدیم را همچون طرح‌های مرمت و احیاء در دستور کار قرار می‌دهد، هم‌اکنون تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده کشور در دستور کار قرار گرفته است که برخی از آنها تهیه شده و برخی نیز در دست تهیه می‌باشند. مناسبانه نگرش غالب در تهیه این طرح بیشتر نگاه کالبدی است تا نگرش اجتماعی و مطابقت در سه بخش اقتصادی، اجتماعی و کالبدی همچنان به سود بخش کالبدی تبعیض آمیز می‌باشد (دویران، ۱۳۸۹: ۱۲-۱۳).

#### ۴. دلایل رها شدن بافت قدیم شهرها

مورد عنوان گردیده ذیل به اعتقاد کارشناسان مهم‌ترین دلایل رها شدن بافت قدیم شهرها می‌باشند:

- ۴-۱- عدم کارایی کالبدی بافت در حال حاضر
- ۴-۲- مسئله اقتصادی
- ۴-۳- مسائل اجتماعی و فرهنگی
- ۴-۴- فرسودگی بافت قدیم (توسلی، ۱۳۷۲)
- ۴-۵- نامناسب بودن قوانین و طرح‌ها
- ۴-۶- مسئله ایمنی

۴-۱- عدم کارایی کالبدی بافت در حال حاضر یکی از مهم‌ترین عواملی که موجب ترک ساکنین بافت‌های قدیمی گردیده، عدم کارایی کالبدی بافت با توجه به نیازهای امروزی بوده است. این مسئله امروزه غالباً به دو شکل نمود یافته است: اول آنکه کوچه‌ها در بافت‌های قدیم بران تنگ هستند حتی تنگ‌تر از کوچه‌های قدیمی شهرهای بروز و یا بورک. وسیله‌ای به نام ماشین نیز به بکاره بر این بافت تحمیل گردید، در حالی که تهری چون چستر با اندازه ماشین تغییر تدریجی و منطقی پیدا

نشود. در مرحله دوم فرهنگ گذشتگان ما می‌پسندید که پدر و فرزندان همه در زیر یک سقف در کنار هم زندگی نمایند. به واقع این یکی از ارزشمندترین شکل‌های زندگی است. وجود رفتارهای اجتماعی بسیار پابدارتر و استفاده از کمترین امکانات به شکل بهتر، نمودی از الگوی مصرف صحیح در آن شکل زندگی است. امروزه ترکیب خانواده‌های قدیمی به هم خورده و فضای زندگی خانه‌های قدیمی متناسب با نیازهای خانواده‌های امروزی نیست.

#### ۴-۲- مسئله اقتصادی

انقلاب صنعتی و صنعتی شدن در اروپا به تدریج اتفاق افتاد، اما این پدیده به سرعت به ایران وارد گردید و بارزترین تأثیری که به جای گذاشت، انهدام ساخت اقتصادی گذشته بود. تولیدات دستی در بافت با به کلی از بین رفته و یا به شدت رو به ضعف نهاده است. بعد از افزایش روز افزون فعالیت کارخانه‌ها در کشور و ورود محصولات آنها به بازار کارگاه‌های موجود در بافت با اضمحلال یافتند و یا از بین رفتند. بنابراین آشکار بود که نواحی قدیمی شهرها دیگر جوابگوی مسائل و نیازمندی‌های جدید نیستند و جهت پاسخگویی به این مسئله باید فضاهای جدید شهری با معیارها و مشخصات کاملاً جدید احداث و نواحی قدیمی شهرها نوسازی گردند. پس با توجه به این نیاز، در اولین برخورد، دگرگونی کالبدی شهرها در دستور کار قرار می‌گیرد. با این امید که دگرگونی کالبدی، تغییرات پاییدی و محتوایی را سبب خواهد شد (حیجی، ۱۳۸۴: ۱۶۱). تفکر مدرنیته در این رابطه نیز بسیار موثر بود و پیوند تنگاتنگ میان کار و زندگی روزمره را از هم گسیخت. پارادایمی که تحت عنوان منطقه بندی مطرح گردیده بود در کنار گسترش روز افزون شهر و مسئله صنعتی شدن توان رویارویی اقتصاد سنتی را کاملاً از بین برده و سبب ناتوان گردیدن اقتصاد بافت گردید. بازار نیز که در گذشته از همین کارگاه‌های موجود در بافت و کارگاه‌های اطراف خود تغذیه می‌نمود و در واقع نوعی اقتصاد تولیدی در آن جریان داشت به سبب این موضوع، پویایی گذشته خود را از دست داد و نه تنها از این نقطه لطمه دید بلکه هم زمان مواجه با مراکز عرضه کالاهایی بود که به سرعت در کنار خیابان‌های تازه احداث شده شکل می‌گرفتند.

#### ۴-۳- مسائل اجتماعی و فرهنگی

تفکر درون‌گرا در ساخت و ساز، نداشتی از فرهنگ خصوص و خشوع در پندار و کردار نیاکان ما است. مناسبانه امروزه با پدیده‌های عکس این موضوع مواجه هستیم. غرور و خودنمایی از عوامل شناسایی آبی ساختمان سازی زمان معاصر است.

تمام تلاش بر آن است که نشان داده شود چیزی ساخته و پرداخته شده که جدید بوده و تا به حال نظیرش در فرم و رنگ و هماهنگی با محیط به چشم دیده نشده و همین اقدام در بافت قدیم کافی است تا منظر کوچه و با میدانی را خراب کنیم که قبل از این اقدام، دارای لایه‌های ارگانیک از شکل تاریخی با زیبایی ویژه خود بوده است (مرادی، ۱۳۷۲: ۱۵۲). این انگوه ناسی از خودباختگی، عدم شناخت صحیح از فرهنگ غنی و صرفاً یک نگرش ناپابدار تقلیدی از فرهنگ به عاریت گرفته شده غرب می‌باشد و کنون این خودباختگی به جایی رسیده که تخریب و نوسازی بافت ارزشمند قدیم را نشانه تجدد و گرایش به مدرنیته عنوان می‌نمایند. فضای شهری عرضه شده در پی چنین تقلیدی بر باد دهنده، عینیتی خالی از ذهنیت و شکلی تهی از محتوی است.

فرهنگ وارداتی نه تنها در کالبد تأثیر گذار بوده بلکه آنچنان در شیوه معیشت و زندگی ساکنین قدیم تأثیر نهاده که موجب فراموشی و کهنه قلند د کردن بسیاری از ارزش‌ها و رسومات نهفته در بافت گردیده است. این احساس بی هویتی آنچنان گسترش یافته که این افراد، بافت قدیم را دارای منزلت اجتماعی مناسبی ندانسته و اصرار بر ترک آن دارند.

#### ۴-۴- فرسودگی بافت

فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضاهای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. این پدیده صرفاً از جنس کالبدی نیست و می‌تواند رباط اجتماعی، سیاسی و اقتصادی را نیز برگیرد. فرسودگی عاملی است که به زودن مخاطرات جمعی، افزون حیات شهری و شکل گرفتن حیات شهری روزمره کمک می‌کند. این عامل در صورت عدم توجه، با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش نند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (حناجی، ۱۳۸۴: ۴).

بهره‌گیری از مصالح بسوم آور یکی از ویژگی‌های ارزشمند معماری گذشته است، به این دلیل اکثر بناهای موجود بافت قدیم در کشور از خشت، گل، آجر و چوب ساخته شده‌اند. عمر این بناها نسبت به بناهای سنگی و مصالح بادوام شهرهای قرون وسطی بسیار کوتاه‌تر است.

در ضمن امروزه با رخت بر بستن حیات از این بافت‌ها و عدم مرمت و بهسازی آنها توسط آن دسته از جمعیتی که در بافت‌های قدیمی شهرها ساکن گردیده‌اند شاهد فرسودگی سریع‌تر این بافت‌ها هستیم. حال آنکه در گذشته مشابه سازی، بهسازی و تکمیل آنچه قبلاً ساخته شده بود وجود داشت.



#### 4-5. نامناسب بودن قوانین و طرح‌ها

در اکثر طرح‌های جامع، برنامه‌ریزی شهری و طراحی شهری جایی برای پرداختن به معماری گذشته شهرها وجود ندارد و غالباً در این گونه طرح‌ها به کنی‌گویی در مورد میراث فرهنگی گذشتگان پرداخته می‌شود و تاکنون هیچ کار واقعی و منموس در این مورد صورت نگرفته است. از طرف دیگر تعیین محدوده‌هایی به عنوان بافت سنتی در شهرها و عدم اجازه تخریب و یا تعمیر بناهای واقع در آن نیز چاره اساسی به حساب نمی‌آید (صارمی، ۱۳۷۲: ۹۳).

اقدامات انجام گرفته در ابتدای قرن حاضر اغلب بدون داشتن یک برنامه جامع و گاه بدون انجام مطالعات لازم و کافی، انجام شده است. به ویژه در نخستین برنامه‌های اجرا شده در بافت قدیم شهرها این مسئله به چشم می‌خورد. از نقاط بارز و محوری این اقدامات اجرایی، تأکید صرف بر دسترسی‌ها و فراهم آوردن امکانات ورود وسیله نقلیه به درون بافت بوده است. به دنبال ضایعات به وجود آمده در اثر تخریب فاجعه بار آثار ارزشمند معماری و شهرسازی، دل‌سوختگان فرهنگ و هنر این سرزمین را به فعالیت و تلاش برای حفظ آنچه که هنوز از ارزش‌های گذشته باقی مانده بود، واداشت و در اثر سعی و کوشش ایشان قوانین و مقررات بازدارنده‌ای تهیه و تدوین و در مراجع رسمی کشور مورد تصویب قرار گرفت. این مقررات اگر چه باکندی و عدم توان اجرایی در بسیاری از مواقع کارایی لازم را دار نبود ولی رفته رفته تأثیرات خود را بیشتر در جهت بازدارندگی و نه احیا و سازندگی، به جای گذاشت. اما مشکل اصلی امروز در مواجهه با حفظ و احیای بافت قدیم، موضوع نگرش افراطی و محافظه کارانه‌ای است که در مقابل نگرش تفریطی و مخربی که به آن اشاره شد قرار دارد. این نگرش به بهانه مقابله و جلوگیری از حضور سوجدویان برای تخریب بافت‌ها و بناهای ارزشمند قدیمی هر گونه مداخله در جهت احیا آنها را نیز با مشکل مواجه می‌سازد و در پناه یک تفکر محافظه کارانه عملاً از رونق دوباره این بافت‌های قدیمی و قاعد کارایی جلوگیری و با اصرار بر این نگرش در عمل، بافت‌ها و بناهای ارزشمند شهرهایمان را به صورت موزه‌های ویرانه‌ای حفظ کرده‌اند، که در اثر گذشت زمان بر وسعت این ویرانه‌ها افزوده می‌شود تا جایی که این نگرش محافظه کارانه در مواجهه با بافت‌ها و بناهای قدیمی و ارزشمند به یک ضد ارزش تبدیل شده و عملاً مقاومت منفی مردم و ساکنان این محلات و بناها را به دنبال داشته است و به علت فقدان زیرساخت‌ها و عدم تناسب فضاهای موجود با نیازهای فعلی ساکنان و نیز ناتوانی دستگاه‌های



**ساختمان‌های موجود در بافت قدیم شهرها**  
اکثراً از نقطه نظر سازه‌ای از نوع خشتی و گلی می‌باشند از این جهت در قبال زلزله به شدت آسیب پذیرند. سنگینی سقف این ساختمان‌ها، سبب افزایش نیروی زلزله شده و از سوی دیگر کمی مقاومت خشت و گل و عدم انسجام کافی اجزای ساختمان موجب خسارت قابل توجه خواهد گردید.



دی‌ریط در ساماندهی این محلات، مردم مجبور به تخریب و تغییر فضاها برای هماهنگ ساختن آنها با نیازهایشان شدند و در بسیاری از مواقع با ترک این محلات و رها کردن آنها عملاً این فضاها به ویرانه‌های تالاسی تبدیل شده‌اند.

#### 4-6. مسئله ایمنی

ساختمان‌های موجود در بافت قدیم شهرها اکثراً از نقطه نظر سازه‌ای از نوع خشتی و گلی می‌باشند از این جهت در قبال زلزله به شدت آسیب پذیرند. سنگینی سقف این ساختمان‌ها، سبب افزایش نیروی زلزله شده و از سوی دیگر کمی مقاومت خشت و گل و عدم انسجام کافی اجزای ساختمان موجب خسارت قابل توجه خواهد گردید.

این دیدگاه درست بسیاری از کارشناسان مسکن می‌باشد. ولی با دقت در بافت قدیم که مجموعه‌ای از این مسکن می‌باشند به نکته‌ای می‌توان پی برد و آن در نظر گرفتن فضاهای باز در مقیاس‌های کوچک و بزرگ در این بافت می‌باشند. این فضاها که در مقیاس کوچک شامل حیاط‌های مرکزی منازل و در مقیاس بزرگ‌تر مراکز محلات را شامل می‌شوند، حکم فضاهای فراز در هنگام وقوع زلزله می‌نمایند؛ موردی که در شهرهای امروزی به آن کمتر دقت می‌شود. امروزه توجه صرف به توده، توسعه فضاهای باز شهری را برای مواقع بحرانی فراز از زلزله با مشکل مواجه ساخته است.

#### 5. ارائه راهبردهایی جهت ساماندهی بافت‌های

##### قدیمی شهرها با توجه به نیازهای امروزی

جهت پاسخ به مسائل و مشکلات امروزی بافت‌های قدیمی شهرها و هماهنگی آنها با نیازهای امروزی می‌بایست به مسائلی که موجب رها

شدن این بافت‌ها گردیده پاسخ داد. در واقع باید به گونه‌ای عمل نمود که زندگی و حیات جاری در بافت‌های جدید را به این مجموعه باز گرداند. گزیده دستاوردهای این تحقیق عبارتند از:

#### 5-1. ساماندهی کالبد بافت

بر اساس نظریه مارلو برای ایجاد دیدنی مثبت به بافت، لازم است نخست نیازهای آسایش ساکنان بافت تأمین شود. تا توجه ساکنین به ارزش‌های زیباشناسانه بافت جلب شود. با توجه به این موضوع برای حفظ بافت قدیم توسط ساکنان، چاره‌ای جز گذر از معبر مادیات و تأمین نیازهای مادی ساکنان وجود ندارد.

ساماندهی و طراحی در بخش بافت قدیمی شهر، شامل طراحی قسمت‌های مخروبه و فرسوده، طراحی تعریض و تصحیح کوچه‌های قدیمی، طراحی در مراکز محلات، الزاماً طراحی دوباره خیابان‌ها و میدان‌هایی که در بخش قدیمی احداث شده‌اند و مانند آن است. تجزیه برداشت کیفیت ساختمانی بنیه در این بافت نشان می‌دهد که ساختمان‌ها به قدیمی، با ارزش و سالم، مرمتی، تخریبی، مخروبه و نوساز قابل تقسیم هستند. بخش‌های مخروبه و تخریبی به صورت لکه‌های پراکنده یا پیوسته در حال افزایش می‌باشند. از این بخش‌ها که به سبب سیاست‌های نادرست برنامه‌ریزی و طراحی در حال گسترش هستند می‌توان جهت استقرار مراکز خدماتی استفاده نمود. حاصل کار یک برنامه‌ریزی تعاملی بین گروه طراحی و ساکنین بافت است. که موجب استقرار مراکز خدماتی، با توجه به نیازهای ساکنین محل می‌باشد. دسترسی سواره نیز حتی المقدور باید وجود داشته باشد. ایجاد دسترسی سواره تا حدودی در بافت قدیم و به میزان زیادی در بخش‌های جدید اجتناب ناپذیر است. مسئله اصلی نحوه طراحی و توانایی طراح در ایجاد دسترسی سواره، منطقی و متناسب با بخش‌های مختلف شهر است (توسلی، ۱۳۷۲: ۱۲).

در ارتباط با مسئله ساخت و ساز، ارائه الگوی طراحی مسکن به ساکنین با ساخت چند واحد مسکونی انجام پذیرد، با این هدف که در بافت قدیم در حال حاضر با امکانات موجود اما با الهام از گذشته و هماهنگ با خانه‌های سالم موجود چگونه باید خانه ساخت (همان: ۱۴). در این زمینه باید موضعی عمل نماییم و از اقدامات گسترده که الزامات مالی، اجرایی، حقوقی، فنی و حتی مدیریتی گسترده‌ای می‌طلبد پرهیز کنیم. اقدامات ما باید بیشتر مرمت بافت را مورد توجه قرار دهد نه مداخله گسترده را. مرمت از طریق برگزیدن درست کانون‌های مناخله، تا این کانون‌ها در پیرامون خود تخریب توسعه کنند (رحیمی و نورقلی، ۱۳۸۷: ۱۲۰).



### ۲-۵. پاسخ به مسئله اقتصادی

چنانچه در بافت قدیم اقدام به شناسایی بناهای با ارزش کرده و امتیازاتی به صاحبان آنها جهت تغییر کاربری بناها و تبدیل عملکردشان به موزه، نمایشگاه، رستوران و جاذبه داده شود در رونق اقتصادی بافت تاثیر به سزایی خواهد داشت. این موضوع در جذب گردشگر و کسب درآمد خارجی دارای اهمیت بسیار است. همچنین تخصیص بازار به نمایشگاه‌ها و فروشگاه‌های سائیلانه موجب جذب سرمایه‌های خارجی و آشنایی آنها با ارزش‌های موجود در بافت می‌گردد. توجه به صنایع تولیدی و حمایت دولت جهت فعال سازی و توانمند سازی این صنایع در سطح کارگاهی نیز موجب تقویت اقتصاد تولیدی بافت می‌گردد.

### ۳-۵. پاسخ به مسائل اجتماعی و فرهنگی

مسئله حفاظت از مورث فرهنگی کشور خود یک امر فرهنگی است. بافت‌های قدیم موجود در شهرها میراث گران بهایی هستند که از گذشتگان به جای

مانده‌اند. از آنجا که معماری سنتی ابنیه بافت قدیم، به دلیل داشتن پشتوانه فرهنگی و اعتقادی، از اصول فلسفی برخوردار است و در مواردی که در زمان پیدایی خود نیازهای فیزیکی و کاربردی جامعه را برآورده می‌کرده، از سایر اصول نیز بهره می‌گرفته است. بر همین اساس است که حفظ فرهنگ و اعتقادات یک ملت در معماری، از اهمیتی والا برخوردار است و هویت فرهنگی بدون تردید، به رعایت سنت‌ها و اعتقادات فرمی بستگی دارد (پولزین، ۱۳۷۶: ۴۵). شکل‌گیری این آثار در کنار یکدیگر سازمان فضایی زندگی نسل‌های گذشته را نشان داده و لزوم وجود منبذ جدی و شایسته‌ای را ثابت می‌نماید. این در واقع همان چیزی است که امروزه با عنوان هویت مطرح می‌شود. حال هر چه فدر مردم بیشتر با هویت خویش آشنا شوند و ارزش محیی را که در آن زندگی می‌کنند بیشتر بفهمند در جهت حفاظت و نگهداری از آن بیشتر کوشش می‌کنند. آشنایی مسئولینی که برنامه ریز هستند با

قابلیت‌های بافت قدیمی و توجه به بین موضوع که بافت‌های قدیمی نواحی‌های فراوانی برای فعالیت‌های فرهنگی و هنری دارند و می‌توان مراکزی را برای برگزاری نمایشگاه‌ها، جلسات ادواری، سخنرانی‌ها و فعالیت‌های مشابه در آنها تجهیز کرد. طبیعتاً بر رونق و سرزندگی بافت‌های قدیمی خواهد افزود. چنانچه موضوعات بین جسدات و سخنرانی‌ها مرتبط با هویت و تاریخ گذشت ساکنین بافت بوده و به بررسی و شناسایی این‌ها و مراسم آنان بپردازد به مرتب تئوریات قابل توجهی در نگارش ساکنان جدید بافت خواهد داشت.

### ۴-۵. پاسخ به مسئله فرسودگی بافت قدیم

رابطه بین انسان و فضا رابطه‌ای است متقابل و همان گونه که فضا بر روی انسان تاثیر می‌گذارد انسان نیز بر فضا تاثیر گذار است و آن را متاثر می‌گرداند. انسان‌ها زمانی روی فضا و محیط شهری خود حساسیت نشان می‌دهند که آن را به نوعی به خود نزدیک می‌بینند، زمانی که بر آن تر گذارده و برایش



زحمت کشیده باشند. ارزش بیشتری نیز برای آن قائل می‌شوند (پاکزاد، ۱۳۸۲: ۱۰۲). در واقع با ایجاد نگرشی مثبت در ساکنین بافت است که می‌توان از عهده مسائل بخش قدیمی برآمد. می‌بایست با تأکید بر این نکته که خاطراتی در این فضاها نهفته است که بسیار ارزشمند بوده و دیدن این فضاها می‌تواند بسیاری از خاطرات را دوباره زنده کند موجب ایجاد مشارکت ساکنین در بهسازی و مرمت بافت گردید. در عین حال با انتقال مراکز فرهنگی چون دانشگاه‌های معماری و شهرسازی نه تنها یویلی و نشاط را به بافت قدیم باز گردانده‌ایم بلکه دانشجویان را با ارزش‌های موجود در بافت آشنا خواهیم نمود؛ طبیعتاً این امر موجب رونق اقتصاد بافت نیز خواهد شد.

در خصوص مصالح ساختمانی نظیر سنگ، آجر (خشست یا کوزه‌ای) و چوب به ویژه آجر به شیوه سنتی خود به کار روند باید به نکات زیر توجه کرد (اعتصام، ۱۳۷۷: ۵۹):

استفاده از سنگ، گران تمام می‌شود خصوصاً اگر از محل دیگر آورده شود.

خشست نسبت به زلزله آسیب پذیر است.

آجر کوزه‌ای در ساختمان‌های حجیم به نیروی کار فراوان نیاز دارد.

نهی چوب به خاطر مسئله حفاظت از محیط زیست با محدودیت روبروست.

اما این موارد مانع از کاربرد این مصالح در بافت قدیمی شهری نیست. برعکس چنانچه این مصالح در محل، قابل دسترسی باشد و هزینه کارگر نیز چندان زیاد نباشد، کاملاً با ساختمان‌های یک یا دو طبقه که در بافت‌های قدیمی بسیار متداول است، تناسب دارد. سایر مصالح ساختمانی نظیر بتن، بلوک‌های سیمانی، فیر، شیشه و مصالح ترکیبی نیز می‌تواند در بازسازی به کار رود البته توجه به زمینه کاربرد آنها ضروری است.

#### ۵-۵. چگونگی مواجهه با قوانین و طرح‌ها

با ایجاد پارادایم جدید در مواجهه با قوانین وضع شده در ارتباط با بافت قدیم می‌توان به نتایج مفیدی دست یافت. استفاده از شیوه برنامه‌ریزی تعاملی به جای برنامه‌های جامع و تفصیلی که به عنوان برنامه‌های از بالا به پایین شناخته شده‌اند در حل مسائل موجود در بافت و ایجاد مشارکت ساکنین مفید است.

مطالعه و بهره‌گیری از قوانین مناسب برخی از کشورها در ارتباط با بافت قدیمی می‌تواند کارآمد باشد. به عنوان مثال در کشور سوئیس قانونی وضع گردیده که شرط تملک عرصه بناهای با ارزش را حفظ عیان آنها دانسته است. در عین حال به‌کارگیری صحیح قوانین می‌تواند نقش موثری

در تأمین هزینه پروژه داشته باشد، چنانچه در شهر اصفهان دولت برای ایجاد دسترسی اتومبیل به منطقه تاریخی "جمانه" با توجه به بافت موجود شهری، ناحیه‌ای وسیع تر از پهنای لازم برای تعریض خیابان را با قیمت نازل خریداری کرد، سپس پروژه توسعه را تهیه و خیابان‌های جدید را احداث کرد و بتدریج منطقه را مسر و سامان داد. دست آخر بخش‌های باقیمانده در دو طرف خیابان را به قیمت بیشتر فروخت؛ وجهی که از این راه به دست آمد، بخشی از سرمایه لازم برای اهداف نوسازی شهری در این منطقه را تأمین کرد (اعتصام، ۱۳۷۷: ۶۰).

#### ۶-۵. مسئله ایمن سازی بافت قدیم

عمر معماری خانه‌های قدیمی چندان طولانی نبوده و در معماری مسکن در شهرهای گذشته به جای حفظ یک بنا، دوباره سازی انجام می‌گرفته که خود با حفظ ارزش‌های معماری گذشته صورت می‌پذیرفته است. مگر بناهای اصیل مذهبی که می‌بایستی اصل آن حفظ می‌شد و احاطاتی در آن صورت می‌گرفت. با توجه به نکات فوق ملاحظه می‌شود که خانه در معماری ایران تا اواخر دوران پهلوی اون هیچ‌گاه عمر طولانی نداشته و ترمیم و تغییر از ویژگی‌های اساسی آن بوده است (صارمی، ۱۳۷۲: ۹۱-۹۰). با رعایت ارزش‌های معماری گذشته و بهره‌گیری از تکنولوژی امروزه می‌توان به اصلاح و ترمیم بسیاری از بناهای موجود در بافت پرداخت. این اصلاح در رابطه با بسیاری از بناهای فرسوده بافت به شکل نوسازی و بازسازی مطرح می‌گردد و در ارتباط با بناهای با ارزش به اقدامات موضعی خلاصه می‌شود.

#### ۶. نتیجه‌گیری

مشکلات بافت‌های قدیم شهرهای ما فقط در زمینه کالبدی خلاصه نشده است؛ آنچه حائز اهمیت است مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی می‌باشند که عمق و اساس نارسایی‌های امروز بافت‌های قدیم ناشی از آنها است. تهیه طرح‌های صرفاً کالبدی نه تنها راه حلی برای مشکلات بافت قدیم نیست بلکه در دراز مدت اثرات سوء بر بافت گذاشته و مشکلات را دو چندان می‌نماید.

از این رو در کنار ایجاد محیط مطلوب شهری با در نظر گرفتن شاخص‌های زندگی مدنی، هویت مدنی، امروری بودن و دسترسی مناسب می‌بایست به احیاء و تقویت زندگی اجتماعی، بومیایی و خودکفایی اقتصادی و حفظ و احیای هویت فرهنگی از طریق توجه به نیازهای ساکنان، ایجاد مراکز اشتغال محلی، رونق صنایع دستی، جذب گردشگر و شناخت و باز زنده سازی عناصر هویتی در بافت با مشارکت شهروندان اقدام نمود.

#### منابع

- ابوزیان، سیمون، (۱۳۷۶). حفظ ارزش‌های معماری سنتی در معماری معاصر ایران. فصلنامه هنرهای زیبا، شماره ۲، ۵۱-۴۳.
- اعتصام، ابرج، (۱۳۷۷). طراحی مسکن در بافت قدیم شهری. فصلنامه هنرهای زیبا، شماره ۳، ۶۱-۵۴.
- پاکزاد، جهان‌شاه، (۱۳۸۲). معیارهای کیفی سنجش فضا، فصلنامه آبادی، سال سیزدهم، شماره ۳۹، ۱۰۳-۹۴.
- توسلی، محمود، (۱۳۷۲). بافت قدیم مقدمه‌ای بر مسئله، در اصغر محمد مرادی (گردآورنده)، مجموعه مقالات سمینار تدویم حیات در بافت قدیم شهرهای ایران، (صص ۱۵-۵)، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- جوادی، اردشیر، (۱۳۸۳). مداخله در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها: سابقه و زمینه‌ها، ضمیمه ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۶۱.
- حائری، محمد رضا، (۱۳۷۱). رنگ باختن شهر تاریخی در بی رنگی دیگر. تاریخ رشد شهری، مجله آبادی، سال دوم، شماره ۶.
- حبیبی، سید محسن، (۱۳۸۴). از شاز تا شهر (تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن تفکر و تاتر) (چاپ ششم). موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، تهران.
- حبیبی، سید محسن، (۱۳۷۵). سمینار ساماندهی روستاهای پراکنده، تهران.
- حناچی، یسروز، (۱۳۸۴). سخن نخست، فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، سال پانزدهم، شماره ۴۹، شماره چهاردهم دوره جدید، ۵-۴.
- دویران، اسماعیل، (۱۳۸۹). راهبردهای مدیریت یکپارچه شهری جهت مداخله در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه آبادی، سال بیستم، شماره ۱۷، ۱۷-۱۰.
- رحیمی، روح اله و عبدالمجید تورفانی، (۱۳۸۷). استحکام بخشی بافت‌های تاریخی با تحریک توسعه، فصلنامه آبادی، سال هجدهم، شماره ۲۴، ۱۲۳-۱۲۰.
- سلطانزاده، حسین، (۱۳۷۷). مقدمه‌ای بر تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران، نشر آبی.
- شارمند، مهندسین مشاور، (۱۳۸۶). شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد، (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- شهاب، محمد تقی، (۱۳۸۴). ساماندهی بافت قدیم شهرها به نسبت نیازمندی‌های جدید شهری، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- صارمی، علی اکبر، (۱۳۷۲). نو ساختن معماری گذشتگان و باز ساختن با الهام از گذشتگان، در اصغر محمد مرادی (گردآورنده)، مجموعه مقالات سمینار تدویم حیات در بافت قدیم شهرهای ایران، (صص ۹۸-۸۹)، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- مرادی، اصغر محمد، (۱۳۷۲). نگرشی ویژه بر بافت قدیم به مثابه میراث فرهنگی، در اصغر محمد مرادی (گردآورنده)، مجموعه مقالات سمینار تدویم حیات در بافت قدیم شهرهای ایران، (صص ۱۵۴-۱۴۷)، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- نوذری، کمال و رجب دوست، مسعود، (۱۳۸۸). نحوه اقدام در بافت‌های قدیمی ایران لزوم تغییر در نگرش‌ها، فصلنامه سپهر، دوره هجدهم، شماره ۷۲، ۶۲-۵۸.



# تجارب جهانی مداخله در بافت‌های فرسوده در جهان

(نمونه موردی: محدوده تاریخی شهر لاهور، محدوده قدیمی شهر حلب)

مونا علی شاهی  
کارشناس ارشد معماری، مدرس  
دانشگاه  
سعید صدقت چهرمی  
کارشناس ارشد شهرسازی، عضو  
هیات علمی دانشگاه

## چکیده



از آنجا که کالبد و فضاهای شهری برای جوابگویی به نیازهای زندگی شهروندان، یکی از وظایف و اهداف اساسی شهرسازی امروزی کشور می‌باشد و با توجه به اهمیت بافت‌های شهری و حل مشکلات ناشی از فرسودگی آن‌ها، این مقاله سعی خواهد داشت از طریق معرفی دو نمونه از بافت‌های فرسوده جهان در دو کشور آسیایی، لاهور (پاکستان) و حلب (سوریه)، که در بخش قدیمی و تاریخی شهر قرار دارند، به بررسی وضعیت آن‌ها در سال‌های گذشته پرداخته، به چالش‌ها و معضلات آن‌ها اشاره کرده، سیاست‌هایی که در آن کشورها در جهت حل مشکلات ناشی از این بافت‌های فرسوده اعمال داشته‌اند و همچنین تاریخچه برنامه‌ریزی آن‌ها را عنوان نماید تا در نهایت به ارائه راهکارها و روش‌های مناسب مبتنی بر نتایج حاصله جهت امر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده کشور نائل گردد. استفاده از تجربیاتی که در این زمینه در سایر کشورهای جهان در مورد بافت‌های فرسوده، صورت گرفته و آنالیز روش‌ها و اقدامات آن‌ها، گامی مؤثر برای مداخله و نوسازی‌های مناسب در بافت‌های فرسوده درون کشور ایران نیز خواهد بود.  
واژگان کلیدی: بافت‌های فرسوده - نوسازی - کالبد - راهکار - مداخله

## ۱- مقدمه

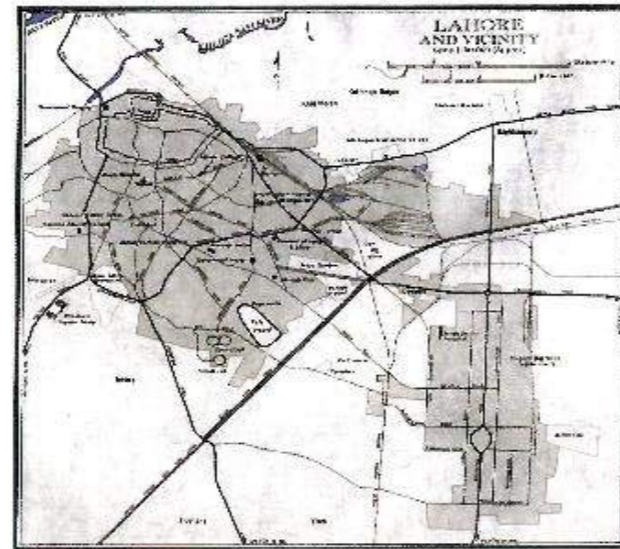
نحوه استقرار واحدها و عناصر معماری و شهری و شبکه ارتباطات در کنار یکدیگر موجب تکوین ترکیبی متشکل از فضاهای پر و خالی موسوم به بافت می‌شود که با گذشت زمان، دچار تغییرات می‌گردند. از آنجا که تغییر امری ناگزیر در زندگی بشر و حیات واقعی شهری است، گاهی تحولی ژرف در حیات و مجموعه شهری ایجاد می‌نماید و باعث فرسودگی فضاها و فعالیت‌های شهری می‌گردد و چهره و معنایی متفاوت را آنگاه می‌کند. این چهره از شهرهای کشور یعنی همان بافت‌های فرسوده شهری، هم‌اکنون به بافت‌های مسانه‌دار شهری یا گاه به معضلات شهری شناخته می‌شوند. به منظور مداخلات لازم جهت حل مشکلات ناشی از این بخش در شهرها، رسیدن به راهکارهای عملی مناسب، از طریق آشنایی با تجارب جهانی مداخله در بافت‌های فرسوده، از اهداف این مقاله می‌باشد که به دلیل محدودیت در متن مقاله، از میان پروژه‌هایی چون نوسازی و بهسازی شهرهای بخارا، خیوه، بیت المقدس، صنعاء تنها به بررسی دو نمونه از این تجارب جهانی که در مورد دو کشور پاکستان و سوریه صورت گرفته پرداخته می‌شود.

## ۲- طرح جامع حفاظت شهری پاکستان (مطالعه موردی شهر تاریخی لاهور)

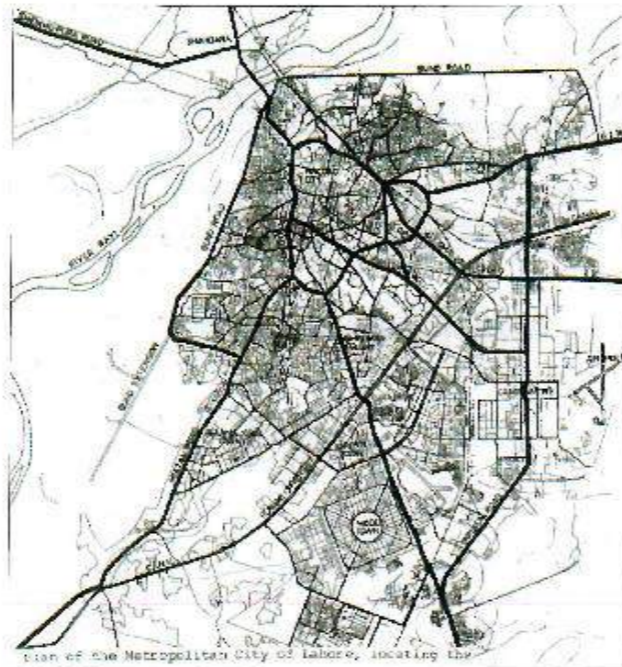
### ۱-۲- تاریخچه شهر

لاهور، دومین شهر بزرگ پاکستان و پایتخت استان پنجاب با جمعیت چهار میلیون نفری، یک مرکز مبنی و پایتخت استانی فرهنگ و هنر می‌باشد. هسته تاریخی کلان شهر لاهور، یک شهر مسکونی مترکم است، با قدمت دو هزار ساله

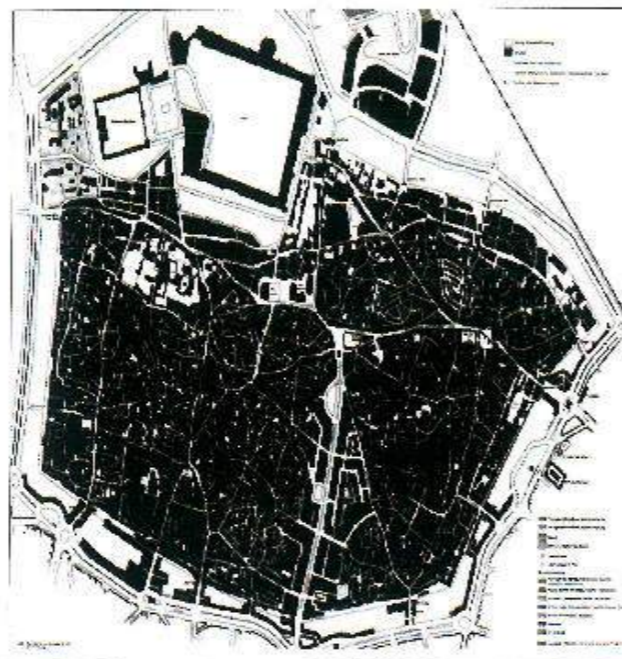
که ۲/۵ کیلومتر مربع زمین را می‌پوشاند و جمعیتی نزدیک به ۲۰۰ هزار نفر دارد. این قسمت از شهر در شمال غربی لاهور بر روی یک خاک تاریخی واقع است و ۱/۵ کیلومتر از رودخانه (روی) فاصله دارد (تصویر شماره ۱)



۱- موقعیت فراگیری شهر لاهور نسبت به همجواری‌ها



۳- موقعیت قرار گیری محدوده تاریخی در شهر لاهور



۴- محدوده تاریخی و بناهای آن

سال‌های ۱۹۸۶-۱۹۸۱، مسأله سکونت و زیرساخت‌های اجتماعی نیز دیده شد، با توجه به این موارد طرح مربوط به این شهر برای یک سری اقدامات فوری در زمینه بازسازی، تعمیر و بازسازی تنظیم شد. این طرح در زمانی در طرح جامع اولیه لاهور پیشنهاد شد که بیشترین تأکید بر روی افزایش خدمات مشترک شده بود. مطالعات انجام گرفته، نوعی پلان حفاظتی برای شهر پیشنهاد

این شهر محصول تأثیرات فرهنگی سه امپراطوری مهم در شبه قاره هند می‌باشد: امپراطوری مغول، حضور انگلیس مستعمراتی و دولت جدید پاکستان. این شهر، به علت واقع شدن در مسیر تجاری، همواره توسط فرهنگ‌های مختلف مانند افغانستان و چین تحت تأثیر قرار گرفته است. علاوه بر نکات اشاره شده در بالا باید گفت که این شهر نقش مرکزی در کارکردهای روزانه لاهور ایفا می‌کند. این قسمت از شهر همچنان مرکز پر جنب و جوش تجاری است و فرهنگ زنده شهر را به نمایش می‌گذارد. یک جاده مدور در پیرامون این قسمت آنرا به سیستم جاده‌ای شهری متصل می‌سازد. دیوارهای تاریخی آن (تصویر شماره ۲) که در سال ۱۸۴۹ در زمان مستعمره سازی‌های انگلیس تخریب شد راهی برای یک باغ مدور ایجاد نمود که امروزه تنها برخی از قسمت‌های این باغ قدیمی موجود هستند. این شهر، از آثار تاریخی جهانی بهره‌مند است و هزاران ساختمان و بنای خصوصی با اهمیت معماری و تاریخی در آن وجود دارد. از میان حدود ۱۸ هزار بنا، ۱۴۰۰۰ بنا دارای ارزش نگهداری و چهار هزار بنا دیگر دارای ارزش معماری‌اند. فرم شهری قدیمی آن با سبک زندگی سنتی هماهنگ است، سبکی که هنوز تا حدودی وجود دارد و زنده است.



۲- دیوارهای تاریخی اطراف شهر لاهور

#### ۲-۲- ویژگی‌های منطقه تاریخی

- منطقه تاریخی (تصویر شماره ۳ و ۴) تحت فشار منافع صنعتی و تجاری است.
- فقدان منابع مالی و تکنیکی
- ایجاد کاربری‌های جدید برای استفاده مجدد ساختمان‌هایی که جز "خاصه‌های تاریخی" نیستند.
- فقدان قواعد ساخت و ساز در بخش تاریخی
- تبدیل خانه‌های با ارزش قدیمی به نبار کالا

#### ۳-۲- تاریخچه برنامه‌ریزی حفاظتی در شهر لاهور [۲]

در بین سال‌های ۱۹۸۱-۱۹۷۹ میلادی، مطالعه‌ای جامع در مورد شهر لاهور انجام گرفت، که شامل طرح‌های جامع شهر و طرح ترافیکی آن می‌شد. بیشتر این مطالعات بر روی زیرساخت‌ها و کاربری‌ها و ساماندهی در جهت تبدیل شدن به شهری بزرگ و متمرکز شد. همچنین در یک برنامه پنج ساله برای



کرده بود که چهار چوب کار شده بر اساس حفاظت ارزش های معماری و تاریخی و در عین حال دخیل کردن زندگی و جریان های اقتصادی همراه با تحولات یویا در شهر بود. آماده شدن این پلان باعث به وجود آمدن شرایطی شد که اولین وام جهانی به لاهور اختصاص یابد. اما این اعتبار برای سال های زیادی طول نکشید. در سال ۱۹۸۶ به یک بخش محلی معماری ماموریت داده شد که بر روی پلان حفاظت کار کند. تیم مشاور به سرپرستی مسعود احمد خان در حدود دو سال زمینه های مختلف مطالعه کرد. فهرستی از بناهای با ارزش از نظر معماری، تاریخی و فرهنگی تهیه شد.

بناهای منتخب نقشه برداری شدند. آن ها لیستی پیشنهادی برای نگهداری از ۱۴۰۰ بنای با ارزش آماده کردند که بر روی آن ها مطالعات بیشتری در زمینه های مختلف و کاربری های پیشنهادی انجام شد. بعدها بعضی از این پروژه های پیشنهادی کامنت شدند تا به عنوان پروژه های پایلوت به کار گرفته شوند.

۱۹۷۹-۱۹۸۱ میلادی:

مطالعات جامع، شامل طرح های جامع و طرح ترافیک

۱۹۸۱-۱۹۸۶ میلادی:

۱- طرح برنامه پنج ساله شامل: بررسی مساله سکونت و زیرساخت های اجتماعی، ۲- طرح اقدامات فوری در زمینه باززنده سازی، تعمیر و بازسازی، ۳- پیشنهاد طرح جامع اولیه لاهور، ۱۹۸۶ میلادی: تشکیل تیم مشاور به سرپرستی مسعود احمد خان

۱- مطالعه در زمینه های مختلف حدود دو سال، ۲- تهیه فهرست از بناهای با ارزش از نظر معماری، تاریخی و فرهنگی، ۳- نقشه برداری از بناهای انتخاب شده، ۴- تهیه لیست پیشنهادی برای نگهداری از ۱۴۰۰ بنای با ارزش و مطالعات بیشتر در زمینه های مختلف و کاربری های پیشنهادی، ۵- تکمیل برخی از پروژه های پیشنهادی فوق بعنوان پروژه های پایلوت.

۲-۴ رتوس پلان حفاظت

پلان حفاظت شهر لاهور، عبارتست از یک سری پیشنهادی که متوجه فرسودگی های کالبدی سازه های تاریخی این شهر می باشد. این برنامه حفاظت که در رس آن، مشاورین معماری و برنامه ریزی محیطی پاکستان (PEPAC) قرار دارند، توسعه ای بود در ادامه پروژه تحقیقاتی ترافیک و توسعه شهری لاهور (LUDTS) که در سال ۱۹۷۹ آغاز شد، مطالعات این طرح توسط (LDA) موسسه توسعه لاهور اجرا و توسط بانک جهانی سرمایه گذاری گردید.

این طرح توسعه چهار منطقه را نامین می کرد که عبارتند از:

- فعالیت های طراحی شهری جهت رسیدن به یک پلان سازه ای برای نامین یک چهارچوب برنامه عملیاتی در لاهور
- به روز کردن مناطق مجاور و پروژه های توسعه شهری برای ایجاد بهبودهای اساسی در شرایط زندگی افراد کم درآمد.
- بهبود وضعیت ترافیک در بخش های فشرده و مترکم سیستم خیابان در لاهور مرکزی.
- بهبود شرایط زیست در درون شهر حصاردار توسط بهبود اصول بهداشتی و برنامه حمایت های اجتماعی

۲-۵ سیاست ها

- ۱- کاهش فشارهای بیرونی وارد بر شهر تاریخی برای نگهداری از کاربری های ضعیف
- ۲- توسعه فیزیکی شهر توسط تزریق سرمایه های اولیه
- ۳- برجسته سازی محدوده های تاریخی و ساختمان ها

۲-۶-۱ توسعه اجتماعی

- طراحی مجدد مناطق محلی برای همسایگان شدن با فضای محلی موجود در شهر سنتی و تاریخی
- تشویق اجتماعات ساکن موجود بعنوان پایه ای از اجتماع آینده
- حفاظت از بازارها و فضاهای شهری با همکاری فعال گروه های مغازه دار

در این مناطق

- تشویق گروه های علاقه مند جدید همساز و دلوز برای حفاظت کانال های ارائه مسائل و مشکلات و بعنوان یک ابزار بر علیه نیروهای غیر دلوز.

- جیتس عقیده عمومی در خلال پیکارهای اصلاحات و تحصیلات که توسط دولت اجرا می شود علاوه بر منابع خصوصی

۲-۶-۲ استخدام و درآمدها

- ارائه برنامه های آموزشی با هدف توسعه مهارت ها و تحصیلات عمومی با تاکید های خاص بر نیازهای زنان، برای توسعه مهارت سطح پایین موجود و استخدام حاشیه ای که در بسیاری از مناطق وجود دارد.

- هماهنگ کردن توسعه مجدد مناطق آبی در شهر تاریخی و سایر مناطق در لاهور برای هدایت استخدام شدگان در جهت مناسب.

۲-۶-۳ ساختار فیزیکی

- تعریف ساختار کالبدی جهت حفاظت به عنوان مجموعه ابوهی از تمامی امان های شهری شامل دروازه ها، بازارها، معابر، تقاطع ها و میدان ها

- مستندنگاری ساختار فیزیکی از روی روشی معین و تهیه فهرستی از ساختمان های موجود

- نیاز به موافقت برای تخریب هر ساختمان و نیاز به ساختمان های جدید برای تطبیق دادن با کاربری ها و استفاده های طراحی شده، ساده کردن و عدم متمرکز ساختن مراحل موافقت.

- ارائه یک سیستم محرک های مالی برای جلوگیری از فقدان و از دست دادن غیر ضروری ساختمان ها و همچنین نگهداری از ساختمان های با ارزش فرهنگی و تاریخی

- ارائه کمک های تخصصی به مالکین و سازندگان داوطلب همکاری کننده و با حمایت کنندگان دولتی

- تعریف یک چارچوب فیزیکی برای هر امان شهری که مشتمل است بر شرایط موجود و محدودیت های تغییرات آینده

- ارزیابی سیستماتیک میزان استحکام سازه ساختمان ها و مداخله فوری در موارد لازم

۲-۶-۴ خانه سازی

- ۱- عدم تغییر کاربری زمین های مسکونی ۲- جلوگیری از اقامت های بدون مجوز

۲-۶-۵ تجارت و تولید

- برخورد با واحدهای صنعتی و تجاری در محدوده و بررسی میزان بار ترافیکی آن، آلودگی محیطی و حجم

۲-۶-۶ ترافیک و حمل و نقل

- در شهر تاریخی که مسیرهای پیاده در تمامی بازارها مطرح است، حذف مسیرهای سواره در موارد لازم باید صورت گیرد.

۲-۶-۷ امکانات اجتماعی

- پاسخگویی به نیاز زنان، کودکان، جوانان، ... و ارائه خدمات مناسب شهری به ساکنین.

- ۳- طرح جامع حفاظت شهری سوریه (مطالعه موردی شهر تاریخی حلب) (۳)
- ۳-۱ تاریخچه شهر

شهر قدیم حلب یک سایت میراث جهانی است که شهرنی بین المللی دارد (تصویر شماره ۵) ۳۵۵ هکتار ساختار شهری سنتی، ۱۱۰ هزار نفر ساکن و ۳۵ هزار شغل روزانه گواهی تد بر حیات این شهر قدیمی، این شهر در یک دوره زمانی، در اوایل قرن بیستم، با افت وضعیت اقتصادی علاوه بر شرایط نامناسب کالبدی شهری روبرو شد. به دنبال آن طراحی های مدرن که نتیجه آن تعریف خیابان ها و تولید ساختمان های چند طبقه بود. بوجود آمد و بر روند تخریب

شهری های جدید در این شهر در سال ۱۸۹۹ با موفقیت نفوذ کردند. گرچه در اکثر بخش‌ها، طراحی مدرن نتوانست ویژگی خاص ساختار شهری سنتی را مد نظر قرار داده و در خود جای دهد. در اوایل ۱۹۵۰ با تولید یک نقشه جامع حرکت اکثر جاده‌ها از درون بافت تاریخی قطع شد. این مداخله، خسارت قابل توجهی را ایجاد کرد به طوری که بناهای تاریخی تبدیل به مخروبه شده و محدوده‌های تاریخی بین خیابان‌های جدید قرار گرفتند. ساختمان‌های چندین طبقه در امتداد خیابان‌های جدید بالا رفتند آلودگی و ترافیک زیاد از عوارض جانبی بود که سریعاً دیده شد (تصویر شماره ۶)



۶- وضعیت ساختمان‌های چندین طبقه در بافت فرسوده شهر حلب

وجود ساختار تاریخی و شیوه زندگی سنتی تا حد زیادی در خطر بود در نتیجه مهاجرت‌ها به خارج از بخش‌های تاریخی شهر افزایش یافت به طوری که در سه دهه اخیر، جمعیت بخش تاریخی به یک سوم کاهش یافت. علاوه بر این یکپارچگی و خصوصی بودن فضاهایی که مستقیماً در پشت این ساختمان‌های مرتفع قرار داشتند، تحت تأثیر قرار گرفتند. عدم اطمینان از آینده فضاهای شهری باعث پایین آمدن ارزش املاک و برخی زمین‌خواری‌ها شد محیط زندگی کل مناطق مجاور به خطر افتاده بود و همخوانی و همبستگی اجتماعی مردم گسسته بود. وجود بسیار محدود شهرداری که تا حدودی برای توسعه و آبادی شهر در نظر گرفته شده بود، در خارج از شهر قدیمی برای ایجاد فضاهای جدید طراحی شده مطابق با استانداردها و سبک و سبک اروپاییان هزینه کرده‌ها.

#### ۳ اهداف پروژه بهسازی و بازسازی در شهر حلب

- برداشتن گام‌هایی برای تعیین نیازهای فوری ساکنین شهر قدیمی که عبارتند از: تعمیرات فوری خانه‌هایی که ساکنین آن‌ها در آمد پایینی دارند و نگهداری و بازسازی ساختمان‌های عمومی مخروبه. امید است که سرمایه‌گذاری‌های عمومی بتواند ساکنین منطقه را برای مشارکت در امور احیای شهر تشویق کند.
- ایجاد طرح توسعه بر اساس آنالیزهای خاص شرایط کالبدی، اجتماعی و اقتصادی. این طرح به گونه‌ای تنظیم شده است که بتواند تعادلی بین توسعه و حفاظت در کاربری ارضی ایجاد کند ایجاد سازمانی مستقل برای حل مسائل بین امور شهری روز و موارد توسعه‌ای
- رسیدن به این اهداف نیز منوط بهبود قواعد اجرایی، آموزش کارکنان پروژه و

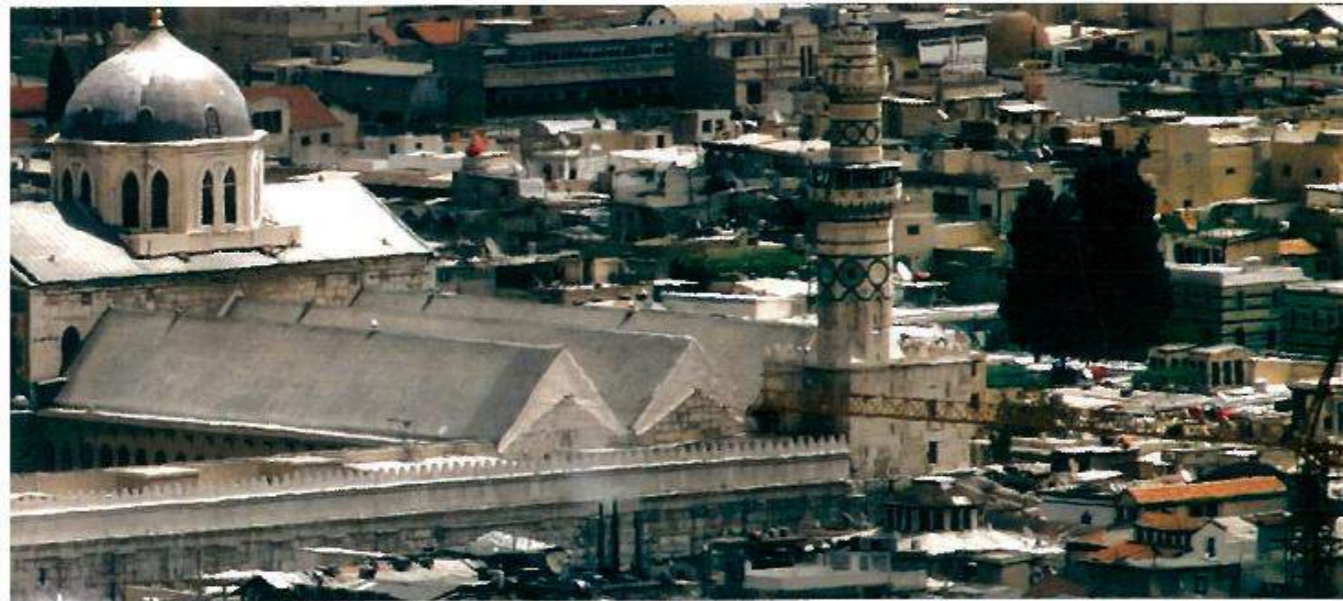
شهر افزوده شد. به تدریج مسائلی چون حفاظت از میراث شهری به منظور زنده‌سازی شهر و تجدید حیات در آن مطرح گردید.



۵- موفقیت قرارگیری قلعه تاریخی در شهر حلب

#### ۳ چالش‌ها و معضلات بافت قدیم در شهر حلب

در اواخر قرن ۱۹، قلمروهای جدید ساخته شده مطابق با طرح‌های غربی در خارج از فضای شهری تاریخی شکل گرفت. این فعالیت ساخت و ساز تا قرن بعد نیز ادامه یافت. ادارات دولتی و متخصصان طراحی شهری بر این عقیده بودند که خانه‌های حیاط مرکزی دار و سازه خانه‌های سنتی در شهر قدیمی پیش از این با نقاضای طراحی برای زندگی در قرن بیستم سازگار نیستند. این طراحی‌های جدید توسط خانواده‌های با درآمد متوسط و زیاد نمایش داده شد و افراد بیشتری منقاصی انتقال به این مناطق جدید بودند.



تولید طرح مدیریتی است در این راستا هدف دراز مدت تعهد به تداوم جریانات احیای شهری پس از اتمام این پروژه سرمایه‌گذاری شده می‌باشد.

• جستجو برای مدل‌های توسعه محلی و بین‌المللی و توسعه منابع سرمایه‌ای  
• شروع مراحل اجرایی در طول مدت طراحی تا بتوان با ارزشیابی نتایج روند طراحی را ادامه داد.

### ۳-۴- مراحل پروژه

۱۹۹۲-۱۹۹۴ میلادی: نقشه برداری‌های دقیق برای ارزیابی شرایط موجود و تعیین فضاهایی که در اولویت مداخله قرار دارند.

۱۹۹۴-۱۹۹۷ میلادی: طرح‌های آزمایشی و توسعه تجهیزات برای احیا و باززنده سازی شهر. در این مرحله برنامه جامعی به کار گرفته شد تا تمامی جوانب مدیریت شهری را به یکدیگر پیوند دهد. (کاربری زمین، خانه سازی، ترافیک، زیرساخت‌ها، خدمات اجتماعی، حفاظت یادمانی و مشارکت عمومی)؛ این برنامه جامع در سطوح محلی در فضاهای تحت اقدام بسیار استنادتد طرح‌ریزی شد. وام‌های کم بهره برای کمک به قشر کم درآمد جامعه در نظر گرفته شد تا بتواند خانه‌هایشان را مورد مرمت فوری قرار دهند.

۱۹۹۷-۲۰۰۰ میلادی: در اولین مرحله اجرایی سیستم طرح‌ریزی در پی نتایجی که از مرحله اجرا بدست آمده بازنگری شد (زیرساخت‌ها، خدمات اجتماعی، ترافیک و سیمای شهری) سپس ارتباط با بانک‌های شهری صورت گرفت و گذاری وام‌هایی با اعتبار پایین، صورت گرفت تا به مرمت خانه‌ها، حفاظت معماری کمک کنند.

۱- توسعه مدیریت پایدار و ابزار سرمایه‌گذاری

۲- طرح‌ریزی برنامه‌های خانه‌سازی به گونه‌ای که بتواند از سرمایه‌گذاری‌های دیگری تامین هزینه نماید.

۳- سازمان دهی ترافیک شهری با نگاهی به توسعه شهر در سطح کلان

### ۳-۵ اصول طراحی

در این پروژه طرح جامع تنها به فعالیت‌های تنوری و آتالیها خلاصه نشد؛ بلکه تا مرحله ای از اجرای طرح نیز در آن گنجانده شد؛ بود اصول طراحی و اساس روندی دو سویه است که همواره جریان رفت و برگشتی در آن وجود دارد به طوری که همزمان با حرکت از سوی بالا به سمت مراحل اجرایی از سمت پایین

نیز حرکتی اجرای صورت گیرد.

### ۳-۵-۱ سازمان دهی مراحل طراحی

این پروژه به قسمت‌های متعددی تقسیم شده است هر بخش آن در عین حال که هدف اصلی پروژه را مدنظر دارد به تخصیص خود می‌پردازد مفاد درصد از اعضای پروژه متخصصان تمام وقت از شهرداری حلب هستند و بیست و پنج هزار درصد را از متخصصان محلی نیمه وقت تشکیل می‌دهند و حدود پنج درصد از کارشناسان آلمانی پروژه به صورت هفته ای یا ماهیانه بر پروژه نظارت دارند. نکته قابل توجهی که باید در مورد مرمت شهری در نظر گرفته شود این است که تغییرات ایجاد شده در شهر یکباره به چشم خواهند آمد و احتمالاً در چنین پروژه‌هایی در ده سال اول توسعه‌ای در بافت شهری مشاهده نمی‌شود. تجربیات متسببه نشان می‌دهد که جریانات احیا و باز زنده سازی شهرها یک نتیجه نهایی خواهد داشت با این وجود تعداد قابل ملاحظه‌ای از خانه‌ها و زیربناها تا به حال مورد مرمت قرار گرفته‌اند مسئله اصلی پروژه تأسیس سیستم خاص برای احیا سبک معماری نیست بلکه هدف آن است که سازمانی ثابت و مجموعه‌ای پشتیبان برای حمایت‌های مالی و تخصصی برای اقدامات دراز مدت احیای شهری ایجاد گردد.

### ۳-۵-۲ طرح عملیات محدوددهی

این سطوح از برنامه‌ریزی طرح‌های لازم الاجرای زمین و برنامه عملیاتی را در بر دارد و شامل سنجش نیازمندی‌ها، تعریف مسایل توسعه کوتاه مدت و درازمدت و تشخیص بودجه‌های عمومی برای تشویق کردن سرمایه‌گذاری‌های خصوصی می‌شود مدیریت شهری در تمام سطوح توسعه و بهبود منابع مناسب انسانی و تأسیس یک شبکه تکنیکی و فنی بسیار فوری است رسیدن به این اهداف مستلزم استفاده از یک سیستم سرمایه‌گذاری سازمان یافته برای حمایت از فنون اطلاعات می‌باشد همچنین یکارگیری از سیستم اطلاعات جغرافیایی نیز برای رسیدن به اهداف فوق ضروری است.

### ۳-۵-۳ وظایف- ابزار - دستورالعمل‌ها

احیا شهرهای قدیمی به یکسری اعمال زنجیروار بستگی دارد که باید به صورت همزمان انجام گیرند حجم داده‌های این عملیات موجب بوجود آمدن حسن همکاری و تشویق شرکا و بانکداران دیگر می‌شود راهبردها و ابزاری که در احیا



### ۱-۳-۱- اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه گذاری

• سرمایه گذاری در این بخش خانه سازی: در مورد یکی از پرمهرترین مسایل پروژه است در حالیکه اکثر مسکنین شهر قدیمی زیر خط فقر زندگی می کنند برای کمک به آنها در این پروژه دو نوع از وام های کم بهره در نظر گرفته شد. این سرمایه گذاری ها علاوه بر بهبود مسایل مالی، موارد فنی و تخصصی و نیز پوشش می دهد.

• تشکیل سرمایه گذاری کوچک و متوسط: بسیاری از صاحبان مشاغل کوچک در شهر قدیمی با رفاهت شدید کاری درگیری هستند. اینها بیشتر مایلند تا در محدوده حفاظتی آنها را، شغلهای جدید یک سرمایه آزمایشی برای کمک به این مشاغل تهیه شد تا آنها بتوانند سطح محصولات و تکنولوژی خود را همزمان با تحولات روزانه ارتقا دهند.

### ۱-۳-۲- نتیجه گیری

از آنجا که حیات در بافت تاریخی مانع از فرسودگی شهر از درون و اغلب مرکز شهر می شود عدم رونق و پویایی آن ضمن ایجاد بستر مناسب برای توسعه های بی رویه شهر، به از هم گسیختگی بیکره شهری و فرسودگی از درون آن می انجامد. آنچه در روند نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده فوق صورت گرفته است می تواند ما را در رسیدن به راهکارهای عملی در این زمینه یاری رساند. سیاست ها و اهدافی چون جلب مشارکت فعال مردم محلی در چنین پروژه های شهری، نوسازی واحدهای مسکونی، هماهنگی بافت جدید و کهن، ایجاد کاربری های جدید در بناهای مرمت شده، ساماندهی فعالیت های تجاری، بهبود موقعیت ساختاری بافت قدیم، تعامل عناصر قدیم و فضاهای جدید در استخراج بندی شهر کهن، خروج صنایع مزاحم، از جمله مهمترین موضوعاتی است که توجه به آنها در مداخله در بافت های فرسوده شهری، به صورت امری جدی مطرح شده است.

منابع

- Zachary, M.K. conservation of the urban fabric walled city of lahore. pakistan. www.archent.org  
 Ali, R. II. urban conversation in pakistan: a case study of the walled city of lahore. Qudsi, A. Syria Living History, www.archnet.org

همه جانبه شهر قدیمی به کار گرفته می شود در قالب یک طرح کلی دسته بندی می شوند. از آنجا که سایت پروژه نسبتاً بزرگ و پیچیده است بر روی فضاهایی که به مداخله های اولیه توسعه نیاز داشتند سرمایه گذاری شد این چنین فضاهایی که محوطه های کاری نام گرفتند در ابتدا با تجهیزات وسایل و منابع انسانی مورد نیاز برای برنامه احیا و تجهیز شدند نقشه ها و برنامه های حفاظت و توسعه در قالب نقشه های محوطه های کاری در آمدند علاوه بر این از آنجا که مسائلی مانند زیرساخت ها و ترافیک موجب بوجود آمدن محدودیت های خاصی در برنامه احیا می شوند نقشه خاصی برای بررسی آنها در مقیاس وسیع و بزرگ آماده می شوند. اینگونه مسایل فنی تحت عنوان نقشه های موضوعی تنظیم و دسته بندی می شوند.

نقشه ها و برنامه های آماده شده به سمت اجرا پیش برده می شوند این مجموعه اقدامات عملی و مداخلات در مجموعه باعث می شوند که نمونه خوبی برای سایر بخش ها ایجاد شوند تا آنها نیز بدین طریق خود را با مجموعه وفق دهند مهمترین نتیجه این عملیات شکل گیری گروه های تخصصی است که در وضعیت های بحرانی مداخله های آتی پیشقدم می شوند.

### ۱-۳-۳- زیرساخت های تخصصی و توسعه طرح ترافیکی

• بازسازی فاضلاب و منابع آبی: پوسیدگی شبکه زیربنایی فاضلاب محلی دلیل اصلی آسیب رسانی به ساختمان های تاریخی هستند یک برنامه ریزی جامع برای بازدهی کلیه شبکه ها در هر سه محوطه انجام شد.

• مدیریت ترافیک: ترافیک بی نظم باعث آلودگی هوا همانند آسیب های فیزیکی در شهرهای تاریخی می شود یک برنامه ریزی کاربردی جهت کنترل ترافیک در قالب یک چارچوب مدیریتی و فرگیر و جامع تدوین شد.

### ۱-۳-۴- توسعه اجتماعی

خدمات اجتماعی: عدم وجود مراکز بهداشتی و کودکان از جمله نقاط ضعف این شهر قدیمی بودند در حالیکه وجود چنین مراکزی توسط زنان این منطقه احساس می شد البته در این پروژه زمینه مشارکت صورت گرفت و خدمات رسانی به ساکنین بهبود حاصل شد.

• آموزش های شغلی: در طول مدت مرمت خانه های قدیمی، ساکنین این شهر تعلیماتی را در خصوص تکنیک های مرمتی دیدند.



## مردم در ساختمان های در حال تخریب زندگی می کنند

احمد جباری با تأکید بر اینکه اصلاح بافت های فرسوده به عنوان یک ضرورت اصلی کشور مطرح است گفت: با توجه به اینکه این روی گسل زلزله قرار دارد و گاهی شاهد زلزله و زمین لرزه هایی هم هستیم که آثار مخرب جانی و مالی در پی دارد، باید ساختمان ها را مقاوم کنیم.

وی با اشاره به دلایل اصلی آثار ناشی از زلزله گفت: اگر دقت کنیم در مناطقی که زلزله می شود، آن جاهایی بیشتر تخریب شده که بافت های ضعیف یا فرسوده داشته اند.

عضو کمیسیون عمران با ابراز تأسف از اینکه تاکنون آن اقدامی که باید طبق قانون در راستای بازسازی و اصلاح بافت های فرسوده شکل می گرفت، انجام نشده است گفت: در رابطه با بهسازی بافت فرسوده، بنا بود از درآمد حاصل از هدفمندی یارانه ها را به این منظور اختصاص بدهند اما متأسفانه آن چیزی که شاهد هستیم، فعلاً در آمد هدفمندی یارانه ها فقط مختص به این شده که یارانه نقدی به مردم بدهند.

وی با ابراز تأسف از اینکه هدفمندی یارانه ها فقط در پرداخت نقدی خلاصه شده و بقیه قانون اجرا نمی شود گفت: بیشتر پروژه های کشور، نه تنها در راستای اصلاح بافت های فرسوده، بلکه پروژه های عمرانی ما هم آن فعالیتی که باید داشته باشد، ندارد. نماینده بندر لنگه و بستک افزود: متأسفانه در بسیاری از مناطق حتی در حوزه راه و پروژه هایی که سه یا چهار کیلومتر مانده، به پایان نرسد وقتی به وزارت خانه مراجعه می کنیم، می گویند در این رابطه اعتبار نداریم و در بحث بافت های فرسوده هم چنین است.

وی با اعلام اینکه در حوزه انتخابی خود من

زلزله هایی حادث شده که مشکلاتی برای مردم ایجاد کرده است افزود: در مناطق زلزله زده مالکان بناهای فرسوده معرفی و پرونده هایی هم تشکیل شده و مالکان تقاضایشان را هم تسلیم کرده اند و بنیاد مسکن برای اصلاح بافت های فرسوده آمده اما متأسفانه هیچ اقدامی در این زمینه انجام نشده است. جباری با تأکید بر اینکه امروزه بسیاری از ساختمان ها از فرسودگی گذشته و ترک های عمیقی در تیر زلزله ایجاد شده است گفت: متأسفانه مردم در همین ساختمان های در حال تخریب زندگی می کنند و بدتر اینکه موارد متعددی هم در شهرستان ها داریم و اتفاقات بدی هم افتاده اما مردم همچنان ناچار به زندگی هستند.

وی در پاسخ به اینکه آیا شما به عنوان نماینده مردم پیگیری بافت فرسوده بوده اید گفت: به جد پیگیری بودم اما نتیجه نگرفتم. بازها از طریق بنیاد مسکن برای اصلاح بافت های فرسوده اقدام کردیم تا آن جاهایی که نیاز به اصلاح دارد، از طریق ستاد حوادث غیر مترقبه یا وزارت راه و شهرسازی اقدام شود که متأسفانه هیچ نتیجه ای حاصل نشده است. عضو کمیسیون عمران در پاسخ به اینکه کمیسیون عمران مجلس متولی نظارت و پیگیری بافت فرسوده بوده و این توب در زمین کمیسیون عمران است، مجلس شورای اسلامی چه کرده است گفت: مجلس دو کار در دست دارد که یکی قانونگذاری و دیگری نظارت است. الان قانون بافت فرسوده را داریم که در اختیار دولت است، اما بحث نظارت بحث مهمی است تا آن چیزی که در قانون آمده، واقعاً اجرا شود و در اصلاح بافت و ساختار فرسوده کار جدی انجام شود و باید پیگیری این مهم باشیم.

وی در پاسخ به اینکه آیا دولت توان بازسازی بافت فرسوده را دارد و نمی کنند، یا صدا انجام نمی دهد گفت: الان باید یک فکر اساسی در خصوص این قضیه بشود. به هر حال معضلی که قانونی برایش تصویب و تعریف شده، قطعاً منابع آن هم در قانون مشخص شده و از آن منابعی که مشخص شده، باید تخصیص یابد و مجلس باید پیگیری کند.

جباری در پاسخ به اینکه کدام سازمان مسوول پیگیری بافت فرسوده است گفت: در حوزه شهری وزارت راه و شهرسازی و در حوزه روستایی نیز بنیاد مسکن و مسوولان وزارت کشور باید پیگیری کنند.

وی تأکید کرد: بخشی از اختیارات بر عهده دولت است که قانون مکلف به انجام کرده و باید انجام بدهند.

عضو کمیسیون عمران در مورد نقش سازمان نظام مهندسی ساختمان گفت: اتفاقاً جلساتی را با سازمان نظام مهندسی ساختمان در این رابطه داشتیم و خوشبختانه مهندس سیدمهدی هاشمی، رئیس سازمان نظام مهندسی عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی است که من فکر می کنم باید یک مقدار به این حوزه بیشتر توجه شود.

وی در مورد اینکه آیا بودجه لازم برای بافت فرسوده وجود دارد و خرج نمی شود گفت: این را باید از مسوولان دولتی بپرسید.

جباری در پاسخ به اینکه آیا تحقیق و تدقیق در مورد بودجه بافت فرسوده لازم ندارد گفت: فعلاً لازم نشده است، اما اگر لازم شود، این کار را خواهیم کرد.



## نباید وضعیت بافت فرسوده را رها کنیم

الهیار ملک شاهی با اشاره به اینکه کشور ما در ابعاد گوناگون با چالش و مشکل مواجه می‌شود گفت: برخی موارد مربوط به مسایل سیاسی است و برخی مشکلات نیز ناشی از تهدیدها و تحریم‌های اقتصادی است که کنترل این موارد بسیار مشکل است و به دلیل اینکه از سوی کشور های دیگر اعمال می‌شود، پیدا کردن راهکار برای حل آن مشکلات دشوار است اما مواردی را داریم که مربوط به مسایل داخلی است و برخی از آنها به آسانی حل می‌شود. وی یکی از جدی‌ترین چالش‌های کشور را بافت فرسوده و تبعات ناشی از آن دانست و گفت: در حال حاضر بافت فرسوده زیادی داریم و متأسفانه در این قسمت کار ویژه‌ای را نمی‌بینم که انجام شده باشد. نماینده کوهدشت با تأکید بر اهمیت توجه به بافت فرسوده، از نبود مسوولیتی که موظف باشد به معضلات ناشی از بافت فرسوده بپردازد انتقاد کرد و گفت: در ظاهر وزارت راه و شهرسازی مسوولیت بافت فرسوده را برعهده دارد و یکی از معاونت‌های این وزارتخانه مسوول همین کار شده اما در عمل اتفاق خاصی نمی‌افتد.

وی با یادآوری اینکه سازماندهی ساخت و ساز در حواشی شهرها و بافت‌های فرسوده بر عهده وزارت راه و شهرسازی گذاشته شده است گفت: با توجه به اینکه مسوول خاصی نیز برای حل این معضل در نظر گرفته شده، اما شاهد این هستیم که تغییر چنانچه در وضعیت بافت فرسوده شهرها اتفاق نمی‌افتد و دولت حاضر نیست متولی آن باشد. منکشاهی با تأکید بر اینکه نباید وضعیت بافت فرسوده را به همین صورت رها کنیم گفت: اگر دولت به این مهم توجه نمی‌کند لازم است جلساتی در مجلس داشته باشیم و راجع به این موضوع بحث

و بررسی کنیم.

وی با ابراز تأسف از اینکه لان کار ویژه‌ای در مورد بافت فرسوده صورت نگرفته است گفت: با توجه به بحران‌های موجود و اینکه کشور ما روی گسل زلزله قرار دارد نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده ضرورت دارد.

نماینده کوهدشت در مورد بافت فرسوده حوزه انتخابیه خودش اظهار نظر کرد و گفت: با توجه به اینکه در نرسدان به ویژه در قسمت‌های شمالی مثل دشت سیلاب و بروجرد و هم در منطقه کوهدشت، سابقه زلزله‌های زیادی وجود دارد و در همین سال‌های اخیر هم زلزله‌های بسیاری در این مناطق دشت است. یقین داریم که برنامه ریزی مناسب و سازماندهی شده برای نوسازی بافت‌های فرسوده الزام دارد. وی با ابراز تأسف از اینکه بودجه خاصی که در قانون برنامه پنجم توسعه و لایحه بودجه سالانه برای بافت فرسوده اختصاص داده بودند، اصلاً جذب نشد افزود: به شخصه کار ویژه‌ای در این موضوع ندیدم و البته گمان نکنید که این مطلب را با غرض می‌گویم بلکه به واقع کاری انجام نشده است. ملکشاهی در پاسخ به اینکه به عنوان نماینده مردم کوهدشت، برای اختصاص بودجه بافت فرسوده به منطقه کوهدشت پیگیری لازم را کرده‌اید گفت: این کار به پیگیری مستمر نیاز دارد و این گونه نیست که نمایندگان بخواهند آنرا به صورت منطقه‌ای پیگیری کنند.

وی با تأکید بر اینکه وقتی قانون مصوب داریم و نمایندگان مردم در خانه ملت به اهمیت بافت فرسوده پی برده‌اند، پیگیری اجرای قانون نباید نیاز باشد گفت: هنگامی که در تریک زلزله عده بی شماری از هموطنانمان جان خود را از دست

می‌دهند و قانون مصوب هم داریم که این مشکل را به صورت اصولی پیگیری کنیم، بهتر است از دولت بپرسیم که چرا قانون به این مهمی را اجرا نمی‌کند.

منکشاهی با اشاره به اینکه مجلس شورای اسلامی کمیسیون‌های تخصصی ویژه‌ای دارد گفت: بافت فرسوده مربوط به کمیسیون عمران مجلس است و این کمیسیون باید به صورت تخصصی وزیر راه و شهرسازی را به مجلس احضار کند تا دلایل اجرا نشدن تخصصی بافت فرسوده را پیگیری کند.

وی در پاسخ به اینکه اگر زلزله‌ای در منطقه کوهدشت بیفتد، عواقب آن چیست و چه کسی باید پاسخگوی تبعات آن باشد گفت: وقتی وزارت راه و شهرسازی داریم و بافت فرسوده در حیطه نظارت این وزارتخانه تعریف شده، بنا بر این متولی این قبیل موضوعات، مسوولان اجرایی و دولت هستند. رییس کمیسیون حقوقی قضایی مجلس با تأکید بر اینکه بر اساس قانون، هر قسمتی یک متولی دارد گفت: اگر بافت فرسوده مشکل دارد، در وهله اول وزارت راه و شهرسازی باید پیگیری آن باشد و اگر مشکلی وجود دارد برای رفع آن چاره‌اندیشی کند. وی با اشاره به اینکه گاهی از مسوولان نمایندگان مجلس با پیگیری‌های خود می‌خواهند مسوولان دولتی را تحریک کنند گفت: نمایندگان می‌خواهند وظیفه شان را در برابر مردم انجام دهند و از ابزار نظارت استفاده می‌کنند.

منکشاهی با اشاره به وظایف نظارتی مجلس گفت: اگر ببینیم بودجه خاصی برای بافت فرسوده اختصاص داده شده اما انجام نشده، حتماً با تمام توان این مهم را پیگیری می‌کنیم تا دولت را وادار به اجرای قانون کنیم.



## ناتوانی مالی ساکنان بافت های فرسوده مانع بازسازی می شود

پسرخ ندیمی با اشاره به اینکه در برنامه پنجم توسعه و لایحه بودجه سال ۹۱ ردیفی برای بافت فرسوده داشتیم اما به درستی اجرا نشده است گفت: دستگاه ها و ادارات در رابطه با منابع باید با هم تفاهم کنند بدین معنا که وزارت راه و شهرسازی منابعی دارد که ردیف های مشخصی هم برای آن تعریف شده است. سازمان میراث فرهنگی و گردشگری هم منابع دیگری دارد همانطور که دستگاه ها و سازمان های دیگر این چنین منابعی مشخصی دارند اما حرف آن است که بر اساس این منابع مدیریت می شوند.

وی در پاسخ به اینکه چرا ردیف بودجه را به درستی اجرا نکرده اند تا سهم بودجه بافت فرسوده اختصاص داده شود گفت: البته این درست است و باید قانون باید به درستی اجرا شود اما اینکه حالا ردیف های بافت فرسوده چیست، آیا اگر این بودجه اختصاص داده نشد، قابل بازگشت به هیات دولت است، آیا بودجه بافت فرسوده در ردیف های دیگر ادغام شده و به مصارف دیگری رسیده یا نه رسیده از جمله مباحثی است که باید به دقت بررسی شود و در دستگاه های مربوطه مورد نقد قرار بگیرد.

عضو کمیسیون اقتصادی مجلس با تاکید بر اینکه انشالله مشکل بودجه بافت فرسوده را در کمیسیون تلفیق حل می کنیم گفت: بنده به عنوان عضوی از کمیسیون تلفیق مجلس، قول می دهم که نسبت به این موضوع توجه ویژه داشته باشیم.

وی در پاسخ به اینکه در حال حاضر بافت فرسوده چه وضعیتی دارد و آیا اقتدر فرصت داریم که نسبت به آن بی توجهی شود گفت: به هر صورت کشور ما با توجه به شرایط اقلیمی خاصی که دارد، در رابطه با حفظ سازه ها مشکل دارد. سازه های ما بر اساس مسائل جوی، نوع ساخت، نوع مصالح بنا نوع اجرا همیشه در معرض تخریب بوده است. بنابراین در رابطه با مسائل مربوط به حفظ

کشورمان باید اقدامات درستی صورت بگیرد. برای حفظ سازه ها باید ساخت و سازها مورد بررسی دقیق قرار بگیرد و نمیتوانیم آنرا به امن خدایاها کنیم. باید نظارت شود که چه اتفاقی در هر لحظه از ساخت صورت می گیرد. بنا بر این باید ساخت و سازها به نوعی مدیریت شود که هیچ کمبودی نداشته باشیم.

ندیمی با اشاره به اینکه کشور ما در موقعیت زلزله قرار دارد و اگر زلزله ای اتفاق بیفتد، با توجه به فرسودگی ساختمان ها، اتفاقات ناگواری را شاهد خواهیم بود گفت: در ارتباط با شرایط اقلیمی کشورمان، زلزله خیز بودن آن و اینکه کشورمان بر روی گسل های زلزله قرار دارد، باید توجه لازم را به بناهای موجود و بناهایی که در حال ساخت آنها هستیم داشته باشیم.

وی با تاکید بر اینکه کشور ما متناسب با شرایطی که از جهت وسعت، از جهت کمربند امنیتی جغرافیایی و از جهت گسل زلزله دارد، باید سازه خودش را به صورت متناسب تعریف کند گفت: فرض کنید در گذشته برای ساخت بناها در مناطق شمالی کشور از چوب استفاده می کردند، چوب در حالی که قدرت لازم را نداشت، ما از انعطاف بیشتری در مقابل زلزله برخوردار بود، ما وقتی این چوب به آهن و فولاد و بتون تبدیل می شود و به جای آنکه چوب را با جفت و بست یا میخ به هم گیر بدهند، اسکلت آهنی و اسکلت بتونی را با جوشکاری و سیمان به هم متصل می کنند، باید متناسب با آن نیز کار کرد.

نماینده لاهیجان با تاکید بر اینکه بناهای چوبی در هنگام زلزله حرکت می کنند اما فرو نمی ریزند و اگر هم اتفاقی برای آن بیفتد، تخریب آنچنانی نخواهد داشت گفت: باید در رابطه با ساختمان فکر اساسی کرد و مقایسه آنرا با توجه به منطقه ای که قرار دارد و امکان هزینه ای که افراد توان پرداخت داشته

باشند، افزایش داد.

وی با اشاره به اینکه یکی از معضلات بافت فرسوده، ناتوانی مالی افرادی است که در این مناطق زندگی می کنند گفت: کسی که سالهاست در بافت فرسوده زندگی می کند از نظر مالی اقتدر توان نداشته که این بافتها را نوسازی کند بنا بر این باید امکانات مالی را در قالب تسهیلات در اختیار ساکنان این مناطق قرار داد.

ندیمی با اشاره به زلزله هایی که به تازگی در کشورمان اتفاق افتاده است گفت: تصور کنید که بابت این زلزله ها چقدر هزینه به دولت و مردم تحمیل شد. اگر دولت این هزینه ها را به مرور زمان در همین مناطق اجرا کرده بود، نه تنها شاهد مرگ و میر شهروندان مان نبودیم، بلکه بسیاری از این مشکلات نیز برطرف می شد و ساختمان های نوسازی داشتیم که باعث ماندگاری مردم در روستاها می شد.

عضو کمیسیون تلفیق بودجه گفت: بافت فرسوده چیزی نیست که بگوییم اگر امسال انجام نشد اشکالی ندارد و در سال های آینده اجرایی می کنیم بلکه اگر بافت فرسوده فرو بریزد باعث کشته شدن انسان ها می شود که جان انسان را با هیچ چیز دیگر نمی توان به دست آورد.

ندیمی در مورد نقش سازمان نظام مهندسی ساختمان در بافت فرسوده گفت: این سازمان تأثیر گذاری خوبی در بحث نظارت دارد، اما کار اجرایی نمی تواند انجام دهد. بنا بر این از این سازمان انتظار می رود در بررسی و نظارت از هم اکنون کار کند تا اگر مشکل قانونی رفع شد و شرایط مناسبی به وجود آمد، این سازمان در زمینه اجرا کار کند.

نماینده لاهیجان تاکید کرد: در کمیسیون تلفیق نیز می توانیم از نظرات این سازمان استفاده کنیم و هنگام بررسی مباحث مربوط به بافت فرسوده، راهکارهای این سازمان را مورد نظر قرار دهیم.



## نوسازی بافت فرسوده به نظارت دقیق نیاز دارد

غلام محمد زارعی با اشاره به اینکه حوزه شهرستان های بوی احمد و دنا به دلیل نوپا بودن، از بافت های فرسوده محدودی برخوردار هستند گفت: با مصوبه وزارت راه و شهرسازی که بر نوسازی و بازسازی بافت فرسوده تاکید دارد، بعضی از نقاط این منطقه را به عنوان بافت فرسوده حساب کردند.

نماینده بوی احمد و دنا با اشاره به اینکه برای اصلاح ساختار، جبران محرومیت و در واقع بهبود بافت های فرسوده، تسهیلاتی را در اختیار مردم این منطقه قرار دادند افزود: با توجه به معیارها و شاخص هایی که در تعیین بافت فرسوده وجود دارد، این اقدام انجام شده اما به نظر می رسد به تسهیلات بیشتری نیاز داریم.

وی با اشاره به اینکه بافت های فرسوده کشور زیاد است و نه تنها کشور بلکه بافت های فرسوده روی کریند زلزله قرار دارد گفت: به دلیل آسیب پذیر بودن کشور از حوادث طبیعی و استفاده از شرایط موجود می توان نتیجه گرفت که نیازمند رسیدگی فوری به بافت های فرسوده هستیم.

زارعی با تاکید بر اینکه به نظر می آید اختصاص بودجه به بافت های فرسوده، اقدام خوب و مطلوبی است گفت: اگر بخواهیم از سوانح و خسارت های ناشی از حوادث غیر مترقبه جلوگیری و پیشگیری شود، موضوع اصلی به بافت های فرسوده بر می گردد که نیازمند استحکام و بازسازی فنی هستند.

وی با اعلام اینکه بافت های فرسوده با زمین لرزه ساده به سرعت آسیب می بینند گفت: با توجه به همه جوانب، خوب است که تخصیص اعتبار به بافت فرسوده در سال آینده به جد مورد توجه قرار

بگیرد تا هم شاهد ایمن سازی و نوسازی بناها باشیم و هم تا اندازه بسیار زیادی، از نگرانی های ناشی از حوادث غیر مترقبه رهایی یابیم. عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس با این ناسف از نبود فرهنگ توجه به بافت فرسود گفت: الان اگر به مردم پول بدهیم و انشمار کنیم که بافت فرسوده را اصلاح کنند، شاید این کار را نکنند، بنابراین باید فکری کرد که مردم خودشان مایل به نوسازی بافت فرسوده باشند.

وی بهترین راه کار نوسازی بافت های فرسوده را اختصاص وام هایی با بهره پایین دانست و گفت: وام با بهره پایین فشار مالی بر مالکان بافت فرسوده وارد نمی کند و بر اعتبارات عمرانی دولت هم اثر گذار نیست.

زارعی افزود: در واقع کمک به بافت فرسوده نباید بلاعوض باشد تا مالک بخواهد مصرف این پول را در زمینه دیگری هزینه کند، بلکه بهتر آن است که همزمان با پیشرفت کار و نوسازی بافت فرسوده تسهیلات پرداخت شود. وی به نقش سازمان نظام مهندسی ساختمان در بافت فرسوده اشاره کرد و گفت: نوسازی بافت فرسوده به نظارت دقیق نیاز دارد و سازمان نظام مهندسی ساختمان حتما باید مراتب فنی بودن و پیشرفت کار را تایید کند تا بانک ها بتوانند نوبت بعدی اقساط تسهیلات را بدهند. بنابراین بهترین کار برای حل مشکل بافت فرسوده، پرداخت تسهیلات ارزان با بهره پایین و نظارت سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور است. نماینده بوی احمد و دنا با تاکید بر اینکه تاکنون سازمان نظام مهندسی ساختمان در این زمینه کارهایی کرده است گفت: سازمان روی این موضوع کار کرده، منتهی به نظر می آید که باید

روی بافت های فرسوده نظارت دقیق تری صورت بگیرد تا این پول و این اعتبارات در محل دقیق خودش مصرف شود، زیرا نگرانی بیشتر این است که بودجه بافت فرسوده در جای دیگری هزینه شود.

وی با اعلام اینکه در بودجه سال جاری ردیفی برای بافت فرسوده داریم گفت: این بودجه تعریف شده اما منظور میزان دقیق آن مشخص نیست.

زارعی با تاکید بر اینکه گمان می رود بودجه بافت فرسوده به اندازه کافی اختصاص داده نشده باشد گفت: ممکن است بودجه بافت فرسوده کم باشد اما اینکه چرا این اتفاق می افتد و چرا توجه به بافت فرسوده نمی شود و دولت توجه لازم را ندارد، نیازمند بررسی همه جانبه است.

وی گفت: ممکن است دولت با توجه به معذورانه که روی منابع مالی اش دارد، تصمیم بگیرد بودجه ها را جا به جا کند و بودجه عمران را به بخش دیگر مانند یازانه نقدی هدفمندی یازانه ها اختصاص دهد. عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس با تاکید بر اینکه مجلس شورای اسلامی فوه ناظر کشور است گفت: مجلس می تواند در مورد نحوه اجرای بودجه نظارت داشته باشد و اشتباهات یا رفتارهای سلبی دولت را اصلاح کند. زارعی با اشاره به اینکه کمیسیونها و یا نمایندگان مجلس در موارد گوناگون بودجه پیشنهاد می دهند گفت: در پیشنهادات نمایندگان موارد بسیاری در مورد بودجه بافت فرسوده داریم که باید به کمیسیون عمران مجلس بدهیم. از سوی دیگر اعضا نمایان داریم کمیسیون عمران مجلس هم در حوزه بافت های فرسوده توجه ویژه ای دارد و کم کاری ها را اصلاح خواهد کرد.



## باید از ظرفیت زیر ساخت ها در بافت فرسوده استفاده کنیم



جعفر قانری با تأکید بر اینکه در مورد بافت های فرسوده، انتظار توجه ویژه دولت را داشتیم گفت: انتظار داشتیم دولت در طرح حمایت از بافت های فرسوده گامهای موثری بردارد که چنین نشد. وی با اشاره به قانون وضع شده در مورد بافت های فرسوده گفت: در این قانون تأکید شد که دولت سهم خودش را از معافیت بافت های فرسوده که صادر می شود، پرداخت کند و از سوی دیگر هم خود شهرداری ها سهم خودشان را پرداخت کنند. عضو کمیسیون برنامه و بودجه با اشاره به اینکه انتظار داشتیم مسوولان در بافت های فرسوده یک مقدار ضوابط را رقیق تر کنند گفت: نگاه مثبت دولت به این قانون می توانست باعث شود تا انگیزه برای سرمایه گذاری در بافت های فرسوده فراهم شود.

وی با تأکید بر اینکه لازم بود یک بخشی از خدمات زیر بنایی و در حقیقت زیر ساخت مورد نیاز بافت فرسوده توسط دولت فراهم شود گفت: اگر چه قانون بافت فرسوده کار خوبی است اما در اجرا مشکل داشتیم و تنها از نظر نرم افزاری انجام شد ولی در عمل خیلی حرکت موثری ندیدیم.

قانری با اعلام اینکه دولت هم اقداماتی را در مورد بافت فرسوده داشت گفت: شاهد بودیم که بحث های تسهیلات مربوط به بافت های فرسوده را تا حدودی اجرا کرد و الان نیز کم و بیش هست. وی با یادآوری اینکه دولت به مسکن مهر پیش از بافت فرسوده توجه داشت گفت: شاید اگر یک بخشی از حمایت هایی که دولت از مسکن مهر کرده در بافت فرسوده به کار گرفته می شد، بهتر جواب می داد.

نماینده شیراز با اشاره به اینکه دولت مسکن مهر را در مناطق دورتاساده احداث کرد افزود: اگر دولت به جای اینکه شهرهای جدید و مسکن های مهر را در نقاط دور افتاده و محروم از خدمات و امکانات زیر بنایی شروع کند، این ساخت و سازها را در بافت های فرسوده ایجاد می کرد، خیلی بهتر می توانستیم از ظرفیت زیرساخت هایی که در بافت فرسوده داریم، استفاده کنیم.

عضو کمیسیون برنامه و بودجه تأکید کرد: اگر دولت بخشی از توجه به مسکن مهر را در بافت های فرسوده اعمال می کرد، بافت فرسوده نیز از این غربت بیرون می آمد.

وی در پاسخ به اینکه چند درصد قانون بافت فرسوده اجرایی شده است گفت: قانون که فکر نمی کنم به درستی اجرا شده باشد و اگر بخواهیم درصد بگیریم، درصد زیادی عمل نشده است.

قانری با یادآوری اینکه تکلیفی که در برنامه پنجم توسعه آمده، سالی ۱۰ درصد را برای بافت فرسوده مشخص کرده است گفت: در عمل چنین چیزی اتفاق نیفتاد و آن بخشی هم که دولت در بحث منابع مالی در پرداخت بخشی از عوارض پیروند ساختمانی داشته را نیز مناسفانه دولت عمل نکرده است.

وی در پاسخ به اینکه اختصاص بودجه به بافت فرسوده به خاطر نوسازی شهرها بوده یا قصد داشتید چهره شهر را از بافت فرسوده پاک کنید گفت: سرمایه گذاری و ساخت و سازها در قالب بافت فرسوده را به چند دلیل می توان عنوان کرد. نکته اول از توجه به بافت فرسوده، بحث عدالت اجتماعی است. امروزه قشرهای بسیاری از جامعه ایرانی در این بخش فرسوده ساکن هستند که اکثر آنها افراد محروم و کم درآمد جامعه را تشکیل می دهند.

عضو کمیسیون برنامه و بودجه با اعلام اینکه افرادی که در بافت فرسوده زندگی می کنند، قشرهای اصیل شهری هستند گفت: اینها افرادی هستند که سالها در شهر استخوان خورده اند و اکنون در شرایطی قرار گرفته اند که سابقه شهر هستند و با تلاش و زحمت آنها شهر بجایی رسیده است.

وی با تأکید بر اینکه سیاست کاهش بافت فرسوده کاملاً توجیه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی دارد گفت: صنعت ساختمان بیش از ۲۰۰ صنعت دیگر را نیز با خود به حرکت در می آورد و می تواند منابع ناهنجاری های اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی شود.

قانری با اعلام اینکه الان در همه جای دنیا، بحث

نوسازی، بهسازی و توانمند سازی به عنوان سه فرایند شناخته شده که باید در بافت های فرسوده اتفاق بیفتد گفت: اکنون این سه فرایند را کشورهای پیشرفته دنیا در بافت های فرسوده شان دنبال می کنند.

وی با اشاره به اینکه اکنون بخشی از شهرهایمان به حالت مردگی و خارج از سرویس بودن دچار شده است گفت: اگر می خواهیم شهرهایمان از این حالت خارج شوند، راهی جز حمایت از بافت فرسوده نداشته و نداریم.

نماینده شیراز با اشاره به خطراتی که متوجه بافت های فرسوده بوده و هست گفت: خطرات ناشی از بافت های فرسوده نیز نکته ای بود که حتماً باید مورد توجه قرار بگیرد.

وی با اشاره به اینکه کمترین حادثه و اتفاق طبیعی اعم از بارندگی، زلزله یا سیلی که اتفاق می افتد، بیشترین آسیب را بافت های فرسوده متحمل می شوند، گفت: بنا بر این به جهت پیشگیری هم که شده، باید دولت حمایت از بافت فرسوده را در اولویت کاری خود قرار دهد.

عضو کمیسیون برنامه و بودجه در پاسخ به اینکه برای بودجه سال ۹۶ هم برنامه ای برای بافت فرسوده دارید گفت: طرح هایی در دست داریم اما اینکه انشاالله تا چه حد بتوانیم موفق باشیم، نیازمند آن است که اعضای کمیسیون تلفیق همکاری کنند و نمایندگان در صحن علنی نیز همکاری کنند. انشاالله سعی می شود تا کمکی به بافت فرسوده بشود.

قانری در پاسخ به اینکه آیا نظرات نمایندگان مجلس نیز نسبت به این قانون مساعد است گفت: خوشبختانه نمایندگان مجلس نسبت به بافت فرسوده بیگانه نیستند و نمایندگان این دوره نیز افرادی هستند که از قبل اشراف دارند. ما اینکه تا چه حد روی ساختار بودجه بتوانند برای بافت فرسوده کار کنند، یک بحث دیگری است که در صحن علنی مجلس اتفاق می افتد. ولی فکر کنم نظرات نمایندگان به این مهم موافق باشند و به کاهش بافت فرسوده اعتقاد داشته باشند.



## بازسازی بافت فرسوده به برنامه ریزی نیاز دارد

سال ۹۱ تخصیص داده شده و سهم استانی‌ها نیز تا ۳۰ درصد بوده و بعضی از استان‌هایی که طرح‌های مهر ماندگار داشتند تا ۵۰ درصد تخصیص داده شده، در مجموع تخصیص بودجه عمرانی در کشور زیر ۲۰ درصد است و می‌توان نتیجه گرفت در مورد بافت فرسوده هم زیر ۲۰ درصد است. وی با یادآوری اینکه سهم بافت‌های فرسوده بیشتر توان تسهیلاتی است که به شهرداری‌ها داده می‌شود گفت: بیشتر سهم بافت فرسوده تسهیلات بانکی است تا اینکه کمک بلا عوض باشد و کمک‌های بلا عوض قطعاً پایین‌تر از بودجه‌های عمرانی است.

عضو کمیسیون برنامه و بودجه کشور در خصوص نقش دستگاه‌هایی مثل سازمان نظام مهندسی ساختمان گفت: سازمان نظام مهندسی باستانی حقیقتاً بگیر این مسأله باشد اگر چه این سازمان از نظر اعتباری خیلی نمی‌تواند دخیل باشد، ولی از نظر بهسازی و مهندسی و از نظر اینکه طرح‌های جامع را بازنگری می‌کنند، نقش مهمی دارند. وی با اشاره به نقش نظارتی سازمان نظام مهندسی ساختمان در ساخت و سازها گفت: این سازمان باید نظارت دقیق داشته باشد تا در جاهایی که بهسازی انجام می‌شود، بر اساس اصول مهندسی و ساختمانی باشد.

دوگانی افزود: سازمان نظام مهندسی باید دقت کند تا اصول درست شهرسازی در خیابان‌ها و معابر دیده شود تا اینکه مجبور نباشیم بافت فرسوده را که امروز نوسازی می‌کنیم بعد از ۲۰ سال دیگر دوباره بافت فرسوده شود و مجبور به بازسازی شویم. وی با تأکید بر اینکه سازمان نظام مهندسی باید دقت داشته باشد تا معابر و خیابان‌های بافت فرسوده درست بازسازی شود گفت: به عنوان مثال نباید برج‌های چندین طبقه در بافت فرسوده ساخته شود و لسی در کوچه‌های ۵ متری باشد که رفت و آمد در آن محل مشکل شود. این وظیفه مهم سازمان نظام مهندسی در هنگام احیای بافت‌های فرسوده است. نظارت جامعه مهندسی می‌تواند باعث شود تا نوسازی بافت فرسوده بسیار خوب پیاده شود تا در آینده مشکل ساز نشود.

برای بازسازی بافت فرسوده سرمایه گذاری می‌کنند اما در مقابله حجم عملیاتی که بافت‌های فرسوده دارند، بسیار ناچیز است.

وی با تأکید بر اینکه می‌تواند یک کار انقلابی در کارهای بودجه‌ای برای بافت فرسوده به عمل آید، گفت: شهرداری‌ها باید با سرمایه شهرداری وارد این عرصه شوند و طرح‌های جامع مناسبی برای احیای بافت‌های فرسوده و برای تخریب و بهسازی آنها ارائه دهند.

دوگانی با اشاره به میزان بالای بافت‌های فرسوده گفت: میزان بافت فرسوده به اندازه‌ای بالاست که نمی‌شود ما بگویم در عرض یک دهه و یا ۵ سال می‌توان آنها را نوسازی کرد، بلکه باستانی برنامه‌ریزی دراز مدتی باشد.

وی با تأکید بر اینکه باید نوسازی بافت‌هایی که فرسوده تر هستند و احساس خطر بیشتری می‌رود و حادثه خیزتر و زلزله خیزتر هستند، در اولویت قرار گیرند گفت: مسوولان باید بین بافتهای خطرناک را شناسایی کنند و نوسازی آنها در اولویت قرار دهند. عضو کمیسیون برنامه و بودجه با اشاره به تحریم‌ها گفت: باید با بودجه موجود بسازیم تا اینکه از وضعیت تحریم بیرون بیاییم و در نتیجه وضعیت صادرات نفت ما بهتر شود، گردش ارزها بهمان مناسب شود و کشور به حالت تعادل برگردد تا بتوانیم یک سرمایه گذاری خوبی هم از نظر منابع نفتی، هم از نظر فروش سهام شرکت‌های دولتی و هم اولویت دادن سرمایه شهرداری‌ها به سمت بافت فرسوده داشته باشیم. بنا براین سرمایه گذاری برای بافت فرسوده اقدام بسیار خوبی است که باید انجام شود.

وی با اشاره به اینکه هنوز مشخص نیست در بودجه سال ۹۲ چقدر برای نوسازی بافت فرسوده در نظر گرفته شود گفت: البته پیشنهاد دولت مشخص است اما هنوز به نتیجه نهایی نرسیده است.

دوگانی در پاسخ به اینکه چه میزان از بودجه عمرانی بافت فرسوده سال گذشته تخصیص داده شده است گفت: اگر چه میزان دقیق آنرا به یاد نمی‌آورم اما اطمینان دارم تخصیص داده شده است. با توجه به اینکه تنها ۱۰ درصد بودجه‌های عمرانی شهرها در

محمد حسین دوگانی انجمن‌گلو با ابراز تأسف از اینکه توجه لازم به بافت فرسوده نمی‌شود گفت: بافت‌های فرسوده یکی از معضلات شهرها و روستاهای قدیمی کشور ما هستند.

وی با تأکید بر اینکه کلان شهرهای ما مثل تهران، شیراز، اصفهان و شهرهای قدیمی ما محله‌های بسیار قدیمی با بافت فرسوده دارند گفت: با توجه به اینکه در گذشته ساخت و سازهای کشور ما با مصالح جدید نبوده و اکثر بافت‌ها و اجزای آن‌ها اکنون بافت فرسوده به یک معضل تبدیل شده است. عضو کمیسیون برنامه و بودجه با اشاره به اینکه کشور ما در مناطق مختلف بر روی گسل‌های فعال زلزله قرار دارد گفت: خطر گسل‌های فعال زلزله زمانی بیشتر احساس می‌شود که شهرها، شهرستان‌ها و روستاهای پرجمعیت ما که در بافت‌های فرسوده زیادی هستند، بر روی گسل زلزله قرار دارند.

وی با تأکید بر اینکه ترمیم، بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده نیاز به هزینه بسیاری بالای دارد گفت: با توجه به وضعیت اقتصادی نامناسب فعلی خانواده‌هایی که در بافت فرسوده ساکن هستند، توان کافی ندارند که خودشان اقدام به بهسازی در دوگانی با اعلام اینکه بافت‌های فرسوده طوری است که خیابان، کوچه و محال عبور و مرور درست و حسابی ندارند گفت: ابتدا بایستی خیابان و کوچه جدیدی برای بافت‌های فرسوده ایجاد شود و کلاً ساختار شهری در این مناطق عوض شود که همه این موارد هزینه بسیاری می‌خواهد.

وی با یادآوری اینکه در بودجه‌های سنواتی مبالغی برای احیای بافت‌های فرسوده شهرها در نظر گرفته شده است گفت: این منابع به صورت تسهیلات است که از طریق وزارت کشور برای مناطق محروم تعریف شده و از سوی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های وزارت کشور تخصیص داده می‌شود.

نماینده فسا با اعلام اینکه کمکی هم از سوی شهرداری‌ها در شهرها و مخصوصاً در شهرها و کلان شهرها تعریف شده است گفت: شهرداری



## توجه به ایمن سازی بافت فرسوده ضروری است

محمد رزم با تأکید بر اهمیت توجه به نوسازی شهرها به ویژه بافت فرسوده گفت: نوسازی و رفع مشکلات بافت فرسوده یکی از نیازهای اساسی کشور است و باید یک توجه جدی به بهسازی، نوسازی و اصلاح بافت فرسوده در همه شهرهای ایران بشود.

وی با اشاره به اینکه کشورمان بر روی گسل زلزله واقع است گفت: با توجه به این که خطر زلزله کشورمان را دیم تهدید می کند و مهمتر خطرناکی است که مردم ساکن در بافت فرسوده شهرها را تهدید می کند، باید به بافت فرسوده توجه جدی تری شود.

عضو کمیسیون حقوقی قضایی با اشاره به قوانین خاصی که در همه زمینه ها داریم گفت: در زمینه بافت فرسوده نیز قانون داریم که دولت باید به نوسازی و بهسازی و اصلاح بافت فرسوده توجه کند.

وی با تأکید بر اینکه شهرداری ها نیز باید تخفیفات ویژه ای برای ساخت و ساز بافت فرسوده اختصاص بدهد گفت: یک اعتبارات ویژه ای برای بافت فرسوده تعریف شده و ۱۰۰ معادل آن هم تخفیفات و عوارض پیش بینی شده که وزارت راه و شهرسازی با سازمان مسکن و شهرسازی باید به بافت فرسوده اختصاص بدهد.

رزم با تأکید بر اینکه حدود ۵۰ هکتار بافت فرسوده در چند نقطه شهر کرمانشاه دارد گفت: کرمانشاه هم به هر حال از مشکلات بافت فرسوده بی نصیب نیست، البته سازمان بهسازی و نوسازی شهر کرمانشاه که متولی ساخت و ساز بافت فرسوده است، خوب کار می کند و عوارض و تخفیفات خوبی را هم برای این مهم در نظر گرفته اند.

وی با اشاره به این که مترز بالای از بافت فرسوده را به عنوان مکان تجاری و پاساژ و گذار کردند گفت: با این سیاست، توسط بخش خصوصی در بافت فرسوده ساخت و ساز شده است.

رزم با تأکید بر این که از روند نوسازی بافت فرسوده در کرمانشاه راضی هستیم گفت: نقش دولت ضعیف است و به عنایت ویژه دولت از نظر دادن تخفیف در

عوارض و تسهیلات نیاز داریم.

وی با خواهان توجه بیشتر دولت به بافت فرسوده شد و گفت: در سال های گذشته نیز یک اعتباراتی از محل بانک اسلامی اختصاص داده شد، بدین صورت که تحت عنوان فاینانس یا تحت عنوان ABC اعتباراتی را برای کشورهای اسلامی در نظر میگیرند و در ایران نیز توسط بانک ملت این اعتبارات برای بافت های فرسوده تخصیص داده شد که مبلغ آن به سازمان نوسازی و بهسازی شهرستان ها واگذار شد.

نماینده کرمانشاه با اشاره مشکلاتی که مالکان بافت فرسوده در بازپرداخت این تسهیلات دارند افزود: در باز پرداخت این اعتبارات و این وامی که از صندوق بانک های اسلامی گرفته اند دو انتظار داریم. انتظار اول این است که برای بازپرداخت این تسهیلات مدتی استمهال شود که منظور ما یک مدت حداقل ۵ ساله است و انتظار دوم اینکه در هنگام بازپرداخت، پول را با مبلغ همان زمانی که گرفته اند، محاسبه کنند. بدین معنا که اگر در آن زمان دلار را به نرخ ۱۰۰۰ تومان محاسبه کردند و بر اساس آن تسهیلات دادند، هنگام بازپرداخت نیز به همان زمان و به نرخ همان روز این تسهیلات برگردد نه به نرخ دلار فعلی که چندین برابر شده است.

وی با تأکید بر اینکه انتظار ما این است که انشالله بانک ها توجه کنند گفت: انتظار داریم وزارت راه و شهرسازی، معاونت مدیریت و نظارت راهبردی رئیس جمهور و هم نمایندگان مجلس در جهت اجرای مصوبات و تسهیل وضعیت ایمن سازی توجه ویژه ای داشته باشند.

رزم با یادآوری اینکه به عنوان نماینده کرمانشاه در قسمت بهسازی و نوسازی و اصلاح بافت فرسوده مکاتبات متعددی داشته است گفت: قطعا این مکاتبات را در سایت خودم درج می کنم تا مشخص شود به عنوان نماینده مردم کم کاری نداشته ام و اگر کم کاری بوده، ناشی از عملکرد غلط دولت بوده است.

وی در مورد میزان نقش مسکن مهر در بافت

فرسوده گفت: این فکر خیلی خوبی است که دولتمردان را نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده را به مسکن مهر واگذار کنند و باید مورد توجه ویژه دولت هم قرار بگیرد.

نماینده کرمانشاه با تأکید بر اینکه باید حجم زیاد و تراکم بالایی از بافت های فرسوده را در زمینه مسکن مهر در نظر بگیرند گفت: در قالب مسکن مهر برای کرمانشاه، در تنگه ظرفیت چند هزار واحد ساختند، در شهرک دولت آباد نیز چند هزار واحد ساختند و در کیهان شهر و دروزه ورودی اسلام آباد به کرمانشاه هم چند هزار واحد ساختند. تا جایی که بنده اصلاح دارم: مسکن مهر در واقع خوب کار کرده و بافت فرسوده کرمانشاه جوابگوی مسکن مهر نیست.

وی با اعلام اینکه حجم مساحت بافت فرسوده کرمانشاه به اندازه ای نیست که جوابگوی نیاز زمین مسکن مهر باشد گفت: بنده پیشنهادی دارم و دنبال آن هم هستیم که برای بهسازی بافت فرسوده مشارکت کنند. مثلا بانک های عامل کشور به ویژه بانک های دولتی و شرکت های شستا متعلق به تامین اجتماعی بیایند بافت فرسوده را به صورت هکتاری نوسازی کنند. مثلا ۱۰ یا ۲۰ هکتار بافت فرسوده را یک جا بخرند و بعد آنرا به کار گروه ماده ۵ ببرند و تغییر کاربری هایش انجام شود تا بتوان بناهای جدید احداث کرد.

رزم در مورد نحوه تغییر کاربری ها گفت: به عنوان مثال معابر عمومی، مساجد و مدارس را در قالب کاربری خارج کنند و یک مقدار از بافت فرسوده مسکونی یا فرهنگی و رفاهی را به بخش تجاری اختصاص و یک مقدار را هم به مسکونی اختصاص بدهند و هنگامی که این زمین به وضعیت مورد نظر تبدیل شد، آنگاه بناها را واگذار کنند.

نماینده کرمانشاه با اشاره به اینکه باید در بازسازی بافت فرسوده، کاری کرد که سوددهی داشته باشد گفت: تجاری سازی سود خوبی دارد و با این سیاست، قیمت ارزش افزوده چند برابری ایجاد می شود که در نهایت هم پول دولت برمی گردد و هم می توان فازد آنرا در مسایل عمرانی و ساخت و سازهای دیگر استفاده کرد.



## مسوولان به بحث بافت های فرسوده در شهر و روستا توجه کنند

اگر در ۱۰۰ کیلومتری آن هم زلزله بیاید، خیلی از دیوارهای خانه ها و مغازه ها ترک می خورد و شاهد ویرانی آنها خواهیم بود.

وی با یادآوری اینکه چند سال پیش زلزله ای در منطقه سیستان و بلوچستان اتفاق افتاد گفت: درست است که سیستان و بلوچستان روی خط زلزله نیست، ولی آنقدر خانه ها و ساختمان های این مناطق ضعیف است که وقتی زلزله ای در فاصله ۱۲۰ کیلومتری رخ داد و در اطراف زلزلان و زابل بود و مرکز زلزله بین زابل و زاهدان بود، خیلی از خانه ترک برداشت.

حسینی با تاکید بر اینکه فاصله زلزله با شهرها و خرابی ساختمان ها نشانگر این است که بافت فرسوده این مناطق به توجه جدی مسوولان نیاز دارد گفت: مسوولان باید به بحث بافت های فرسوده در شهر و به خصوص خانه های روستایی توجه کنند و من تاکید می کنم که خانه های روستایی، از نوع خشتی و گلی هستند و در معرض ویرانی قرار دارند. وی در مورد اینکه اگر دولت بودجه بافت فرسوده را اختصاص بدهد، در چرخش اقتصادی کشور، موثر خواهد بود گفت: قطعا روستاها مراکز مهمی برای اقتصاد کشور هستند و رونق اقتصادی مملکت در بخش کشاورزی و دامپروری در روستاها کلید می خورد. بنا بر این اگر شرایطی بری مردم روستاها فراهم شود که مسکن روستایی به یک مسکن بهینه تبدیل شود، روستایی را به کار و تولید علاقه مند می کند. نماینده زابل، زهک و هیرمند با تاکید بر اینکه باید شرایط به نوعی فراهم شود که روستاییان بتوانند در مقابله با حوادث طبیعی، مقاومت بیشتری داشته باشند گفت: ساختمان نوساز در توسعه اقتصادی کشور قطعا تاثیر گذار خواهد بود. زیرا روستای آباد در ماندگاری مردم تاثیر میگذارد و نتیجه آن هم رونق تولید است که به چرخه اقتصادی کشور خیلی کمک می کند.

این حرف بدان معنا نیست که در شهرها بافت فرسوده زیاد داریم یا بافت فرسوده نداریم، اما نسبت به خانه های گلی روستایی، شهرها در قسمت بهتری هستند و شرایط بهتری دارند.

حسینی با ابراز خرسندی از اینکه در یک برهه ای از زمان، این اتفاق مبارک را شاهد بودیم که دولت بافت فرسوده وام های خوبی داد افزود: روستاییان و مالکان بافت فرسوده نیز از یک وام ها و شرایط مناسبی که داشت، برای بازسازی یا نوسازی منازل خودشان استفاده کردند، اما در ادامه به مشکل خوردیم و این روند نامناسب به نوعی ادامه یافت که امروزه شاهد نبود بودجه مناسب برای پرداخت وام بافت فرسوده و در نتیجه بازسازی خانه های قدیمی هستیم.

حسینی در پاسخ به اینکه در قانون برنامه پنجم توسعه و لایحه بودجه سالانه برای کاهش بافت فرسوده، اعتباری تعریف شده و منطقه سیستان و بلوچستان تا چه اندازه از این وام ها در بافت کرده اند گفت: الان حضور ذهن ندارم، ما می دانیم که بودجه لازم اختصاص داده نشده و کم نطفی در این مورد نیز شامل حال مردم مناطق محروم بوده است. نماینده زابل و زهک و هیرمند در پاسخ به اینکه با توجه به زلزله اخیر بودن کشورهای، اگر زلزله ای پیش بیاید، تبعاتش چه اندازه خواهد بود گفت: خوشبختانه منطقه سیستان در معرض زلزله قرار ندارد و به اندازه مانند دیگر کشورهای همسایه نیست، البته در اطراف سیستان زلزله هایی با در صد پایین می آید اما حوزه شهرستان زابل و شهرهای هیرمند و زهک در خط زلزله قرار ندارند.

وی با خفناک بودن زلزله برای سیستان گفت: مشکل ما وضعیت بناهای ساخته شده است و در هر صورت زلزله می تواند بر ساختمان های این منطقه تاثیر گذار باشد. نماینده زابل، زهک و هیرمند تاکید کرد: آنقدر بناهای این شهرها ضعیف است که

سید باقر حسینی با انتقاد شدید از بی توجهی به بافت فرسوده در مناطق مختلف کشور گفت: ابتدا لازم است در مورد وضعیت بافت های فرسوده در منطقه سیستان و بلوچستان و اینکه آیا بودجه ای به بافت های فرسوده ما اختصاص داده شده، توضیح بدهیم.

نماینده زابل و زهک با تاکید بر اینکه متأسفانه مناطق دور افتاده و محروم همیشه از نظر مسوولان نیز دور می افتند گفت: منطقه سیستان و بلوچستان نیز یکی از مناطق محروم است.

وی با اشاره به اینکه در حال حاضر بافت های فرسوده بسیاری در این مناطق داریم گفت: بدتر اینکه بافت فرسوده را برای مدارس داریم به نوعی که اکثر مدارس منطقه سیستان، مدارس بوده که بنده در زمان تحصیل در دوران ابتدایی دیده ام و الان دانش آموزها آنجا درس می خوانند!

حسینی با تاکید بر اینکه مدارس سیستان متعلق به حدود ۲۴ سال پیش بوده است گفت: عمق فاجعه در مورد وضعیت احداث این مدارس مشخص است و متأسفانه بودجه هایی که برای نوسازی این مدارس اختصاص داده شده، پرداخت نشده است. وی با تاکید بر اینکه توجه به بافت فرسوده هم در بخش مدارس، هم در بافت شهری منطقه سیستان و به خصوص در روستاها عتابی ویژه ای را می طلبد گفت: خانه های منطقه ما خشت و گلی هستند و این در روستاها شدیدتر است.

نماینده زابل و زهک با ابراز تأسف از اینکه وام مسکنی هم که قرار بود بابت نوسازی بافت فرسوده به روستاها بدهند، به مشکل خورده است گفت: متأسفانه آن وام به نوعی تغییر کرده که روستاییان ما توان پرداخت اقساط آنرا ندارند.

وی با تاکید بر اینکه نیاز است بنیاد مسکن نوسازی بافت فرسوده روستاها را مدنظر قرار دهند گفت: شاید در شهرها ما مشکل زیادی نداشته باشیم، البته



## باید به بافت فرسوده توجه بیشتری شود

محمد رضا رضایی با ابراز نگرانی از وجود بافت فرسوده گفت: امروزه در تهران و در خیلی از کلان شهرهایمان بافت‌های فرسوده زیادی داریم که اینها هم به لحاظ منظره شهر را نازیبا کردند و هم اینکه در شرایط بحرانی می‌توانند خدمت‌رسانی را خیلی کند کنند. مشکلات عدیده‌ای را برای مردم و مسوولان فراهم کنند.

وی با تأکید بر اینکه در کشور مشکلات زیادی داریم گفت: بزرگ‌ترین مشکل ما این است که برای نوسازی بافت فرسوده تلاش کنند و حتی به مسوولان ساخت و ساز مسکن کشور به ویژه متولیان مسکن مهر پیشنهاد کردیم که این پروژه‌های مسکن مهر را در بافت فرسوده بسازند.

نماینده چهارم با تأکید بر اینکه بهتر بود مسکن مهر را از حاشیه شهرها به داخل شهرها بیاورند گفت: به جای اینکه دولت تمام همت خود را بر حاشیه شهرها بگذارد و در آنجا سرمایه‌گذاری کند و زمین اختصاص دهد و امکانات را در آن مناطق گسترش دهد، بهتر است در شهرها متمرکز شود و بافت‌های فرسوده را نوسازی کند.

وی با تأکید بر اینکه بیش از ۹۰ درصد متقاضیان خرید مسکن تمایل دارند در مرکز تجمع ادارات، خدمات‌آرایی و بافت‌های تجاری شهر سکونت داشته باشند گفت: یک عدد خاصی که معلوم نیست به چه دلیل علاقه به این دارند که مردم را به حاشیه ببرند، اصراً دارند مسکن مهر در حاشیه شهرها ساخته شود که این جای سوال دارد.

عضو کمیسیون عمران با تأکید بر اینکه ساخت مسکن در بافت فرسوده می‌تواند در کنترل قیمت مسکن هم بسیار موثر باشد گفت: خدمات دهی در بافت فرسوده آسان‌تر است زیرا آب، برق، گاز، خیابان، تلفن، سرویس‌های حمل و نقل و تمامی امکانات شهروندی آماده است و نیازی به ایجاد آنها نیست به ویژه آنکه نوسازی بافت فرسوده به زیبایی شهر نیز کمک می‌کند و ساختمان‌های قدیمی که در حال فروپاشی است، نوسازی می‌شود.

وی با تأکید بر اینکه نوسازی بافت فرسوده می‌تواند در کنترل قیمت مسکن بیشتر موثر باشد گفت: این همه

مسکن در حاشیه شهر ساخته شد اما نیاز شهر را تأمین نکرد و در نتیجه قیمت مسکن در شهر همچنان بالا ماند در حالی که می‌توانست این سرمایه‌گذاری بزرگ مسکن مهر در قیمت مسکن بسیار موثر باشد. رضایی پیشنهاد کرد که دولت بافت‌های فرسوده را قیمت‌گذاری کند و افزود: دولت باید به شهرداری‌ها کمک بدهد و شهرداری‌ها هم باید پای کار باشند. باید برای بافت فرسوده یک اعتبار مناسبی بگذاریم و شهرها را از این وضعیت اسفبار نجات بدهیم.

وی با ابراز تأسف از اینکه در بحث بافت فرسوده خیلی از دولت‌انگیزه قوی ندیدیم گفت: دولت انگیزه‌ی ندارد که بخواهد پای کار بیاید و در نوسازی بافت فرسوده ورود پیدا کند و دلیل این رفتار سوال برانگیز دولت را نمی‌دانیم.

نماینده چهارم با اعلام اینکه شهرداری‌ها مناسب با درآمدهای یک حرکت‌هایی برای نوسازی بافت فرسوده می‌کنند گفت: نظر شهرداری‌ها مثبت است اما واقعا درآمدهای شهرداری جوابگو نیست و یک اراده قوی‌تر و توان مالی بیشتری باید پشت این قضیه بیاید که آن هم دولت است.

وی با تأکید بر اینکه مناسبانه نقش دولت در بافت‌های فرسوده بسیار کم رنگ است گفت: به همین دلیل است که در بافت فرسوده ما تغییرات چشمگیری انجام نمی‌شود.

وی با تأکید بر اینکه خطرات بافت‌های فرسوده بسیار زیاد است گفت: وقتی زلزله‌ای با مقیاس ۵ ریشتر در کشور می‌آید و باعث خسارت فراوان می‌شود و جان انسان‌های زیادی را تهدید می‌کند، اگر شدت زلزله بیشتر باشد که فاجعه می‌شود، زیرا خدمت‌رسانی هم با مشکل انجام می‌شود و شاید هم نشود.

عضو کمیسیون عمران با تأکید بر اینکه هنگام زلزله هم بافت فرسوده خطرناک‌ترین است و هم برای بافت‌های مقاوم‌تری که بعضاً در کنار بافت فرسوده وجود دارد، مشکل‌ترین می‌شود گفت: ویرانی بافت فرسوده باعث مشکل در خدمت‌رسانی می‌شود و به امدادگرایان اجازه نمی‌دهد که به ساختمان‌های مقاوم نیز خدمت‌رسانی صورت بگیرد و این مشکلی است که در کلان شهر تهران بیشتر داریم.

وی با تأکید بر اینکه نگرانی تبعات بافت فرسوده را در خیلی از شهرهای دیگر هم داریم گفت: یادمان نرود که بافت فرسوده را به عنوان یک معضل بشناسیم زیرا در خط زلزله قرار گرفتیم. بنا بر این یکی از راه‌های توانمندسازی و حمایت از انسان‌ها همین است که بنیام ساختمان را تقویت بانه عبارت بهتر مقاوم‌سازی کنیم و بهترین کار نوسازی بافت‌های فرسوده است.

رضایی تأکید کرد: هر چقدر طرح و برنامه بدهیم به نتیجه نمی‌رسد مگر آنکه اول اعتبار لازم را برای این مهم تامین کنیم که البته تا حدودی داده می‌شود اما مشکل آن است که تسهیلات بافت فرسوده کم رنگ است. وی در پاسخ به اینکه چرا دولت برای ترمیم مشکلات بافت فرسوده اقدام مناسبی انجام نمی‌دهد گفت: هر اقدام دولت به شرایط بستگی دارد که تابع مسائل سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. نکته مهم مشکل اقتصادی است که دولت باید تسهیلات لازم را بپردازد و نمی‌پردازد چون همه اعتبارات را به هدفمندی پارانه‌ها اختصاص داده است اما در مواردی هم رفتارها سیاسی است به عنوان مثال توجه به نوسازی بافت فرسوده تهران است. اکنون

دولت با تهران مشکلات و چالش‌هایی دارد که این چالش‌ها را می‌توانید در رفتارها و گفتارها و کردارهای دولت با شهرداری تهران مشاهده کنید. بودجه مترو پرداخت نشده، اصراً بر جداسازی شهری از تهران را می‌بینیم و بسیاری موارد دیگر که گویای رفتار سیاسی دولت با شهرداری تهران است و همین چالش‌ها باعث شده که در بافت‌های فرسوده نیز مردم زیانش را ببینند در حالی که انتظاراتی که مردم دارند این است که به هر صورت مشکلی برایشان پیش نیاید که مناسبانه می‌آید.

نایب‌رئیس کمیسیون عمران در مورد نقش سازمان‌های مرتبط با بافت فرسوده مثل سازمان نظام مهندسی ساختمان گفت: سازمان نظام مهندسی ساختمان یک NGO است که بر ساخت نظارت دارد و جایی که ساختمان‌های مقاوم در حال ساخت است یا در جایی که بنایی تازه شروع می‌شود، نظارت می‌کند. اما در مورد بافت فرسوده مشکل این است که وقتی اراده‌ای نیست تا یک بافت فرسوده نوسازی شود، سازمان نظام مهندسی چه کار می‌تواند انجام دهد.



## اگر دولت از بافت فرسوده حمایت نکند تبعات آن به خودش باز می‌گردد

بافت فرسوده گفت: در هر صورت آن چیزی که در ساخت و ساز مطرح است، این است که یک مربع در آن دخیل است که یک ضلع آن سازمان نظام مهندسی، ضلع دیگر دولت یعنی وزارت راه و شهرسازی و سازمان مسکن و شهرسازی، یک ضلع دیگر شهرداری‌ها و ضلع چهارم کارگران ماهر است.

وی با تأکید بر اینکه همه اعضای این مربع می‌توانند در ساخت ساختمان دخیل باشند گفت: از سیاست‌گذاری تا اجرا به این مربع نیاز داریم. اما در مورد ضلع کارگران ماهر باید بگوییم که تعطیل هستیم و نداریم. در مورد ضلع مسکن و شهرسازی که باید این بخش را حمایت کند زیرا اسم وزارتخانه‌اش راه و شهرسازی است و امروزه هر کسی می‌خواهد هر کاری برای شهرسازی کند، این وزارتخانه جلو می‌آید و سینه سپر می‌کند که این جزء کارنامه من است، بنا بر این وزارت راه و شهرسازی هم که تعطیل است. می‌ماند شهرداری‌ها، که شهرداری‌ها هم آتش‌گرفتاری در بخش‌های مختلف دارند که در آندشان پاسخگویی این نیست که به بافت فرسوده برسند بلکه شهرداری‌ها باید مجادله بسازند، پارکینگ بسازند، فضای سبز را برساند. پسماند را کنترل کنند و بسیاری موارد دیگر که در مقوله بحث نمیگنجد. بنا بر این سازمان نظام مهندسی می‌ماند که در هر صورت می‌تواند مقداری در توجه دادن به بافت فرسوده موثر باشد.

خسروی تأکید کرد: به نظر می‌رسد که هر چهار ضلع این مربع یعنی وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، کارگران ماهر و شهرداری‌ها باید با همدیگر هماهنگ باشند و نمی‌توانیم بگوییم سهم کدام دستگاه کمتر یا بیشتر است. عضو کمیسیون عمران مجلس با تأکید بر اینکه در بخش بافت فرسوده همه باید با هم وارد شوند گفت: البته خراسته صلی از طرف خود مردم است که بخواهند بازسازی بافت فرسوده پیگیری شود و نتایج به نتیجه برسد.

فرسوده داریم گفت: این سرگردانی بافت فرسوده کار بسیار خطرناکی است زیرا باعث شده تا شهر با یک روستا فرقی نکند.

خسروی با تأکید بر اینکه نمی‌دانم کی می‌خواهد رنگ‌های خطر بافت فرسوده به صدا در بیاید گفت: بنده تشکر می‌کنم که نشریه تخصصی شمس در بحث بافت فرسوده پیش قدم شد.

وی با تأکید بر اینکه شهر با یک روستا خیلی فرقی می‌کند گفت: اگر در شهر یک انفاق مانند زلزله بیفتد، توقعاتی که شهرنشینان دارند با یک روستا خیلی فرقی دارد و بالاتر از یک روستاست.

عضو کمیسیون عمران با تأکید بر اینکه نیاز است در مورد بافت فرسوده هر چه سریعتر تصمیم‌گیری شود گفت: بافت فرسوده یک رنگ خطر ملی است که این رنگ را همه افراد باید بشوند.

وی با اشاره به مصوبات قانونی گفت: بر مبنای آن چیزی که در برنامه توسعه پیش بینی شده، قرار است سالی ۱۰ درصد بافت فرسوده احیا شود که نکرده‌ایم، قرار بود به این بافتها وام خاصی بدهیم که نداریم، قرار بود به بافت فرسوده هنگام فونداسیون وام بدهیم که نداریم و بسیاری موارد دیگر که انجام نشده است.

خسروی با تأکید بر اینکه بافت فرسوده هزار و یک مشکل دارد گفت: بافت فرسوده یک خانه کوچکی است که ۶ نفر در آن شریک هستند. یکی از اینها فوت کند که ورثه ۳۶ نفر میشود و با یک فوت دیگر ۴۶ نفر می‌شوند بنا بر این یک سری مشکلات ثبتی و سندوی دارند.

وی افزود: همه این مشکلات یک طرف بماند، اگر قرار باشد دولت از بافت فرسوده حمایت نکند، به نظر میرسد که تبعات آن به خود دولت بازمی‌گردد زیرا در هنگام یک حادثه، کار برای ستاد بحران و هدایت امدادسازان و کمک به اینها کار خیلی سختی است.

نماینده سمنان و مهدی شهر در مورد وظیفه بعضی از سازمان‌ها مثل سازمان نظام مهندسی در خصوص

عزیزضا خسروی با انتقاد از عملکرد دولت در بافت فرسوده گفت: شاید دولت یک مقداری بخش بافت فرسوده را به فراموشی سپرده یا بهتر بگویم، الویت مسکن مهر را به بافت فرسوده ترجیح داده است. عضو کمیسیون عمران با تأکید بر اینکه در ساخت مسکن مهر اشکالات بسیاری به وجود آمد گفت: می‌توانستیم در بعضی از شهرستان‌ها مسکن مهر را در بافت‌های فرسوده برپا کنیم و حتی در بعضی از استانها، به یک سری هماهنگی‌هایی که با وزارت راه و شهرسازی داشتیم، یک مقدار زمین را در بافت فرسوده آزاد کردیم و در اختیار مسکن و شهرسازی گذاشتیم که مسکن مهر را در آنجا احیا کند، اما متأسفانه انجام نشد.

نماینده سمنان با اعلام اینکه ساخت مسکن مهر در بافت فرسوده چند خاصیت داشت گفت: اولین خاصیت این بود که بافت فرسوده، مسکن مهر و شعاع ساختمانی احیا می‌شد و دومین خاصیت نیز این بود که احتیاج به زیرساخت نداشت زیرا امروز در مسکن مهر کلی هزینه می‌شود تا پانگاه پلیس، مدرسه، مسجد، آب، برق، گاز و بسیاری امکانات دیگر را ایجاد کند که بافت فرسوده همه اینها را داشت.

وی سومین خاصیت ساخت مسکن مهر در بافت فرسوده را نوسازی شهر دانست و گفت: ساخت مسکن مهر در بافت فرسوده باعث می‌شد تا معماری جدید به محله قدیمی بیاید و همین باعث می‌شد تا افراد دیگری که آن اطراف هستند، ترغیب شوند که معماری جدیدی را بسازند و محله قدیمی یک مقداری احیا شود.

خسروی با اعلام اینکه همان مقدار ناچیز سیاست‌های عمرانی که دولت در گذشته در قبل بافت فرسوده داشت، رها کرد گفت: دولت همه بودجه‌اش را به مسکن مهر اختصاص داد و تقریباً باعث شد که همان حمایت‌ها از بافت فرسوده هم رها شود.

وی با اعلام اینکه لان یک بلا تکلیفی در بافت‌های



## بافت فرسوده دارد به مشکل اساسی ما تبدیل می شود



بوده اما اکنون برای ما یک دهنره و نگرانی ایجاد کرده و امیدواریم حداقل این قضیه شروع شود یا به عنوان مشکل اساسی جرقه اش زده شود.

وی خطاب به مسئولان گفت: اگر اتفاقی مانند یک زلزله در تهران بیفتد، با گریه کردن، افسوس خوردن و بر سر خود زدن چاره کار مردم نمی شود. البته یک قدم هایی شهرداری برداشته و در بحث فروش تراکم اقداماتی کرد. بدین معنا که هر فردی که بخواهد بافت فرسوده ای را نوسازی کند و خودش سرمایه گذاری کند، یک تخفیفی برای عوارض آنها می دهند یا یک وامی را می دهند که اینها قدم های خوبی است، ولی کافی نیست.

نماینده اهر و هریس با تأکید بر اینکه هر کاری که در کشور برای بافت فرسوده انجام گرفته، کافی نیست گفت: امروزه نه تنها در روستاها بلکه در شهرها نیز ساختمانهای خشتی داریم که خیلی باعث نگرانی هستند. در منطقه زلزله زده استان آذربایجان شرقی که متأسفانه از بقیه استانها هم خیلی عقب هستند، در همین مناطق زلزله زده اهر و هریس یک روستاهایی داریم که تمام خانه هایش فرو ریخت و در آنها حتی یک ساختمان نوساخته هم نداریم و همه آنها خشتی بود که در نتیجه همه افرادی که در آن خانه ها بودند، کشته شدند، یعنی روستایی بوده که روز روشن بوی استراحت در خانه بودند و همه شان کشته شده بودند که این مایه نگرانی است و باید تدبیری در جهت حل آن اندیشیده شود.

وی در مورد بودجه دولت احمدی نژاد که به اندازه ۷۰ سال گذشته درآمد ناشی از فروش نفت داشته است گفت: بودجه عمرانی مسا ۲۸ هزار میلیارد تومان بوده اما می خواهیم بگوییم که بافت فرسوده یک وضعیت اضطراری است و باید از صندوق توسعه ملی برداشت شود و برای این قضیه تصمیم گرفت درست است که در سال گذشته تنها ۲۰ درصد بودجه عمرانی ما تخصیص یافته اما اگر بر عملکرد دولت های قبلی تأکید می کنم به علت این است که آن دولتها قانون مبارز بودند و هر تخصیصی که در بودجه برای عمران کشور داده می شد و هر تصمیمی گرفته می شد، آنرا هزینه می کردند ولی در دولت احمدی نژاد بی توجهی به قانون و مصوبات بودجه و برنامه را شاهد هستیم.

نماینده اهر و هریس با تأکید بر اینکه باید با عوامل و راهکارهای مختلف، نه یک روش قضیه بافت فرسوده ترمیم شود تا دیگر به بحران تبدیل نشود گفت: در کشور ما هیچ چیزی قابل پیش بینی نیست، چه بسا ۱۰۰ سال دیگر هم زلزله ای در ایران اتفاق بیفتد و چه بسا همین فردا، این اتفاق بیفتد. همان طوری که در آذربایجان در شهرستان اهر این زلزله اتفاق نیفتاده بود، وی با یادآوری اینکه در تبریز زلزله اتفاق افتاده بود ولی در منطقه اهر اصلاً این اتفاق نیفتاده چون گسل نبود گفت: اهر بر روی گسل های اصلی هم نبود و گسل های جدید بودند. به همین خاطر امکان زلزله باعث نگرانی شده و دغدغه اساسی ما این است.

نماینده اهر و هریس با اشاره به اینکه دوستانی که در کمیسیون عمران رشته تحصیلی و تحصیلات کلاسیکشان در این محور بوده، جلسه ای گذاشتیم و آنهايي که عمران و برنامه ریزی شهری خواند، بودند با دوستانی که در کمیسیون عمران حضور داشتند، این نگرانی را مطرح کردیم و رسانه ای هم کردیم. مقالات متعددی هم برای رسانه ها و مطبوعات نوشتیم تا حساس شوند و مسئولان روی بافت فرسوده حساس شوند و این ضرورت را احساس کنند که در اولویت های اول، این اقدام انجام بگیرد. اکنون در کمیسیون عمران عزم و جزم کردیم که به عنوان مشکل اساسی کشور به بافت فرسوده بپردازیم و امیدواریم که اساساً جزو دستورات اولیه کمیسیون باشد که مورد بررسی قرار می گیرد.

وی در مورد بودجه بافت فرسوده و ۱۰ درصد سهم هدفمندی برانه ها به این مهم گفت: متأسفانه می بینید که دولت کم کاری کرده است. در بحث هدفمندی بارانه اون قرار بود ۳۰ درصد به بافت فرسوده اختصاص داده شود. بعد ۲۰ درصد شد و اکنون ۱۰ درصد شده که این ۱۰ درصد هم بنا به اصرار مقام معظم رهبری بود که ایشان فرمودند در بحث مدیریت بحران این ۱۰ درصد را هزینه کنید.

فلاحی با اعلام اینکه بنده با مسئولان ستاد مدیریت بحران کشور که عمده وظیفه شان حل بافت فرسوده است، صحبت کردم اما هیچ اقدامی در این محور انجام نگرفته و این پول متأسفانه در جای دیگری هزینه شده است گفت: بودجه بافت فرسوده نیاز ضروری کشور

عباس فلاحی باباجان با تأکید بر اهمیت حل مشکلات مسکن به ویژه بافت فرسوده گفت: عمده نگرانی های ما به خصوص در بحث تغییر پایتخت و کم کردن وزن سکونت در تهران، همین بحث بافت فرسوده بوده است. وی با اشاره به ایده و نظریه نمایندگان مجلس برای تغییر پایتخت گفت: این طرح در ۲۰ محور تهیه و به عنوان علت اصلی انتقال پایتخت از تهران را مطرح کردیم. عضو کمیسیون عمران مجلس در تشریح این ۲۰ محور گفت: ناتوانی دولت برای مدیریت بحران ها یک علت و بحث بعدی وضعیت طبیعی کشور است. می دانید که تهران روی بیش از ۳۰ گسل زلزله قرار گرفته و آن مناطقی که برای گسل پیش بینی کردیم و قسمت های اصلی است، قسمت های بافت فرسوده شهر هستند. وی بافت فرسوده را قسمت ضعیف شهر دانست و گفت: نوسازی بافت فرسوده به اندازه ای اهمیت دارد که این نیاز را سازمان های بین المللی هم احساس کردند و سازمان های بین المللی نگران بافت فرسوده تهران، شهرهای بزرگ، کلانشهرها و شهرهای میانه هستند.

فلاحی با اشاره به بودجه ای که برای بافت فرسوده تعریف شده بود گفت: یک عمده ای از این فرصت استفاده کردند و از این بودجه و وامی که برای بافت فرسوده در نظر گرفته شده بود، استفاده کردند، ولی متأسفانه آن بهره ای که باید استفاده می شد، استفاده نشد، وی با یادآوری اینکه در زمان دولت سازندگی و اصلاحات تقریباً در آمد ارزی کشور ما خیلی خوب بود گفت: بودجه عمرانی به درستی اختصاص داده می شد که می توانست در این محور سرمایه گذاری شود، اما متأسفانه توجه ویژه ای به بافت فرسوده انجام نگرفت.

وی با تأکید بر اینکه مجلس هم در دوره های گذشته برای بافت فرسوده تصور کرده است گفت: اکنون بافت فرسوده درد به مشکل اساسی ما تبدیل می شود به نوعی که یک قسمت بزرگی از کشور حتی با زلزله های کمتر از ۶ ریشتر دچار بحران می شوند، البته متصور است زلزله برای تهران بالای ۷ ریشتر باشد. دانشمندان این ایده را دارند و تجربیات گذشته نیز این را نشان می دهد، زلزله ای که در تهران رخ می دهد، بالای ۷ ریشتر است که باعث نگرانی شده است.



## قوانین مربوط به بافت‌های فرسوده ناقص است

وی با اعلام اینکه میزان تسهیلات در شهرهای گوناگون متفاوت است گفت: این ۶۰ درصد تسهیلات ممکن است در تهران ۸۰ میلیون تومان بشود و در یک شهر دیگر که ۵ هزار نفر با ۱۰ هزار نفر جمعیت دارد، این ۶۰ درصد حدود ۱۰۰ درصد قیمت مسکن را شامل می‌شود.

نماینده لنگرود با انتقاد از اینکه دولت همه جای کشور به یک میزان تسهیلات خرید مسکن می‌دهد گفت: اکنون دولت ۲۰ تا ۲۵ میلیون تومان تسهیلات خرید مسکن می‌دهد، در حالی که این ۲۰ تا ۲۵ میلیون تومان در تهران ۳ درصد قیمت مسکن می‌شود در حالی که در یک روستا یا شهر کوچک ۷۰ درصد قیمت مسکن می‌شود.

وی با تأکید بر اینکه باید یک ساماندهی در بخش مسکن داشته باشیم گفت: باید قدرت خرید بخش خصوصی را در نظر بگیریم و از سوی دیگر بخش خصوصی هم نگران نباشد که اگر سرمایه‌گذاری کرد یا اگر می‌خواهد سرمایه‌گذاری کند، به دلیل رکود، سرمایه‌اش که به ساختمان تبدیل شده، روی دستش نمی‌ماند.

لاهوئی در مورد وضعیت بافت فرسوده گفت: در مورد بافت‌های فرسوده نیز مشکلات فراوانی داریم، اما فواید بسیار جالبی هم برای بافت فرسوده داریم که نواقصی دارد و باید رفع شود.

وی با اشاره به اینکه اکنون تسهیلات بسیار خوبی به بخش بافت فرسوده تحقق می‌گیرد گفت: بحث صنعتی‌سازی نیز برای بافت فرسوده اهمیت دارد. الان در بخش صنعتی‌سازی کشور حداقل ۱۰۰ درصد است در حالی که باید قوانین و برنامه‌ای داشته باشیم که به ۲۰ درصد برسد که این تحقق پیدا نکرده و باعث نگرانی است.

وی با تأکید بر اهمیت صنعتی‌سازی در ساختمان گفت: اگر صنعتی‌سازی اجرایی شود، بین ۱۵ تا ۲۰ درصد قیمت مسکن کاهش پیدا می‌کند و هم اینکه عمران ساختمانهای ما را حداقل ۲ برابر خواهد کرد. لاهوتی با تأکید بر اینکه اینها قوانینی است که اهمیت دارد و باید اجرایی شود افزود: در مسائل مختلف قانون وضع کردیم اما باید دقت کنیم که قانون ما تحقق پیدا کند.

متولیان مسکن مهر باید دنبال کنند. وی با اشاره به افزایش قیمت‌هایی که الان به مسکن مهر تعلق گرفته است گفت: این افزایش قیمت‌ها تبعاتی داشته و باعث شده که دهک‌های پایین جامعه که مورد نظر مسکن مهر بودند نتوانند هزینه آنها را تأمین کنند زیرا توان مالی بالایی ندارند که هر گاه دولت اراده کرد، مبلغ را بالا ببرد.

لاهوئی با اشاره به ساخت ۲ هزار واحد مسکن مهر در شهر لنگرود گفت: این فرد باید نزدیک ۳۰ میلیون تومان پرداخت کند. استدلال آقایان دولتمردان این است که ۳۰ میلیون تومان پولی نیست، ولی هدف این بود که مشکل مسکن دهک‌های پایین جامعه را حل کنیم.

وی با انتقاد از افزایش قیمت مسکن مهر گفت: اگر با افزایش تسهیلات، کمک بلاعوض به خرید مسکن مهر نرسند، مسکن مهرهایی که در شهرهای شمالی ساخته شده، محل استفاده افرادی می‌شود که در پابنخت یا جاهای دیگر خانه دارند و در واقع آنجا محل تفریح و گردشگری آنها می‌شود بنا بر این مسکن مهر یک طرح شکست خورده‌ای می‌شود.

عضو کمیسیون عمران با انتقاد از اینکه تعادلی بین بازار عرضه و تقاضای مسکن برقرار نیست گفت: این تعادل به هم خورده و اکنون مسکن ساخته شده به اندازه‌ای نیست که تقاضا داریم.

وی با ابراز تأسف از اینکه با آمدن مسکن مهر، بخش خصوصی را از صحنه خارج کردیم گفت: اکنون نگران این هستیم که چه طور باید بخش خصوصی را به صحنه ساخت مسکن بیاوریم در حالی که قدرت نقدینگی مردم بسیار پایین است و افزایش تورم نیز روز به روز قدرت خرید مردم را پایین‌تر می‌آورد. لاهوتی با اشاره به اینکه عده‌ای عقیده دارند سرمایه‌گذاری در بخش مسکن تورم ایجاد می‌کند گفت: بنده اعتقاد دارم چون ۱۴ درصد اشتغال کشور را بخش مسکن به خودش اختصاص می‌دهد، تورم ایجاد نمی‌کند بنا بر این ما هم مثل بسیاری از نقاط جهان، بهتر است میزان تسهیلات را در صد بندی کنیم. بدین معنا که بگوییم دولت ۶۰ درصد تسهیلات مسکن را پرداخت می‌کند.

مهرداد بانوج لاهوتی با تأکید بر اهمیت نوسازی بافت فرسوده و استفاده از توان بافت فرسوده برای رفع نیاز خانواده‌هایی که مسکن ندارند گفت: در بخش مسکن در سال حدود یک میلیون تا یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی نیاز داریم و باید ساخته شود تا نیاز مسکن ایران مرتفع شود.

وی نیاز زوج‌های جوان به مسکن را در هر سال بین ۷۰۰ تا ۹۰۰ هزار واحد دانست و گفت: دختر و پسرهایی که ازدواج می‌کنند نیاز به مسکن دارند که علاوه بر تأمین نیاز مسکن این زوج‌ها، باید مسکن برای موارد دیگر را نیز تأمین کرد.

وی با اشاره به اینکه تأمین مسکن به دو صورت دولتی ساخت و خصوصی ساز مطرح است گفت: در هر دو مورد می‌توان برای بافت فرسوده برنامه ریزی کرد تا در قالب ساخت و ساز در مناطق قدیمی که ساختمان‌های فرسوده دارند، نیاز جامعه به مسکن را تأمین کرد.

عضو کمیسیون عمران با تأکید بر اینکه باید بینم در بحث تولید و ساخت مسکن در کجای کار قرار داریم و آیا تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن را رعایت کرده‌ایم یا نکرده‌ایم گفت: در دولت‌های مختلف، برای برون رفت از معضل مسکن، نسخه‌های مختلفی پیچیدند و این دولت فعلی هم بحث مسکن مهر را مطرح کرد و یک چیزی حدود ۲ میلیون و ۲۰۰ هزار واحد به صورت خود ملکی هدف تعریف کرد که از این تعداد نزدیک به یک میلیون واحد تحویل شد و بقیه ساختمان‌ها نیز هنوز مانده تا تحویل شود.

وی با اعلام اینکه اگر بخواهیم ۲ میلیون مسکن مهر را بر ۵ سال شروع پروژه تقسیم کنیم، در سال حدود ۴۰۰ هزار واحد می‌شود گفت: اکنون این سوال مطرح می‌شود که بقیه مسکن مورد نیاز را باید از کجا تأمین می‌کردیم و پاسخ این است که بقیه را باید بخش خصوصی بسازد.

نماینده لنگرود با تأکید بر اینکه بخش مسکن مهر یک حادثه‌ای به بازار مسکن وارد کرد گفت: حادثه‌اش این بود که بخش خصوصی خودش را از سرمایه‌گذاری مسکن خارج کرد که این کار بسیار خطرناکی بود و این یک نکته حساسی است که الان



## نوسازی بافت فرسوده یک مساله بین‌المللی است



بازسازی شوند.

عضو کمیسیون عمران مجلس در مورد نقش سازمان نظام مهندسی ساختمان در اصلاح بافت فرسوده گفت: سازمان نظام مهندسی، وزارت راه و شهرسازی و هم‌میتویر شهرسازی ها، هر کدام به عنوان یک صیغ مثلث، حتما باید در این زمینه اتفاق نظر داشته باشند و هم در بعد نظارت و هم در بعد کارهای قانونی واقعا باید سه تایی وارد این قضیه شوند و هماهنگ و هم گرا عمل کنند تا بتوانند این قانون را که تعری خیلی مهم و خطیر است، در کشور با هم به پیش ببرند.

وی با اعلام اینکه کار سازمان نظام مهندسی کشور نظارت بر سیستم ساخت و ساز کشور است گفت: سازمان نظام مهندسی قطعاً می‌تواند در بافت فرسوده خیلی موثر باشد منتهم حرکت اولیه را باید وزارت راه و شهرسازی انجام دهد.

علوی در مورد بودجه کشور برای بافت فرسوده گفت: تاکنون به دقت آنرا بررسی نکرده‌ام ولی بازسازی و نوسازی بافت فرسوده قطعاً در ماده ۱۳۷ قانون برنامه وجود دارد که حتما باید تداوم داشته باشد و در طول برنامه پنجم توسعه نیز باید این کار انجام شود.

وی با تراز ناسف از بی توجهی دولت به قانون گفت: اینکه بافت فرسوده بر اساس مصوبه قانون برنامه توسعه در سال جاری اجرا شده یا نشده و اینکه مقدار آن چقدر است، مقدارش را نمی‌دانم، ولی می‌دانم که انبوه سازها در مورد بافت های فرسوده کارهای لازم را انجام دادند. اما اینکه چقدر آن انجام شده و چقدر آن باقی مانده، میزان و درصدش را نمی‌دانم. عضو کمیسیون عمران مجلس تاکید کرد: اگر چه آمار دقیقی ندارم اما یقین دارم که درصد کارهای انجام شده در مورد بافت فرسوده خیلی پایین است و اوضاع بافت های فرسوده خیلی تغییر پیدا نکرده است.

زلزله آلب هیمالیا قرار دارد گفت: یقیناً در طول روز زلزله هایی داریم که با درجات مختلف و خفیف رخ میدهد و در حقیقت مردم خیلی احساس نمی‌کنند، ولی هر لحظه باید انتظار وقوع یک زلزله شدید در هر نقطه از کشور با درجات مختلف را داشته باشیم. وی با تاکید بر اینکه وقوع زلزله شدید را حتمی می‌دانیم گفت: با توجه سابقه وقوع زلزله و بازگشت به دوره قبلا، باید دقت عمل بیشتری داشته باشیم. عسوی با اشاره به اینکه از وقوع زلزله در شهر تهران، قریب به ۱۸۵ سال می‌گذرد گفت: حدود ۲۰ الی ۲۵ سال از عمر دوران بازگشت زلزله می‌گذرد زیرا دوره گذر ۱۵۰ سال است.

وی با اعلام اینکه باید انتظار یک زلزله بالاتر از ۷ درجه ریشتر را در تهران باشیم گفت: بتایر این اصلاح بافت های فرسوده یک اصل است و واقعا باید به آن توجه شود و قطعاً باید در بحث اجرایی قانون، این مهم را جدی بگیرند.

علوی با اشاره به نظر یک مشاور ژاپنی در بحث زمین شناسی گفت: این کارشناس اعلام کرد که اگر زلزله هایی در سسه نقطه تهران، مثلا در مسیر شرق، شهرری و شمال شهر تهران واقع شود و اگر هر کدام از این گسل ها فعال شوند، قریب به ۳۰۰ تا ۳۵۰ هزار واحد مسکونی در تهران تخریب خواهد شد و بیشتر از ۲ میلیون نفر زیر آوار خواهند ماند. وی با تاکید بر اینکه این نظریه مشاور ژاپنی یک هشدار و تذکر جدی است گفت: به هر حال مسئولین باید در خصوص بافت های فرسوده که بارها عرض کردم خیلی زیاد داریم، به جد وارد شوند و مسئله کهنگی در قدمت ساختمان ها را به شکلی بازسازی کنند.

وی با تاکید بر اینکه واقعا ساختار ساختمان ها هم به لحاظ کیفی و هم شرایط فنی منطبق با آیین نامه های امروز نیست گفت: بناهای کشور حتما باید بر اساس ضوابط و آیین نامه های فنی ساختمان احداث و یا

مسجد احسن علوی با اعلام اینکه در هفتاد و چهار هزار هکتار از شهرها و روستاها بافت فرسوده داریم گفت: بر اساس قانون وزارت راه و شهرسازی، شهرسازی ها باید حداقل ۱۰ درصد بافت های فرسوده را بازسازی یا نوسازی می‌کردند. ولی متاسفانه یا به علت کمبود تسهیلات بانکی یا عدم توجه به قانون، این کار انجام نشد.

وی با تاکید بر اینکه خیلی کمتر از ۱۰ درصد تعیین شده در قانون، بازسازی بافت فرسوده انجام شده است گفت: توجه به بافت فرسوده برای این است که در وهله اول منابع طبیعی از بین نرود و در وهله دوم بتوانند به ساخت و سازهای موجود اصلاحی بدهند. عضو کمیسیون عمران افزود: باید بتوانیم در مراکز شهرها و آنجاهایی که بافت فرسوده داریم، در مقابل مسائلی چون زلزله و بحران هایی که در اثر زلزله ایجاد می‌شود، ساختمان ها را با یک طراحی جدید و بر اساس آیین نامه های جدید طراحی کنند و بافت های فرسوده با توجه به شرایط قلمی اصلاح و بازسازی شود.

وی با تاکید بر اینکه متاسفانه در عمل این کار انجام نشده و بر اساس قانون عمل نکرده اند گفت: لذا می‌بینیم که بافت های فرسوده معطل است و قانون هم ناقص مانده است و در واقع در اجرای قانون، به آن شکلی که باید حرکت می‌کردند، نبوده است. علوی با تاکید بر اینکه در اجرای این قانون، ترتیباتی مثل تخصیص اعتبارات از بودجه عمومی دولت و تسهیلات بانکی فراهم بود گفت: متاسفانه میل و رغبت یا اقبال عمومی آنچنانی از طریق دستگاه انجام نشد.

وی با اعلام اینکه ۷۴ هزار هکتار بافت فرسوده در سطح کشور معطل است گفت: بافت فرسوده تبعات خطرناکی دارد و اگر حادثه ای اتفاق بیفتد، امکان حل آن به سرعت امکان پذیری نیست. نماینده ستاد اجرایی با اعلام اینکه ایران روی کمربند



## تسهیلات بازسازی بافت فرسوده باید دو برابر شود

نادر فریدونی، عضو کمیسیون انرژی با تأکید بر اهمیت رسیدگی به بافت فرسوده گفت: هر سه شهرستان حوزه انتخابیه بنده یعنی شهرستانهای فرشبند، فیروزآباد، قیر و کارزین در سطح استان فارس روی کمربند گسل زلزله قرار گرفته و لازم است که از طرف مسوولان امر در وزارت راه و شهرسازی توجه ویژه‌ای برای بهسازی و مقاوم سازی این شهرها برده شده شود.

وی با تأکید بر اینکه باید برای بافت فرسوده تمامی شهرهای ایران از جمله شهرهای حوزه انتخاباتی بنده اقداماتی لازم به عمل آید گفت: تاکنون اقدامی برای بافت فرسوده برداشته شده از جمله اینکه به صورت محدود، وام‌هایی در حدود ۲۰ تا ۲۵ میلیون تومان به نرخ بهره پایین به شهروندان می‌دهند تا بتوانند اقدام به بازسازی و یا نوسازی منازلشان در بافت فرسوده کنند، اما این تسهیلات محدود است و پاسخگوی حجم گسترده نیست.

عضو کمیسیون انرژی مجلس با تأکید بر اینکه دارندگان بافت‌های فرسوده به سختی به این تسهیلات می‌رسند گفت: متقاضیان باید در نوبت قرار بگیرند و دریافت این تسهیلات مشکلات خاص خودش را دارد.

وی گفت: درخواستی که از وزارت راه و شهرسازی می‌شود این است که برنامه‌ای را تدارک بینند تا زمینه گسترده‌تر به میزان کافی تسهیلات فراهم کنند تا اشخاص بتوانند تسهیلات را راحت‌تر بگیرند. فریدونی با تأکید بر اینکه مبلغ این تسهیلات ناچیز است و کفاف آن کار را نمی‌دهد گفت: میزان این تسهیلات حداقل باید دو برابر شود تا دارندگان بافت

فرسوده بتوانند این کار را انجام دهند و با مبلغ ۲۵ میلیون تومان امکان نوسازی بافت فرسوده نیست. وی با یادآوری اینکه شهرستان فیروزآباد یکی از شهرستان‌های بسیار باستانی ایران است گفت: فیروزآباد پایتخت دولت ساسانیان بوده و از ساخت آن بیش از ۲۵۰۰ سال گذشته است. بنابر این شهری با قدمت خیلی زیاد است که بافت فرسوده زیادی نیز هم اکنون دارد.

فریدونی با یادآوری اینکه شهرستان قیر و کارزین هم سه دلیل زلزله سال ۴۹ تا ۵۰ باعث شد که یک بافت نوعی داشته باشند گفت: وضعیت قیر و کارزین از نظر بافت شهری و مقاوم سازی بهتر است. شهرستان فرشبند هم بافت‌های قدیمی و فرسوده زیادی دارد که قطعاً باید با برنامه ریزی بهینه آنرا ترمیم کنیم.

وی در مورد برآورد میزان خطر بافت فرسوده گفت: اگر زلزله‌ای در حد ۶ الی ۷ ریشتر یا بالای ۶ ریشتر در حوزه انتخابیه بنده بیاید، خطر بزرگی شهر را تهدید می‌کند که حدود ۶۰ الی ۷۰ درصد است. وی در مورد نقش سازمان نظام مهندسی ساختمان در بحث بافت فرسوده گفت: سازمان نظام مهندسی هم از جهت مقاوم سازی بافت‌های فرسوده ایفای وظیفه خوبی داشته است.

فریدونی با تأکید بر اینکه الان هر شهروندی که بخواهد یک ساختمانی بسازد، یک پایه آن سازمان نظام مهندسی است گفت: هر ساختمانی باید یک مهندس ناظر داشته باشد که این مهندس ناظر از همان سازمان نظام مهندسی است که باید معرفی شود و کار را انجام دهد. از طرف دیگر مهندسیین ما

فکرها و تدابیر نوبی داشته و افراد به روز و کناری هستند و فوه تجزیه و تحلیل کافی نیز دارند. وی با تأکید بر اینکه مهندسان ناظر معمولاً به روز عمل می‌کنند گفت: حضور مهندسان در حوزه‌های مختلف از جمله بحث ترمیم بافت‌های فرسوده، مقاوم سازی و ترمیم چه در سطح شهرها و چه در سطح روستاها، می‌تواند بسیار موثر و مفید باشد.

نماینده فیروزآباد، فرش بند، قیر و کارزین در پاسخ به اینکه برای بودجه سال ۹۲ چه برنامه‌ای دارید و گمان می‌کنید دولت قانون مربوط به بافت فرسوده را اجرا کند و آیا مجلس این رویکرد را می‌پذیرد که هزینه لازم را برای بافت فرسوده تصویب کند گفت: با توجه به اینکه ترمیم بافت‌های فرسوده روح و روان را ترمیم می‌کنند، به آن آرامش می‌بخشد و بحث سلامت را تضمین می‌کند، یک نفر باید پاسخ دهد که چه مقوله‌ای مهم‌تر از سلامت و امنیت مردم است؟

وی با تأکید بر اینکه نمایندگان مجلس و دولت مردان باید به مقوله بافت فرسوده توجه کافی داشته باشند گفت: انشاءالله مجلس در لایحه بودجه سال ۹۲ باید سهم بافت فرسوده را لحاظ کند تا هر چه زودتر شاهد ترمیم کافی بافت فرسوده باشیم.

وی با تأکید بر اینکه در شرایط فعلی هر حادثه یا سانحه یا زلزله‌ای به یک فاجعه تبدیل خواهد شد گفت: باید هر چه سریعتر بافت‌های فرسوده را ترمیم کنیم تا درصد بالای خسارت‌های ناشی از زلزله به حداقل ممکن برسد و تبعاتی که در زمان بحران یا هنگام زلزله پیش می‌آید، کاهش یابد.



## حال و روز نوسازی بافت فرسوده در سال ۱۳۹۱ نوسازی در تهران کم شد؟

ساخت و سازهای دولتی در قالب ارائه تسهیلات ارزان قیمت و تخصیص مشوق های ساخت به منظور نوسازی بافت های فرسوده واقع در محدوده شهرها، از زمانی در دستور کار برنامه های ضروری دولت قرار گرفت که در نتیجه رکود حاکم بر ساخت و ساز کشور و افزایش بیش از ۸۰ درصدی قیمت مسکن در شهرهای بزرگ کشور (مصادف با سال های میانی دهه ۸۰ شمسی)، موجی از تأثری شدید اقتصادی در سبب هزینه خانوار و در نهایت هزینه های اجتماعی پدید آمده از همان ابتدا دولت با توجه به اینکه حجم عظیمی از ظرفیت های مسکونی گذشته در نتیجه قدمت بنا و همچنین نامناسب بودن امکانات شهری در حال تخریب و عدم وجود انگیزه مردمی برای نوسازی است تصمیم گرفت تسهیلات ساخت مسکن مهر را به محدوده بافت های فرسوده اعم از شهری و روستایی هم تسری دهد تا به این وسیله مردم در نتیجه نوسازی و تجمیع پلاک های ریزدانه، برای

افزایش تعداد طبقات و تراکم ساختمانی، علاوه بر بهبود شرایط گذشته خود، بتوانند برای تامین سرپناه شمار دیگری از خانوارهای جدید متقاضی مسکن اقدام کنند. اما در طول این سال ها اگر چه روند نوسازی در بافت های فرسوده و همچنین ساخت و ساز مسکن مهر در داخل شهرها یا در محدوده شهرهای جدید با سرعت انجام گرفته است اما هنوز حجم گسترده ای از این ساخت و سازها برای اسکان سربار جمعیتی به خصوص در کلانشهرهایی مانند تهران مورد نیاز است؛ در این میان و از ابتدای شروع فعالیت برای ساخت مسکن مهر اگر چه عده ای از کارشناسان و مسئولان مسکن عقیده داشتند که می توان با اختصاص کلبه ظرفیت های ساخت مسکن مهر به نوسازی در بافت های فرسوده شهری و روستایی مشکلات ناشی از آماده بودن زیرساخت ها و همچنین دوری از مراکز اصلی شهری و روستایی را به حداقل رساند اما تاکنون تحلیل جامعی از چگونگی این

امر ارائه نشده است؛ نتایج مشاهدات و محاسبات جمعیتی و همچنین ظرفیت های شهری موجود در بافت های فرسوده برای اسکان متقاضیان مسکن در این محدوده حاکی است نمی توان تمام توان اجرایی دولت را تنها منحصر به این بخش کرد؛ هر چند نوسازی بافت های فرسوده شهری به خصوص در کلانشهرهایی مانند تهران، به یک نیاز اساسی تبدیل شده است، اما پرسش اصلی اینجاست: دولت در این سال ها، در نوسازی بافت های فرسوده شهری چه کرد؟ توجه به ساخت و ساز در بافت های فرسوده شهری نزدیک به یک دهه اخیر، مورد توجه جدی مسئولان، سیاست گذاران، تصمیم گیران و مجریان مسکن و شهرسازی کشور قرار گرفت که طی آن، براساس آخرین آمارهای ارائه شده، در نهایت مجموعاً بیش از ۷۰ هزار هکتار محدوده بافت فرسوده شهری در کشور شناسایی شده است که به اذعان مسئولان این بخش، ظرفیت احداث



حدافل ۵ میلیون واحد مسکونی را خواهد داشت. از سوی دیگر و به زعم این مسئولان، سیاست‌های کلی شهرسازی و تامین مسکن و ازم برای کاهش هزینه‌های اسکان بشر در کشور باعث رشد ۲/۵ برابری توسعه بافت‌های فرسوده نسبت به ۲۶ سال قبل شده است به گونه‌ای که در فواصل سال‌های ۸۵ تا ۸۷ به طور متوسط سالانه ۱۰ هزار واحد مسکونی در کشور توسعه یافت شد که این میزان در سال ۸۸ با سه برابر افزایش به ۳۰ هزار واحد رسید. از سوی دیگر آمارها نشان می‌دهد که در سال ۸۹ نزدیک به ۶۰ هزار واحد مسکونی در کشور مورد توسعه قرار گرفت و طی دو سال گذشته نیز واحدهای ساخته شده طی سال ۸۹ و ۹۰ به میزان ۱۰۰ هزار واحد مورد افتتاح و بهره‌برداری قرار گرفت. اما آن‌طور که این مسئولان در ادامه توضیحات عملکردی خود در محدوده بافت‌های فرسوده به آن اشاره می‌کنند، در ازای هر واحد مسکونی فرسوده ۲/۳ واحد مسکونی جدید در کشور توسعه یافت می‌شود که امر نشان‌دهنده افزایش ظرفیت اسکان جمعیتی در محدوده ساخت و سازهای شهری در مناطقی است که نسبت به ساخت و سازهای جدیدی که در قالب مسکن مهر در اطراف کلانشهرها انجام گرفته و در حال انجام است از مزایایی بیشتری برخوردار است.

سکونت مردم یک محله که از سال‌ها قبل در این مناطق ساکن بوده‌اند و دسترسی آنان به خدمات رفاهی و شهری به واسطه وقوع شدن در محدوده داخلی و اصلی شهرها، برخورداری از اسناد مالکیت و همچنین بهره‌مندی از چندان از آنچه مالک در متراژ معین زمین خود ملکیت آن را در انحصار دارد از طریق ساخت و ساز در طبقات بیشتر و برخورداری از ظرفیت متوسط ۲/۳ واحد در ازای تخریب و توسعه هر واحد مسکونی فرسوده، برخی از این مزایا محسوب می‌شوند. بدیهی است ساخت و ساز در محدوده بافت‌های فرسوده که منجر به اسکان بافت جمعیتی طبیعی و یکدست با محیط می‌تواند از لحاظ آسیب‌شناسی‌های اجتماعی نیز شبیه کم‌ریسک‌تر و مطمئن‌تری نسبت به ساخت و سازهای ریزان قیمت خارج از شهر است.

#### آخرین آمارهای رسمی از ساخت و ساز در بافت فرسوده

اما آخرین آمارهای رسمی از ساخت و ساز در محدوده بافت‌های فرسوده شهری مربوط به شش ماهه اول سال ۹۰ است که در مجموع میزان

ساخت و سازها در این محدوده را به میزان ۲۸ درصد نسبت به مدت مشابه سال قبل، ارتقا داد. اما آخرین کارنامه رسمی عملکردی دولت در بازسازی مناطق فرسوده شهری کشور، با چند اتفاق قابل ملاحظه مواجه است.

در حالی که دولت در سال ۹۰ موفق شد بیش از ۷۵ درصد تعهدات خود را در قبال صدور پروانه توسعه به سرانجام مورد نظر برساند، اما رشد منفی قابل توجه در توسعه واحدهای مسکونی موجود در ۱۳ استان کشور، در کنار رشد توسعه بیش از ۱۰۰ درصدی در ۹ استان دیگر، کارنامه متفاوتی را در عرصه توسعه برای عملکرد سال گذشته رقم زد.

به این ترتیب، آن‌طور که به نظر می‌رسد، رشد ۲۸۶ درصدی توسعه در سال گذشته بیش از آنکه موهون آنگنگ یکتوساخت توسعه در ۳۰ استان کشور باشد، مدیون رشد بیش از ۱۰۰ تا ۴۰۰ درصدی در تعداد مشخصی از استان‌ها به خصوص شهر تهران است که تحت تاثیر برخی عوامل، در سال ۹۰ به رشد چشمگیر صدور پروانه ساخت مواجه شد.

#### تحقق پیش از نیمی از وعده‌ها

آمارهای منتشر شده از عملکرد دولت در عرصه توسعه بافت‌های فرسوده حاکی است در مجموع بیش از ۷۵ درصد آنچه دولت در عرصه بازسازی در سال ۹۰ موفق به انجام آن شده بود محقق شده است. به این ترتیب و به اذعان مسئولان توسعه کشور، از مجموع ۱۵۰ هزار واحد هدف دولت برای توسعه در سرسبز کشور در سال ۹۰، در نهایت تا پایان سال گذشته بیش از ۱۱۳ هزار واحد مسکونی پروانه توسعه گرفت. در این میان در سال گذشته، مساحت بافت مسکونی (زیربنا) که برای توسعه پروانه ساخت گرفته‌اند، در حدود ۱۵ میلیون مترمربع از سوی مسئولان توسعه گزارش شده است.

#### رشد منفی توسعه در ۱۳ استان کشور

نسبت توزیعی رشد توسعه در سال ۹۰، از نظر مثبت یا منفی بودن، در کارنامه دولت تقریباً حجم مساوی را به خود اختصاص داده است. در این میان و در حالیکه برخی استان‌ها رشد منطقی ۳۰ تا ۶۰ درصدی توسعه را در سال گذشته نسبت به مدت مشابه سال ۸۹ تجربه کرده‌اند، ۱۳ استان کشور رشد منفی از حدود ۲ تا ۹۰ درصدی داشته‌اند. براساس آنچه مسئولان توسعه کشور در قالب

گزارش عملکرد توسعه دولت طی دو سال گذشته به صورت رسمی اعلام کرده‌اند، بیشترین رشد مثبت توسعه مربوط به استان گلستان با رقم ۴۰۶/۴ درصد در سال ۹۰ نسبت به سال قبل از آن است. این در حالی است که با استناد به همین آمار، بیشترین رشد منفی مربوط به استان خراسان جنوبی با ۸۶/۲- درصد است.

#### ۱۰۰ تا ۴۰۰ درصد رشد در ۹ استان

در این میان، ۹ استان کشور، در عرصه توسعه از ۱۰۰ تا ۴۰۰ درصد رشد مثبت داشته‌اند. به این ترتیب، استان گلستان با ۴۰۶/۴ درصد، بیشترین رشد توسعه را داشته است و استان‌های ایلام با ۲/۶۱، اردبیل ۲۲۲ و تهران ۱۸۴ درصد در رده‌های بعدی قرار دارند.

#### علت رشد ۲۰۰ درصدی در توسعه پایتخت

به اذعان صاحب نظران توسعه و آن‌طور که رفتار سازندگان و مردم در سال گذشته نشان داد می‌تواند در مورد علت اصلی رشد چشمگیر آمار توسعه در شهر تهران چنین استدلال کرد که برخی شایعات مربوط به تغییر ضوابط ساخت و ساز و پیشگیری از بلندمرتبه‌سازی در مترژهای معین که در نتیجه اعمال ضوابط طرح تفصیلی جدید تهران زبان قابل توجهی را به سازندگان پایتخت وارد خواهد کرد، هجوم این دسته از افراد برای دریافت پروانه توسعه در سال ۹۰ یعنی سال قبل از اعمال ضوابط طرح تفصیلی جدید شهر تهران را افزایش داد.

همین امر منجر شد آمار صدور پروانه توسعه در این شهر نزدیک به ۲۰۰ درصد رشد را نسبت به مدت مشابه سال قبل، تجربه کند.

#### دلایل اختلاف رشد توسعه در استان‌ها

آخرین یافته‌ها از دلایل عمده بروز اختلاف ناهنجاری در رشد آمار توسعه در استان‌های مختلف کشور حاکی است: هم‌اکنون برخی عوامل باعث شده است عملکرد کمی توسعه در کشور، با دو وجه متناقض یعنی رشد مثبت قابل توجه در برخی استان‌ها در مقابل رشد منفی فاحش در برخی دیگر، رو به رو شود.

آن‌طور که از شواهد موجود در عرصه توسعه بافت‌های فرسوده شهری مشخص است هم‌اکنون ۴ دلیل عمده برای ایجاد وضعیت به وجود آمده قابل ذکر است که مهم‌ترین آن در بحث همگرایی سایر نهادهای درگیر با موضوع توسعه همچون شهرداری و به خصوص بانک‌های عامل پرداخت



کننده تسهیلات نوسازی خلاصه می‌شود.

### سنگ اندازی برخی بانک‌ها در مسیر نوسازی!

هر چند هم‌اکنون ۶ بانک عامل مسئول پرداخت تسهیلات نوسازی به مالکان بافت‌های فرسوده شهری هستند اما تنها یک یا دو بانک آنطور که برنامه‌های تکلیفی برای آن تعیین کرده است به تکلیف خود عمل می‌کنند.

همکاری یا عدم همکاری شهرداری‌ها به عنوان مهمترین بازوی اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، عامل مهم دیگری است که باعث تسریع روند نوسازی در برخی استان‌ها و برعکس تشدید رشد منفی در برخی دیگر می‌شود.

تخصیص مشوق‌های نوسازی همچون تخفیف در پرداخت عوارض نوسازی، کارآمدی یا ناکارآمدی مدیران شهری در انجام سریع و به موقع عملیات نوسازی و ... مهمترین دلایل موجود در رابطه با تأثیر فعالیت‌های این نهاد در چگونگی رشد فعالیت‌های ساخت و ساز در بافت فرسوده است. اما آن‌طور که مسئولان نوسازی ادعا می‌کنند هم‌اکنون رشد منفی قابل توجه در عرضه نوسازی بافت‌های فرسوده در برخی استان‌ها مانند سیستان و بلوچستان یا کردستان، ناشی از برخی تبعیضات اقلیت‌های دینی مبنی بر حرام بودن دریافت تسهیلات نوسازی است که مصداق این امر را می‌توان در رشد منفی ۷۳٪ درصدی در استان

سیستان و بلوچستان عنوان کرد.

به اذعان این مسئولان این شرایط باعث شده است برای مثال با وجود مهیا بودن امکان تخصیص اعتبار نوسازی به ۵ هزار واحد مسکونی تنها امکان پرداخت برای ۲ هزار واحد فراهم شود و شرایط برای پرداخت تسهیلات به مابقی واحدها در نتیجه این گونه تبعیضات گه در برخی موارد منجر به درگیری‌هایی هم در این نقاط شده است. فراهم نشود.

### تسهیلات مسکن مهر یا وام نوسازی؟

از سوی دیگر، شواهد موجود نشان می‌دهد، با اختصاص حجم قابل توجهی از خط اعتباری مسکن مهر برای انجام پروژه‌های خود مالک در محدوده بافت‌های فرسوده، دریافت این تسهیلات با سود ۴ درصدی نسبت به دریافت تسهیلات نوسازی با نرخ سود دو رقمی از بانک‌ها در اولویت مردم قرار گرفته است.

بر اساس آخرین اعلام مسئولان نوسازی امسال از مجموع ۲۰۰ هزار واحد موجود در دستور کار نوسازی بافت‌های فرسوده ۱۰۰ هزار واحد یعنی نیمی از این واحدها با استفاده از تسهیلات مسکن مهر نوسازی می‌شوند و نیمی دیگر برای تأمین منابع مالی مورد نیاز برای نوسازی به منابع داخلی بانک‌ها در قالب دریافت تسهیلات نوسازی ارجاع داده می‌شوند.

این در حالی است که مسئولان نوسازی نیز معتقدند باید شرایط به نحوی مدیریت شود که استفاده از وام مسکن مهر در بافت فرسوده، به دلیل انسجام و سهولت بیشتری که در پرداخت تسهیلات دارد جایگزین تأمین مالی نوسازی از منابع داخلی بانک‌ها شود.

### کاهش نوسازی در بافت فرسوده پایتخت؟

اما در حالیکه آخرین آمارهای دولتی مربوط به شش ماهه دوم سال ۹۰ است و هنوز آماری به صورت رسمی در خصوص میزان تحقق برنامه کاری دولت در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده در سال ۹۱ ارائه نشده است، مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران از کاهش آمار نوسازی در تهران پس از سه سال رونق، خبر داده است.

علیرضا جعفری با اعلام ساخت ۳۶ هزار و ۹۲۲ واحد مسکونی در سال ۹۱ اعلام کرده است کاهش میزان نوسازی در محدوده بافت‌های فرسوده شهر تهران در حالی صورت گرفته است که بسته‌های تشویقی نوسازی در سال ۹۱ به مراتب بیش از سال ۹۰ بوده است. وی با انتقاد از محرومیت حجم قابل توجهی از نوسازی بافت‌های فرسوده از تسهیلات مسکن مهر، از پرداخت تسهیلات با کارمزد ۳۶ درصد به پیمانکاران انتقاد کرده و می‌افزاید: افزایش هزینه تمام شده ساخت و



ساز، کند بودن مسیر اعطای تسهیلات و افزایش بوروکراسی اداری سه عامل مهمی است که در سال جاری روند نوسازی در پایتخت را کاهش داده است.

جعفری همچنین در بخش دیگری از سخنان خود می‌افزاید: در کنار این مشکلات از ابتدای سال ۹۱ بنا بود از امتیازهای مسکن مهر به بافت فرسوده نیز اختصاص یابد؛ اما سوال اینجاست که تاکنون چه میزان از آن‌ها محقق شده است؟ علاوه بر این چرا نرخ سود تسهیلات ارزان قیمت که بنا بود از ۱۲ درصد به ۹ درصد کاهش یابد، عملاً به ۲۶ درصد رسیده است؟

بر اساس اظهارات مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران با رویکردی که از ابتدای سال ۸۸ برای حذف کامل عوارض نوسازی در پایتخت اتخاذ شده بود در مجموع ۱۱ هزار و ۸۵۴ واحد مسکونی بافت فرسوده تخریب و بری ۳ هزار و ۶۶۶ پلاک پروانه صادر شد و در نهایت تا پایان سال ۹۱، دو هزار و ۴۰۵ واحد مسکونی در بافت فرسوده ساخته شد.

این در حالی است که در سال ۸۹ همزمان با ارائه وام ۲۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۱۲ درصدی، ۶ هزار و ۳۳۳ پلاک در بافت فرسوده تخریب و ۴ هزار و ۷۹۳ واحد در محدوده بافت فرسوده پروانه صدر شد که به ساخت ۲۴ هزار و ۴۱ واحد مسکونی منجر شد.

به گفته وی در سال ۹۰ هم روند نوسازی بافت‌های فرسوده به دلیل گسترش تجمع بلاک‌ها افزایش یافت؛ به این ترتیب با تخریب ۹ هزار و ۶۶۴ پلاک، و صدور ۸ هزار و ۶۵۹ پروانه، ۴۵ هزار و ۲۰۸ واحد مسکونی ساخته شد.

جعفری در خصوص روند نوسازی در بافت فرسوده شهری، در سال ۹۱ گفت: مشکلات اقتصادی و افزایش قیمت مصالح ظرف ۱۲ ماه سال گذشته، منجر به کاهش آمار نوسازی در بافت فرسوده شد به گونه‌ای که در یک سال اخیر، ۷ هزار و ۸۰۴ پلاک تخریب و برای ۵ هزار و ۹۷۱ واحد پروانه صادر شد که ما حاصل آن ساخت ۳۲ هزار و ۹۲۲ واحد مسکونی بود.

#### کاهش توان اقتصادی مردم، مهمترین عامل کاهش نوسازی

مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران کاهش توان اقتصادی مردم را مهمترین دلیل کاهش شیب نوسازی در تهران طی سال ۹۱ عنوان کرد و گفت: بر اساس قانون باید ۲۵ درصد از مجموع تسهیلات ارزان قیمت مسکن به نوسازی بافت‌های فرسوده اختصاص یابد که در سال ۹۱ عملاً این امر محقق نشد. از سوی دیگر بنا بر پختنامه سال ۹۱ قرار بود نرخ سود تسهیلات بافت فرسوده از ۱۲ درصد به ۹ درصد کاهش پیدا کند این در حالی است که این نرخ در عمل به ۲۶ درصد افزایش یافت و تنها

امتیاز این تسهیلات برای مساکنان بافت فرسوده، عدم نیاز به سپرده گذاری در بانک‌ها بود. وی همچنین به افزایش مساحت بافت فرسوده در تهران اشاره کرد و تصریح کرد: مساحت بافت فرسوده در شهر تهران ۲ هزار و ۶۶۸ هکتار است که با اجرای طرح تدقیق بافت‌های فرسوده این میزان به ۴ هزار و ۴۰۰ هکتار افزایش یافته که اخیراً هم به تصویب کمیسیون عمران شورای شهر تهران رسیده و باید برای تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری برود.

#### انتقاد از سیاست‌های مالی در بافت فرسوده

جعفری همچنین در خصوص روش‌های سیاست گذاری مالی در بافت فرسوده اظهار کرد: تجربه جذاب اوراق مشارکت برای بازسازی بافت فرسوده نشان داد این روش برای نوسازی بافت مناسب نبود چرا که اوراق مشارکت پول گرانی برای این امر بود.

وی ورود بخش خصوصی به عرصه نوسازی بافت‌های فرسوده را مهمترین راهکار کاهش هزینه‌ها در این بخش دانست و گفت: مدل نوسازی که برای سال ۹۲ در نوسازی بافت‌های فرسوده در نظر گرفته شده و دنبال می‌شود، فرایند پولی ویژه با رویکرد فرض انحصار و توسط بخش خصوصی خواهد بود.



## دستور العمل اجرایی گودبرداری‌های ساختمانی

ساختمان تهیه شده است.

### ماده ۲- دامنه کاربرد

دامنه کاربرد این دستورالعمل کلیه گودبرداری‌های ساختمانی در تمامی نقاط واقع در حوزه شمول قانون نظام مهندسی کنترل ساختمان می‌باشد.

### ماده ۳- تعاریف

اصطلاحات زیر در این دستورالعمل با این معانی به کار رفته است:  
**گودبرداری:** گودبرداری به هر گونه حفاری و خاکبرداری در تراز پایین‌تر از سطح طبیعی زمین یا در تراز پایین‌تر از زیر پی ساختمان مجاور اطلاع می‌شود.

سازنده: سازنده (مجری) شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان از وزارت راه و شهرسازی است که به عنوان پیمانکار کل

وزارت راه و شهرسازی به استناد آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۸۳ هیات وزیران، دستورالعمل اجرای گودبرداری‌های ساختمانی را به منظور انتظام روند انجام گودبرداری‌های ساختمانی و تعیین وظایف و مسئولیت‌های عوامل دست‌اندرکار، به شرح ذیل در سطح کشور ابلاغ می‌نماید.

### فصل اول- کلیات

#### ماده ۱- هدف

این دستورالعمل به منظور تعیین مراحل کار و مسئولیت اشخاص مختلف دست‌اندرکار در گودبرداری‌های ساختمانی شامل صاحب کار، سازنده (مجری)، مهندسین ناظر و طراح، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه و شرکت‌های خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک، با توجه به ضوابط مندرج در مباحث دوم، هشتم و دوازدهم مقررات ملی



اجرای عملیات ساختمانی را برعهده دارد.

**صاحب کار:** صاحب کار شخص حقیقی یا حقوقی مالک یا قائم مقام قانونی مالک کارگاه ساختمانی است که انجام عملیات گودبرداری را طبق قرارداد کتبی به سازنده واگذار می نماید. در صورتی که صاحب کار دارای پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان باشد، می تواند خود به عنوان سازنده فعالیت نماید.

**طراح:** طراح یا محاسب سازه ساختمان شخص حقیقی شاغل به کار در دفتر مهندسی یا شخص حقوقی طراحی ساختمان است که براساس پروانه اشتغال به کار مهندسی معین در زمینه طراحی در رشته عمران از وزارت راه و شهرسازی، انجام طراحی و محاسبات ساختمان را حدود صلاحیت و ظرفیت مدرج در پروانه اشتغال به کار مهندسی برعهده دارد.

**ناظر:** ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار معین در زمینه نظارت از وزارت راه و شهرسازی است که در حدود صلاحیت و ظرفیت مدرج در پروانه اشتغال به کار بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی نظارت می کند.

شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک، شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک، شرکتی است که توانایی انجام مطالعات و همچنین طراحی های ذکرشده در این دستورالعمل را داشته و براساس دستورالعمل تشخیص صلاحیت وزارت راه و شهرسازی احراز صلاحیت شده باشد.

**سطح خطر گودبرداری:** سطح خطر گودبرداری ها با توجه به عمق گود، نوع خاک، وجود آب، وجود منبع ارتعاش در مجاورت گود و حساسیت ساختمان های مجاور آن به صورت گودبرداری با سطح معمولی، زیاد و بسیار زیاد عینی می شود. ارزیابی سطح خطر گودبرداری براساس ضوابط مندرج در محث هفتم مقررات ملی ساختمان (پی و پی سازی) انجام خواهد شد.

**جلسه مشترک:** جلسه مشترک، جلسه ای است که در گودهای با خطر زیاد و بسیار زیاد پیش از انجام عملیات گودبرداری به منظور مرور و کنترل نقشه های اجرایی، توجیه و هماهنگی انجام عملیات و با حضور صاحب کار، ناظر، طراح، سازنده و نماینده فنی شهرداری در محل احداث ساختمان تشکیل خواهد شد. مسئول ایمنی کارگاه گودبرداری: مسئول ایمنی کارگاه گودبرداری شخص حقیقی دارای حداقل پروانه اشتغال به کار کاردانی در رشته عمران یا معماری است که در گودهای با خطر زیاد و بسیار زیاد جهت مراقبت از رعایت ایمنی در کارگاه به کار گرفته می شود.

## فصل دوم - وظایف و مسئولیت های اشخاص دست اندرکار پروژه های گودبرداری ساختمانی

### ماده ۴- صاحب کار

در پروژه های گودبرداری ساختمانی اهم مسئولیت های صاحب کار شامل موارد زیر می باشد:

۴-۱- صاحب کار موظف است مشخصات فنی املاک مجاور ملک خود را از شهرداری اخذ و در اختیار طراح پروژه قرار دهد.

۴-۲- صاحب کار موظف است در تمامی مراحل کار کلیه تجهیزات و منابع مالی را که برای تأمین ایمنی گودبرداری توسط طراح، شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک یا ناظر ضروری تشخیص داده می شود در اختیار سازنده قرار دهد.

۴-۳- صاحب کار در صورت پیشنهاد و درخواست کتبی طراح موظف است برای انجام روش هایی از پیاده سازی گود که مستلزم خارج شدن از محدوده مالکیت می گردد (از قبیل نیلینگ و انکرژ) نسبت به مطلع نمودن کتبی همجاری های دینفع اقدام نماید.

### ماده ۵- طراح

در پروژه های گودبرداری ساختمانی، اهم مسئولیت های طراح شامل موارد زیر است:

۵-۱- بررسی صحت اطلاعات املاک مجاور اخذ شده توسط صاحب کار از شهرداری

۵-۲- انجام ارزیابی اولیه خطر گود و تکمیل چک لیست ارزیابی خطر گودبرداری

۵-۳- ارائه گزارش طراحی و نقشه های اجرایی ایمنی گودبرداری و ارائه دستورالعمل های اجرایی

۵-۴- ارائه گزارش بررسی وضعیت ساختمان های مجاور، تحلیل اثرات ایجاد گود بر آنها و در صورت نیاز طراحی عملیات اجرایی محافظت از ساختمان های مجاور و یا ارائه روشهای مقاوم ساختمان آنها در برابر توات ناشی از تخریب و گودبرداری موردنظر. رابه نقشه های اجرایی مربوطه و ارائه دستورالعمل های اجرایی

**تبصره ۱-** در گودهای با خطر زیاد یا بسیار زیاد طراح باید تهیه گزارش و نقشه های موضوع بندهای ۵-۳ و ۵-۴ و مسئولیتهای طراحی را طی یک قرارداد کتبی به شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک داری صلاحیت محوز نماید.

**تبصره ۲-** در گودهای با سطح خطر معمولی طراح می تواند در صورت نیاز از نظرات مهندس متخصص ژئوتکنیک استفاده نماید.

۵-۵- تکمیل قسمت مربوط در فرم درخواست صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی

۵-۶- حضور در جلسه مشترک در محل احداث ساختمان برای گودهای با خطر زیاد یا بسیار زیاد

### ماده ۶- سازنده

در گودهای با خطر زیاد یا بسیار زیاد فقط باید از سازنده حقوقی استفاده شود. در پروژه های گودبرداری ساختمانی اهم مسئولیت های سازنده شامل موارد زیر می باشد:

۶-۱- تکمیل قسمت مربوط فرم درخواست صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی

۶-۲- کنترل و بررسی گزارش طراحی، نقشه های اجرایی ایمنی گودبرداری و دستورالعمل های اجرایی تهیه شده توسط طراح از نظر مطابقت با بکدیگر و با وضعیت محلی و اصول فنی

۶-۳- کنترل گزارش بررسی وضعیت ساختمان های مجاور، تهیه شده توسط طراح

۶-۴- نصب تابلوهای اعلام مشخصات گودبرداری و هشدارهای ایمنی یک هفته پیش از شروع عملیات گودبرداری

۶-۵- حضور در جلسه مشترک در محل احداث ساختمان برای گودهای با خطر زیاد یا بسیار زیاد

۶-۶- انتخاب جزئیات روش گودبرداری، استفاده از ماشین آلات مناسب و رعایت اصول ایمنی و پایش (مونیتورینگ) ساختمان های مجاور براساس نظر طراح یا شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک

۶-۷- به کارگیری مسئول ایمنی کارگاه گودبرداری در گودهای با خطر زیاد یا بسیار زیاد

۶-۸- سازنده موظف است با توجه به شرایط پروژه و خطرات احتمالی نسبت به اخذ پوشش بیمه ایت همجاری ها و اشخاص ثالث درخصوص حوادث ناشی از گودبرداری، متناسب با خطر احتمالی اقدام نماید و هزینه اخذ



بهمه نامه ای مذکور باید در فرآیند اجرای ساختمان منظور گردد.

۶-۹- سازنده موظف به فراهم کردن شرایط لازم برای تخلیه ساختمان های مجاور با رعایت قوانین و مقررات و شرایط و قراردادهای موجود در صورت تشخیص ضرورت تخلیه اضطراری ناشی از عملیات گودبرداری توسط ناظر، شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک، شهرداری یا سازمان آتش نشانی می باشد.

۶-۱۰- سازنده موظف به انجام هر گونه همکاری و هماهنگی لازم جهت بازدید بازرسی نهادهای نظارتی شامل وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان می باشد.

۶-۱۱- در گودهای با خطر بسیار زیاد و یا در صورت وجود ساختمان بسیار حساس در مجاورت گود استفاده هر پیمانکار تخصصی گودبرداری ذیصلاح ضروری است.

تبصره ۳- در صورت معرفی شرکت های پیمانکار تخصصی تشخیص صلاحیت شده در زمینه اجرای گود از طرف وزارت راه و شهرسازی این شرکت ها استفاده خواهد شد در غیر این صورت می توان از پیمانکار تشخیص صلاحیت شده از معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور در رشته ساختمان با رتبه مناسب استفاده کرد.

تبصره ۴- حساسیت ساختمان مجاور گود بر اساس ضوابط مبحث هفتم مقررات ملی ساختمان تعیین می گردد.

#### ماده ۷- ناظر

اهم مسئولیت های ناظر در پروژه های گودبرداری ساختمانی شامل موارد زیر است:

۷-۱- در تکمیل فرم درخواست صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی  
۷-۲- حضور در جلسه مشترک در محل احداث سازمان بری گودهای با خطر زیاد یا بسیار یاد

۷-۳- نظارت بر عملیات اجرای گودبرداری شامل تدابیر مقاوم سازی و رفع خطر ناشی از گودبرداری بر ساختمان ها و تأسیسات مجاور و ارائه گزارش های وضعیت گودبرداری به شهرداری به ازای هر مرحله گودبرداری یا حداکثر هر ۳ متر عمق گودبرداری

۷-۴- تهیه گزارش ارزیابی خطر گود در حین اجرا و ارائه آن همراه با گزارش وضعیت گودبرداری به شهرداری

۷-۵- در محلی هایی که سازنده دارای صلاحیت موجود نباشند (صرفاً درخصوص گودهای با سطح خطر معمولی):

۷-۵-۱- کنترل و بررسی گزارش طراحی، نقشه های اجرایی ایمنی گودبرداری و دستورالعمل های اجرایی تهیه شده توسط طراح از نظر مطابقت با یکدیگر و با وضعیت محلی و اصول فنی

۷-۵-۲- کنترل گزارش بررسی وضعیت ساختمان های مجاور (تهیه شده توسط طراح)

#### ماده ۸ شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک

در مواردی که از خدمات شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک صاحب صلاحیت در گودبرداری استفاده می شود، اهم مسئولیت های این شرکت ها شامل موارد زیر است:

۸-۱- انجام بررسی های ژئوتکنیکی و ارزیابی مجدد خطر گود (قبل از صدور پروانه)

۸-۲- تهیه گزارش طراحی و نقشه های اجرایی ایمنی گودبرداری و ارائه دستورالعمل های اجرایی

تبصره ۵- در مواردی که سازه نگهدارنده و سازه اصلی با یکدیگر تداخل داشته و یا دعام می گردند، طراح و شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک موظف به ایجاد هماهنگی های مورد نیاز در تهیه گزارشات و نقشه های مذکور می باشند.

۸-۳- تهیه گزارش بررسی وضعیت ایمنی تأسیسات و معابر مجاور و پیش بینی تمهیدات لازم برای تأمین ایمنی با هماهنگی طراح

۸-۴- انجام ارزیابی خطر گود در حین اجرا در صورت اعلام نیاز ناظر

#### ماده ۹- مرجع کنترل مضاعف طراحی ها

مرجع کنترل مضاعف طراحی ها سازمان نظام مهندسی ساختمان استان است. اهم مسئولیت های سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در پروژه های گودبرداری ساختمانی شامل موارد زیر است:

۹-۱- کنترل گزارش طراحی، نقشه ها و دستورالعمل های اجرایی گودبرداری

۹-۲- کنترل گزارش بررسی وضعیت ساختمان های مجاور، طراح و نقشه های اجرای محافظت و مقاوم سازی (ناشی از گودبرداری) ساختمان های مجاور

۹-۳- نظارت کلی بر حسن اجرای مراحل مختلف کار و مسئولیت های افراد دست اندرکار از قبیل طراح، سازنده، ناظر و شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک

تبصره ۶- مسئولیت های ذکر شده برای مرجع کنترل کننده رفع یا محدود کننده مسئولیت های حرفه ای صاحب کار و عوامل فنی استخدام شده توسط وی در انجام صحیح امور نمی باشند. به عنوان نمونه چنانچه در گزارش ها یا طراحی های تسلیم شده جهت صدور پروانه اشکالی وجود داشته باشد، حتی اگر این مدارک توسط عامل مربوطه کنترل و تأیید شده باشند، مسئولیت های حرفه ای صاحب کار و عوامل فنی وی به صورت کامل به قوت خود باقی بوده و این افراد باید در قبال مراجع مربوطه و افراد ذینفع و یا زیان دیده پاسخگو باشند

#### ماده ۱۰- شهرداری

اهم مسئولیت های شهرداری ها در پروژه های گودبرداری ساختمانی شامل موارد زیر است:

۱۰-۱- شهرداری ها مکلفند مشخصاتی از ملاک مجاور را که در سامانه آرشید الکترونیک اسناد موجود است، در اختیار صاحب کار قرار دهد

۱۰-۲- الزام صاحب کار و سازنده برای خرید بیمه مسئولیت و کیفیت در کلیه گودبرداری ها

۱۰-۳- انجام تمهیدات لازم در گودبرداری های رها شده به هر طریق لازم جهت رفع خطر در اخذ هزینه های مربوطه از صاحب کار

۱۰-۴- کنترل گزارش های گودبرداری تهیه شده توسط ناظر

۱۰-۵- در گودهای با خطر زیاد یا بسیار زیاد حضور نماینده فنی شهرداری در جلسه مشترک و تحویل و تأیید فرم درخواست صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی

۱۰-۶- انجام بازرسی از گودبردارای های در حال انجام، کنترل نحوه انجام عملیات اجرایی گودبرداری و رعایت برنامه زمان بندی اعلام شده

۱۰-۷- با توجه به مفاد تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها، مأموران شهرداری مکلفند بر عملیات گودبرداری ساختمان ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد نخلف به موقع جلوگیری نکنند، ضیق مقررات قانونی به تخلف آنها رسیدگی شده و در صورتیکه عمل ارتکابی آنها واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهد بود.

۱۰-۸- مطابق تبصره ماده ۱۰ این نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و



کنترل ساختمان شهرداری ها موظفند نام و مشخصات سازنده ذیصلاح معرفی شده توسط مالک و قرار دهنده نقد شده با وی راه مگر در خصوص مالکان دارای پروانه اشتغال به کار اجراء در پروانه ساختمان قید نمایند در غیر این صورت کلیه مسئولیت های ذکر شده بر روی سازنده در این دستورالعمل بر عهده شهرداری خواهد بود.

**تبصره ۷-** در نقاط خارج از محدوده شهرها که مرجعی به غیر از شهرداری عهده دار صدور پروانه ساختمان است، مرجع صدور پروانه جایگزین شهرداری در این دستورالعمل و کلیه وظایف و مسئولیت های ذکر شده برای شهرداری در این دستورالعمل بر عهده مرجع صدور پروانه، مانند بخشداران ها، دهیاری ها، فرمانداری ها، شرکت های عمران شهر های جدید، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و ... خواهد بود.

#### ماده ۱۱- مسئول ایمنی کارگاه گودبرداری

در گودهای یا خطر زیاد یا بسیار زیاد، از زمان شروع گودبرداری تا ایمن سازی دائم گود، حضور مستمر یک نفر آشنا به مسائل ایمنی گود و حداقل دارای پروانه اشتغال کاردانی (در رشته های عمران یا معماری) تحت عنوان مسئولیت ایمنی کارگاه گودبرداری، جهت مراقبت و رعایت ایمنی برای کارگاه و کارگران ضرورت است. بررسی و تأیید قابلیت های فنی، تعیین وظایف و کنترل نحوه انجام وظایف این فرد توسط ناظر و استخدام وی توسط سازنده انجام میشود. شرح وظایف و مسئولیت های مسئول ایمنی کارگاه گودبرداری مطابق با ضوابط مندرج در مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان (ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا) می باشد.

**تبصره ۸-** حضور مسئول ایمنی در کارگاه صرفاً به منظور نظارت بر رعایت موارد ایمنی مندرج در مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان در کارگاه بوده و به هیچ وجه رافع مسئولیت های سازنده، صاحب کار، ناظر، طراح، شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک و شهرداری در ایمن سازی گود و همجواری ها نمی باشد.

#### فصل سوم- فرم ها، گزارش ها و مدارک فنی

ماده ۱۲- برای انجام این دستورالعمل در مراحل مختلف کار، حسب مورد نیاز به نقشه ها، گزارش ها، فرم ها و چک لیست هایی است که در زیر فهرست شده اند. یک نسخه از اصل آخرین ویرایش معین و دارای مهر و امضای لازم مدارک زیر (به جز گزارش بازرسی گودبرداری، ماده ۱۶) همواره (تا ایمن سازی دائم گود) باید در کارگاه موجود بوده و برای کنترل بازرسی در دسترس ایشان قرار گیرد. مدارک فوقی می بایست مطابق با ضوابط مبحث هفتم مقررات ملی ساختمان (پی و بی سازی) تهیه و در اختیار مراجع ذیصلاح قرار گیرند.

#### ماده ۱۳- چک لیست ارزیابی خطر گودبرداری

این فرم شامل اطلاعات لازم برای ارزیابی خطر گود در مراحل ارزیابی اولیه و ارزیابی در حین اجرا است که در مراحل مختلف توسط طراح، شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک و یا ناظر تکمیل گردیده و به مرجع کنترل مضاعف طراحی و شهرداری یا مرجع صدور پروانه ارائه می شود.

#### ماده ۱۴- فرم درخواست صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی

این فرم شامل اطلاعات عمومی و فنی پروژه، هشدارهای ایمنی گودبرداری و تعهدات سازنده و ناظر است که باید در کلیه ساختمان ها، پیش از شروع عملیات ساختمانی، توسط ناظر و سازنده تکمیل شده و جهت صدور مجوز عملیات ساختمانی به شهرداری ارائه شود.

#### ماده ۱۵- گزارش وضعیت گودبرداری

گزارشی است که در طول مدتی که از شروع عملیات گودبرداری تا زمان رفع دائم خطر گود ادامه می یابد، در مقاطع مشخص شده توسط ناظر تهیه و به شهرداری ارائه می شود.

#### ماده ۱۶- گزارش بازرسی گودبرداری

گزارشی است که حین اجرای عملیات گودبرداری توسط عوامل فنی شهرداری ناحیه تهیه می شود و شامل اطلاعاتی از قبیل وضعیت گود ایمنی آن و کنترل انجام عملیات مطابق نقشه ها، زمان بندی و حصول ایمنی می باشد که در صورت مشاهده نخلقات یا اشکالات عمده منجر به صدور احضار لازم خواهد شد.

#### ماده ۱۷- نامه ابلاغ اخطار ایمنی

این نامه در صورت مشاهده هرگونه اشکال عمده یا تخلف در انجام عملیات گودبرداری از سوی شهرداری تهیه شده و در آن موارد اشکال مشاهده شده در جریان بازدید عوامل فنی، به ناظر پروژه ابلاغ می شود.

#### ماده ۱۸- گزارش طراحی و نقشه های اجرایی ایمنی گودبرداری

این مدارک بسته به سطح خطر گودبرداری توسط طراح یا شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک تهیه و همراه با مدارک دیگر جهت صدور پروانه به مرجع کنترل طراحی و شهرداری تحویل می شود.

#### ماده ۱۹- گزارش بررسی وضعیت ساختمان های مجاور و نقشه ها و مدارک طراحی اقدامات تأمین ایمنی آنها

این مدارک بسته به سطح خطر گودبرداری توسط طراح یا شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک تهیه و همراه با مدارک دیگر جهت صدور پروانه به مرجع کنترل طراحی و شهرداری تحویل می شود.

#### ماده ۲۰- گزارش بررسی وضعیت ایمنی تأسیسات و معابر مجاور و مدارک طراحی اقدامات تأمین ایمنی آنها

این مدارک تنها در گودهای یا خطر زیاد یا بسیار زیاد ضروری است که توسط شرکت خدمات فنی آزمایشگاهی ژئوتکنیک تهیه و همراه با مدارک دیگر جهت صدور پروانه به شهرداری تحویل می شود.

#### فصل چهارم- ضوابط و مقررات

##### ماده ۲۱- ضوابط فنی لازم الاجرا در پروژه های گودبرداری ساختمانی

کلیه اشخاص دست اندرکار پروژه های گودبرداری برای انجام ارزیابی های گود، تهیه گزارش ها و نقشه های اجرایی گودبرداری و انجام عملیات گودبرداری منوم به رعایت ضوابط مندرج در مبحث هفتم مقررات ملی ساختمان (پی و بی سازی) می باشند.

##### ماده ۲۲- ضوابط ایمنی و حفاظت کار در پروژه های گودبرداری ساختمانی

کلیه اشخاص دست اندرکار پروژه های گودبرداری ساختمانی در کلیه مراحل اجرای کار ملزم به رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کار مندرج در مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان می باشند.

ماده ۲۳- این دستورالعمل دارای ۲۳ ماده و ۸ تبصره در تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۶ در تود و چهارمین جلسه شورای تدوین مقررات ملی ساختمان کشور به تصویب رسیده و از تاریخ ۹۲/۳/۶ در کل کشور لازم الاجرا است.

علی نیکزاد

وزیر راه و شهرسازی



در یکصد و شصت و دومین جلسه شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان تصویب شد:

## تعیین حق الزحمه و تعرفه خدمات مهندسی در سال ۱۳۹۲

درصد افزایش نرخ خدمات سایر رشته‌های قانون، متناسباً اعلام خواهد شد. گفتنی است متن نامه مهندس سید مهدی هاشمی رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان خطاب به رؤسای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان‌ها که رونوشت آن هم برای شهرداران سراسر کشور و رؤسای ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها هم ارسال شده است به شرح ذیل می باشد:

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (کلیه استان‌ها) سلام علیکم؛

با احترام، در اجرای بند شماره ۲-۱۷ ماده ۱۷ شیوه‌نامه‌های مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) و به منظور تعدیل قیمت خدمات مهندسی مصوب سال ۱۳۹۱، هزینه ساخت و ساز هر متر مربع بنا که مبنای محاسبات خدمات مهندسی ساختمان قرار خواهد گرفت به شرح جدول زیر اعلام می‌شود که برای سال ۱۳۹۲ جایگزین جدول ابلاغی طی نامه شماره ۳۶۴/ش مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۰۲ می‌گردد. تا حق الزحمه خدمات مهندسی رشته‌های معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی براساس جدول شماره ۱۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان محاسبه شود. سازمان‌های محترم نظام مهندسی ساختمان استان‌ها حسب مقتضیات، شرایط و ملاحظات هر استان و با توجه به مفاد بندهای شماره ۳-۱۷ و ۶-۱۷ شیوه‌نامه‌های مبحث فوق‌الذکر می‌توانند قیمت‌های جدول زیر و درصد مجموع حق‌الزحمه‌ها مندرج در جدول شماره ۱۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان را حداکثر تا ۲۵ درصد افزایش یا کاهش دهند. در ضمن درصد افزایش نرخ خدمات سایر رشته‌های قانون، متناسباً اعلام خواهد شد. نرخ‌ها به ریال می باشد.

مهندس علی فرج زاده، نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان از ابلاغ نامه تعیین حق الزحمه و تعرفه خدمات مهندسی در سال ۱۳۹۲ توسط رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان‌ها خبر داد. نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور افزود: پیرو برگزاری یکصد و شصت و دومین جلسه شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان که بیست و هشتم فروردین ماه سال جاری در شهر مقدس قم برگزار شد پس از پیشنهادات هیئت رئیسه ی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و بحث و تبادل نظر اعضای شورای مرکزی تعرفه خدمات مهندسی در سال ۱۳۹۲ تا ۴۰ درصد افزایش پیدا کرد. مهندس علی فرج زاده، نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور در ادامه گفتگویی خود با خبرنگار ما گفت: در اجرای بند شماره ۲-۱۷ ماده ۱۷ شیوه‌نامه‌های مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) و به منظور تعدیل قیمت خدمات مهندسی مصوب سال ۱۳۹۱، هزینه ساخت و ساز هر متر مربع بنا که مبنای محاسبات خدمات مهندسی ساختمان قرار خواهد گرفت به شرح جدول زیر اعلام می‌شود که برای سال ۱۳۹۲ جایگزین جدول ابلاغی طی نامه شماره ۳۶۴/ش مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۰۲ می‌گردد تا حق‌الزحمه خدمات مهندسی رشته‌های معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی براساس جدول شماره ۱۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان محاسبه شود.

مهندس فرج زاده‌ها در پایان گفت: سازمان‌های محترم نظام مهندسی ساختمان استان‌ها حسب مقتضیات، شرایط و ملاحظات هر استان و با توجه به مفاد بندهای شماره ۳-۱۷ و ۶-۱۷ شیوه‌نامه‌های مبحث فوق‌الذکر می‌توانند قیمت‌های جدول زیر و درصد مجموع حق‌الزحمه‌ها مندرج در جدول شماره ۱۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان را حداکثر تا ۲۵ درصد افزایش یا کاهش دهند. در ضمن

گروه ساختمان	۱ و ۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۳ تا ۵ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۶ و ۷ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۸ تا ۱۰ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۱۱ و ۱۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۱۳ تا ۱۵ طبقه از روی شالوده	۱۶ طبقه و بالاتر از روی شالوده
مبنای محاسبه هر متر مربع بنا برای محاسبه حق الزحمه	۴,۵۶۸,۲۰۰	۴,۹۷۶,۲۰۰	۵,۷۱۷,۶۰۰	۶,۲۹۰,۲۰۰	۶,۸۶۲,۸۰۰	۷,۷۱۲,۶۰۰	۸,۴۸۹,۴۰۰



مصاحبه رییس سازمان نظام مهندسی ساختمان با روزنامه ایران

## افزایش تعرفه خدمات مهندسی، تأثیری بر قیمت مسکن ندارد

امضا فروشی عنوان می کنند برنامه سازمان شما برای کنترل هر چه بیشتر این مسأله چیست؟

به هر جهت در هر صنفی برخی ممکن است دچار نشتی شوند که این مسأله در مورد مهندسان ناظر هم صدق می کند. در سال ۱۳۹۱ حدود ۲ هزار و ۴۰۰ مورد پرونده مهندسان ناظر در سطح کشور به شورای انتظامی ارجاع داده شد که بدین معنا نیست تمام این افراد متخلف هستند ضمن این که به مرور ارتباط مالی مهندسان ناظر با کارفرماها در حال قطع شدن است که گام مثبتی به شمار می رود.

از سال ۹۰ کل واحدهای مسکونی مهر تحت پوشش نظارتی سازمان های نظام مهندسی ساختمان قرار گرفت، کیفیت واحدهای مسکونی مهر را چگونه می بینید؟

برخی واحدهای مسکونی مهر که از قبل ساخته شده اند دارای اشکال هستند که می توان گفت این میزان حدود ۱۵ درصد واحدهای مسکونی مهر را شامل می شود که قبلاً ساخته شده اند.

در این مورد چه تصمیمی اتخاذ شده؟

در حال ریزش هستیم که این واحدهای مسکونی تحت نظارت سازمان قرار گیرد تا اشکالات آن ها رفع شود.

عمر مفید واحدهای مسکونی مهر به نظر شما به عنوان رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان چند سال است؟

بررسی های ما نشان می دهد عمر مفید واحدهای مسکونی مهر ساخته شده ۳۰ سال است که باید آن را به ۵۰ سال برسانیم.

چگونه؟

اگر واحدهای مسکونی مهر را با ۲۰ درصد قیمت تمام شده بالاتر بسازیم، می توانیم عمر مفید آن ها را به ۵۰ سال برسانیم که شکا تکنیک این افزایش سرمایه در طول سالها متمادی بازگشت داده می شود.

سازمان نظام مهندسی ساختمان شعار امسال خود را بر اساس فرمایشات مقام معظم رهبری «مشارکت جهادی نظام مهندسی ساختمان در حماسه سیاسی و خلق حماسه اقتصادی» اعلام کرد. همزمان با اعلام این شعار خبر افزایش تعرفه خدمات مهندسی نیز منتشر شد. خبری که می تواند زمینه ساز تغییر و تحولات زیادی در بازار مسکن باشد. هر چند که مهمترین عوامل در تعیین قیمت تمام شده مسکن، زمین و مصالح ساختمانی عنوان می شود ولی نباید دستمزد نیروی انسانی از جمله نیروی متخصص را دست کم گرفت. افزایش تعرفه خدمات مهندسی خبری بود که روز آون اردیبهشت منتشر شد؛ به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان روزنامه ایران با رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان گفتگویی کوتاه در این باره ترتیب داده است که در ذیل می آید:

آقای مهندس ظاهرآ جناب عالی به عنوان رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور افزایش ۴۰ درصدی تعرفه خدمات مهندسی برای سال ۹۲ را به استاتنها ابلاغ کرده اید، مبنای تعیین ۴۰ درصد چه بوده و آیا این افزایش می تواند قیمت تمام شده را افزایش دهد؟

این افزایش تعرفه خدمات به هیچ وجه نمی تواند تأثیری در قیمت تمام شده مسکن داشته باشد زیرا یکی از مشکلاتی که مدتها است وجود داشته، پائین بودن پایه تعرفه یا حق الزحمه مهندسان است، آن هم در شرایطی که این قشر از فعالان صنعت ساختمان مسئولیت سنگینی را باید سال ها به دوش بکشند.

آیا این تعرفه برای سراسر کشور یکسان است؟ چون به هر جهت معماری و مصالح و نوع فرهنگ ساخت و ساز مناطق مختلف کشور با هم فرق دارند؟ این تعرفه بنا به دلایلی که بخشی از آن را مطرح کردید برای استان های مختلف متفاوت است و می تواند ۲۵ درصد بالاتر یا ۲۵ درصد پائین تر از این میزان باشد که تصمیم گیری برای آن به عهده یک کمیته چهار نفره در استاتنها متشکل از معاون عمرانی، استاندار، شهردار، مدیرکل راه و شهرسازی و رئیس سازمان نظام مهندسی استان است.

مدت ها است که برخی مهندسان ناظر پائین بودن تعرفه را دستاویزی برای



دکتر کاظم معمارضیا  
عضو شورای مرکزی سازمان نظام  
مهندسی ساختمان

## تحقق معماری ایرانی اسلامی در شهرهای معاصر ایران

معماری مسکونی (شامل انواع سکونت گاه‌های شهری و روستایی، معماری نمادین، شامل معماری های مذهبی مثل مساجد، تکیه ها، مدرسه ها و دیگر انواع معماری فرهنگی چون موزه‌ها، دانشگاه‌ها و دیگر بناهای آموزشی مؤثر در فرهنگ جامعه و معماری عمومی؛ شامل ساختمان های اداری، اقتصادی، تجاری، خدمات عمومی و کارخانه ها که هر کدام بر بخشی از زندگی مردم و توسعه کشور و رفاه اجتماعی تأثیر گذارند، می شود. به گفته دکتر کاظم معمار ضیاء، این تفکیک جهت شناخت و بررسی عمیق تر شاخصه های هویت معماری ما لازم است که مورد ملاحظه قرار گیرد. به عنوان مثال خصوصیت بارز معماری مسکونی گذشته ما، همسانی، هماهنگی، سادگی و فروتنی در بیرون و نمای خارجی و تنوع و تزیینات و کمان در درون بنا بوده است. اما امروزه همه هزینه و مخارج را صرف نمای بیرون خانه می کنیم و به درون آن که سازه شخصیت و سلامت روانی خانواده است کمتر اهمیت می دهیم. هویت مانند هویت فردی در طول زمان شکل گرفته و دستخوش تغییرات می شود. معماری هم همین گونه است. آن معماری که از آن به عنوان معماری ایرانی - اسلامی نام می بریم در مسیر تاریخ و تحت تأثیر شرایط جغرافیایی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تمدن ما از بیرون دعوت کننده، عام نشانه شهری و هویت بخش شهرها و در درون محیطی دلبخیر و جذاب و محل تعامل و همبستگی اجتماعی بوده است. معماری عمومی ما مانند بازارها، کارگاه ها و ساختمان های اداری به جنبه عملکردی و اقتصادی اهمیت بیشتری می داده است.

امروزه هر سه بخش یاد شده معماری ما از ریشه هایش بریده شده و دچار بحران هویت است. از این میان معماری مسکونی ما دچار بیشترین آسیب است. معماری نمادین ما دچار آشفتگی است و معماری ساختمان های دولتی ما هم که همواره به عنوان الگو در جامعه مطرح بوده اند، روندی معقول ندارند. در معماری مسکونی، نمادین و عمومی، ما شاهد آسیب جدی و آشفتگی و پریشانی در سیما و منظر شهرها هستیم. به باور عموم، معماری و شهرسازی امروز ایران نمایانگر فرهنگ و هویت ایرانی - اسلامی ما نیست. الان که بیش از سه دهه است که معماری ایرانی - اسلامی مورد مطالعه است، وضعیت بهبود نیافته و به علت رشد شتابان شهرنشینی و وضعیت وخیم تر نیز شده است. از زمانی که جمعیت ایران حدود ۱۵ میلیون نفر بوده تا کنون که به حدود ۷۵ میلیون نفر رسیده است، همواره تراکم شهرهای موجود را افزایش داده ایم و از نیاز به ساخت شهرهای جدید غفلت کرده ایم. کیفیت مسکن (نوع و معماری آن) تأثیر عمیق و گسترده ای بر رشد و توسعه جامعه و

معماری مسکونی (شامل انواع سکونت گاه‌های شهری و روستایی، معماری نمادین، شامل معماری های مذهبی مثل مساجد، تکیه ها، مدرسه ها و دیگر انواع معماری فرهنگی چون موزه‌ها، دانشگاه‌ها و دیگر بناهای آموزشی مؤثر در فرهنگ جامعه و معماری عمومی؛ شامل ساختمان های اداری، اقتصادی، تجاری، خدمات عمومی و کارخانه ها که هر کدام بر بخشی از زندگی مردم و توسعه کشور و رفاه اجتماعی تأثیر گذارند، می شود.

در ابتدا لازم است اشاره ای تاریخی به علل انحلال هویت معماری بومی در ایران داشته باشیم. بعد از وقوع انقلاب صنعتی در اروپا تحولات شگرفی در کتب زمینه های زندگی مردم به تدریج و در مدت یک قرن، کم و بیش، در کلیه نقاط جهان به وقوع پیوست. این تحولات در دوران حکومت قاجار به تا کنون زندگی و معماری ما را، همانند بسیاری از کشورهای صنعتی و غیر صنعتی، شدیداً تحت تأثیر قرار داده است. معماری مستی ایران تحت شریعتی که بخشی از آن ضرورت نحوه زندگی جدید (مانند استفاده روز افزون از تومیل) و بخشی از آن زائیده خود باطنی سیاستمداران، متولیان فرهنگ و اندیشه و معماران و در نتیجه تصمیمات و سیاست های غلط و نامناسب بود به انحطاط گرایید. بسیاری از صاحب نظران تأثیر شتابان و نامطلوب مدرنیسم را به آنچه را که همایون کاتوزیان «مدرنیسم دروغین» می نامد، علت اصلی قلمداد کرده اند. قرن بیستم را می توان قرن روح سنخه آئین معماری مدرن در جهان نامید. مبانی معماری مدرن در غرب پرداخته می شد و در کشورهای جهان غیر صنعتی و توسعه نیافته مورد تقلید سطحی قرار می گرفت. در و کوشش به اشکالات زیادی که، چه در نحوه توسعه صنعت و چه در زمینه های اجتماعی و البته معماری به وقوع پیوست دیدگاههای دوران «پست مدرن» به وجود آمد و توسط نظریه پردازانی چون چارلز جنکس «مرگ معماری مدرن» در سال ۱۹۷۱ اعلام شد.

وی گفت: انقلاب اسلامی ایران شش سال بعد از این زمان در سال ۱۳۵۷ به وقوع پیوست و از همان ابتدا ضرورت بازگشت به خود در معماری مطرح گردید. در این زمان بیش از همیشه معماران ایران نیاز به همدلی، اتحاد و احساس وظیفه مشترک دارند تا بتوانند از وضعیت نامطلوب امروز به وضعیت مناسبی دست یابند.

گستره معماری و گونه های آن وسیع و قابل تفکیک است و همه این گونه ها از جهات مختلف بر هویت مردم و سیما و منظر و هویت شهر های ما تأثیر گذارند. در یک تقسیم بندی پایه می توان از سه بخش عمده ۱- معماری مسکونی ۲- معماری نمادین و ۳- معماری عمومی نام برد. معماری مسکونی شامل انواع



افزایش تراکم در شهرهای موجود و ایجاد مجموعه‌های مسکونی با تراکم زیاد سیاست درستی نیست. راه حل کاهش ترافیک و صرفه جویی در هزینه‌های زیر بنایی شهری در افزایش تراکم نیست. با کمال تأسف به نظر می‌رسد هنوز الگوی ما تهران است که همان طور که ذکر شد به فاجعه‌ای تبدیل شده است. باید مرفه گسترش شهری موجود و افزایش جمعیت آن‌ها باشیم و حای برای آنها قابل باشیم. دغدغه سیاست‌مداران و دولت در مورد تأمین مسکن درست و مشروع است. اما اگر شرایط اقتصادی کشور مطلوب باشد و در نتیجه درآمد مردم به میزان باشد که قدرت خرید داشته باشند، عرضه و تقاضا متعادل باشد و با معرفی تکنولوژی‌های مناسب و ایجاد رقابت هزینه ساخت کاهش یابد، در چنین شرایطی اصلاً نیازی به دخالت دولت‌ها نیست. آن وقت می‌ماند کنترل و بهبود کیفیت ساخت که از اهم وظایف دولت است و به وسیله وزارت راه و شهرسازی، نظام مهندسی و شهرداری‌ها که حدود اهداف و وظایف آن‌ها مشخص است، اعمال می‌شود. مخصوصاً با توجه به اینکه اکثر نقاط کشور زلزله خیز است، طراحی و اجرای سازه‌ها و به طور کلی رعایت مباحث مقررات ملی بایستی مورد کنترل جدی و دقیق قرار گیرد. تجربه نشان داده است که مکانیزم آزاد و رقابتی عرضه و تقاضا بهتر جواب‌گوی نیازهای مردم است و سیاست‌گذاری دولت باید منطبق بر تحقیقات متخصصین باشد. شکی نیست که نظام مهندسی ساختمان کشور در اجرای مقررات ملی ساختمان کیفیت فیزیکی بناها را بهبود داده است. اما کیفیت معماری و هویت بخشی به زندگی مردم به همکاری نزدیک معماران در یک نظام مسئول معماری کشور، یعنی نظام مستقل معماری نیاز دارد. ما هم مانند همه کشورهای جهان بایستی نظام معماری داشته باشیم. اگر نظام معماری داشتیم امروز هویت اسلامی-ایرانی و از نظام معماری می‌خواستیم. باید انجمن معماران در همه استان‌ها تشکیل و پس از آن اتحادیه انجمن‌های معماری شکل بگیرد و این اتحادیه تلاش کند تا لایحه تشکیل نظام معماری را به تصویب برساند.

فرهنگ اجتماع و بالاخره سرنوشت انسان و ملت‌ها دارد. پرداختن یک سوگیرانه به تولید مسکن با محوریت کمی و تکنیکی می‌تواند خسارت‌های جبران ناپذیری را به بار آورد. جان ترنر نظریه پرداز سرشناس مسکن که حدود سی سال ز عمرش را در سکونت گاه‌های غیر رسمی کشورهای آمریکای لاتین به دنبال درک مفهوم مسکن و تاثیر آن بر زندگی انسان‌ها سپری کرده است می‌گوید: اهمیت خانه در آنچه که هست (یک ساختمان) نیست، بلکه برای نقشی است که در زندگی ساکنان ایفا می‌کند. از ابتدای انقلاب بحث معماری اسلامی و ایرانی و هویت معماری و شهرسازی مطرح بوده است و به طور روز افزونی مورد مطالعه رهبری و روحانیت است. اما به دلایلی که برخی از آن‌ها ذکر کردیم، کلیه شهرهای بزرگ و کوچک ما زیر بار یک فرمول به نام آپارتمان سازی قرار می‌گیرد که نه تنها اسلامی و ایرانی نیست بلکه بسیاری از نیازهای انسانی را هم بر آورده نمی‌کند. شاید جالب باشد که بدانید در کشورهای پیشرفته، یا به قولی توسعه یافته، فقط حدود ۲۰ تا ۲۵ درصد از مردم در قسمت‌هایی از شهرهای بزرگ، بر حسب ضرورت‌های شغلی و در مرحله‌ای از زندگی خود، در آپارتمان زندگی می‌کنند و بقیه مردم خانه حیاض دار را برتری رشد و شکوفایی فرزندان و سلامت روان و کیفیت زندگی خانواده، بر حسب فرهنگ مسکونی هزاران سانه ترجیح می‌دهند و در خانه زندگی می‌کنند. ما نباید یک نسخه واحد برای تأمین مسکن به دست مردم بدهیم که این امر با بومی سازی و فرهنگ زیستی آنان هم خوانی ندارد. هرچه بتوانیم نقش مردم را در تولید مسکن افزایش دهیم، میزان رضایت مندی آنان را افزایش داده‌ایم و از همه مهمتر به فرهنگ سکونت گاه‌های مردم در اقصی نقاط کشور توجه کرده‌ایم. در این رابطه آپارتمان سازی بایستی محدود شود تا مسایل محرمیت و مشرفیت حل شود. اینکه می‌گوییم همه جا آپارتمان نسازیم و تا می‌توانیم به این کار دامن نزنیم، متکی به مطامعات و پژوهش‌های گسترده بین‌المللی و آکادمیک است. در اروپا و آمریکا صدها میلیارد دلار صرف تخریب تعداد زیادی از مجموعه‌های آپارتمانی شده است.



## بررسی وضعیت مسکن در سالی که گذشت

### بیشگفتار



صاحب نظران اقتصادی همواره از بازار مسکن با یک ویزگی مهم یاد می کنند. بازدهی کمتر نسبت به سایر بازارهای اقتصادی توأم با کمترین میزان ریسک سرمایه گذاری مشخصه ای است که همواره در سرمایه گذاری های مسکن مورد تاکید قرار می گیرد.

بازار مسکن بازاری کم سود اما کم ریسک است به عبارت دیگر اگر چه ممکن است این بازار در دوره هایی به خصوص که از آن با عنوان دوره های جهش قیمتی یاد می شود، حداقل مشمول ۶۰ تا ۸۰ درصد سوددهی هم بشود - مشابه آنچه در میانه دهه ۸۰ شمسی در بازار مسکن شهر اتفاق افتاد و طی آن قیمت مسکن به صورت میانگین ۸۰ درصد در شهر تهران و سایر کلانشهرها افزایش یافت - اما جهش قیمتی مسکن حتی در این مقاطع نیز از جهش قیمتی در سایر کالاهای بازار اقتصادی همچون طلا، سکه و ارز بسیار کم تر و تداوم جهش نیز کوتاه تر است. به این خاطر صاحب نظران اقتصادی همواره به صاحبان سرمایه ای که دانش کمتری در حوزه مدیریت مالی و سرمایه ای هستند و یا ریسک پذیری کمتری را مطالبه می کنند توصیه می کنند سرمایه های خود را به بازار املاک وارد کنند، به این ترتیب همواره در بازار مسکن دنیای عمده قابل تعریف بوده است. بخشی از نیازها به دلایلی همچون نیاز به سرپناه برای سکونت و یا تعریف مسکن به عنوان یکی از سه نیاز اصلی بشر، تحت عنوان نیاز مصرفی تعبیر می شود. فرد مسکنی را خریداری می کند تا دوران عمر خود و خانوار خود را در آن سپری کند و از گرد باد و باران، آفتاب گرم و سرما و... در امان باشد. این گونه است که مسکن همواره یکی از وجوه کرامت انسانی نیز محسوب می شده و به دنبال همین اهمیت و ضرورت بوده است که همواره انسان ها تلاش می کنند تا در مسکن بهتر و شایسته تری ساکن شوند.

اما همان گونه که در بالا اشاره شد، مسکن همواره به خاطر ریسک پذیری کم و تداوم سوددهی در طول زمان، به عنوان یکی از محمل های اصلی سرمایه گذاری محسوب می شده است. به این خاطر نیاز دیگری در بازار مسکن وجود دارد که مازاد بر نیاز مصرفی می توان آن را مورد توجه قرار داد و آن نیاز سرمایه ای است.

اغلب افراد جامعه که سر رشته های کمتری در امور اقتصادی و سرمایه ای دارند ترجیح می دهند سرمایه های مازاد خود را به سرعت تبدیل به ملک کنند و این فرهنگ از سال های خیلی دور، یکی از اجزای جدانشدنی در اقتصاد خانوارها بوده است. فرد پس از پاسخ به نیازهای اولیه خود و تامین سرپناه مصرفی اگر در مقطع دیگری از حیات خود به سرمایه ای دست یابد اولین اقدام وی تبدیل سرمایه به ملک خواهد بود.

این رفتار حتی در میان افرادی که خود در حیطه های اقتصادی مهارت داره و صاحب نظر هستند هم به فراوانی یافت می شود. حتی برخی دیگر از کارشناسان با فرآیند گذشته و از مسکن به عنوان اولین محمل سرمایه های مازاد یاد می کنند.

به این ترتیب، با توجه به رشد جمعیت کشور در سال های منمادی و افزایش روز افزون نیاز مصرفی به مسکن، نیازهای سرمایه ای نیز افزایش می یابد البته نیاز سرمایه ای مسکن در دوره هایی که برخی بازارهای اقتصادی به صورت مقطعی با هیجانات افزایشی در قیمت و تقاضا مواجه می شوند، به فراخور تداوم هیجانات در این بازارها می تواند کاهش یابد.

از سوی دیگر، صاحب نظران اقتصادی معتقدند دوره های رونق و رکود در بازار مسکن، با در نظر گرفتن تمام شاخصه ها، احتمالات و نشانه های موجود در مورد وضعیت گذشته، وضعیت فعلی و آینده بازار مسکن قابل پیش بینی و تحلیل است.

تخمین سه سال رونق در ازای سه سال رکود در بازار معاملات و ساخت و ساز مسکن، تجربه الگویی قابل اتکا در سیکل های رونق و رکود مسکن طی سال های منمادی است. با این حال کارشناسان تاکید می کنند که این تفسیم بندی ها در اغلب در شرایط معمول بازار مسکن و سایر بازارهای همجوار رخ می دهد. چنانکه تغییر و تحول هیجانی یا قابل توجه در هر کدام از بازارهای همجوار اقتصادی یا حتی در مسائل سیاسی و... می توان به راحتی الگوی رکود و رونق را در بازار مسکن تحت تاثیر فرار دهد.

اما سیکل های طبیعی دوران رکود و رونق مسکن که براساس نظر کارشناسان اقتصادی حداقل در ۴۰ سال گذشته صادق بوده است، طرف دو سال اخیر با تغییراتی مواجه شده است که در ادامه بحث به آن می پردازیم.

اما آنچه قرار است در این پژوهش به صورت تفصیلی به آن پرداخته شود وضعیت بازار مسکن و کلیه موارد مرتبط با آن اعم از صدور پروانه های ساختمانی، قیمت مسکن و اجاره بها، مصالح ساختمانی و مهمترین رویدادهایی است که در سال ۹۱، این بازار را تشکیل داده و تحت تاثیر خود واقع کرده است.

## سه سناریو برای بازار مسکن ۹۱

به این ترتیب، در حالی که عده ای از کارشناسان در روزهای ابتدایی سال ۹۱ معتقد بودند، شرایط بازار مسکن کماکان روند صعودی ملایم مطابق با روند افزایشی سال گذشته را طی خواهد کرد برخی دیگر از فعالان این بازار از افزایش قابل توجه قیمت ها در ادامه این سال خبر دادند؛ این در حالی است که در سناریوی سوم که از سوی همین فعالان مطرح شد چنین مطرح شد که با اسکان مسکن مهری ها در واحدهای تحویلی که دولت قول مساعد برای تحویل آن ها تا پایان ۹۱ داده بود، همزمان با ازدیاد عرضه، بازار تقاضا نیز به میزان قابل توجهی تعدیل می شود به گونه ای که حتی می توان به آرامش قیمت مسکن خصوصا در بخش اجاره بها در سال ۹۱ امیدوار بود.

اما در مورد اینکه کدام یک از این سه سناریوی احتمالی در نهایت در بازار مسکن ۹۱ روی داد باید گفت بازار مسکن ۹۱ به رغم آنچه در ۴۰ سال پیش از آن در بیشتر سال ها معمولا از الگوی نسبتا قابل پیش بینی تبعیت کرده بود، تبعیت نکرد.

با آغاز فعالیت ها در بازار مسکن ۹۱ و با گذشت چند ماه از ادامه آن، صاحب نظران اقتصاد مسکن به صراحت اعلام کردند که سال ۹۱ به رغم پیش درآمد سال ۹۰ برای رونق، در وضعیت رکود تورمی قرار گرفته است.

حتی برخی صاحب نظران با فراتر گذاشته و اعلام کردند: تقسیم بندی دوران رونق و رکود در سال های اخیر، به چند دلیل روند دوره قبل را تکرار نمی کند و ما از آن ساختارهای دوره گذشته، یعنی آن چرخه های رونق و رکود فاصله گرفته ایم؛ در بخش مسکن و حتی در بخش واحدهای تجاری و اداری در مدار دیگری هستیم. یک دلیل آن این است که در تولید به میزان تقاضای بالقوه نزدیک شده ایم و به خصوص در واحدهای گران قیمت، تولید به حدی رسیده که به سطح تقاضای بالقوه نزدیک شده ایم. چون مسکن و ساختمان کالایی کم کشش است، وقتی عرضه بیش از تقاضا باشد، تغییرات اساسی در قیمت ها رخ می دهد. به این علت، انتظاری که بسازبفروش های ایرانی دارند که چون ما بعد از سال ۸۶ دوره رکود داشته ایم و حالا باید جهت این چرخه برگردد و وارد چرخه رونق شویم، تحقق نمی یابد. یک دلیل برای این است آن چه گفتیم هم این که ما هرگز

در گذشته دوره رکود پنج ساله نداشته ایم؛ دلیل دیگر به وضعیت خاص مسکن و ساختمان ظرف دو سه سال اخیر باز می گردد و این که شرایط در سال جاری شرایط عادی اقتصادی نیست و تصمیمات اقتصادی هیچ گاه توسط بازیگران بازار به این شکل گرفته نمی شده است. مثال بارز این تغییر آن که از زمستان سال ۹۰، گرایش بازار به سمت طلا و ارز بوده است؛ بخشی از کسانی که مسکن و واحدهای تجاری و اداری را به عنوان وسیله ای برای پس انداز انتخاب می کردند، دیگر تغییر رفتار داده اند.

به این دلایل آن چرخه و ساختاری که بر آن پایه قبلا دوره های رونق و رکود تعریف می شد، به هم خورده است؛ برای بررسی وضعیت و ساخت جدید، مجبوریم بازار را به چند بخش تقسیم کنیم و بگوییم مسکن ارزان قیمت چه شرایطی دارد؛ مسکن گران قیمت حائز چه شرایطی است و مسکن میان قیمت چه گونه است؟ پس، باید فرض کنیم ساختاری که از حدود ۴۰ سال پیش دوره های رونق و رکود مسکن را در ایران می ساخته، هنوز هم تداوم دارد.

در مورد مسکن ارزان قیمت، بدیهی است به دلیل افزایش قیمت مصالح، قیمت این نوع مسکن نیز بالا می رود، یعنی همواره قیمت مسکن ارزان قیمت با تورم حرکت می کند؛ دوره های رونق و رکود آن محدود است؛ نیاز به مسکن ارزان قیمت به دلیل کمبودهای سال های قبل، همواره وجود داشته و دارد. این مسکن در سال های اخیر تا حدی تحت الشعاع مسکن مهر قرار داشته، هر چند مسکن مهر حتی نتوانسته نیازهای مسکن ارزان قیمت را به نحوی مطلوب حل کند. می توان گفت مسکن مهر در رده ای پایین تر از مسکن ارزان قیمت قرار گرفته است؛ یعنی می توانیم بگوییم هم مسکن ارزان قیمت داریم که مخاطبان متفاوتی دارد و هم مسکن مهر که مخاطبانش در بازاری به مراتب پایین تر (از نظر درآمدی و قدرت خرید) قرار می گیرند. بنابراین، حرکت قیمت در مسکن ارزان قیمت قابل فهم و درک است.

به این ترتیب، وضعیت موجود در بازار ۹۱ به گونه ای تغییر جهت داد که این صاحب نظران حتی در این باره که سال ۹۰ به رغم تمام نشده هایی که از رونق در آن به چشم می خورد، پیش درآمد آغاز دوره سه

ساله رونق در بازار مسکن باشد، تردید کردند و برخی از آن ها حتی اعلام کردند: در مورد این که باز سال دوره رونق مسکن بوده، تردید وجود دارد. چرا که براساس آمارهای واقعی تر، از نمونه هایی از قیمت های استخراج شده، افزایش قیمت مسکن در سال گذشته در حد تورم بوده است.

البته، آمار دقیق و قابل استناد در این زمینه به قدر کافی وجود ندارد. به هر حال، برای سال ۹۱ دوره های پیش رو، باید چنین نتیجه گرفت که تصور تکرار و تبعیت از چرخه رونق و رکود چهل سال گذشته در سال های پیش رو اشتباه است و ما نباید توقع داشته باشیم همان چرخه ادامه پیدا می کند. قیمت ها در سال ۹۱ افزایش یافته است اما عملا رونق معاملاتی وجود ندارد و این همان چیزی است که بازار مسکن را درگیر رکود تورمی می کند.

### تردید در رونق بازار مسکن ۹۱

حسین عبده تبریزی، دبیرکل سابق بورس اوراق بهادار و صاحب نظر در حوزه اقتصاد مسکن در تحلیل خود از چرخه های رونق و رکود و وضعیت بازار مسکن ۹۱ می گویند: "چرخه های رشد و رکود با قیمت صرفا توضیح داده نمی شود؛ آنچه در این زمینه نباید از قیمت مهم تر باشد، نقدشوندگی واحد مسکونی است؛ این که سازندگان واحدهای مسکونی ظرف چه مدتی این واحدها را در بازار می توانند بفروشند. بعد از آن که برای مسکن مصرفی (در مقابل مسکن پس اندازی) در دسترس بودن اعتبارات ملایم و تعیین کننده است چرا که می تواند نیاز و تقاضای بالقوه بازار را به فعل برساند. درک پذیر است وقتی دولت تمام اعتبارات خود را در مسکن مهر و مسکن روستایی هزینه کرده، برای تأمین مالی معاملات عادی مسکن امکاناتی باقی نمانده باشد. به ویژه، توجه کنیم در حال حاضر با کم شدن فاصله با دامنه سودهای دریافتی و پرداختی بانکی، گرایش بانک ها هم که تا حد زیادی در فاصله سال های ۸۰ تا ۸۷ به سمت اعطای تسهیلات مسکن بود، کم شده است.

به این دلایل وقتی رونق در اقتصاد را براساس تداوم نرخ رشد در دوره ای خاص تعریف می کنید، به این نتیجه می رسید که نرخ رشد قیمت مسکن این تداوم را نداشته است. معاملات در سال ۹۰ نسبت به سال های قبل، هر چند مقداری حرکت کرده، ولی



تغییری پرزنگ نداشته است. البته، به دلیل کمبود آمار در این رابطه نمی‌توانیم دقیق صحبت کنیم اما در کل می‌توانیم بگوییم که در سال ۹۰ وضعیت معاملات کمی بهتر از قبل بوده است، ولی از آن نمی‌توان تغییر رونق کرد و من بین رونق را قبول ندارم.

بوی همچنین در مورد تبعیت بازار مسکن از الگوهای رکود و رونق در سال‌های قبل چنین توضیح می‌دهد: "الگوی قبلی رونق و رکود چند ویژگی داشت: یکی از این ویژگی‌ها این بوده که چون تورم وجود داشته به طور دائمی مسکن و ساختمان هم وسیله سرمایه‌گذاری و پس انداز بوده و هم کالایی مصرفی؛ یعنی دو نوع تقاضا در این بازار وجود داشته است: یکی تقاضا برای مصرف این واحدها و دیگری تقاضا برای سرمایه‌گذاری. این عامل دوم، یعنی وجه سرمایه‌گذاری، در حوزه‌های تجاری خیلی قوی‌تر بوده است؛ به عنوان مثال، در شهر کاشان هر پنج خانوار یک مغازه دارند، حالا این که بین مغازه‌ها به چه دردی می‌خورند معلوم نیست. یا مثلاً در شهرهای اطراف تهران هم کار به جایی رسیده که در برخی موارد به ازای هر خانوار یک مغازه ساخته شده است. خوب این یک توهم پولی بوده که "مغازه با افزایش قیمت به فروش می‌رود"، بنابراین، همواره طراح‌ها با زیاد کردن واحدهای تجاری در صدد افزایش نرخ بازده پروژه‌ها بوده‌اند. اما این امکان الان از آن‌ها سلب شده است. آن‌ها کم‌کم یاد می‌گیرند که در سه چهارم شهرهای کشور همی بزرگ دنیا، قیمت یک متر واحد تجاری از واحدهای مسکونی هم پایین‌تر است، چون قیمت‌های ساخت واحدهای تجاری کمتر از واحدهای مسکونی است. در ایران هم طرف سازه‌های اخیر قیمت واحدهای تجاری حتی تا میزان ۵۰ درصد کاهش یافته است، البته گر قیمت را بر پایه ثابت بگیریم (مثلاً بر پایه سال ۱۳۸۶)، یعنی بدون در نظر گرفتن تورم، قیمت واحدهای تجاری در ایران نصف شده است. خوب، این تغییر را باید در الگوی جدید رشد و رونق ببابورید. این تغییر پدیده‌ای جدید است؛ چیزی است که قبلاً وجود نداشته است. همچنین، این موضوع در مورد واحدهای گران‌قیمت نیز صادق است. البته، الان می‌بینیم به دلایل مختلف هنوز هم در تهران و شهرهای بزرگ واحدهای مسکونی گران‌قیمت ساخته می‌شود. این که چرا توسعه شهری تا این حد هنوز ادامه دارد و چرا شهر تهران هنوز کارگاه بزرگ ساخت و ساز است، را بحث خواهیم کرد. به علاوه، الان افراد زیادی را می‌شناسیم که در صدد معاوضه واحدهای تجاری و مسکونی گران‌قیمت خود عمدتاً با زمین هستند. این الگو را هم در بحث کنونی رکود و رونق باید وارد کرد. بنابراین، برای این که بتوان الگوهای رونق و رکود را در این بخش شناسایی کنید، باید بازار را



**مناسفانه ما در کشوری هستیم که حتی خودرو اسکان دارد به عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته شوند؛ همینطور طلا و ارز. علی‌رغم اینکه ما موافق این روند نیستیم ولی یک منطق اقتصادی پشت سر این مسائل وجود دارد؛ یعنی کسی که گرایش پیدا می‌کند به سمت بازار طلا یک منطق اقتصادی در ذهن خود دارد و بر اساس آن حرکت می‌کند؛**



به واحدهای ارز، قیمت، گران‌قیمت و میان‌قیمت و تجاری تقسیم کنید. علی‌الاصول دوره‌های رونق و رکود مسکن در هر کشور نمی‌تواند چندان هم از الگوهای کلی اقتصاد به دور باشد.

**افزایش ساخت و ساز به رغم کاهش معاملات**

اما در این میان، سال ۹۱ برای بازار مسکن سالی بود که به رغم ایجاد شرایط رکود تورمی در معاملات بازار مسکن - شرایطی که طی آن همزمان با افزایش قابل توجه قیمت‌ها میزان معاملات به نحو چشمگیری کاهش داشت و باز تقاضا در نیمه اول سال از بازار خرید به سمت بازار اجاره تغییر جهت داد - با عمل معکوس سازندگان رو به رو بود. دکتر بهروز ملکی، صاحب‌نظر اقتصادی و تحلیلگر بازار مسکن در این زمینه معتقد است: "در رابطه با موضوع ندادیم ساخت و سازها به رغم حاکمیت دوران رکود باید بگوییم که در چهار ماهه اول ۹۱، تهران با عدد عجیب و غریبی از رشد پروانه ساخت و ساز رو به رو بوده است؛ حدود ۱۰۰ هزار پروانه ساختمانی از ابتدای سال تا آخر تیرماه صادر شده است در صورتی که در برخی سال‌ها در کل سال، آمار صدور پروانه به ۱۰۰ هزار پروانه نمی‌رسید. چرا و تعالین گونه است؟ من آنچه به ذهن می‌رسد آن است که از نظر منطق اقتصادی بازدهی نسبی ملای حرکت سرمایه است؛ یعنی حرکت سرمایه در بخش‌های اقتصادی باید یک منطق اقتصادی داشته باشد؛ مخصوصاً در جامعه ما که بازار سرمایه از عمق مورد نظر برخوردار نیست؛ مناسفانه ما در کشوری هستیم که حتی خودرو امکان دارد به عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته شوند؛ همینطور طلا

و ارز. عیناً رغب اینکه ما موافق این روند نیستیم ولی یک منطق اقتصادی پشت سر این مسائل وجود دارد؛ یعنی کسی که گرایش پیدا می‌کند به سمت بازار طلا یک منطق اقتصادی در ذهن خود دارد و بر اساس آن حرکت می‌کند؛ حالا چه طور شده که در کشور ما مسکن به رغم شرایط رکود هنوز در حال ساخت و ساز است. نگاهی به تولیدات صنعتی ما حاکی است که بخش‌های صنعتی ما از آن رشد مورد انتظار برخوردار نیستند و الان دیده می‌شود که برای مثال فرآیند تولید کننده بلیه صنعتی بوده و به دلیل ایجاد رکود در بازار کاری وی به سمت ساخت و ساز روی آورده است.

به نظر من یک قسمت این امر به این خاطر است که این فرد برای سرمایه‌گذاری در شرایط فعلی حق انتخاب زیادی ندارد چون اگر به خاطر تان باشند چند سال پیش می‌گفتند که ما نرخ سود بانکی را به صورت دستوری پایین آوردیم ولی سپرده‌های مردم چندان تغییری نکرد؛ خوب به خاطر اینکه مردم حق انتخاب دیگری نداشتند؛ الان هم در کشور ما یک سرمایه‌گذار چندان دامنه انتخاب گسترده‌ای برای سرمایه‌گذاری ندارد؛ یک دامنه انتخاب محدودی دارد و بر اساس همان دامنه تصمیم‌گیری می‌کند. از طرف دیگر در کشور ما تفکری وجود دارد که گفته می‌شود مسکن و زمین سوخت ندارد و این تفکر هم بر افزایش تمایل به ساخت و ساز دامن می‌زند؛ علاوه بر این باید این را هم در نظر بگیریم که دولت آمده ۳۰ هزار میلیارد تومان به بخش مسکن مهر تزریق کرده که این‌ها باید در جایی نمود داشته باشند؛ علاوه بر این‌ها هرم سنی جمعیت کشور ما به نحوی است که هر چقدر هم تولید مسکن داشته باشیم شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی از یک بیشتر است در صورتی که در بسیاری از کشورهای پیشرفته دنیا این رقم حدود ۰.۹ است که در چنین شرایطی منطق اقتصادی بیشتر نمود خواهد داشت.

از سوی دیگر، در حال حاضر در سایر بازارهای اقتصادی هم سود سرمایه‌گذاری مناسب نیست؛ به عنوان مثال کسی که سرمایه‌گذار است، الان می‌آید در ذهن خود بازدهی بخش‌های مختلف اقتصادی را می‌سنجد و با خود فکر می‌کند که من بروم تولید بلیه صنعتی داشته باشم یا در بخش مسکن سرمایه‌گذاری کنم؟ بعد می‌بیند که علی‌رغم اینکه مسکن از آن سود نظاری خود برخوردار نیست ولی سود ساخت و ساز از بلیه صنعتی بیشتر است؛ یعنی این فرد بازدهی نسبی را در سرمایه‌گذاری مد نظر قرار داده است. چون مناسفانه در کشور ما بازدهی نظاری مورد نظر برای سرمایه‌گذاری وجود ندارد به رغم اینکه پول و نقدینگی وجود دارد حق انتخاب زیادی برای سرمایه‌گذاری وجود ندارد. به همین



خاطر هم زمانی که بانک‌ها سود سپرده‌ها را کاهش دادند مردم چون گزینه دیگری برای سرمایه‌گذاری نداشتند سپرده‌های خود را از بانک‌ها خارج نکردند. باز هم مسکن به نظر من نسبت به سایر بخش‌های اقتصادی مخصوصاً بخش‌های صنعتی برای سرمایه‌گذاری از ریسک کمتر و بازدهی بیشتر برخوردار است.

اما در رابطه با رکود که توضیحی راجع به سیکل‌های رونق و رکود به‌هم و آن این که در کشور ما چیزی که حداقل در دوره گذشته حاکم بوده آن بوده که ما تقریباً در ازی هر سه سال دوره رونق، سه سال دوره رکود داشته‌ایم. یعنی اینطور بوده که در سال‌های رونق، صدور پروانه‌های ساختمانی زیاد می‌شده است. اما آنجا که طول دوره ساخت مسکن در ایران به طور متوسط دو سال است خب این سرمایه‌گذار بعد از دو سال مسکن را به بازار عرضه می‌کود و با ورود این حجم عظیم از واحدها شاهد تعدیل قیمت‌ها و ورود به دوره رکود می‌شودیم. که دوره رکود هم تقریباً همان حدود سه سال بوده است. هر چه عمق دوره رونق بیشتر بوده به همین نسبت عمق دوره رکود هم بیشتر بوده چون مسکن کالایی است که مانند سایر دارایی‌ها قیمت واقعی آن را باید متناسب با تورم اصلاح کند که قیمت حقیقی خودش ثابت بماند. کما اینکه در فاصله سال‌های ۷۰ تا ۹۰ هر سه فاکتور قیمت مسکن، اجاره و تورم رشد حدود ۲۱ درصدی داشته‌اند. یعنی اینکه ما صلاحاً افزایش قیمت حقیقی مسکن نداشته‌ایم قیمت حقیقی مسکن ثابت بوده و این دوره‌های رونق و رکودی که ما در فاصله این سال‌ها از آن نام می‌بریم در واقع به زمانی دیگر دوره تعدیل قیمت با تورم است. معنی ضمنی تورم هم این است که ما چقدر کاهش ارزش پول داشته‌ایم؛ بنابراین زمانی که قیمت مسکن متناسب با نرخ تورم افزایش پیدا می‌کند نمی‌توان انتظار داشت که قیمت سایر کالاهای اقتصادی و معیشتی افزایش پیدا کند و قیمت مسکن افزایش نداشته باشد؛ متناسبانه این تفکری است که دولتمردان ما هم دارند؛ مثلاً رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس اعلام می‌کند که: "مردم خانه نخریده دو ماه دیگر قیمت مسکن ۵۰ درصد کاهش پیدا می‌کند." خب این خودش یک عامل روانی است که در تنظیم بازار مسکن خلل ایجاد می‌کند.

مسکن از نیمه دوم سال ۸۹ تقریباً افزایش قیمت خود را شروع کرده؛ این افزایش قیمت مانند افزایش قیمت‌های سال‌های گذشته نبود؛ یعنی آن انتظاری که خیلی‌ها داشتند که مسکن در سال ۹۰ با جهش قیمتی مواجه شود پیش نیامد. و مسکن در سال ۹۰ به اندازه تورم رشد پیدا کرد. به نظر من حباب منفی



**مسکن از نیمه دوم سال ۸۹ تقریباً افزایش قیمت خود را شروع کرده؛ این افزایش قیمت مانند افزایش قیمت‌های سال‌های گذشته نبود؛ یعنی آن انتظاری که خیلی‌ها داشتند که مسکن در سال ۹۰ با جهش قیمتی مواجه شود پیش نیامد. و مسکن در سال ۹۰ به اندازه تورم رشد پیدا کرد.**

مسکن هنوز بر نشده، مسکن هنوز می‌تواند افزایش قیمت داشته باشد. ولی چرا این اتفاق نمی‌افتد؟ به نظر من یکی از مهمترین دلایل آن این است که ما در بازار از یک شفافیت لازم برخوردار نیستیم و بازار در یک حالت سردرگمی به سر می‌برد. شما الان نمی‌توانید کسی را پیدا کنید که به قطعیت قادر به پیش بینی قیمت مسکن باشد؛ چون بازار مسکن ما غیر قابل پیش بینی شده اما اینکه به چه دلایلی این اتفاق رخ داده من چند دلیل در این زمینه مطرح می‌کنم. یکی از این دلایل از منظر اقتصاد سیاسی قابل توجیه است، ما در سال ۹۱ مذاکرات سیاسی ۵-۱ را داشتیم؛ البته این مذاکرات پارسی هم بود اما از این نظر که این مذاکره امسال ورود پیدا کرد به مسئله تحریم به صورت علمی؛ وقتی تحریم عملیاتی می‌شود اولین نتیجه آن کاهش فروش نفت خواهد بود با کاهش فروش نفت اولین نتیجه‌ای که در بازار ایجاد می‌شود کمبود ارز و به تبع افزایش قیمت ارز خواهد بود. خب کسی که در چنین بستاری حضور دارد ترجیح می‌دهد به جای سرمایه‌گذاری در بازار مسکن بازار کم ریسک تر و کم خطر تر را که نقدپذیری بیشتری هم خواهد داشت انتخاب می‌کند. الان در بازار خریدار و فروشنده منتظر اتفاق بعدی هستند و این برای بازار یک سم است؛ این که طرفین نمی‌دانند که چه اتفاقی می‌خواهد بیفتد؛ از طرف دیگر دولت سامانه قیمت مرجع را معرفی کرد؛ سامانه قیمت مرجع، انصافاً حرکت خیلی خوبی بود که دولت انجام داد که به شفافیت قیمت‌ها کمک کرد؛ ولی فرهنگ جامعه ما از گذشته فرهنگی مبتنی بر چانه زنی بوده است؛ یعنی اینطور بوده که فروشنده قیمتی بالاتر از قیمت

خرید و فروش معرفی می‌کرد و در نتیجه چانه زنی به قیمت واقعی نزدیک می‌شده است؛ از طرف دیگر قیمت‌های موجود در سامانه اعلام قیمت مرجع بر اساس قیمت‌های معاملاتی تحقق یافته است. که این امر برخی خریداران را دچار سردرگمی می‌کرد و به رغم اینکه این اقدام در جای خود و به جهت شفافیت بازار اقدام خوبی است اما باعث شد عده‌ی دست نگه دارند و تاخیر در معاملات را به وجود آورد. خب مسئله دیگر هم به دلیل ماه رمضان است که خرید و فروش‌ها را تا مقداری کاهش می‌دهد؛ یکی از دلایل دیگری که به ذهن می‌رسد طرح مسکن ویژه است، دولت ابتدای سال ۹۱ اعلام کرد که می‌خواهد در چند نقطه از شهر تهران برای تهرانی‌ها مسکن ویژه بسازد به خاطر اینکه کارشناسان مختلفی اتفاق کردند که مسکن مهر پاسخگوی نیاز طبقه متوسط جامعه نیست بنابراین آمدند مسکن ویژه را برنامه ریزی کردند، در این سال تحت تأثیر این اعلام دولت برای ساخت مسکن ویژه خیلی از مردم دست نگه داشتند تا این مسکن ویژه را دریافت کنند.

و نهایت این است که مسکن مهر علی‌رغم تعدادات وارده ۲۵۰ هزار واحد مسکونی را در استان تهران برای سال ۹۱ در دست تحویل داشت و متقاضیان این واحدها هم کسانی بودند که از همین شهر قرار است بروند و در بین واحدها ساکن شوند؛ خانه‌هایی که این افراد در حال حاضر در شهر تهران در آنها ساکن هستند خالی می‌شود؛ ۲۵۰ هزار واحد عدد بزرگی است و تمام زحمات‌هایی که دولت نهم و دهم در این چند سال متحمل آن شده است قرار است در نیمه دوم سال ۹۱ به ثمر نشیند؛ از طرف دیگر باید این را هم در نظر بگیریم که در دو نیم سال گذشته با تولید مناسب مسکن مواجه بوده‌ایم؛ یعنی میزان تولید مسکن در دو و نیم سال گذشته مخصوصاً در شهر تهران بسیار عالی بوده که این مسکن به مرور وارد بازار عرضه شهر تهران می‌شود؛ و نتیجه آن این خواهد بود که تولیدکننده مسکن، این مسکن‌ها را وارد می‌کنند اما به دلیل افزایش تعدد عرضه کنندگان قدرت چانه زنی مشتریان بیشتر می‌شود این هم شاید تا حدی تأثیرگذار باشد و همچنین اینکه ما از نظر فرهنگی جامعه‌ای سودگر هستیم و این شاید مزیت نسبی ایرانی‌ها باشد و نکته منفی‌ای هم نباشد؛ ایرانی‌ها ذاتاً انسان‌های سودگری هستند؛ ما ایرانی‌ها هر کدام در خرید و فروش دستی داریم. به همین خاطر با توجه به بالا رفتن قیمت طلا و ارز و اینکه چشم اندازی برای کاهش سود ارز متصور نیست مردم ترجیح می‌دهند از این سود برخوردار شوند و بعد در آینده از طریق همین مسئله، مسکن انتخابی خود را از شرایط بهتری برخوردار کنند."



## پیش‌بینی بازار مسکن ۹۱ بر اساس الگوهای سال ۹۰

با توجه به آنچه در پیش درآمد به آن اشاره شد، مسکن از حدود ۴۰ سال پیش از انگوی رکود و رونق سه سال به سه سال یا همان سه سال رکود در ازای سه سال رونق تبعیت کرده است. اما به خصوص طی دو سال گذشته، این الگو به نحو بارزی از شرایط مشخص خود برای سال بعد در مقایسه با سال قبل از آن تبعیت نکرد.

بر اساس حجم پروانه‌های صادر شده در سال ۹۰، همچنین ایجاد شرایطی که پس از تداوم سه ساله دوران رکود در بازار مسکن پیش از آمد دوران رونق برای سال ۹۱ بود و پیش‌بینی‌ها بر اساس الگوی ۴۰ ساله انتظار رونق در بازار مسکن ۹۱ را داشت، عدلا شرایط به گونه دیگری تغییر جهت داد.

به عنوان نمونه، در شهر تهران، بر اساس آمار ارائه شده، مربوط به صدور پروانه‌های ساختمانی از سوی مرکز آمار ایران، شهرداری تهران در سال ۹۰، ۲۹۷۶۳ پروانه احداث ساختمان (پروانه ساختمان و تخریب و نوسازی) صادر کرده که این تعداد پروانه حدود ۱۴ درصد از کل پروانه‌های صادر شده از سوی شهرداری‌های کشور را تشکیل می‌دهد. بر این اساس، پروانه‌های احداث ساختمان در شهر تهران نسبت به سال ۸۹، ۷۴/۹ درصد افزایش داشته است. بیشترین سهم از پروانه‌های صادر شده برای ساختمان مربوط به شهرداری منطقه ۱۵ با صدور ۳۳۱۵ پروانه (۷/۸ درصد) و کمترین سهم مربوط به شهرداری منطقه ۲۲ با ۵۷۷ پروانه (۱/۹ درصد) بوده است.

همچنین مجموع مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمان صادر شده از سوی شهرداری‌های مناطق تهران، بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بالغ بر ۲۳۲۱۵۰ هزار مترمربع بوده است که ضمن افزایش ۷۲/۷ درصدی نسبت به سال ۸۹ در حدود ۲۹/۲ درصد از مجموع کل زیربنای تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمان صادر شده از سوی شهرداری‌های کشور را در سال ۹۰ تشکیل می‌دهد. همچنین تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های احداث ساختمان صادر شده از

سوی شهرداری‌های مناطق تهران بالغ بر ۲۱۰۹۲۴ واحد بوده است. این تعداد واحد مسکونی، ۲۷/۶ درصد از کل واحدهای مسکونی در پروانه‌های احداث ساختمان صادر شده از سوی شهرداری‌های کشور می‌باشد که دارای ۲۲/۶ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن -۸۹- است.

این آمارها حاکی است: در شهر تهران، به عنوان پایتخت کشور و مهم‌ترین نقطه شهری به لحاظ اهمیت فوق‌العاده بازار مسکن در آن، رونق قابل توجهی در ساخت و سازها در سال ۹۰ ایجاد شد که طبیعتاً خروجی آن در دو سال بعد در قالب واحد مسکونی قابل عرضه به بازار مسکن می‌شود.

افزایش صدور پروانه ساختمانی در سال ۹۰، به تعبیر دیگر به معنای افزایش تعداد واحدهای مسکونی در سال‌های ۹۱ و ۹۲ و یا سال‌های پس از آن به شرط تداوم رونق در صدور پروانه‌های ساختمانی یا همان ساخت و ساز است.

اما این رونق علاوه بر رشد قابل توجه تعداد پروانه‌های ساختمانی در سال ۹۰ نسبت به سال قبل از آن، در معاملات مسکن سال ۹۰ نیز مشاهده شد.

در مورد رشد قیمتی سال ۹۰ در مقایسه با سال ۸۹ نیز بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین یا زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی، معامه شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در کل کشور، در نیمه دوم سال ۹۰، ۲۵۷ هزار و ۵۰۰ تومان بوده است که نسبت به دوره قبل یعنی شش ماهه اول این سال، ۳۵/۲ درصد افزایش داشته است.

این در حالی است که بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی معامله شده، ۱ میلیون و ۱۰۸ هزار و ۲۰۰ تومان در استان تهران و کمترین آن بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، ۵۸ هزار و ۲۰۰ تومان برای هر مترمربع در استان بوشهر بوده است.

همچنین، متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کل کشور در شش

ماهه دوم سال ۹۰، ۱ میلیون و ۴۰ هزار و ۶۰۰ تومان بوده است که نسبت به دوره قبل (شش ماهه اول سال ۹۰)، ۲۰ درصد و نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۱۹/۵ درصد افزایش داشته است. مقایسه متوسط قیمت در میان استان‌های کشور نشان می‌دهد، بیشترین قیمت متوسط یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده در نیمه دوم سال ۹۰، ۲ میلیون و ۳۱ هزار و ۷۰۰ تومان در استان تهران و کمترین ۲۲۰ هزار و ۴۰۰ تومان در استان بوشهر بوده است.

اما در بازار اجاره‌ها، متوسط اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی بابت اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در نیمه دوم سال ۹۰، ۵۳۳۲۵ ریال بوده است که نسبت به دوره قبل (شش ماهه اول سال ۹۰) ۲۷/۷ درصد و نسبت به دوره مشابه سال قبل (نیمه دوم سال ۸۹) ۵۸/۹ درصد افزایش داشته است. تقسیمی از افزایش نسبت به دوره مشابه سال قبل به دلیل افزایش سهم معاملات در شهرهای بزرگ به خصوص شهر تهران نسبت به شهرهای کوچک است.

در میان استان‌های کشور بیشترین متوسط اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه برای هر مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده در نیمه دوم سال ۹۰، ۱۰۲۳۱۶ ریال در استان تهران و کمترین آن ۱۲۰۰۶ ریال در استان خراسان جنوبی بوده است. افزایش سهم صدور پروانه‌های ساختمانی در کنار افزایش قیمت‌ها، که در برخی پارامترهای ارائه شده بعضاً مقداری پیش از عدد تورم عمومی سال ۹۰ نیز بوده است، مسکن را در این سال وارد فضای جدید و متفاوتی نسبت به سال قبل از آن کرد که برخی صاحب نظران از این سال با عنوان مقدمه رونق در بازار مسکن تعبیر کردند.

با آغاز سال ۹۱، صاحب نظران بازار مسکن پس از آغاز به کار این بازار و مشاهده نشانه‌های موجود، سه سناریو متفاوت را برای این بازار تا پایان سال پیش‌بینی کردند.



## نگاهی به رفتار معکوس سازندگان در شرایط رکود معاملات ۹۱

اما، در سال ۹۱ همانگونه که گفته شد، به رغم شرایط رکود معاملاتی به خصوص در نیمه اول سال، تعداد ساخت و سازها افزایش یافت.

ایرج رهبر، رئیس کانون سراسری انبوه سازان ایران در توضیح این رفتار معکوس سازندگان می گوید: "کار تولید کننده و سازنده مسکن ساخت و ساز است؛ یعنی یک شغل ثابتی دارد و در هر شرایطی سعی می کند تا این شغل خود را سر پا نگه دارد یعنی ساخت و ساز. خود را ادامه دهد؛ اما چرا انبوه ساز در زمان رکود هنوز ساخت و ساز می کند؟ پاسخ این است که روند ساخت و ساز مانند تولید یک کارخانه است که این تولید را با نوسانات موجود در بازار نمی تواند به صورت کامل متوقف کند؛ ممکن است براساس این نوسان مقداری تولید خود را کم و زیاد کند بسته به نیاز روز ولی به طور کلی چون شغل وی و حرفه کاری وی است و در کنار این ها یک سری ماشین آلات، امکانات و نیروی انسانی دارد؛ همچنین هزینه های ثابت دفتر مرکزی و غیره، بنابراین باید روند ساخت و ساز را به هر طریقی که شده ادامه دهد حالا ممکن است این روند در دوره هایی به دلیل برخی نوسانات کاهش پیدا کند و در برخی موارد هم نیاز ایجاد کند که سرعت عمل خود را افزایش دهد، در کشور ما سالها قبل از اینکه مسکن مهر بیاید و تغییراتی در دوره های رونق و رکود اتفاق بیفتد، ما همیشه یک دوران رونق داشتیم دوباره چند سالی رکود داشتیم و پس از آن دوباره شاهد رونق بودیم اما آن کسی برنده است که در دوران رکود فکر دوره رونق را بکند و یک سری مسائل و امکاناتی را که می تواند در دوره رکود ارزش تر تهیه کند، فراهم کند و فکر آن باشد که یک زمانی هم در رونق قرار می گیرد از عواید آن استفاده کند؛ معمولا کسانی که توانمندی و تجربه کافی دارند به این مسائل فکر می کنند و در دوره رکود فعالیت خود را تعطیل نمی کنند هیچ افزایش هم می دهند؛ مسکن اصولا یک نیاز همیشگی جامعه است با توجه به مشکلاتی که در این زمینه وجود دارد؛ اما راهایی که ما در این زمینه داریم نشان می دهد که ما تا سالهای سال نباشت تقاضا داریم بنابراین سازنده هیچ وقت نگران این نیست که مسکن روی دست وی بیفتد و خریداری نداشته باشد؛ بالا رفتن اجاره بها که ابتدای سال جاری نیز سر و صدای زیادی در بازار مسکن به راه انداخت ناشی از همین رکود در خرید و فروش است؛ یعنی زمانی که خرید و فروش رکود باشد چون نیاز همواره وجود دارد همچون به سمت اجاره افزایش

می یابند؛ بنابراین اجاره بها و رونق معاملات خرید و فروش همواره نسبت عکس دارد؛ چرا که در زمان فروش رونق خرید و فروش مردم به جای اجاره مسکن مورد نیاز خود را خریداری می کنند." اما دکتر عبده تیریزی رفتار معکوس سازندگان را باز هم نشانه ای از بر هم خوردن نظم سابق سیکل های رونق و رکود در بازار می داند و می گوید: اگر در سال ۹۱ در دوران رکود معاملاتی مسکن ساخت و ساز با سبزی معکوس انجام می شود، خود نشان دهنده این است که ساختار قبلی رکود و رونق به هم خورده است. در آن ساختار، در دوران رونق ساخت و ساز می شد، اما این که چرا در تهران در سال ۹۱ که سال رکود تورمی در معاملات مسکن است ساخت و ساز به صورتی گسترده انجام شد چند دلیل قابل ذکر است. اول اینکه، به نظر می رسد در شهرهای بزرگ، موجودی زمین های بزرگ درون شهری در حال کاهش است. به عنوان مثال، پیدا کردن زمین ۴۰ هزار متری در داخل شهر تهران دیگر بسیار مشکل است. در واقع انبوه سازان پیدا کردن این زمین ها و ساخت و ساز روی آنها را برای خود فرصت می دانند. عامل دوم این که فعالان بخش بسیار پیش از گذشته شده اند. بزرگ زمانی که شرکت سرمایه گذاری ساختمان را به بورس بردم، این شرکت تنها شرکت انبوه ساز پذیرفته شده در بورس بود. قبل از آن بساز و بفروش ها انفرادی بودند، اما می بینیم طرف ۲۰ سال اخیر همه نهادهای اقتصادی بزرگ، بخش ساختمانی در دست کرده اند و نهادهای حقوقی بزرگ در این زمینه فعال شده اند و سرمایه های بزرگی هم در دست آن ها است. دیگر مثل دهه ۶۰ و اوایل ۷۰ نیست که بساز و بفروش ها افراد حقیقی باشند. الان فعالان این بخش گسترده شده اند و تعدادشان خیلی زیاد شده است. از طرف دیگر رکود در سایر زمینه های عمرانی مانند ساخت و ساز کارخانه ها و سد ها باعث گرایش فعالان پیمانکار در بخش ساخت و ساز شهری شده است. از دیگر سو، ظرف سال های اخیر، قیمت پایین ارز وضعیت ایجاد کرد که هیچ تولید داخلی به ویژه در صنایع سبک برای تولید کنندگان به صرفه نبوده است. البته در سال ۹۱ با افزایش قیمت دلار، وضعیت مقداری بهتر از قبل شد ولی هنوز هم سرمایه گذاری جدید در بخش های صنعتی وجود خارجی ندارد. نرخ رشد تولیدات صنعتی آن قدر نگران کننده است که حتی دولت هم آثار آن را اعلام نمی کند. آن صنعت گران نیز وجوه خود را به سمت ساخت و ساز درون شهری انتقال دادند.

عنوان دیگری که می توان به آن اشاره کرد توسعه شهری از سوی شهر داری است. به علل مختلف همچون عمل سیاسی، توسعه شهرها ادامه دارد و شهر داران خود را به اجرای طرح های بزرگ ملزم کرده اند، تا آنجا که الان به جای طرح های عمرانی، فقط طرح های درون شهری را داریم؛ از مترو و تونل و پل گرفته تا ساخت مجموعه های تفریحی بزرگ. در مواردی، اجرای پروژه صدر در تهران، یعنی ساخت و سازی جدید خود باعث تخریب بلوک های مسکونی متعدد شده است که ضرورت ساخت جایگزین را ایجاد می کند. یعنی می خواهم بگویم توسعه شهری شهر داری ها هم خود انگیزه ای شده برای ساخت و سازهای بیشتر. مثلا، در گذشته در اصفهان و مشهد شهر دارها این روحیه را نداشتند که ۳ تا ۵ هزار میلیارد تومان پروژه شهری تعریف کنند. اما امروزه چنین روحیه ای دارند. این توسعه شهری که شهر سازان عقیده دارند در ادامه انگیزه شهر سازی دهه ۷۰ اصفهان و تهران بوده و اصولی هم انجام نمی شود، خود انگیزه ای شده است تا بساز و بفروشی و افزایش ساخت و ساز در شهرهای بزرگ رخ دهد. این پدیده را در شهرهای بزرگ به وضوح می بینیم. در نکته دیگر هم در رابطه با علل افزایش ساخت و سازها قابل ذکر است؛ یکی از اینها ابزارهای مالی جدید است؛ یعنی الان تبادل هستیم که علاوه بر منابع بانکی، بخش ساخت و ساز از ابزارهایی مانند اوراق مشارکت و صکوک هم بهره مند شده است. این هم امکان جدیدی به ساز می دهد تا عده ای منابع جمع کنند و بتوانند ساخت و سازهای خود را ادامه بدهند. اگر چه این عامل فرعی است، اما روز به روز مهم تر و اثر گذار تر می شود. البته، این امکان را که امکان بازار سرمایه است باید مثبت ارزیابی کرد، مخصوصا این که صکوک اجاره ما را وارد دوره جدید اجاره داری خواهند کرد. یعنی، نهادهای مالی بزرگ مثل همه دنیا یاد می گیرند ساختمان های بزرگ را به شکل اجاره واگذار کنند. عامل فرعی دیگر هم برای توضیح ساخت و سازهای شرکت شهری این است که چون نهادهای بزرگ به این مجموعه ساخت و سازها راه پیدا کرده اند، امکان معروضه ها پیدا شده است. یعنی، چون اعتبارات در داخل بخش محدود است و بانکها دیگر نمی توانند در وسعت گذشته منابع مالی در حوزه ساخت و ساز تأمین کنند؛ انبوه سازان برای تداوم فعالیت خود هر روز دنبال راه حل می گردند و دائما گزینه معاوضه هم به سرمایه گذاران پیشنهاد می شود."



## دوسیر متفاوت بازار مسکن در دو نیمه سال ۹۱

اما، با توجه به تمام آنچه در مورد حاکمیت دوران رکود تورمی بر بازار معاملات مسکن در سال ۹۱ گفته شد، مسکن در این سال، دو سیر متفاوت یا دو جهت متفاوت را در نیمه سال تجربه کرد. معاملات مسکن در نیمه دوم سال ۹۱ تغییر جهت داد. در حالی که بازار مسکن در نتیجه ایجاد شرایط غیر قابل انتظار در معاملات خرید و فروش، در نیمه اول سال ۹۱ در نهایت به بازار داغی برای اجاره تبدیل شد اما در نیمه دوم سال شرایط به گونه دیگری تغییر جهت داد.

رکود قابل توجه در معاملات خرید و فروش مسکن ظرف شش ماهه ابتدای سال ۹۱، در حالی از ابتدای پاییز و در ادامه آن در ماه های بعد، تا حدی به مسیر رونق هدایت شد که به گفته مسئولان اتحادیه مشاوران املاک طی شش ماهه اول سال جاری به دلیل رکود قابل توجه در معاملات خرید و فروش مسکن در نتیجه سودآوری زودبازده بازارهای همچون مانند ارز و طلا، بازار به سمت رونق معاملات اجاره ای سوق داده شد و مردم به خصوص سرمایه گذارها ترجیح دادند به جای سرمایه گذاری در بازار مسکن به سودی زودبازده و کم در دستر تر در این بازارها برسند؛ به این ترتیب، بنا بر ادعای این مسئولان، بر تحول ترین بخش معاملات بازار مسکن در نیمه اول سال متوسط به بازار اجاره بود اما همزمان با کاهش رونق بازار اجاره در ماه های منتهی به نیمه دوم سال، رونق اندکی به سمت معاملات خرید و فروش هدایت شد. احتمال وقوع جنگ و انتظار برای تعیین نتایج نهایی مذاکرات ۵+۱، تاثیر مضاعف تحریم های هزینه های ساخت و ساز و افزایش قیمت مصالح، نوسانات و سوسه انگیز بازارهای اقتصادی همچون مسکن به

خصوص مسکن و ارز از ابتدای سال ۹۱، مهمترین دلایل تغییر رفتار خریداران بازار مسکن به خصوص متقاضیان سرمایه ای این بازار در جهت کاهش خرید و فروش ها در این بازار بود.

این در حالی است که باز هم به گفته همین مسئولان قیمت مسکن به رغم رکودی که بسر معاملات این بخش مسانه انداخته بود ضعیف در مقطع با روندی افزایشی مواجه شد که براساس آن تا اواخر شهریور ماه حداکثر ۲۰ درصد و پس از آن همزمان با رونق پاییزی معاملات ۱۰ درصد دیگر افزایش قیمت نشان داد. به این ترتیب معاملات خرید و فروش تا ابتدای زمستان سال ۹۱، ۳۰ درصد گرین شد.

اما پیش بینی ها برای سه ماهه پایانی سال حکایت از رونق بیشتر در معاملات خرید و فروش داشت و این اتفاق در حالی بازار مسکن را تحت تاثیر قرار داد که شایعانی مبنی بر افزایش بیشتر قیمت ها پس از آغاز سال ۹۲ بر سر زبان ها افتاد؛ هرچند تا پایان سال ۹۱ هیچگونه سرمایه ها از بازارهای همچون به خصوص ارز به بازار مسکن رخ نداد، اما تحلیل های کارشناسان حوزه اقتصاد مسکن و همچنین مسئولان اتحادیه مشاوران املاک حاکی است به دلیل برامجا بودن روندهای سیاسی و اقتصادی در سال ۹۲ در نتیجه انتخابات ریاست جمهوری و همچنین زرمه های مثبت در بازار قیمتی طلا و ارز سرمایه گذاران ترجیح می دهند حداقل یک سهم از سه سهم سرمایه های خود را به بازار امن مسکن وارد کنند اما عملاً هیچگونه سرمایه ای تا پایان سال ۹۲ به بازار مسکن رخ نداد.

از سوی دیگر با اتمام زمان رکود انتظاری، خریداران مصرفی بازار مسکن که در ۹ ماه اول سال ۹۱ و به خصوص شش ماه اول سال منتظر تثبیت شرایط

بازار و تعیین تکلیف نهایی در خصوص قیمت ها بودند، زمستان را بهترین زمان برای خرید مسکن تشخیص دادند با این استدلال که اگر نخرند مسکن است سال آینده هم قدرت خرید نداشته باشد.

در عین حال، آنطور که صاحب نظران اقتصاد مسکن پیش بینی کردند، سال ۹۲ احتمالاً سهم بیشتری از سرمایه ها که هم اکنون در سایر بازارهای اقتصادی در گردش است به بازار سرمایه گذاری مسکن هدایت می شود. اما دلار و نوسانات قیمت آن در کنار بازار پرنوسان طلا، از نظر فعالان بازار مسکن مهمترین علت خروج سرمایه ها از بازار مسکن و ایجاد شرایط رکود تورمی در معاملات مسکن سال ۹۱ بود.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک با اشاره به مهمترین عامل گرانی مسکن از ابتدای سال جاری در این باره اذعان کرد: یکی از مهمترین دلایل گرانی مسکن از ابتدای سال، افزایش هزینه های ساخت به ویژه گرانی مصالح ساختمانی است؛ این در حالی است که ۸۰ درصد تولیداتی که صنعت ساختمان به آن وابسته است تولید داخلی و بی نیاز به ارز است اما همین جو روانی ایجاد شده ناشی از نوسان نرخ ارز باعث بالا رفتن قیمت محصولات داخلی هم می شود که به تبع افزایش هزینه های ساخت و در نتیجه افزایش قیمت مسکن به رغم وجود شرایط رکود را به همراه خواهد داشت از سوی دیگر رکود ایجاد شده در بازار معاملات خرید و فروش مسکن ظرف شش ماهه اول سال نوعی رکود عادی نبوده بلکه طی این زمان بک وضعیت رکود انتظاری حاکم شد و همه منتظر ماندند تا ببینند که شرایط به چه صورت پیش می رود و هیچ کس حاضر به انجام معاملت تا روشن شدن وضعیت نبود.



## آمار رسمی از وضعیت قیمت‌ها در بازار مسکن (نیمه اول ۹۱)

اما در خصوص وضعیت بازار مسکن طی شش ماهه اول سال ۹۱، مرکز آمار ایران ۳۱ شهر کشور -مرکز استان‌ها- را با سه معیار قیمت زمین، قیمت مسکن و اجاره‌ها رتبه‌بندی کرده و با مقایسه اوضاع این سه بازار بین تهران و کل کشور، فاصله پایتخت با سایر شهرها را به تصویر کشیده است. نتایج به دست آمده از بررسی‌های مرکز آمار درباره ارزش املاک در نیمه اول سال ۹۱ نشان می‌دهد: میانگین قیمت مسکن در اجاره‌ها در تهران در این مدت ۲/۵ برابر میانگین کشوری شد و در بازار زمین این فاصله به سه برابر رسید.

در این بررسی، تهران گران‌ترین نقطه کشور برای صاحب‌خانه شدن معرفی شده و اصفهان، البرز، قم نیز در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. مرکز آمار همچنین بوشهر را ارزان‌ترین نقطه برای خرید مسکن معرفی کرده و بعد از آن، کهکیلویه بویراحمد و کرمان به عنوان نقاط ارزان‌تر تعیین شده‌اند. آن‌طور که درباره ارزش ملک در این نقاط اعلام شده، گران‌ترین نقطه ایران ۱۰ برابر بیشتر از ارزان‌ترین نقطه قیمت دارد. میانگین قیمت واحد مسکونی در نیمه اول سال ۹۱ در کل کشور مترمربعی ۹۸۰ هزار تومان بوده اما در شهر تهران آپارتمان‌های مسکونی با متوسط قیمت ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان معامله شده‌اند.

این در حالی است که در بوشهر به عنوان ارزان‌ترین نقطه کشور، طی نیمه اول سال ۹۱ هر مترمربع واحد مسکونی با قیمت متری ۲۳۹ هزار تومان فروخته شد.

میزان نوسان قیمت مسکن و همین‌طور اجاره‌ها در کل کشور ظرف شش ماهه ابتدایی سال ۹۱

نشان می‌دهد: در این مدت نه تنها تهران که سایر شهرهای بزرگ، با نرخ‌های بازار مسکن درگیر بوده و در این میان، فشار اجاره‌ها به مراتب بیشتر از قیمت خرید بوده است.

در کل کشور طی نیمه اول سال ۹۱ اجاره‌ها ۳۲/۵ درصد نسبت به مدت مشابه سال گذشته افزایش پیدا کرد و به متری ۵ هزار تومان -اجاره ماهانه- رسید.

در تهران اما اجاره‌ها با ۵۴ درصد افزایش به متری ۱۳ هزار تومان نزدیک شد.

از سوی دیگر قیمت مسکن در این مدت چه در تهران و چه در سایر شهرها تقریباً به یک نسبت افزایش پیدا کرد. در مراکز استان‌ها قیمت مسکن در ۶ ماهه اول سال ۹۱، ۱۹/۵ درصد افزایش پیدا کرد ضوری که در تهران نیز این نرخ رشد ۲۰ درصد گزارش شده است.

قیمت هر مترمربع زمین نیز در کشور طی نیمه اول سال ۹۱، متری ۴۵۴ هزار تومان و در تهران متری یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان بوده که به ترتیب ۲۰ درصد و ۳۵ درصد افزایش نسبت به مدت مشابه سال قبل داشته است.

به این ترتیب، در شرایطی که نعلان بازار مسکن تورم شش ماهه اول سال ۹۱ در بازار مسکن را بیش از ۳۰ درصد اعلام می‌کنند مرکز آمار ایران در گزارش خود با عنوان طرح جمع آوری اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نیمه اول سال ۹۱، می‌گوید: متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمینای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات مسکن در سطح کل کشور، ۹۸۰ هزار تومان بوده است که نسبت به دوره قبل (شش ماهه

دوم سال ۹۰) ۱۰/۶ درصد و نسبت به دوره مشابه سال قبل، ۱۹/۵ درصد افزایش داشته است. مقایسه متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمینای مسکونی معامله شده در میان استان‌های کشور نشان می‌دهد که بیشترین آن ۲ میلیون و ۲۶۶ هزار و ۱۰۰ تومان در استان تهران و کمترین آن ۲۳۹ هزار و ۶۰۰ تومان در استان بوشهر بوده است.

از سوی دیگر کمترین قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمینای مسکونی در معاملات انجام شده در شش ماهه اول سال ۹۱ مربوط به استان بوشهر با ۸۰ هزار تومان و بیشترین میزان آن متعلق به استان تهران با ۱۳ میلیون و ۸۹۷ هزار و ۶۰۰ تومان بوده است.

از سوی دیگر متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین یا زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شش ماهه اول سال ۹۱، در کل کشور، ۴۵۴ هزار و ۷۰۰ تومان بوده است که نسبت به دوره قبل (نیمه دوم سال ۹۰) ۱۵/۴ درصد و نسبت به دوره مشابه سال قبل، ۳۰ درصد افزایش داشته است. این در حالی است که در میان استان‌های کشور بیشترین متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین معامله شده، ۱ میلیون و ۳۰۹ هزار و ۷۰۰ و کمترین آن ۱۶۴ هزار و ۸۰۰ تومان در استان بوشهر بوده است.

همچنین کمترین میزان خرید و فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی مربوط به استان یزد با ۳ هزار و ۹۰۰ تومان و بیشترین میزان آن در استان تهران با ۱۰ میلیون و ۹۹۸ هزار و ۳۰۰ تومان بوده است.



## بازار پر تلاطم مصالح در سال ۹۱

بازار مصالح ساختمانی در سال ۹۱، یکی از خراب‌ترین و موثرترین عوامل تأثیرگذار در بازار مسکن بود.

سیر افزایشی قیمت مصالح هم‌زمان با نوسانات بازار ارز، که از نیمه سال ۹۰ قیمت‌ها و رفتار سازندگان را تحت تأثیر قرار داده بود تا روزهای پایانی سال ۹۱ هم ادامه پیدا کرد. در واقع قیمت مصالح در سال ۹۱ بیش از هر سال دیگری، بازار مسکن را دستخوش تغییر و تحول قرار داد و می‌توان گفت نوسان قیمت ارز در اقتصاد کشور، بیشترین تأثیر خود را از طریق مصالح بر بازار مسکن تحمیل کرد.

این در حالی است که به گفته فعالان بازار مسکن تنها ۲۰ درصد مصالح ساختمانی مورد نیاز برای ساخت و سازها خارجی است.

اما، براساس گزارش رسمی مرکز آمار ایران، قیمت مصالح ساختمانی در شش ماهه اول سال ۹۱ از ۳ تا ۱۰۰ درصد افزایش قیمت را تجربه کرد.

اطلاعات مورد نظر مرکز آمار ایران بر مبنای آمارگیری قیمت و درصد تغییرات مصالح ساختمانی در شش ماهه اول سال ۹۱ شامل ۱۶۰ قلم از انواع مصالح ساختمانی بوده است که در ۱۸ گروه طبقه‌بندی شده‌اند؛ به این ترتیب، در نیمه اول پاییز ۹۱، مرکز آمار ایران با انتشار سه گزارش مجزا از هم، از صعود دسته‌جمعی قیمت‌ها در سه بازار بالادست مسکن خبر داد. براساس این گزارش‌ها، میانگین قیمت مصالح ساختمانی، دستمزد بنا و انواع کارگر ساختمانی، و همچنین دکرایه حمل و نقل ماشین‌آلات ساختمانی، در نیمه اول سال ۹۱ به ترتیب ۵۵ درصد، ۱۵ درصد و ۳۰ درصد افزایش یافت.

مواد اولیه و خدمات ارائه شده در این سه بازار - به

غیر از بازار زمین - مجموع قیمت تمام‌شده ساخت مسکن را تشکیل می‌دهد و هر یک از این سه بازار با سهم‌های متفاوت در قیمت تمام‌شده موثر هستند، طوری که بعد از زمین، قیمت مصالح بیشترین سهم و هزینه حمل و نقل کمترین سهم را دارد.

این در حالی است که، مرکز آمار پیش‌تر از افزایش ۳۵ درصدی قیمت زمین مسکونی خبر داده بود. به این ترتیب با رشد قیمتی که در نهادهای تولید مسکن آن هم به شکل جهشی به وجود آمده، ساخت و ساز وارد یک مسیر بی‌بست شده است.

انبوه‌سازان اگر بخواهند به تعاقب‌هایشان ادامه دهند باید رشد هزینه‌های ساخت را در قیمت تمام‌شده لحاظ کنند که در این صورت طرف نقاضای مسکن چون طی یک‌سال اخیر از بابت وام خرید مسکن، حقوق و دستمزد و پس‌انداز شازو نشده و قدرت خریدش افزایش پیدا نکرده است در صورت افزایش قیمت مسکن، قادر به خرید نخواهد بود و واحدهای جدید روی دست انبوه‌ساز باقی خواهد ماند.

در این صورت تنها حق انتخاب انبوه‌سازان در بازاری که هزینه‌ها در آن در فاصله ۶ ماهه - نیمه اول ۹۱ - ۳۳ درصد افزایش یافته، دست کشیدن از ساخت و ساز و تجربه اجباری دوره رکود خواهد بود.

آنچه مرکز آمار ایران در این زمینه منتشر کرد، حاکی است، در بازار مصالح ساختمانی قیمت ملیگرد در نیمه اول سال ۹۱، ۹۶ درصد نسبت به مدت مشابه سال قبل افزایش پیدا کرده است و تیر آهن نمره ۲۸ نیز با ۱۰۴ درصد افزایش قیمت رویبرو شد.

همچنین، کمترین رشد قیمت، میلگرد مربوط به میلگرد ساده با رشد قیمت ۴۶ درصد بوده است.

اما رشد قیمت مصالح در شش ماهه اول سال ۹۱، به

قدری سراسری بوده که حتی قیمت «خاک» نیز ۴۲ درصد گران شده و مصنوعات چوبی هم ۵۹ درصد افزایش قیمت داشته است.

در این گزارش اعلام شده است: موزاییک، آجر ماشینی، سنگ و ورق گالوانیزه به ترتیب ۲۲ درصد، ۲۳ درصد، ۲۳ درصد و ۴۸ درصد افزایش قیمت داشته‌اند.

در گزارش مرکز آمار، قیمت و کرایه حمل و نقل و ماشین‌آلات ساختمانی نیز مورد بررسی قرار گرفته است.

در نیمه اول سال ۹۱، ساخت و سازها متحمل افزایش ۱۸ تا ۴۷ درصدی کرایه حمل و نقل انواع کامیون، وانت، کامیون و تراکتور شدند.

از طرف دیگر قیمت کرایه جرئیقی‌های ساختمانی نیز در این مدت ۲۸ درصد افزایش پیدا کرد.

در سومین بازار بالادست مسکن یعنی کارگر ساختمانی که بیشترین هزینه‌ها را به خود اختصاص می‌دهد، دستمزدها به طور متوسط ۱۵ درصد افزایش پیدا کرد، طوری که دستمزد کارگر بنا ۱۵ درصد، کاشی‌کار ۱۵ درصد، گچ‌کار ۱۴ درصد، نوله‌کش ۱۷ درصد، نقاش ۱۸ درصد، اسکلت‌ساز ۱۶ درصد، آهنگر ۱۵ درصد و سیمان‌کار نیز ۱۷ درصد افزایش یافت.

این در حالی است که هزینه‌های ساخت و ساز در شرایطی در نیمه اول سال ۹۱ مشمول افزایش شد که تسهیلات ساخت مسکن قابل پرداخت توسط سیستم بانکی در سه سال گذشته هیچ افزایشی را تجربه نکرده است و کم‌تکان به سازنده‌ها به ازای ساخت هر واحد مسکونی ۲۰ میلیون تومان وام پرداخت می‌شود.



## ۳۰ حداقل در صد افزایش قیمت مسکن در شش ماهه اول سال ۹۱

اما بنا بر اظهار نظر رییس اتحادیه مشاوران املاک قیمت مسکن در سال ۹۱ به خصوص در شش ماهه اول، حداقل ۳۰ درصد افزایش قیمت را تجربه کرد. به این ترتیب، شرایط رکود انتظاری در معاملات خرید و فروش مسکن ظرف شش ماهه اول سال ۹۱ منجر شد تا بیشترین تحولات در این مدت متوجه بازار اجاره شود، و بر تحول ترین بخش بازار مسکن در نیمه اول سال بازار اجاره بود. به این خاطر که رکود تنظاری خریداران به خصوص خریداران مصرفی برای خرید واحدهای مسکونی آن‌ها را به سمت بازار اجاره سوق داد.

از سوی دیگر، افزایش قیمت‌ها یا همان نرخ اجاره بها در کنار تغییر رفتار موجران برای دریافت اجاره بهای بیشتر در مقایسه با منبع رهن، مهمترین شاخصه بازار اجاره ظرف شش ماهه اول سال ۹۱ بود. اما در این میان مالکاتی هم بودند که به رغم این گونه تغییر و تحول‌ها هیچ گونه افزایشی در رهن و اجاره ملک خود نداشتند. اما نکته قابل توجه آن است که میزان اجاره نشینی در سال‌های اخیر نسبت به قبل از انقلاب کمتر شده است و مهمترین دلیل این امر اهمیت بیشتر قائل شدن برای سرمایه در سال‌های اخیر و سپس دشواری

شدن شرایط اجاره نشینی ظرف سال‌های پس از انقلاب است. مصداق این امر را می‌توان چنین عنوان کرد که در گذشته شعاری داشتیم با عنوان اجاره نشینی و خوش نشینی اما امروزه می‌بینیم که همه به دنبال تامين مسکن ملکی هستند. فعالان بازار مسکن در این باره هشدار می‌دهند: صنعت اجاره در حالت رکود قرار دارد و اصلاح وجود ندارد در حالیکه این صنعت در سال‌های قبل از انقلاب بسیار پر رونق بود. واقعیت این است که دولت باید در حال حاضر در این زمینه هم مشوق‌هایی مانند قبل ایجاد کند.

## رکود دامنه دار در معاملات مسکن ۹۱

اما عضو حقوقدان اتحادیه مشاوران املاک رکود معاملات خرید و فروش مسکن در سال ۹۱ را به رکودهای قبلی در سال‌های گذشته نسبت می‌دهد. حسام عقابیان در این باره می‌گوید: هر چند رکود معاملات خرید و فروش در سال جاری از شدت بیشتری نسبت به سال‌های قبل برخوردار شد اما این رکود امری تازه نبود بلکه در سال‌های قبل نیز چنین موضوعی در بازار مسکن وجود داشت. وی با تأکید بر اینکه پروسه تغییرات در قیمت مسکن و شرایط رکود و رونق آن فریندی طولانی است و نمی‌توان در کوتاه مدت انتظار تغییر جهت عمده در آن داشت تصریح می‌کند: اوج رکود در معاملات خرید و فروش مسکن مربوط به ۲ ماه ابتدای سال ۹۱ بود اما از اواخر تیر تا اواخر شهریور ماه شاهد رونق نسبی در معاملات بودیم و این رونق نسبی که شاید بتوان نام آن را رونق کامل گذاشت، به پاییز و در ادامه به ماه‌های پایانی سال نیز رسید. اما رشد و رونق ایجاد شده در دو ماه منتهی به فصل پاییز هم مربوط به قیمت‌ها بود و هم میزان انجام معاملات خرید و فروش. به این ترتیب، قیمت مسکن تا پایان شهریور ماه ۹۱، ۲۰ درصد و پس از آن با ۱۰ درصد افزایش دیگر در مجموع تا ابتدای

زمستان ۳۰ درصد افزایش را تجربه کرده است. اما، در خصوص غفلت رونق معاملات خرید و فروش در نیمه دوم سال بر خلاف رکود نیمه اول، باید گفت: به طور قطع رونق ایجاد شده در معاملات خرید و فروش مسکن در نیمه دوم سال ۹۱ ناشی از هجوم سرمایه‌ها از بازارهای ارز و سکه به بازار مسکن نیست؛ هر چند ایجاد شرایط ثبات نسبی در این بازارها هم در افزایش معاملات بی‌تأثیر نبوده است. عقابیان در این زمینه می‌افزاید: با این حال، بیشترین حجم افزایش معاملات خرید و فروش در نیمه دوم سال ۹۱ مربوط به خریدهای متقاضیان مصرفی بازار بود که بر خلاف سال‌های قبل، نیمه دوم سال را مناسب‌ترین زمان برای خریدهای خود تشخیص دادند.

این در حالی است که نیمه اول سال به دلیل برخی تحولات اقتصادی و سیاسی خریداران ترجیح دادند تا رسیدن بازار مسکن و سایر بازارهای اقتصادی به وضعیت ثبات دست نگه دارند و خرید خود را در شرایط مطمئن‌تری انجام دهند.

نظایق افزایش ۳۰ درصدی اجاره بها با آمارهای رسمی (شش ماهه اول ۹۱)

اما در حالیکه آمارهای غیر رسمی از افزایش حداقل ۳۰ درصدی اجاره بها در سال ۹۱ به خصوص در کلانشهرها خبر می‌دهند، مرکز آمار ایران نیز این میزان را برای سال ۹۱ در شش ماهه اول تأیید کرد. بر این اساس، بنا بر اعلام مرکز آمار ایران در شش ماهه اول سال ۹۱، میزان اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برابا جازه یک مترمربع زیربنای مسکونی معادل شده از ضریب بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کل کشور، ۵۲۸۳۹ ریال بوده است که نسبت به دوره قبل (شش ماهه دوم سال ۹۰) ۱۶۸ درصد و نسبت به مدت مشابه سال گذشته، ۳۶۵ درصد افزایش داشته است. در میان استان‌های کشور بیشترین متوسط اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره هر مترمربع واحد مسکونی معامله شده ۱۳۹۵۳۶ ریال در استان تهران و کمترین آن ۱۲۸۷۱ ریال در استان خراسان جنوبی بوده است. همچنین کمترین اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره ماهانه هر مترمربع زیربنای مسکونی این دوره مربوط به استان خراسان جنوبی با ۱۶۵۷ ریال و بیشترین آن مربوط به استان تهران با ۶۰۳۸۹۷ ریال بوده است.



## قیمت مسکن در شش ماهه دوم سال ۹۱

اما در حالیکه هنوز آمارهای رسمی از سوی مرکز آمار ایران در خصوص بازار مسکن سال ۹۱ در نیمه دوم ارائه نشده است، فعالان و صاحبان نظر بازار مسکن از افزایش معتقدند: بازار مسکن در هر دو نیمه سال ۹۱ با افزایش حداقل ۴۰ درصدی قیمت در بخش اجاره بها و خرید و فروش مواجه شد. این در حالی است که حتی بازار مسکن در فصل پاییز هم که در طول سال

های قبل فصل رکود در معاملات و قیمت ها بود، با افزایش ۱۰ درصدی قیمت ها مواجه شد و این افزایش در فصل زمستان هم ادامه یافت. به این ترتیب براساس آمارهای غیر رسمی افزایش قیمت مسکن در برخی مناطق حتی تا ۶۰ درصد هم تا پایان سال ۹۱ رسید که بیشترین اثر این گرانی ها مربوط به انصراف موقت فروشندگان از فروش واحدهای مسکونی و انتظار برای افزایش بیشتر

قیمت ها و هجوم مضاعف خریداران به بازار مسکن در نتیجه ترس از افزایش بیشتر قیمت ها در سال ۹۲ بود. این در حالی است که متقاضیان بازار مسکن که در نیمه اول سال ۹۱ تحت تاثیر رکود تورمی در معاملات مسکن از ورود به بازار خرید انصراف موقت داده بودند در نیمه دوم به بازار هجوم آورند و به افزایش قیمت ها در این بخش کمک کردند.

## پیش بینی بازار مسکن ۹۲

اما، مسکن در سال ۹۱ به رغم پیش بینی ها با رشدی بیش از حد تورم عمومی روبه رو شد و ناکارایی برخی ابزارهای کنترلی مانند برخورد های تعزیراتی و حتی برخی و گذاری ها در ساخت و سازهای مسکن مهر نیز نتوانست سد دفاعی افزایش قیمت ها را بشکند. در شرایطی که کارشناسان و صاحب نظران سال ۹۱ را براساس مبر طبیعی رکود و رونق در بازار مسکن، سال دوم رونق پیش بینی می کردند، معاملات مسکن در این سال به دو دلیل عمده وارد دوران جدیدی شد که شاید بهترین تعبیر اقتصادی برای آن "رکود تورمی" باشد. افزایش قابل توجه قیمت مصالح ساختمانی که براساس گزارش مرکز آمار، در نیمه اول سال گذشته رشد ۳ تا ۱۰۰ درصدی را تجربه کرد و همچنین تجربه سیاست های ناکارآمد کنترلی قیمت مسکن و اجاره بها در سال ۹۰، دو عامل مهمی بود که در سال ۹۱ از یک سو با تاثیر بر افزایش قیمت ها در معاملات خرید و فروش، انگیزه ای قوی برای ورود تقاضا به بازار اجاره را ایجاد کرد و از سوی دیگر به رکود در معاملات مسکن منتهی شد. اما، در ظرف تقاضا، به رغم افزایش قیمت ها، شمار مشتریان بالفعل بازار مسکن کاهش یافت. هر چند می توان گفت که تقاضای واقعی یا تقاضای بالقوه در بازار مسکن همچنان باقی ماند و بخشی از آن به سال ۹۲ کشیده شد. تقاضای مصرفی در بازار مسکن ۹۱ به یک دلیل ساده، یعنی رشد پیش بینی نشده قیمت

ها در بازار معاملات خرید و فروش، همزمان با افزایش میزان تورم عمومی و کاهش قدرت خرید مردم، با رکود مواجه شد و تنها در سه ماهه پایانی سال، با درصدهای اندکی از رونق رو به رو شد که این رونق بیشتر تحت تاثیر گرانی از افزایش بیشتر قیمت ها پس از آغاز سال جدید، به خصوص تحت تاثیر مسائل مربوط به برگزاری انتخابات ریاست جمهوری، در بازار معاملات مسکن مشاهده شد. به طور کلی، براساس نظر کارشناسان و فعالان بازار مسکن، قیمت آپارتمان در سال ۹۱ در خوشبینانه ترین حالت، حداقل بین ۳۰ تا ۴۰ درصد افزایش را در دو بخش خرید و اجاره تجربه کرد که اگرچه افزایش قابل توجهی است اما نمی توان از آن با عنوان جهش قیمتی یاد کرد.

### دو انتظار محتاطانه ...

اما کارشناسان و صاحب نظران، برای سال ۹۲ نسبت به سال های قبل با احتیاط بیشتری سناریو پردازی کردند. برهم خوردن انگوی رکود و رونق در بازار مسکن سال گذشته، موجب شد تا کارشناسان و صاحب نظران با دو تحلیل متفاوت به رویدادهای پیش رو در بازار مسکن ۹۲ نگاه کنند. در یک تحلیل، کارشناسان مسکن معتقدند. سیر افزایش قیمت ها در بازار مسکن ۹۲ در ادامه وضعیت رکود تورمی مانند سال قبل ادامه خواهد یافت اما بازگشت برخی سرمایه ها که سال گذشته از بازار مسکن به سمت بازارهای همجوار مانند طلا

و ارز منحرف شد، به میزان قابل توجهی شرایط رکود را تعدیل خواهد کرد. اما در تحلیل دوم، برخی کارشناسان و همچنین مسئولان دولتی می گویند: واکنش پذیری واحدهای باقی مانده مسکن مهر و همچنین بازگشت سرمایه ها از بازارهای اقتصادی همجوار، امیدواری های جدیدی را در خصوص تثبیت قیمت ها در بازار مسکن ۹۲ به همراه خواهد داشت. با این وجود تاثیر یک رویداد مهم در سال ۹۲ در کلیه حوزه های اقتصادی از جمله مسکن را نباید نادیده گرفت. برگزاری انتخابات دوره یازدهم ریاست جمهوری در خرداد، از ماه های قبل شایعاتی را در بازار مسکن مبنی بر افزایش قیمت ها بر سر زبان ها انداخته و حتی اغلب کارشناسان در ماه های پایانی سال قبل به خریداران مصرفی توصیه کردند تعدیل در خرید مسکن به صلاح آن ها نیست. با این وجود، تحلیل آنچه در بازار مسکن ۹۲، تحت تاثیر مسائل این چنینی و همچنین سیر افزایشی غیرقابل پیش بینی قیمت ها در سال گذشته، روی خواهد داد، با گذشت مدت زمانی پس از آغاز به کار بازار معاملات مسکن، تحقق پذیرتر خواهد شد. این در حالی است که تدابیر جدید دولت برای کنترل بازار مسکن شاید مهمترین ضرورتی باشد که بازار مسکن ۹۲ به آن نیاز دارد. سیاست هایی جدی تر و به مراتب کارآمدتر از اقداماتی که طی دو سال اخیر، نتوانست اثر مورد نظر را در بازار معاملات مسکن بر جای گذارد.



## گزارش رسمی از بازار مسکن ۹۱ در پایتخت

رفتار قیمت مسکن در تهران در سه ماهه دوم سال ۹۱ (تابستان) نه تنها از حدود مورد انتظار دولت خارج شد که خوشبینی مسوولان نسبت به تحت کنترل بودن آن را نیز ناکام گذاشت. آخرین گزارش مرکز آمار ایران از بازار مسکن شهر تهران حاکی است: قیمت آپارتمان‌های مسکونی با شیبی بزرگتر از ماه‌های قبل رو به افزایش است به طوری که نرخ رشد قیمت مسکن در سه ماهه سوم سال، به عددی رسیده که نرخ تورم را با فاصله زیاد جا گذاشته است. اوایل تابستان ۹۱ بعد از آنکه گزارش مرکز آمار درباره رشد ۳۰ درصدی قیمت مسکن در تهران اعلام شد، دولتی‌ها با تعجب نسبت به تغییر اینگونه

قیمت به رغم تعادل نسبی در سال ۹۰، وعده برگشت آرامش به بازار در سه ماهه دوم ۹۱ را ندادند و در عین حال بدترین حالت مسکن را رشد قیمت مسکن معادل نرخ تورم تخمین زدند. اما براساس آخرین گزارش مرکز آمار از وضعیت بازار مسکن در پایتخت، سال ۹۱ میانگین قیمت واحد مسکونی در تهران رشد بسیاری را تکرار کرده و در فصل تابستان با ۲۲٫۳ درصد افزایش از تورم ۲۷ درصدی هم پیشی گرفته ضوری که ارزش اسمی و ارزش واقعی ملک به صورت توم با رشد مثبت روبه‌رو شده است. در گزارش مرکز آمار علاوه بر اینکه ورود قیمت مسکن به محدوده غیرمجازه تأیید شده، نشانه‌های شکست برآمده

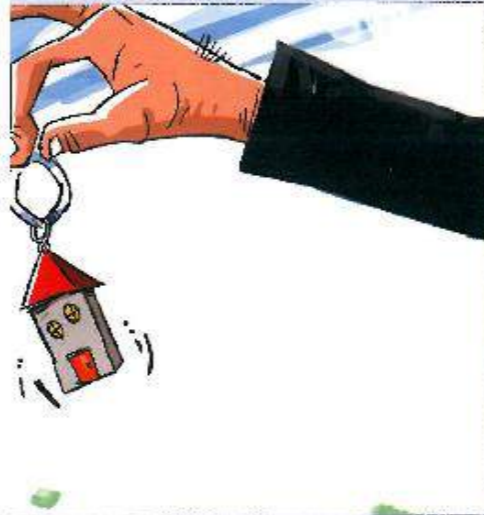
کنترل اجاره‌ها نیز به چشم می‌خورد. دولت برای تابستان ۹۱ با توسل به مقررات تعزیرات حکومتی، برای اجاره‌ها حذرهای تعیین کرد و حتی کتر نرخ مجاز برای افزایش مبلغ اجاره از سوی موجر را ۱۵ درصد ابلاغ کرده بود، اما یافته‌های مرکز آمار از ارقامی که به اجاره‌نشین‌های شهر تهران در تابستان ۹۱ تحمیل شد، حاکی از رشد اجاره‌ها معادل ۲٫۵ برابر نرخ مصوب دولت در این فصل است. براساس گزارش مرکز آمار، میانگین اجاره‌های واحد مسکونی در تابستان ۹۱، ۳۶٫۵ درصد افزایش یافت و به ۱٫۵ میلیون تومان برای یک واحد ۱۰۰ متری رسید.

## منشاء رشد قیمت‌ها در بازار مسکن چیست؟

بنا بر قرار دادن نتایج رصد مرکز آمار از تحولات بازار مسکن، این موضوع محرز می‌شود که سیاست‌های به اجرا درآمده از سوی دولت در بخش مسکن هنوز نتوانسته به مرحله بازدهی و اثربخشی در تهران برسد. یکی از این سیاست‌ها مسکن‌مهر است که متأسفانه به رغم ساخت ۲۰۰ هزار مسکن‌مهر در شهرهای اطراف تهران و پیش‌خرید این واحدها از سوی تهرانی‌ها، تاکنون کمتر از ۲۰ هزار واحد تحویل متقاضیان شده است. شاید دلیل عمده سبقت نرخ رشد اجاره‌ها از نرخ رشد قیمت مسکن، بروز به وجود آمده در بین پیش‌خریداران مسکن‌مهر باشد که انتظار آنها برای تحویل قریب‌الوقوع این واحدها، به تداوم حضورشان در بازار اجاره دامن زده و از ورودشان به بازار تقاضای خرید جلوگیری کرده است. از طرف دیگر، سیاست دومی که سال ۹۱ در دستور کار دولت قرار گرفت «مسکن‌ویژه» بود که در این طرح نیز هیچ سلبه‌نگی‌ها در شیوه فرایوان قیمت‌نام و واگذاری، مانع اثرگذاری آن بر قیمت

مسکن شد. دولت در «مسکن‌ویژه» از بهترین ابزارهای ممکن همچون زمین دولتی و تعیین مقطوع قیمت ساخت بهره گرفت، اما در مدیریت بازار تقاضا برای این واحدها نتوانست موفق عمل کند. قرار بود شرایط پرداخت قیمت خرید مسکن‌ویژه برای متقاضیان به واسطه اینکه گران‌ترین ابزار ساخت این واحدها یعنی زمین را دولت به میدان آورده بود. راحت باشد، اما این اتفاق نیفتاد. هم‌اکنون ۴ هزار واحد مسکونی ویژه در تهرانسر در دست ساخت است و دولت نحوه پرداخت هزینه آن را ۱۰۰ میلیون تومان در یکسال -پس از زمین در بلندمدت دریافت می‌شود- تعیین کرده که این مبلغ می‌توانست متناسب با زمان ساخت دو ساله دریافت شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد اگر سال ۹۱، مسکن‌مهر به موقع دست تهرانی‌ها می‌رسید و شرایط ورود به مسکن‌ویژه از بابت قیمت، به صورت جماعی تعریف می‌شد، بعید بود اجاره‌ها و قیمت مسکن از نرخ تورم جلو بزنند.

میانگین قیمت مسکن در تهران جزئیات گزارش مرکز آمار حاکی است: متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران از متری ۲ میلیون تومان در سال ۹۰ به متری ۲٫۷ میلیون تومان در پایان تابستان ۹۱ افزایش پیدا کرده است. قیمت مسکن در تابستان ۹۱، ۳۲ درصد نسبت به مدت مشابه سال قبل و ۹ درصد نسبت به بهار این سال، رشد داشته است. همچنین اجاره‌ها برای هر مترمربع واحد مسکونی در تهران نیز در تابستان ۹۱ با ۳۶٫۵ درصد افزایش نسبت به تابستان گذشته و ۱۱ درصد افزایش نسبت به بهار ۹۱، به سطح ۱۵ هزار تومان رسیده است. از سوی دیگر، در گزارش‌هایی که مرکز آمار منتشر کرده، قیمت زمین مسکونی در سه ماهه دوم سال ۹۱، ظاهراً به سطح قیمت آپارتمان نزدیک شده است. در سه ماه دوم ۹۱، قیمت هر مترمربع زمین در تهران ۳۴ درصد افزایش پیدا کرد و ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان شد.



## مهمترین رویدادهای بازار مسکن در سال ۹۱

نیمه اول سال ۹۱، قیمت زمین مسکونی به میزان ۶۰ درصد افزایش داشته است.

**رویداد هفتم:** تغییر عوارض ساخت و ساز در تهران، شهرداری تهران در روزهای پایانی خرداد ماه ۹۱، عوارض ساخت و ساز را ۱۲ درصد افزایش داد.

**رویداد هشتم:** اعلام ساخت مسکن های ویژه در شهر تهران با قیمت هر متر مربع ۱/۶ میلیون تومان از سوی رئیس جمهور در آخر روزهای خرداد ۹۱، اما، به رغم آغاز عملیات ساخت مسکن های ویژه در شهر تهران در سال ۹۱، بین واحدها حداقل با قیمتی ۵۰ درصد بیشتر از آنچه رئیس جمهور اعلام کرده بود با متقاضیان انعقاد قرارداد شد.

**رویداد نهم:** آغاز ساخت ۸۰ هزار واحد جدید به عنوان دور آخر ثبت نام مسکن مهر در پرتیس در نیمه تیر ماه ۹۱.

**رویداد دهم:** متغی شدن درج مالکیت بر خانه های خانگی در لایحه تحول اقتصادی در تیر ماه به این ترتیب در حاشیه برخی از دستگاه های دولتی به خصوص وزارت راه و شهرسازی و همچنین مجلس شورای اسلامی از ضرورت گنجاندن این طرح به منظور کنترل سودگری در بازار مسکن تاکید داشتند. وزارت اقتصاد و سازمان امور مالیاتی کشور به دلیل مغایرت طرح با شرع اسلام و قانون اساسی و همچنین مغایرت با قانون مالیات های مستقیم، از درج این نوع مالکیت در لایحه تحول مالیاتی خودداری کردند.

**رویداد یازدهم:** ابلاغ آیین نامه صدور سند رسمی

اعلام کرد برای مقابله با التهاب و افزایش بی رویه قیمت ها در بازار مسکن سامانه قیمت مرجع را براساس معاملات صورت گرفته در تهران راه اندازی کرده است؛ اما این سامانه تنها یک باز پس از راه اندازی به روز رسانی شد و تا پایان سال ۹۱ به علت ناکارآمدی در معاملات مسکن به دست فراموشی سپرده شد.

**رویداد چهارم:** رونمایی از طرح تفصیلی شهر تهران پس از سال ها کشمکش و اختلاف نظر در این زمینه

در طرح تفصیلی جدید تهران، برای تک تک بلاک ها میزان تراکم و نوع کاربری مشخص شد. اما برخلاف تبلیغات گسترده شهرداری تهران سعی داشت نشان دهد با اجرای طرح تفصیلی دیگر امکان مضامین سفارشی برای تغییر کاربری یک ملک یا ارائه تراکم های نجومی به یک مالک وجود ندارد، اما بعدها برخی اعضای شورای شهر اعلان کردند که هنوز برخی از این گونه تخلفات در بدنه شهرداری دیده می شود.

**رویداد پنجم:** اعمال مجدد طرح ناکارآمد برخورد تعزیری با موجران و مشاوران املاکی که واحدهای مسکونی را بیش از ۱۵ درصد نسبت به قیمت سال قبل، اجاره دهند. این طرح به دلیل ناکارآمدی در سال گذشته و همچنین عدم همکاری و اعتقاد مشاوران املاک، عملاً تأثیری در افزایش اجاره بها نداشت.

**رویداد ششم:** رشد ۶۰ درصدی قیمت زمین در خرداد ماه ۹۱ در این ماه، بانک مرکزی اعلام کرد در

سال ۹۱، برای بازار مسکن سالی خیرساز و سرشار از رویدادهای مهم بود. با در نظر گرفتن پراکندگی این رویدادها در ماه ها و فصول مختلف سال، ۲۵ واقعه مهم در بازار مسکن قابل ذکر است.

**رویداد اول:** همزمان با آغاز به کار دولت در فروردین ماه ۹۱ از طریق رسانه ها منتشر شد. به این ترتیب معاون امور مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی از تصمیم دولت برای ۲۰۰ هزار واحد مسکونی ویژه در شهر تهران خبر داد که بر خلاف مسکن مهر زمین آن نیز به همراه اجباتی ملک در زمان تحویل، به متقاضی به قیمت روز و البته به صورت تسطاط بلند مدت، واگذار می شود. دولت همزمان با اعلام این خبر، مسکن ویژه را بازار مقابله با التهاب احتمالی در قیمت مسکن در سال ۹۱ و سال های بعد از آن توصیف کرد.

**رویداد دوم:** اما، در نیمه اول اردیبهشت ماه، وزیر راه و شهرسازی از برنامه دولت برای افتتاح ۱۵۰ هزار واحد مسکونی مهر در سال ۹۱ خبر داده ضمن اینکه وزیر اعلام کرد که مسکن ویژه به سرعت در شهر تهران احداث می شود و برای مقابله با سودگری نیز تدبیر ویژه ای در دستور کار دولت قرار دارد. اما عملاً این تدبیر تا روزهای پایانی سال ۹۱ که سوداگری در این بازار به اوج خود رسید، دیده نشد.

**رویداد سوم:** راه اندازی سامانه اعلام قیمت مسکن در نقاط مختلف شهر تهران در دهه سوم اردیبهشت ماه.

وزارت راه و شهرسازی با راه اندازی این سامانه



ایران اعلام کرد: قیمت مسکن در تهران ۳۲٫۳ درصد افزایش یافته است در حالی که تورم در حد ۲۷ درصد است.

**رویداد بیست و دوم:** شکست طرح بنگاه های مسکن برای افزایش حق کمیسیون مشاوران املاک در اولین روز بهمن ماه. به این ترتیب در حالی که بنگاه های مسکن تلاش می کردند با افزایش حق کمیسیون هزینه های معاملات مسکن را به میزان ۱۱ تا ۴۰ درصد افزایش دهند با مخالفت شدید مسئولان مسکن مواجه شدند و عملاً این طرح منتفی شد.

**رویداد بیست و سوم:** تهیه طرح انتقال پایتخت در دهه سوم بهمن ماه. بر این اساس در این زمان در مجلس طرحی تهیه شد که به موجب آن در صورت تصویب، ۱۰ نفر از مسران نظام مأمور می شوند پایتخت جدید برای ایران معرفی کنند که در آخرین مرحله محل پایتخت جدید باید به تأیید مقام معظم رهبری برسد.

**رویداد بیست و چهارم:** اعلام افزایش تعداد خانه های خالی در تهران از سوی وزیر راه و شهرسازی در روزهای آخر بهمن ۹۱. نیکساز اعلام کرد: تعداد خانه های خالی در تهران از ۳۲۷ هزار واحد، در سال ۹۰ به ۴۰۰ هزار واحد در سال ۹۱ رسیده است.

**رویداد بیست و پنجم:** ارائه پیشنهاد افزایش وام خرید مسکن از ۲۰ میلیون تومان به ۴۰ میلیون تومان از سوی بانک مرکزی. این پیشنهاد هنوز به سرانجامی نرسیده است.

برای متقاضیان تهرانی از سوی دولت و آغاز ثبت نام از سومین دهه شهریور ماه.

**رویداد هفدهم:** مرکز آمار ایران در نیمه اول آبان ماه ۹۱، از افزایش ۳۵ درصدی قیمت زمین، ۷۰ درصدی قیمت فولاد، ۹۶ درصدی قیمت میلگرد و ۱۰۴ درصدی قیمت تیرآهن، خبر داد.

**رویداد هجدهم:** ایجاد مانع جدید دولتی برای فروش مسکن مهر در روزهای آخر آبان ماه ۹۱. به این ترتیب با افزایش تب خرید و فروش های غیرقانونی مسکن مهر، وزارت راه و شهرسازی تصمیم گرفت: صاحبان مسکن مهر برای فروش واحدهایشان، باید از این وزارتخانه رضایتنامه دریافت کنند. اما این مصوبه به لحاظ شرعی و قضایی و از نظر سازمان ثبت اسناد رسمی جنبه اجرایی ندارد به این دلیل که نمی توان شخصی را مجبور به نگرانی یا فروش دارایی خود کرد و مالکیت در قانون در شرح اسلام مقدس و متعلق به مالک است.

**رویداد نوزدهم:** بلاغ قیمت جدید مسکن مهر در دهه سوم آذرماه ۹۱. در پی افزایش دو برابری قیمت مصالح ساختمانی، دولت قیمت فروش مسکن مهر را حداکثر ۳۰ درصد (معادل ۴۰ هزار تومان) در هر مترمربع، افزایش داد.

**رویداد بیستم:** پایان ثبت نام مسکن مهر در پرتو که منجر به افزایش قیمت مسکن در این شهر جدید شد. **رویداد بیست و یکم:** اعلام هشدار دهنده مرکز آمار ایران در خصوص رسیدن قیمت مسکن به محدوده غیرمجاز قیمتی در دی ماه. بر این اساس مرکز آمار

برای املاک فاقد سند از سوی قوه قضاییه در آخر روز از تیرماه.

**رویداد دوازدهم:** اعلام آمار رسمی از تعداد خانه های خالی در کشور از سوی وزیر راه و شهرسازی در روز پایانی تیرماه. نیکساز اعلام کرد: از مجموع ۲۰ میلیون واحد مسکونی موجود در کشور، ۱۰۶۶ میلیون خانه خالی از سکنه است و در تهران نیز، از هر ۱۰ واحد، یکی خالی نگه داری می شود.

**رویداد سیزدهم:** اولین زمزمه های جدی برای انتقال پایتخت اداری به پرتو در اواسط مرداد ماه ۹۱ به گوش رسید. به این ترتیب، استاندار تهران در این زمان از تشکیل شهرک وزرا و مدیریت سیاسی در شهر جدید پرتو خبر داد.

**رویداد چهاردهم:** ساخت اولین باغ شهر دولتی در استان چهارمحال و بختیاری در دهه سوم مرداد ماه. احداث باغ شش طرح مسورده علامه رییس جمهور است که در چند سال به خاطر مخالفت با آن به نفع مردم عادی، متوقف مانده است.

**رویداد پانزدهم:** اعلام رسمی هزینه های مسکن در دهه یکم مرداد از سوی بانک مرکزی در نیمه اول شهریور ماه ۹۱. بر این اساس بانک مرکزی اعلام کرد، ۳۵ درصد درآمد خانوارهای ایرانی صرف تأمین مسکن می شود. در این زمان میانگین درآمد سالانه خانوار از سوی بانک مرکزی ۱۰ میلیون تومان برآورد و اعلام شد که ۳۰۷ میلیون تومان آن سالانه صرف تأمین مسکن می شود.

**رویداد شانزدهم:** اعلام شرایط ثبت نام مسکن ویژه



## آسیب‌شناسی وقوع زلزله در ایران

کوروش شرفشاهی  
خبرنگار روابط عمومی سازمان  
نظام مهندسی ساختمان در مجلس  
شورای اسلامی

جامعه انسانی را بلاها و حادثه‌های گوناگونی تهدید می‌کند که این بلاها را می‌توان به دو دسته طبیعی و غیر طبیعی تقسیم کرد. بلاهای غیر طبیعی ناشی از حوادثی است که مسبب آن عملکرد انسان است و رانندگی با سرعت بسیار در شرایط نامناسب، شنا کردن در دریای طوفانی، خوردن غذای فاسد و بسیاری موارد دیگر را شامل می‌شود. بلاهای طبیعی شامل سیل، زلزله، آتش‌فشان، سونامی، طوفان و مواردی از این دست را شامل می‌شود که انسان در شکل‌گیری آن دخل و تصرفی ندارد، بلکه تعیین زمان، مکان، شدت و همه مسایل آن به مشیت پروردگار بستگی دارد. در میان بلاهای طبیعی، "زلزله" شاخص‌ترین بلای طبیعی است که خسارات و هزینه‌های بسیار جانی و مالی را به جامعه انسانی تحمیل می‌کند؛ به نوعی که فکر آن هم انسان را دچار نگرانی و اضطراب کند و این نگرانی آن زمان شدت می‌گیرد که جامعه‌ای در منطقه زلزله خیز ساکن باشد.

با توجه به مقدمه یادشده، باید بدانیم که ایران کشوری لرزه خیز است. ایران بر روی یکی از دو کمربند بزرگ لرزه خیزی جهان موسوم به «آبناهد قرار دارد و در طول دوران‌های مختلف تاریخی، زمین لرزه‌های مهیب با خسارت‌های بالای متعددی را شاهد بوده است. بارها کارشناسان و متخصصان نسبت به وقوع زمین لرزه در ایران هشدار داده‌اند و در این میان، زلزله تهران را سفیدتر توصیف کرده‌اند. به همین دلیل دولتمردان بحت‌های فراوانی در این زمینه مطرح کرده‌اند و اقدامات دولت برای سبک‌سازی جمعیت این کلان‌شهر مطرح شده.

اما هرگز جامعه عمل نیوشیده است. تنها زمانی که زلزله‌ای در گوشه‌ای کشورمان واقع می‌شود و جان بسیاری از شهروندان ایرانی را می‌گیرد، بار دیگر توجه زمین‌شناسان، مسوولان و رسانه‌ها به این حادثه طبیعی جلب می‌شود. اگر چه وقوع زلزله در اختیار انسان نیست، اما می‌توان اقداماتی به عمل آورد که زمین لرزه تبعات کمتری داشته باشد و حتی به صفر برسد. این یک ادعای بی‌سند بلکه نمونه بارز آن را در جهان شاهد هستیم. در حالی که زمین لرزه ۸ ریشتری در یکی از شهرهای ژاپن کشته‌ای بر جای نمی‌گذارد و خسارت‌های کمی وارد می‌کند، زمین لرزه ۶ ریشتری در ایران یک فاجعه انسانی به وجود می‌آورد و جان دهها هزار انسان را می‌گیرد. باید ببینیم که بافت فرسوده در کشورمان اولین عامل فاجعه‌های انسانی در زمین لرزه‌هاست. هنگامی که زلزله بم اتفاق افتاد، غده بسیاری از هم‌میزان کشورمان در زیر آوار جان باختند اما غده بسیاری هم در اثر گرد و غبار ناشی از تخریب بافت فرسوده در زیر آوار خفته شده بودند.

### زلزله بم

زمین لرزه بم، با شدت ۶.۶ ریشتر در ساعت ۵ بامرداد ۵ دی ۱۳۸۲ شهر بم و مناطق اطراف آن در شرق استان کرمان را لرزاند. طبق آمار رسمی این زمین لرزه ۲۶،۲۷۱ قربانی، ۳۰ هزار مجروح و بیش از صد هزار بی‌خانمان به جای گذاشت. این در حالی است که تعداد واقعی قربانیان به مراتب بیش از میزان اعلام شده بود. یازدهم دی‌ماه همان

سال، دکتر اسماعیلی، رئیس شورای شهر بم گفته بود با توجه به اینکه در برخی مناطق بم ۱۰۰ درصد منازل بشر زلزله تخریب شده‌اند، تعداد تلفات بیش از ۵۰ هزار نفر است. به گفته وی در روزهای اول هر کس به فکر تدفین عزیزان خود بود و به وسیله نودر گودل‌هایی ایجاد می‌شد و اجساد به طور دسته جمعی به خاک سپرده می‌شدند و کسی در امور گبری دخالت نداشتند. در حالی که تنش روز از این زلزله می‌گذشت، رئیس شورای شهر بم در پاسخ به این که چند درصد از شهر خاکبرداری شده‌است، گفته بود هر کسی آشنایی داشته. محل دفن آشناهای خود را نشان داده‌است، ولی آنهایی که کسی را نداشتند و از شهرهای دیگر برای مشخص شدن وضعیت آنان به بم نماندند، هنوز زیر آوارها هستند. در اثر این زلزله ۹۰ درصد از سازه‌های شهر بم به کلی تخریب شدند. رنگ بم که با ۲۵۰۰ سال قدمت بزرگترین سازه گلی جهان بود، به کلی ویران شد. همچنین در این حادثه تیغ، ایرج بسطامی خواننده اصیل ایرانی درگذشت. طبق برنامه ریزی مسوولان، بازسازی بم باید تا تابستان سال ۸۴ به پایان می‌رسید. اما ضعف مدیریت، ناهماهنگی میان نهادها، عدم استفاده بهینه از نیروهای متخصص، عدم آموزش صحیح امدادگران و سوء استفاده در کنار عوامل متنوع دیگر باعث شده تا بازسازی شهر به کندی انجام گیرد و هنوز به پایان نرسد.

### نیاز به استفاده از تجربیات دیگر کشورها

به گفته کارشناسان امور شهری، مقولوم سازی ساختمان‌ها و تقویت سازه‌های ساختمانی در امور



شهرسازی و احداث بنا در شهرها و استفاده مناسب از تحقیقات در حوزه زمین شناسی و اقلیمی اساسی از جمله مولفه های بسیار مهمی است که در کاهش خسارت و تلفات زمین لرزه هایی از این دست می تواند نقش مهمی داشته باشد. بنا بر این استفاده از تجربیات دیگر کشورهای زلزله خیز و موفق در ساماندهی به امور شهری و مقاوم سازی شهرها در مناطق زلزله خیز بیش از گذشته احساس می شود.

#### نقش خاک در مقاومت ساختمان

آینا تا به حال تدبیر کرده ایم که ساختمان محل سکونت ما بر چه نوع خاکی بنا شده است؟ آیا تا به حال در مورد اهمیت نوع خاک در پایداری سازه ها تدبیر کرده ایم؟ آیا در هنگام ساخت ساختمانها به وضعیت آبهای زیرزمینی، وجود حفره ها، کوره ها و فتنه ها در نزدیکی ساختمان خود دقت کرده ایم؟ آیا تا به حال به ساختمان هایی که در کناره خاکبرداریها بنا شده، نظر کرده ایم؟ آیا به چگونگی خاک در محل شیب کوه ها فکر کرده ایم؟ سوالات بسیاری از این قبیل در اهمیت تأثیر وضعیت شرایط خاک در استحکام و پایداری ساختمان ها چه در وضعیت ایستایی و چه بعد از وقوع زلزله قابل طرح است. پس ابتدا خاک را بهتر بشناسیم. به طور کلی خاک ها از فرسایش سنگ ها و در دراز مدت تشکیل شده و در محل خود رسوب کرده با انتقال می یابند. خاک ها دارای اندازه ذرات متفاوتی بوده و در یک تقسیم بندی بسیار کلی خاک ها در طبیعت به صورت خاک های رسی، سیلتی، ماسه ای، شن و قطعات سنگی تقسیم می شوند. خاکهای سطحی عموماً ترکیبی از خاکهای فوق و خاکهای نیابتی می باشند. خاک ها از لحاظ تراکم ساختمانی به شکل شل، نیمه متراکم و متراکم وجود دارند. خاک ها علاوه بر تفاوت در ریزدانه و درشتدانه بودن، دارای چسبندگی و قفلیت و بست های متفاوتی هستند. خاک های رسی اشباع، عموماً دارای چسبندگی قابل توجهی بوده لیکن خاکهای سیلتی و ماسه ای از چسبندگی کمتری برخوردارند. خاک های مناطق مختلف، به دلیل خصوصیات مختلف، دارای استحکام و مقاومت های متفاوت هستند و همچنین در اثر بارهای وارده نشست های متفاوتی از خود بروز می دهند به طور کلی وجود رطوبت در خاک ها باعث کاهش پارامترهای مقاومتی می شود.

قبل از احداث هر بنا چه ساختمان ساده چند طبقه یا پل ها، تونل ها، سد ها و غیره انجام عملیات شناسایی خاکها (عمیبات شناسایی ژئوتکنیکی) امری ضروری است. امروزه مهندسان پیش از پیش به اهمیت شناسایی خاک ها قبل از احداث ساختمان بر آن پی برده اند. عملیات شناسایی خاکها

به دو گروه عمیبات شناسایی صحرایی و عمیبات آزمایشگاهی تقسیم می شوند. در عمیبات صحرایی عمیبات حفاری دستی یا ماشینی و نمونه گیری، شناسایی زمین شناسی، شناسایی پارامترهای آب وهوائی و همچنین آزمایش های درجای صحرایی و در آزمایشگاه، آزمایش های آزمایشگاهی انجام می گیرد. در نهایت پس از بررسی ها و مطالعات مقدار مقاومت خاک برای پی های مختلف ارائه می شود. این مطالعات در عمیبات ساختمان سازی اهمیت به سزایی دارد و با توجه به این مطالعات می توان پی و فونداسیون مناسب را با توجه به بارهای وارده تعیین نمود. پی ها به طور کلی به دو گروه پی های سطحی و پی های عمیق تقسیم می شوند. پی های سطحی همان پی های متداول در شهرها هستند که به صورت پی تک، نواری و گسترده (زادیه) می باشند.

پی های عمیق همان شمع ها هستند که در شرایطی که مقاومت خاک برای پی های سطحی کفایت نمی کند از این پی استفاده می شود. این نکته لازم به ذکر است که تعیین نوع پی هم به نوع سازه و هم به مقاومت خاک بستگی دارد. بنابراین ممکن است برای دو ساختمان کاملاً مشابه در دو محل خاکی متفاوت پی های متفاوت پیشنهاد شود. بنا بر این پیش از ساخت سازه ها به مسأله خاک آن توجه کنیم. سازه خود را بر هر خاکی ننهیم؛ قبل از ساخت سازه ها در دامنه شیب ها، یا متخصص آن مشورت کنیم و بدانیم هر قدر سازه ما محکم باشد، اگر بر خاکی ضعیف بنا شود، در آینده با مشکل مواجه خواهد شد.

#### زلزله ای بزرگ، مغرب و دردناک

زمین لرزه رودبار و منجیل از بزرگترین و مخرب ترین زمین لرزه های ایران در چند دهه اخیر است. به گزارش پایگاه ملی داده های علوم زمین کشور، روز پنجشنبه ساعت ۳۰ دقیقه و ۱۳ ثانیه نامداد در استان گیلان زلزله ای دهشتناک رخ داد. کانون آن در عرض جغرافیایی ۳۶ درجه و ۴۹ دقیقه و در طول جغرافیایی ۴۹ درجه و ۲۴ دقیقه و ۵۱ ثانیه برآورد شد. برابر ارقام اعلام شده اولیه، بزرگی آن بین ۷٫۳ تا ۷٫۷ در مقیاس ریشتر بود. این رویداد در ۳۱ خردادماه سال ۱۳۶۹ در ناحیه رودبار، منجیل و نوشان در بخش مانشتری تبریز سبب کشتار نزدیک به ۳۵ هزار نفر، مجروح شدن ۶۰ هزار نفر و بسی خانمانی بیش از ۵۰۰ هزار نفر شد. در این واقعه حدود ۲۰۰ هزار واحد مسکونی تخریب شد که تعداد ۶۰ هزار واحد از آن به کلی ویران شده بود و خسارات اولیه ناسی از زلزله بیش از ۸۰۰ میلیارد ریال تخمین زده شد. در این حادثه ۴ روستا در منطقه «اتسکور» رودسر، بر اثر ریزش

کوه ارتفاعات کلیشم عمارتو و شکاف عمیق، در دن خاک دفن شدند. همچنین در قسمت میانی شهر رودبار، مشرفی رودخانه سفیدرود دره ای عمیق وجود داشت که آب کوه های «کونون» و «لازبان» و چشمه ای مرتفع در آن جاری بود. در اثر وقوع زلزله کوه های اطراف منتهی به این دره که پوشیده از درختان زیتون به بار نشسته بود به طول یک کیلومتر پس از رانش به سوی جاده و رودخانه سفیدرود پیشروی کرد. همراه این جابه جایی تقریباً تعداد ۲۵ هزار اصله درخت جابه جا و به کوهی از خاک و درخت تبدیل شد. این زلزله خسارات اقتصادی معادل ۵۰٪ در صد تولید ناخالص منی وارد نمود. مطالعه و وارسی عوارض برجها مانده از این زلزله نشان داده عمق کانونی این زمین لرزه در ژرفای ۱۹ کیلومتری سطح زمین واقع شده است. گسل آن در روی سطح زمین نیز به گونه سه تکه ناپیوسته با سیمای نزدیکی در طولی نزدیک به ۸۰ کیلومتر با فاصله آشکار شده بود.

#### زلزله های بزرگ تهران

آنچه که در ادامه آمده بر خسی از زمین لرزه های بزرگ و مخرب تاریخ تهران و نواحی آن است: اولین زلزله ثبت شده در تاریخ برای شهر تهران مربوط به ۴۰۰ سال پیش از میلاد است که این زلزله با بزرگی ۷٫۶ ریشتر بخشهای ری و ابوانکی را لرزاند.

- ۱- در سال ۱۲۲ خورشیدی در شرق شهر ری با بزرگی ۷٫۲ ریشتر
  - ۲- در سال ۲۳۴ خورشیدی در شهر ری با بزرگی ۷٫۱ ریشتر
  - ۳- در سال ۳۳۷ خورشیدی در منطقه ری- طالقان- شمیران با بزرگی ۷٫۷ ریشتر
  - ۴- در سال ۵۵۶ خورشیدی در منطقه ری- گرج- قزوین با بزرگی ۷٫۲ ریشتر
  - ۵- در سال ۱۰۴۴ خورشیدی در منطقه دماوند با بزرگی ۶٫۵ ریشتر
  - ۶- در سال ۱۲۰۹ خورشیدی در منطقه دماوند- شمیران با بزرگی ۷٫۱ ریشتر
  - ۷- در سال ۱۳۴۱ خورشیدی در منطقه بونین زهرا با بزرگی ۷٫۲ ریشتر
  - ۸- در سال ۱۳۵۲ خورشیدی در منطقه ورامین و ابوانکی با بزرگی ۵ ریشتر
  - ۹- در سال ۱۳۶۹ خورشیدی در منطقه رودبار و منجیل با بزرگی ۷٫۴ ریشتر
  - ۱۰- در سال ۱۳۷۶ خورشیدی در منطقه ورامین با بزرگی ۴٫۷ ریشتر
  - ۱۱- در سال ۱۳۸۳ خورشیدی در منطقه فیروز آباد با بزرگی ۶٫۳ ریشتر
- بزرگترین زلزله های صد ساله ایران



- در ادامه به مهمترین زمین لرزه های بزرگ که در ۱۰۰ ساله گذشته ایران رخ داده، اشاره شده است.
- ۱- در سال ۱۲۸۸ در منطقه سیلاخور زمین لرزه ای به بزرگی ۷/۴ ریشتر بوقوع پیوست که ۸ هزار کشته و ۶۴ تخریب روستا را به همراه داشت.
  - ۲- در سال ۱۳۰۹ زمین لرزه با بزرگی ۷/۴ ریشتر سلماس را لرزاند که باعث کشته شدن ۲ هزار و ۵۱۴ نفر و تخریب ۶۰ روستا شد.
  - ۳- شهر لار در سال ۱۳۳۹ با یک زمین لرزه ۶/۷ ریشتری لرزید که ۴۰۰ نفر در این حادثه کشته شده و ۷۵ درصد شهر نیز تخریب شد.
  - ۴- زمین لرزه بولین زهران نیز با شدت ۷/۲ ریشتر و ۱۰ هزار کشته در سال ۱۳۴۱ به وقوع پیوست.
  - ۵- در سال ۱۳۴۷ نیز زمین لرزه ای به بزرگی ۷/۴ ریشتر دشت بباخ را لرزاند که منجر به کشته شدن ۱۰ هزار و ۵۰۰ نفر و تخریب ۶۱ روستا شد.
  - ۶- در سال ۱۳۵۱ منطقه قیر با زمین لرزه ۶/۹ ریشتری لرزید و ۴۰۰۰ نفر را به کام مرگ برد.
  - ۷- در سال ۱۳۵۶ منطقه خورگور با ۷ ریشتر لرزید که در آن ۱۲۸ نفر کشته شدند.
  - ۸- زلزله طیس با شدت ۷/۷ ریشتر در سال ۱۳۵۷ رخ داد و ۱۹ هزار و ۶۰۰ کشته و تخریب ۱۶ روستا را به دنبال داشت.
  - ۹- در سال ۱۳۵۸ هم فائن با شدت ۷/۱ ریشتر لرزید که در اثر آن ۱۳۰ نفر جان باختند.
  - ۱۰- در سال ۱۳۶۰ منطقه سیرج با شدت ۷/۴ ریشتر به لرزه درآمد و ۱۳۰۰ نفر کشته شدند و ۸۵ درصد شهر هم تخریب شد.
  - ۱۱- منطقه رودبار و منجیل در سال ۱۳۶۹ با شدت ۷/۴ ریشتر لرزید که ۳۵ هزار نفر کشته به همراه داشت.
  - ۱۲- بیرجند هم در سال ۱۳۷۶ با شدت ۷/۳ ریشتر لرزید و ۱۵۰۰ کشته بر جای گذاشت.
  - ۱۳- در سال ۱۳۸۱ هم آوج در اثر زمین لرزه با خسارات زیاد در شهر و روستاها رویه رو شد. شدت زلزله آوج ۶/۶ ریشتر بود.
  - ۱۴- منطقه بزم هم در سال ۱۳۸۲ با قدرت ۶/۵ ریشتر با خاک یکسان شد که ۴۱ هزار نفر در اثر آن جان باختند.
  - ۱۵- زلزله بعدی در سال ۱۳۸۳ در فیروزآباد با شدت ۶/۳ ریشتر واقع شد که منجر به ریزش کوه و خسارات شد.
  - ۱۶- منطقه زرنده هم در سال ۱۳۸۳ با شدت ۶/۴ ریشتر لرزید و ۶۱۲ نفر در آن کشته شدند و ۱۰ روستا تخریب شد.
- بزرگترین زلزله های تاریخ قبل از قرن بیستم و اما بزرگترین زلزله های تاریخ در قرن بیستم نیز جالب توجه است که نیست آنها در ادامه آمده است.
- ۱- زلزله شانکسی در سال ۱۵۵۶ رخ داد که مرگبارترین زلزله شناخته شده تاریخ در چین بود که تلفات آن ۸۳۰ هزار نفر تخمین زده شده است.
  - ۲- زمین لرزه داور استریتس که در سال ۱۵۸۰ رخ داد.
  - ۳- زلزله کاسکادیا که در سال ۱۷۰۰ مینبادی رخ داد.
  - ۴- زلزله های کامچاتکا که در سال ۱۷۳۷ و سال ۱۹۵۲ واقع شد.
  - ۵- زلزله لیسبون که در سال ۱۷۵۵ واقع شد.
  - ۶- زلزله نیومکزیک که در سال ۱۸۱۱ و یک زلزله دیگر در سال ۱۸۱۲ که هر دو در شهر کوچک میسوری رخ داد. این دو زلزله به عنوان قوی ترین زلزله در آمریکای شمالی گزارش شده و مسیر رودخانه می سی سی پی را موقتا تغییر داد.
  - ۷- زمین لرزه فورت تچون که در سال ۱۸۵۷ رخ داد، بزرگی آن بیش از ۸ درجه ریشتر تخمین زده شده و از آن به عنوان قوی ترین زلزله تاریخ کالیفرنیا جنوبی یاد می شود.
  - ۸- زلزله لون ولسی که در سال ۱۸۷۲ رخ داد، لرزه شناسان می گویند که شاید قوی ترین زلزله ای باشد که در کالیفرنیا اندازه گیری شده و بزرگی آن ۸/۱ درجه در مقیاس ریشتر تخمین زده شده است.
  - ۹- زمین لرزه چارلستون در سال ۱۸۸۶ واقع شد که بزرگترین زلزله در جنوب شرقی ایالات متحده آمریکا بود که ۶۰۰ نفر را کشت.
  - ۱۰- زمین لرزه آسام نیز در سال ۱۸۹۷ رخ داد. این زلزله بزرگ با اندازه بیش از ۸ ریشتر بود که همه ساختمان ها را ویران کرد.



### زلزله‌های مهیب قرن بیستم

زلزله‌هایی که در قرن بیستم نیز رخ داده، زیاد است اما مهیب‌ترین آنها به شرح زیر است.

۱- زلزله سانفرانسیسکو که در سال ۱۹۰۶ رخ داد، بین ۷۰۷ و ۸۰۳ ریشتر بود و تقریباً ۳۰۰۰ نفر را کشت و ۴۰۰ میلیون دلار خسارت به بار آورد. این زمین‌لرزه ویرانگرترین زلزله تاریخ کالیفرنیا و ایالات متحده است.

۲- زمین‌لرزه گریت گریت که در سال ۱۹۳۳ رخ داد. این زلزله در جزیره هانشو در ژاپن رخ داد و بیش از ۱۴۰ هزار نفر را در توکیو و اطراف آن کشت.

۳- زلزله آسام در سال ۱۹۵۰ به بزرگی ۸٫۶ در مقیاس ریشتر واقع شد.

۴- زمین‌لرزه گریت گریت کسین کانتی که در سال ۱۹۵۲ رخ داد، دومین بزرگ‌ترین زلزله (tremor) قدرتمند تاریخ کالیفرنیا جنوبی است که مرکز اصلی آن در ۶۰ مایلی شمال لس‌آنجلس قرار داشت. خسارات عمده آن در بیکرفیلد کالیفرنیا بود و لس‌آنجلس را نیز تکان داد.

۵- زمین‌لرزه کوچک لیک در سال ۱۹۵۹ رخ داد و یک دریاچه را در مونتانی جنوبی در ایالات متحده ایجاد کرد.

۶- زلزله گریت چیبیان در سال ۱۹۶۰ به وقوع پیوست که بزرگ‌ترین زلزله ای است که تاکنون ثبت شده است. بزرگی آن ۹٫۵ درجه در مقیاس اندازه‌گشتاور است و باعث ایجاد سونامی‌هایی در سراسر اقیانوس آرام شد.

۷- زمین‌لرزه جمعه خوب در سال ۱۹۶۴ در آلاسکا رخ داد و سومین زلزله بزرگ ثبت شده به اندازه ۹٫۲ است و باعث ایجاد سونامی‌هایی در سراسر اقیانوس آرام شد.

۸- زمین‌لرزه آنکاش که در سال ۱۹۷۰ واقع شد، باعث رانش زمین شد و شهر یوگای کشور پرو را دفن کرد و منجر به کشته شدن بیش از ۴۰ هزار نفر شد.

۹- زلزله ماتوگوا که در سال ۱۹۷۲ رخ داد بیش از ۱۰ هزار نفر را کشت و ۹۰ درصد از شهر را ویران کرد.

۱۰- زمین‌لرزه فریول که در سال ۱۹۷۶ رخ داد، بیش از ۲۰۰۰ نفر را در شمال ایتالیا به کام مرگ فروبرد.

۱۱- زلزله تانگشان که در سال ۱۹۷۶ بیش آمد، مخرب‌ترین زمین‌لرزه عصر جدید است. آمار رسمی حکایت از آن دارد که تلفات آن ۲۵۵ هزار نفر بوده اما بسیاری از کارشناسان معتقدند که دو یا سه برابر این تعداد در این زلزله کشته شده‌اند.

۱۲- زمین‌لرزه بعدی در گوآتمالا در سال ۱۹۷۶ رخ داد که منجر به مرگ ۲۳ هزار نفر، مصدوم شدن ۷۷ هزار نفر و ویرانی ۲۵ هزار خانه شد.

۱۳- زلزله کوانینگا واقع در کالیفرنیا در سال ۱۹۸۳ رخ داد که با ۶٫۵ درجه در مقیاس ریشتر شش کشته بر جای گذاشت. در این حادثه مرکز شهر گوآلینگ ویران شد و میدان‌های نفتی دچار آتش‌سوزی شدند.

۱۴- زلزله بزرگ مکزیک در سال ۱۹۸۵ رخ داد و بیش از ۶۵ هزار نفر را به کام مرگ فروبرد. اگر چه گمان می‌رود به دلیل ناپدید شدن مردم، بیش از ۳۰ هزار نفر کشته شده باشند.

۱۵- زلزله ندرز کالیفرنیا در سال ۱۹۹۲ رخ داد و خسارت‌های جدی در شهر کوچک یوکلوی، کالیفرنیا به بار آورد. این زمین‌لرزه در ۱۰ بابت غربی ایالات متحده آمریکا حساس شد و ۳ ساعت بعد یک ریز زلزله به بزرگی ۶٫۴ رخ داد که وقوع آن در سراسر کالیفرنیا جنوبی احساس شد.

۱۶- زلزله بزرگ هانشین ژاپن در سال ۱۹۹۵ واقع شد و بیش از ۶ هزار و ۴۰۰ قربانی گرفت.

۱۷- زلزله ایومیت در سال ۱۹۹۹ در ترکیه واقع شد که بیش از ۱۷ هزار نفر را در شمال غربی ترکیه به کام مرگ فرستاد.

۱۸- زلزله هکتور ماین در سال ۱۹۹۹ به قدرت ۷٫۱ ریشتر واقع شد که مرکز اصلی آن در ۳۰ مایلی شرق بارستوف، کالیفرنیا قرار داشت و به طور گسترده در کالیفرنیا و نوادا احساس شد.

### زمین‌لرزه‌های قرن بیست و یکم

آنچه در ادامه آمده، زمین‌لرزه‌های بزرگی است که در قرون بیست و یکم نقاط مختلف جهان را لرزاند.

۱- زلزله گجرات که در سال ۲۰۰۱ واقع شد.

۲- زلزله دودلی که در سال ۲۰۰۲ رخ داد.

۳- زلزله نپسکولی که در سال ۲۰۰۱ واقع شد.

۴- زلزله بم ایران که در سال ۲۰۰۲ واقع شد و بیش از ۴۰ کشته گزارش شد.

۵- زلزله پتارک فیلد در کالیفرنیا به سال ۲۰۰۴ رخ داد. این زلزله با مقیاس ۶ ریشتر بزرگ نبود اما بیش بینی شده‌ترین و مجهزترین زمین‌لرزه‌ای بود که تاکنون ثبت شده و احتمالاً نگرشی را ایجاد می‌کند که می‌تواند برای پیش‌بینی زلزله‌های آینده در جاهای دیگر با گسل‌های لغزشی - ضربه‌ای مشابه مفید باشد.

۶- زلزله چوتسو در سال ۲۰۰۴ واقع شد.

۷- زلزله اقیانوس هند در سال ۲۰۰۴ رخ داد و یکی از بزرگ‌ترین زلزله‌هایی بود که در تاریخ ثبت شده و مقدار گشتاور آن ۹٫۱ تا ۹٫۳ است.

مرکز اصلی آن در سواحل جزیره سوماترا در اندونزی بود؛ این زمین‌لرزه عظیم باعث به وجود آمدن مجموعه‌ای از سونامی‌های غول‌پیکر شد که سواحل چند کشور را در نوردید و ۲۶۹ هزار نفر را به کام مرگ فرستاد. از این زلزله به عنوان یکی از بدترین بلاهای طبیعی سیاره زمین یاد می‌شود.

۸- زلزله سال ۲۰۰۵ که در سوماترا رخ داد.

۹- زلزله فاکووکا که در سال ۲۰۰۵ اتفاق افتاد.

۱۰- زلزله سال ۲۰۰۵ کشمیر که در آن بیش از ۷۹ نفر کشته شدند.

۱۱- زلزله دریاچه تانگنیا که در سال ۲۰۰۵ رخ داد.

۱۲- زلزله ۶٫۳ درجه ای جاوه که در جولای ۲۰۰۶ اتفاق افتاد.

۱۳- زلزله ۶٫۶ درجه ای سلبس که در جولای ۲۰۰۶ رخ داد.

۱۴- زلزله ۷ ریشتری که در هائیتی به سال ۲۰۱۰ واقع شد.

۱۵- زلزله ۸٫۸ ریشتری که شبلی را در سال ۲۰۱۰ تکان داد.

### زمین‌لرزه‌ها و دلایل آن

هنگامی که ایران زمین‌لرزه‌های بزرگ و کوچکی رخ می‌دهد که دیگر کشورهای منطقه مانند، ترکیه، سوریه، ارمنستان و افغانستان نیز به دلیل قرار گرفتن در خط زلزله، با تعداد بیشماری از این قبیل زمین‌لرزه‌ها رو به رو هستند. دانشمندان گفته‌اند که دلیل این پدیده در بستر اقیانوسها که نشانه‌های حرکت شبیه قاره هند به سمت قاره‌های آسیا و اروپا را آشکار می‌سازد، نهفته است. قاره هند از ۳۰ میلیون سال گذشته با سرعتی معادل ۱۰ سانتی‌متر در سال به سمت قاره‌های اروپا و آسیا حرکت کرده است و در زمان حاضر این سرعت به پنج سانتی‌متر در سال کاهش پیدا کرده است.

### چه باید کرد؟

کارشناسان فن معتقدند در صورتی که هزینه‌های گسترده امداد رسانی و جبران خسارت‌های مادی و معنوی حوادث طبیعی نظیر سیل و زلزله، در مسیر بازسازی و ایجاد تغییرات بنیادی در حوزه شهرسازی و تمهیداتی لازم برای پیشگیری از حوادث غیر مترقبه قرار گیرد، نتایج به مراتب بهتر از گذشته خواهد بود. این در حالی است که هیچ‌کس به فکر پیش‌گیری نیست و همه مسؤولان منتظر هستند تا بار دیگر، زلزله‌ای دیگر، در منطقه‌ای دیگر واقع شود و جان بسیاری از هم‌میهنانمان را بگیرد و نگاه از هر گوشه و کنار کشور تیم‌های امداد رسانی اعزام شوند.



## زلزله، بافت فرسوده، آیین نامه ۲۸۰۰

مهندس علی اکبر رضایی  
ریس سازمان نظام مهندسی  
ساختمان استان خراسان شمالی

ساختمان‌های قدیمی، بافت‌های فرسوده خیابان‌ها و معابر باریک، کمبود فضاهای باز و سبز و... از جمله مهمترین عوامل تلفات انسانی به هنگام وقوع زلزله در شهرهای ایران به شمار می‌روند. شاید بین انگاره وجود دانشسته باشد که از ساختمانی که عمر مفید خود را پشت سر گذاشته و در دوره ای ساخته شده که از آیین نامه‌های اجرایی خبری نبوده انتظاری بیش از این نمی‌رود که بتواند در برابر زلزله‌های ۶ یا ۷ ریشتری مقاومت نماید.

اما متأسفانه در زلزله‌های اخیر خراسان جنوبی و منطقه ارسباران، شاهد خرابی ساختمان‌های نوساز و حتی مراکز آموزشی، امداد رسانی و از همه مهم‌تر بیمارستان‌هایی هستیم که در سال‌های اخیر ساخته شده‌اند. این مورد را چگونه می‌توان توجیه کرد؟!

**آیا اجرای آیین نامه ۲۸۰۰ اجباری شده است؟**  
اولین و آیین نامه در ارتباط با طرح و اجرای ساختمان‌ها ضد زلزله با نام آیین نامه ایمنی ساختمان‌ها در برابر زلزله پس از وقوع زلزله مخرب دهم شهریور ۱۳۴۱ در بوئین زهرا که در اثر آن بیش از ده هزار نفر از هموطنان ما جان باختند به همت دفتر فنی سازمان برنامه تدوین گردید و به روز در آمد و هم اکنون تحت عنوان آیین نامه ۲۸۰۰ ایران (آیین نامه طرح و اجرای ساختمان‌های مقاوم در برابر زلزله) در اختیار همگان قرار دارد.

واقعیت تلخ آن است که کیفیت کنونی اجرای ساختمان‌ها در سطح کشور و خسارت تقریباً یکسان ناشی از زلزله‌های قبل و بعد از انتشار آیین نامه ۲۸۰۰ و اجباری نمودن رعایت مفاد آن بیانگر تخلف موجود در میان نسوری و اجرا، تخلفات و منفعت طلبی‌های شخصی، عدم نظارت دقیق و سخت‌گیری در اجرای آیین نامه، اطلاع رسانی پائین به مردم و... می‌باشند. باید باور داشت که زلزله همچون آزمونی اشتباهات طراحی و ساخت، اجرای ضعیف و غیر اصولی و استفاده از مصالح با

کیفیت پائین را مشخص می‌سازد و متخلفین را به جامعه معرفی می‌کند.  
متأسفانه بسیار دیده شده نفاذی که در اثر زلزله به طور کامل منهدم شده ولی در بازسازی مجدد همان ساختمان‌های سست و غیر اصولی در همان مناطق پرخطر بنا می‌شود تا باز دیگر زلزله ای بیاید و خسارات سنگینی را به منطقه وارد کند و این دور تسلسل باطل تکرار شود!!

### زلزله ۷ ریشتری در تهران

بر طبق گزارش سال ۱۳۷۱ پژوهشگاه بین‌المللی زلزله شناسی و مهندسی زلزله ایران، تهران در هر ۱۵۸ سال زلزله‌ای شدیدتر از تجربه کرده است و هم اکنون این ابرشهر در انتظاری هولناک اما پنهان برای زلزله‌ای شدیدتر به سر می‌برد. تهران با میلیون‌ها نفر جمعیت بر روی ۵ گسل بزرگ با نام‌های مشاء - نشم، گسل شمال ری - گسل جنوب ری - گسل شمال تهران (نیاوران) و گسل کهریزک قرار دارد که هر کدام به تنهایی می‌توانند باعث ایجاد زلزله‌ای شدید و ویرانگر شوند. طبق آخرین مطالعات صورت گرفته انتظار زلزله با بزرگی ۷/۱ تا ۷/۶ ریشتر در این شهر می‌رود. یعنی زلزله‌ای که حدوداً قدرتی معادل یک میلیون و پانصد هزار تن TNT را دارد. این در حالی است که تا این لحظه هیچگونه ساز و کار جدی و عملی از ناحیه مسئولان مربوطه جهت مقابله اصولی با این زلزله صورت نگرفته است و هر روز در این ابرشهر شاهد ساخت و ساز برج‌هایی هستیم که برخی از آنها ظاهری فریبنده اما باطنی یوشالی دارند. در حال حاضر بسیاری از ساختمان‌های بلند مرتبه تهران در روی گسل نیاوران (گسل شمال تهران) واقع شده‌اند که این مساله مدیریت زلزله را با بحران مواجه خواهد کرد. وجود بسیاری از این ساختمان‌ها باعث شده است که فضاهای آزاد منطقه به ساختمان تبدیل شده و بافت‌های مترکمی را بدون در نظر گرفتن

شبکه‌های ارتباطی مناسب به وجود آورده است که عملیات امداد رسانی را به هنگام زلزله با مشکل روبرو خواهد ساخت. از سوی دیگر هنگام وقوع زلزله آسیب دیدن شبکه‌های آب، گاز و فاضلاب خیابان‌ها و بزرگراه‌ها و همچنین تونل‌های مترو نیز قابل پیش بینی است. هم‌اکنون زمان آن رسیده که اقدامات پیشگیرانه را جدی گرفته و در عمل و به دور از شعارپردازی و با استفاده از تجربیات کشورهای دیگر با زلزله و خطرات احتمالی آن مقابله کنیم چرا که در هر لحظه امکان وقوع حادثه‌ای عظیم در پیش است و اگر اقدامی نکنیم فردا خیلی دیر است.

### ساختمان‌های مقاوم در برابر زلزله

نیاید مقاوم سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله را امری مشکل پنداشت. کافی است مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ را در عمل به هنگام طرح و اجرا به کار گرفت. اما به طور کلی می‌توان گفت عوامل زیر باید دست به دست هم بدهند تا یک ساختمان ضدزلزله ساخته شود.

- ۱- طرح و نقشه اصولی و مناسب با رعایت آیین نامه ۲۸۰۰
  - ۲- به کارگیری مصالح استاندارد و مناسب و جوشکاری صحیح اسکلت‌های فلزی
  - ۳- به کارگیری نیروی کار دارای صلاحیت، ماهر و آموزش دیده
  - ۴- نظارت دقیق بر اجراء طبق مفاد آیین نامه ۲۸۰۰
  - ۵- تعمیر و نگهداری دوره‌ای ساختمان
- طبق تعاریف آیین نامه ای، ساختمان مقاوم در برابر زلزله ساختمانی را می‌گوئیم که بستایی و پایداری خود را پس از زلزله حفظ نماید و فرو نریزد تا اجازه تخلیه را به ساکنان خود بدهد و در مورد ساختمان‌های با اهمیت زیاد نظیر بیمارستان‌ها ادارات انش نشانی، مدارس و... مقاوم سازی باید تا حدی باشد که این ساختمان‌ها پس از زلزله بتوانند قابلیت بهره برداری خود را حفظ کنند.



## پیام تسلیت رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان در پی زمین لرزه بوشهر

کشور این ضایعه را به مردم بزرگوار استان تسلیت عرض می نمایم. از همکاران عزیز در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان بوشهر نیز انتظار می رود همه تلاش خود را در جهت امداد و نجات و درمان و رسیدگی به مردم و بازسازی سریع منطقه وفق مقررات ملی ساختمان به کار گیرند. از خداوند منان برای درگذشتگان مغفرت و رحمت و برای مجروحین سلامتی عاجل و برای بازماندگان صبر و سلامتی و عزت مسئلت دارم.

سید مهدی هاشمی  
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور در پیامی وقوع زلزله در کاکئی بوشهر و زخمی و کشته شدن تعدادی از هموطنان را تسلیت گفت. متن پیام مهندس سید مهدی هاشمی رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان به این شرح است:

بسم الله الرحمن الرحيم  
انا لله و انا اليه الرجعون  
حادثه زلزله استان بوشهر موجب تأثر ملت شریف ایران اسلامی شد اینجانب به نمایندگی از اعضای سازمان نظام مهندسی ساختمان

## حضور رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان بوشهر در مناطق زلزله زده



سنگ و گچ و یا دیوارهای ساخته شده بدون رعایت مقررات ملی می باشد. خوشبختانه حضور نیروهای امدادی و کمک رسان از همان ساعات اولیه کاملاً مشهود بود و از جمله اقدامات اولیه، باز نمودن گذرهای اصلی و فرعی را می توان نام برد که باعث سرعت در عملیات امدادرسانی گردیده است.

به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، در پی وقوع حادثه تلخ زلزله در شهرستان دشتی در استان بوشهر بلافاصله سازمان نظام مهندسی ساختمان استان بوشهر با هماهنگی اداره کل مدیریت بحران وارد عمل شد و گروه های مختلفی را برای عملیات امداد و کارشناسی آسیب های وارده به منطقه اعزام نمودند. در اولین ساعات پامداد مورخ ۹۲/۱/۲۱ نیز رئیس سازمان به همراه سایر مسئولین من جمله کمیته نظارت عالی و گروه تخصصی عمران در منطقه حاضر شدند که ضمن ملاقات با استاندار بوشهر، معاونت عمرانی و مدیرکل دفتر فنی استانداری آمادگی کامل سازمان را جهت هرگونه کمک در این زمینه اعلام نمودند. در بازدید از منطقه طبق مشاهدات مشخص گردید با توجه به سازه های غیر استاندارد و بدون رعایت جزئی ترین قوانین کنترل ساختمان، لطمات شدیدی به امکان وارد گردیده است بطوریکه در اکثر ساخت و سازهایی که حتی حداقل مقررات مربوطه در آن رعایت شده کمترین صدمات را متحمل گردیده است و تلفات جانی و مالی مربوط به احداث بنا به صورت مستی و غالباً

## فراخوان سازمان نظام مهندسی ساختمان گلستان برای کمک به زلزله زدگان بوشهری

زمین لرزه ای به بزرگی ۶٫۲ ریشتر بخش هایی از استان بوشهر را لرزاند و سبب شد تا تعدادی از هموطنان مان جان خود را از دست بدهند. در همین رابطه نظام مهندسی گلستان از همه اعضای خود خواسته است تا در کنار هیات مدیره نظام مهندسی بوشهر قرار بگیرند و به مردم زلزله زده باری رسانند. برپایه این گزارش شماره حساب ۱۹۰۰۰۰۸۴۲۵ بانک ملت شعبه ناهارخوران شمالی (قابل واریز در کلیه شعب بانک ملت) از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گلستان اعلام شده تا اعضا کمک های نقدی خود را برای رسیدن به مردم مصیبت دیده بوشهر به آن واریز کنند.

## نظام مهندسی گیلان برای کمک به زلزله زدگان بوشهر اعلام آمادگی کرد

اعضای سازمان نظام مهندسی ساختمان گیلان آمادگی خود برای کمک به زلزله زدگان بوشهر را اعلام کرد. رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان گیلان با ابراز تأسف و تأثر از کشته و زخمی شدن تعدادی از هموطنان در استان بوشهر بر اثر زلزله گفت: این سازمان آمادگی انجام هرگونه کمک به هموطنان آسیب دیده ناشی از زلزله استان بوشهر را دارد. مهندس هادی الماسی با اعلام این مطلب به خبرنگار ایرنا افزود: این سازمان آماده همکاری برای ساخت و ساز و هرگونه همکاری برای زلزله زدگان استان بوشهر را دارد.





بودند لذا تقاضای جلوگیری از فصولات نادرست از گزارش مذکور توسط شورای انتظامی استان (ج) شده است.

۱۳- سایر مدارک و مستندات و لایحه دفاعیه بدوی مشتکی عنهم و ضمایم آن و ...

**ج) صدور رأی بدوی :**

مشتکی عنهم از ایند در دفاعیات خود بر این موضوع تأکید داشته اند که : نقش های اولیه پروژه با دستور مستقیم و حضوری مدیرعامل وقت شرکت (ت) تغییر یافته و نقشه های جدید و تأیید شده توسط سازمان نظام مهندسی و شهرداری جایگزین آن شده و رسماً تحویل کارفرما گردیده و کار انجام شده مطابق نقشه های مصوب اجرا گردیده و فصولات و ادعای مدیرعامل جدید شرکت (ت) براساس نقشه های اولیه که توسط سازمان نظام مهندسی باطل شده است می باشد. همچنین با عنایت به تفاوت نقشه های مورد استناد طرفین ، مشتکی عنهم تقاضای ارجاع امر به کارشناسان نظام مهندسی (کارشناسان ماده ۲۷ قانون) را نمودند.

با وجود دفاعیات فوق الذکر و تناقضات آشکار در مدارک و مستندات ابرازی طرفین پرونده ، شورای انتظامی استان (ج) بدون تحقیق از مدیرعامل وقت شرکت (ت) در خصوص صحت صدور دستور تغییرات در نقشه ها و بدون استعلام از مراجع ذیصلاح در خصوص نقشه های مصوب و مورد قبول آنان در پروژه مذکور و بدون ارجاع کار به کارشناسان سازمان اقدام به صدور رأی بدوی مبنی بر محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال ، آقای مهندس (الف) به مدت یکسال و نیم و آقای مهندس (ب) به مدت یکسال و شش ماه پروانه اشتغال آنان به مدت محرومیت مذکور می نماید.

د) بررسی اولیه پرونده توسط شورای انتظامی نظام مهندسی کشور :

با صدور رأی بدوی ، مشتکی عنهم و شاکی (همگی) نسبت به رأی صادره اعتراض نموده و تقاضای تجدیدنظر خواهی نمودند. لذا شورای با بررسی کامل پرونده شامل پوشه ۱ (۲۴۷ برگ) - پوشه ۲ (۲۰۴ برگ) - پوشه ۳ (۲۰۸ برگ) (شامل شگرتیه شاکی ، لوائح دفاعیه مشتکی عنهم و مدارک و مستندات طرفین) - پوشه ۴ (۲۴۶ برگ) (شامل گزارش کارشناسی آقای مهندس ... خطاب به شورای حل اختلاف و گزارش آزمایشگاه مکانیک خاک و نقشه های پروژه) - پوشه ۵ (۲۰۴ برگ) (شامل لایحه دفاعیه (دستگاه نظارت) و ضمایم آن) جمعاً معادل ۱۱۰۹ برگ و ملاحظه مفاد دادخواست شاکی و لایحه دفاعیه مشتکی عنهم در مرحله بدوی و سپس مفاد نامه های اعتراضی آنان در مرحله تجدیدنظر خواهی و مفاد نامه های اصلاحی و تکمیلی موجود در پرونده خصوصاً نامه شماره ... مورخ ۹۰/۱۰/۲۰ گروه تخصصی عمران سازمان استان (ج) و شماره ... مورخ ۹۰/۱۲/۱۳ این گروه و نامه های شماره ... مورخ ۹۰/۱۲/۱۰ و ... مورخ ۹۱/۱/۳۰ مدیرکل مسکن و شهرسازی استان (ج) و گزارش کارشناس ماده ۲۷

۳- نامه شماره ... مورخ ۸۹/۱۰/۱۳ ریاست سازمان مسکن و شهرسازی خطاب به بازرسی شعبه اول دادسرای عمومی ... که تغییر نقشه ها بدون اطلاع کارفرما و مغایرت کار اجرا شده با نقشه ها را گوشزد نموده است مورد فوق همگی تغییر نقشه بدون اطلاع کارفرما و مغایرت کار اجرا شده با نقشه اولیه را عنوان نموده اند.

۴- صور جلسه مورخ ۸۸/۲/۲۸ که تحویل نقشه های اولیه پروژه از سوی کارفرما به دستگاه نظارت را تأیید می نماید.

۵- صور جلسه مورخ ۸۷/۵/۱۲ که تحویل نقشه های اصلاح شده سازه ای در کل ساختمان و نقشه اصلاح شده معماری بنوک D به کارفرما را نشان می دهد و به امضای آقایان (ج) (مدیرعامل فعلی) و (م) مدیرعامل وقت شرکت (ت) رسیده است.

۶- صور جلسه مورخ ۸۷/۵/۱۵ که مجدداً تحویل نقشه های اصلاح شده ردیف فوق را به نمایندگان کارفرما تأیید نموده است و مدیرعامل وقت شرکت (ت) (کارفرما) و نماینده فنی شرکت مذکور نیز آن را امضاء نموده اند.

۷- فرورداد شماره ... مورخ ۸۷/۱۱/۳۰ کارفرما با دستگاه نظارت که در چهارچوب مقررات سازمان نظام مهندسی منعقد گردیده است.

۸- قرارداد مورخ ۸۶/۸/۱۴ فی مابین کارفرما و آقای مهندس (الف) (به عنوان مشاور) که وفق بند ۱۱-۳ قرارداد مذکور مشاور متعهد به ارائه نقشه ها طبق ضوابط شهرداری - وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی شده است.

۹- پروانه ساختمان شماره ... مورخ ۸۷/۲/۱۹ (ساختمان مورد نظر) که در آن محاسب سازه ای شرکت مهندسی مشاور (پ) معرفی شده است.

۱۰- گزارش مرحله اول (پی سازی ساختمان) دستگاه نظارت که در تاریخ ۸۷/۸/۶ صادر و در سازمان نظام مهندسی و شهرداری نیز به ثبت رسیده است و در آن مراحل پی سازی (تکمیل بتن فنداسیون) گزارش گردیده و تأیید آن منوط به نتیجه آزمایشات بتن انجام گرفته شده است.

۱۱- مکاتبات فی مابین کارفرما و دستگاه نظارت خصوصاً مکاتبه مورخه ۸۹/۱۵/۲۸ دستگاه نظارت که ایرادات اسکلت فلزی نیم کاره اجرا شده را به اطلاع کارفرما رسانده است و تأیید اسکلت فلزی را منوط به تکمیل اسکلت و رفع ایرادات نموده است.

۱۲- نامه شماره ... مورخ ۹۰/۱۰/۲۰ گروه تخصصی عمران سازمان نظام مهندسی ساختمان که در آن اذعان گردیده است که گزارش مورخ ۸۹/۹/۲۶ این گروه (موضوع ردیف ۱ فوق الاشاره) براساس مدارک و مستندات ارائه شده توسط کارفرما تهیه گردیده و همچنین تأکید شده است که این بند از گزارش مذکور نقشه های سری دوم بدون دستور کارفرما به مشاور تهیه شده است) براساس اظهارات و مستندات کارفرما بوده و دستگاه نظارت مستنداتش را ارائه ننموده



سازمان آقای مهندس ... که تحت شماره ... مورخ ۹۰/۱۲/۱۶ در سازمان استان ثبت گردیده و گزارش کارشناسی آقایان مهندسین ... و ... کارشناسان رسمی دادگستری خطاب به شورای حل اختلاف شعبه یکم ... به ترتیب تحت شماره ... مورخ ۹۰/۱۲/۱۳ و شماره ... مورخ ۹۰/۱۲/۲۴ و تأمین دلیل انجام گرفته توسط آقای مهندس ... کارشناس رسمی دادگستری تحت شماره ... مورخ ۹۰/۱۱/۲۹ و نامه شماره ... مورخ ۹۰/۹/۵ سازمان نظام مهندسی ساختمان (همگی موجود در پرونده) که همگی در معرض یا نتیجه رأی بدوی صادره می باشند، لذا به جهت بررسی دقیق تر پرونده، موضوع در جلسه ای مشترک با شورای انظامی استان (ج) و در محل آن شور در تاریخ ۹۰/۳/۹ بررسی گردید.

شورای انظامی نظام مهندسی جهت روشن شدن موضوع و رفع شبهات موجود در پرونده، طی نامه شماره ... مورخ ... موضوع را جهت ارجاع به هیأت کارشناسی با قرار کارشناسی مشخص ذیل ارجاع و سازمان استان موضوع را طی نامه شماره ... مورخ ... به هیأت کارشناسی شامل آقایان مهندسین ... و ... و ... ارجاع نمودند.

**قرار کارشناسی به شرح ذیل می باشد:**

۱- با عنایت به اینکه نقشه های مورد استناد طرفین در پرونده متفاوت از هم می باشد لذا با استعلام از (شهرداری ... و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان) نقشه های معماری و سازه اصلی و تأیید شده ساختمان مورد نظر مشخص گردد. اصل رویت و بیوست گردد.

۲- پس از تعیین نقشه ها طبق مفاد بند فوق، مشخص گردد که در چه بخشهایی توسط طرح (آقای مهندس (الف)) در نقشه ها تغییر ایجاد گردیده است. ضمناً موارد تغییر پس از استماع دفاعیات ضریح و علت آن دقیقاً مشخص گردد.

۳- کار انجام شده در ساختمان مورد نظر با نقشه مصوب اصلی مورد تأیید مراجع فوق، مقایسه گردد و چنانچه مغایرتی وجود دارد اعلام گردد. مطابقت اجرا با نقشه مصوب از نظر معماری و سازه ای مورد نظر است.

بندهی است در جریان رسیدگی، استماع توضیحات همه طرفهای پرونده الزم نیست. هیأت کارشناسی در یک کار جامع، ضمن استعلام از مراجع ذیصلاح و اخذ توضیحات و اظهارات کلیه طرفین پرونده خصوصاً آقای (ب) مدیرعامل وقت شرکت (ت) و آقای (ج) مدیرعامل فعلی شرکت (ت) (کارفرما) و مهندس (ل) محاسب و طراح سازه ای و پس از اخذ نقشه های مورد استناد طرفین و تعیین نقشه های مصوب و مورد تأیید مراجع ذیصلاح که بایستی کار براساس آن اجرا گردد. گزارش کارشناسی خویش را مشتمل بر ۱۳ برگ گزارش و هفت بیوست مجموعاً در ۲۹۹ برگ ارائه که طی نامه شماره ... مورخ ۹۰/۳/۷ توسط سازمان نظام مهندسی استان (ج) به این شور ارسال گردید.

**خلاصه گزارش هیأت کارشناسی**

هیأت کارشناسی به صور خلاصه بر موارد زیر تأکید داشته شد:

۱- در پروژه مورد نظر مجموعاً سه سری نقشه سازه ای وجود دارد. سری اول بنابر اظهارات مشاور و مدیرعامل وقت شرکت (ت) قبل از تهیه آزمایش ژئوتکنیک و تأثیر نتایج آن در طراحی بوده و تنها به جهت تسریع در روند مراحل صدور پروانه ساختمانی تهیه شده است که پس از صدور پروانه ساختمانی دستور تغییر نقشه ها و تهیه سری دوم، اصل نقشه های سری اول توسط سازمان نظام مهندسی اخذ و باطل گردیده است.

سری اول همان نقشه های اجرایی توسط شاهی است که به مهر و امضای پیمانکار

نیز فرستاده است.

سری دوم نقشه ها طبق اظهارات کتبی آقای (م) مدیرعامل وقت شرکت (ت) (کارفرما) با اطلاع کامل و هماهنگی و دستور ایشان توسط آقای مهندس (الف) و گروه طراح همکار ایشان و پس از اعمال نتایج آزمایشات ژئوتکنیک و تغییر مصالح سقف و رفع اشکالات کروکی زمین و مطابقت با وضعیت موجود زمین محل، اجرای طرح تهیه گردیده است.

سری سوم: همان نقشه های سری دوم می باشد که بعضی کدهای ارتفاعی در آن اصلاح شده است.

نقشه های سری دوم و سوم علاوه بر مهر شرکت (ت) و امضای مدیرعاملان وقت و نعلی آن شرکت به مهر و امضای پیمانکار نیز رسیده و مورد تأیید نظام مهندسی و شهرداری نیز می باشند.

۲- آقای مهندس (الف) طراح سازه نبوده، بلکه نامبرده مهندس معمار می باشد و در قرارداد فی مابین با کارفرما، نقش مشاور و هماهنگ کننده را داشته است و در تهیه و طراحی کلیه نقشه های سازه ای، معماری، برقی و مکانیکی از مهندسان و شرکتهای صاحب صلاحیت استفاده نموده است. ضمناً طرح سازه ای در ساختمان مورد نظر شرکت مهندسین مشاور (پ) به مدیریت عاملی آقای مهندس (ک) و محاسب آقای مهندس (ل) می باشند.

۳- اظهارات کتبی آقای (م) مدیرعامل وقت شرکت (ت) حاکی از اطلاع و درخواست ایشان برای اعمال تغییرات پیش گفته در نقشه ها بوده و استعلام کارفرما در خصوص نوع مصالح جدید، از نظر پروژه نیز مؤید این موضوع است. لذا اراده شرکت (ت) (کارفرما) بر اعمال تغییرات در تمامی مراحل بوده است.

۴- وضعیت موجود پروژه، (در روز بازدید هیأت کارشناسی) شامل اجرای فنداسیون در کل ساختمان و اجرای اسکلت فلزی نیمه کاره در نیمی از ساختمان می باشد که مهندس ناظر مرحله اول کار یعنی اجرای فنداسیون را تأیید و به مراجع ذیصلاح ارسال نموده است و برای کنترل کیفی کار قریب به ۴۰۰ فقره آزمایش مایع نافذ در جوشها (PT) و سایر آزمایشات شامل تراکم خاک - مقاومت بتن و ... انجام داده و مکاتبات لازم و کافی در خصوص نواقص کار، اسکلت با پیمانکار، کارفرما و سازمان نظام مهندسی قبل از طرح دعوی کارفرما علیه ایشان انجام داده است و نهایتاً در نامه مورخ ۸۹/۵/۲۸ شماره ... خطاب به کارفرما ضمن بر شمردن ایرادات، تأیید اسکلت را منوط به رفع نواقص نموده است.

۵- پیمانکار فاقد صلاحیت فنی متناسب با حجم کار بوده و کارفرما نیز در انتخاب پیمانکار دقت لازم را ننموده است.

**رأی شورا**

شورا با ملاحظه مجدد پرونده، دادخواست اولیه و سایر مکاتبات تکمیلی شرکت (ت) و توضیح دفاعیه اولیه و تکمیلی آقایان مهندسین (الف) و (ب) و مکاتبات و گزارشات دستگاه نظارت و مکاتبات اولیه و تکمیلی گروه تخصصی عمران سازمان و مدیرکل مسکن و شهرسازی استان (ج) و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (ح) و ملاحظه گزارشات کارشناسی انجام گرفته خصوصاً گزارش هیأت کارشناسی منتخب و مستندات بیوست آن (در هفت پوشه و مجموعاً ۱۴۷۴ برگ) (انتهایه تصویری را متوجه آقایان مهندسین (الف) و (ب)، مدیرعامل شرکت (ت)) ندانسته و ضمن نقض رأی بدوی شماره ... مورخ ... رأی بر برائت نامبردگان صادر و اعلام می نماید.

این رأی به استناد ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان قطعی و لازم الاجرا است.

نماینده قوه قضائیه	رئیس شورا	نایب رئیس شورا	عضو شورا	دبیر شورا
حمید مهدوی	سیدقوام الدین شاهرخی	عبدالفهار ناصحی	منوچهر خواجه دلونی	علی بنیادی نژاد





### مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )

## تحلیل بر نحوه اجرای قانون مجریان ذیصلاح

مهندس حسین وزیرزوری  
رئیس سازمان نظام مهندسی  
ساختمان استان گلستان

در چند سال گذشته برای جلوگیری از فعالیت افراد غیرمتخصص در صنعت ساخت و ساز، قانون جدیدی به نام مجریان ذیصلاح مورد اجرا قرار می گیرد. به موجب این قانون در ساختمانهای با زیربنای قابل توجه و مترهای بالا، تنها باید توسط مجری ذیصلاح که توسط سازمان نظام مهندسی تایید صلاحیت می شود و شخصی با تحصیلات دانشگاهی و مهندس عمران یا معماری عنوان می شود، به طور کامل مورد اجرا قرار گیرند.

به موجب این قانون و بر اساس مواد مندرج در مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی (نظامات اداری)، مجری باید در تمامی مراحل کار ساخت و اجرا حضور کامل داشته باشد و کلیه مراحل اجرایی تنها 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. اما در این زمینه مسابلی به چشم می خورد که متأسفانه نادیده گرفته شده است.

#### هدف از مجری ذیصلاح چیست؟

تنها هدف از این قانون تخصصی کردن اجرا و جلوگیری از ورود افراد غیرمتخصص به حوزه ساخت و ساز است. و در چنین مواردی در قانون نظام مهندسی ساختمان، تنها نظارت مجری بر امر ساخت و ساز آن هم به صورت نظارت موردی و در فواصل زمانی طولانی نبوده است؛ چه اگر منظور این بود دیگر با توجه به وجود مهندس ناظر اضافه کردن مجری ذیصلاح کاری عبث و بیهوده می باشد. پس

لازمه این موضوع، حضور کامل و تمام وقت فرد مجری به عنوان مجری واقعی و نه حداقلی به عنوان یک ناظر دوم است.

بدیهی است که حضور مجری زمانی معنا می یابد که خود کاملاً مراحل اجرایی کار را در دست داشته باشد و مالک ساختمان بر حسب نوع قرارداد آنها وظیفه نامین مالی و مصالح و نیروی کاری را داشته باشد. اما آنچه که در عمل دیده میشود در بیش از ۹۰ درصد موارد نه تنها با هدف قانونگذار فاصله دارد، بلکه هیچ شایهتی هم به شرایط معین شده در قانون نظام مهندسی ساختمان نیز ندارد.

در عمل آنچه که مسلم است کثرت مالکان به دلایلی که بر همه روشن است تمایل به استفاده از مهندس ناظر و مجری دارند که کمتر بر سر کار حضور داشته باشد. این موضوع البته برای برخی از مهندسان، که به دلیل مشغله های فراوان اساساً امکان حضور حداقلی به صورت نیمه وقت بر سر کار ندارند البته خیلی هم ناخوشایند نیست و افزون بر آن تعداد بالای افراد دارای صلاحیت و مجری ذیصلاح نسبت به تعداد کارهای موجود خود باعث رقابتی شدن این موضوع و به تبع آن افت شدید قیمت کارهای مجری ذیصلاح نسبت به تعرفه شده است. بدیهی است که اگر کسی بخواهد طبق تعرفه کار کند، به هیچ وجه صاحب کاری نخواهد شد و اگر بخواهد با قیمت های رایج سهمیه مجری اخذ نماید، با توجه به مبلغ دریافتی حضور حتی نیمه وقت او بر سر کار نمی تواند صرفه اقتصادی داشته باشد و نتیجه ای جز آنچه می بینیم نخواهد داشت

متأسفانه در مدت اجرای این قانون حتی درصد کمی از آنچه که در قانون مورد نظر بوده است نیز نامین نشده است. ارایه کار به افرادی که همه می دانند به صورت تمام وقت در استخدام ادارات و سازمان های دولتی هستند و به هیچوجه قادر به حتی نظارت کار های اجرایی ساختمان نیستند. (چه برسند به اجرای کامل پروژه از ابتدا تا انتها)، عدم نظارت حتی موردی بر روند اجرایی پروژه ها و کنترل حضور یا عدم حضور مجری یا نماینده قانونی آن بر سر کار، عدم پیش بینی راهکارهای پیشگیرانه جهت بالا بردن هزینه های بیدقتی و هماهنگی همکاران در اجرای کار و ... همه نشانه آنست که مسئولان محترم درگیر با بحث مجریان ذیصلاح تمایل چندانی به اجرای صحیح این قانون ندارند.

مورد دیگری که در بحث مجریان ذیصلاح دارای مشکل است و مشکلات آن به مرور در حان آشکار شدن است، بحث قراردادهای مجریان می باشد. متأسفانه هر چند در مبحث دوم نمونه هایی از قراردادهای تپ اجرایی قرار داده شده است، اما در عمل به علت ناآشنایی نسبی برخی از مهندسان با این قراردادها و مهم تر از آن اختلاف فاحش بین ضوابط مبحث دوم و قراردادهای تپ این مبحث که اصولاً با توجه به بن ضوابط نوشته شده اند، با آنچه که در عمل اتفاق می افتد، باعث تنظیم قراردادهایی شده است، که مطمئناً اگر تا به حال هم مشکل را نشده اند، در آینده بسیار نزدیک مشکلات حادی را به وجود خواهند آورد.



برخی از این مشکلات به شرح زیر هستند:

**قراردادهای دستنویس:** عمده قراردادهای نوشته شده بین دو طرف (مالک و مجری) به صورت دستنویس هستند و دفاتر ثبت اسناد هم قراردادهای این چنینی که شامل مبلغ باشند را به دلایلی حتی گویا امضا نیز نمی کنند، چه برسد به آنکه به طور قانونی و وثیقی در بیاورند. بدیهی است که چنین قراردادهایی هر چند که از لحاظ قانونی بی ارزش نیز نیستند، اما به دلیل دستنویس بودن و عدم تأیید امضای طرفین در دفاتر ثبتی می تواند مورد خدشه نیز قرار گیرد و عملاً مشکل زا شود.

**محتویات قرارداد:** همانطور که گفته شد در میحت دوم نمونه هایی از قراردادهای اجرایی ساختمان قرار داده شده است، اما در عمل این قراردادهای نمونه به دلایلی که قبلاً اشاره شد، نمی تواند با وضعیت موجود مورد عمل قرار گیرد. بندهای این قراردادها را که برای شرایط آرمانی نوشته شده است با شرایط جاری مقایسه نیستند. پس عملاً دو طرف مجبورند قرارداد را به سلیقه خود تنظیم نمایند. در این شرایط با توجه به آنکه معمولاً دو طرف قرارداد افرادی بعضاً نامطلع از قوانین حقوقی هستند، قراردادهایی تنظیم می شود که در برخی موارد اساساً در هیچ محکمه ای قابل اجرا و استناد نمی باشند. در حالی که مطابق میحت دوم لازم است که یک نسخه از قرارداد به سازمان نظام مهندسی تحویل شود، اما در عمل سازمان اجباری برای دریافت این نسخه از قرارداد

را ندارد.

**شرایط پایان قرارداد:** در قراردادهای نمونه به صراحت از شرایطی سخن گفته شده است که قراردادهای اجرایی توسط هر یک از دو طرف قابل فسخ است. اما در عمل سازمان نظام مهندسی فرض را بر آن گذاشته است که هر ساختمان باید توسط یک مجری از ابتدا تا انتها پیش برود و متأسفانه در مواردی که مالک ساختمان از مفاد قرارداد عدول می کند به هیچوجه حمایتی از مجری انجام نمی شود.

**چه می توان کرد؟**

۱- در سریعترین زمان ممکن به تشکیل دفاتر مهندسی اجرا اقدام گردد و کارهای مجری ذیصلاح تنها به دفتر اجرایی و گذر گردد.

۲- قبل از آنکه به مجری مجوز ثبت کار در سهمیه سلانه داده شود، قرارداد فی مابین مجری و مالک توسط سازمان نظام مهندسی بررسی گردد و تنها در صورت مطابقت مفاد قرارداد با ضوابط میحت دوم و ترجیحاً ثبت قرارداد در دفاتر ثبت اسناد رسمی و البته در صورتی که مبلغ قرارداد با ضوابط میحت دوم مطابقت داشته و یا اختلاف ناچیزی داشته باشد (به صور مثال حداکثر ۵ درصد کمتر یا بیشتر باشد) نامه معرفی به شهرداری صادر گردد.

۳- برای جلوگیری از ثبت قراردادهای صورتی، یک نسخه از قراردادها به اداره دارای ارجاع داده شود و اخذ مطالبات مهندسی تنها بر اساس مبلغ درج شده در

قرارداد انجام گردد.

۴- در صورتی که هر یک از دو طرف نسبت مفاد قرارداد تخلفی نمایند، سازمان نظام مهندسی پس از شکایت منظر و اثبات تخلف طرف مقابل، با اخذ تادیبی به دفاع از حقوق طرف منظر نماید. در اینحالت اگر مالک به تعهدات خود عمل ننماید، سازمان نظام مهندسی می تواند از طریق این راهایی که در اختیار دارد، جلوی ادامه کار مالک را بگیرد و کلیات مراحل اداری انجام کار مالک را متوقف نماید و اگر تخلف از طرف مجری رخ داده باشد، پرونده تخلف انجام گرفته را به شورای انتظامی ارجاع دهد.

و مطابق ضوابط و قوانین با آن برخورد شود.  
۵- بر مراحل اجرای کار توسط کنترل مضاعف، نظارت متناوب بر اجرای کار انجام گردد. بر این اساس باید نظارت کامل به گونه ای انجام شود که در تمامی مراحل انجام کار یک نفر از اعضای دفتر اجرایی که قبلاً به سازمان نظام مهندسی معرفی شده است و در پروژه دیگری مشغول به کار نیست به طور تمام وقت در محل حضور داشته باشد و شخص مالک هیچگونه دخالتی در مسایل اجرایی نداشته باشد. در این زمینه توجه کامل به رعایت مسایل یعنی در کارگاه نیز باید مورد توجه قرار گیرد.  
۶- بر تهیه مواردی نظیر برنامه زمان بندی کار، ارائه نقشه های چون ساخت و ... توسط مجری نظارت دقیق انجام گردد و یک نسخه از این اسناد در زمان های لازم از مجری درخواست گردد.



## نقش مسکن در تحقق حماسه اقتصادی

علی اکبر سردره  
پژوهشگر دکترین شهرسازی  
دانشگاه علم و صنعت ایران  
علی رستگار موحد  
کارشناس معماری

### چکیده



با توجه به نام گذاری امسال به عنوان سال حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی از سوی مقام معظم رهبری لازم است که دست اندر کاران امر تحقیق و توسعه در کشور مسائل را در این قالب بررسی و راه را جهت تحقق حماسه اقتصادی و سیاسی در این سال بگشایند. یکی از بخش‌های تاثیر گذار در اقتصاد کشور بحث مسکن می‌باشد که سهم عمده‌ای از اقتصاد کشور را تشکیل می‌دهد بنابراین لازم است تا سیاست گذاری‌ها در این بخش به گونه‌ای انجام شوند که مسکن بتواند به عنوان موتور محرک اقتصاد کشور عمل کرده و سبب ایجاد اشتغال و کاهش فاصله طبقاتی در کشور شود. یکی از عوامل اصلی در جهت نیل به اهداف برنامه ریزی شده در بخش مسکن پایش مداوم بخش مسکن از طریق شاخص‌های اقتصادی می‌باشد در این نوشتار شاخص‌های اقتصادی مسکن به اجمال معرفی می‌گردند تا مقدمه‌ای گردد بر مقالات بعدی که نقش هر یک از این شاخص‌ها و عوامل را در اقتصاد مسکن مورد بررسی قرار می‌دهد.

### شاخص‌های اقتصادی مسکن

#### شاخص

شاخص‌ها مجموعه‌ای از اطلاعاتی هستند که شرایط جامعه اعم از شهری و روستایی را نشان می‌دهند. ذریعگی از کشورها شاخص‌های زندگی انسانی از شرایط و در حالت مناسبی برخوردار می‌باشند و در کشورهای دیگر، شاخص‌ها با یکدیگر عقب‌ماندگی و توسعه نیافتگی آن‌ها را نشان می‌دهد. کشورهایی توسعه نیافته به دلیل کمبود سرمایه و عدم اجرا یا ضعف و ناکارآمدی برنامه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی از شاخص‌های سطح بالایی برخوردار نیستند.

#### • شاخص‌های مسکن

منظور از شاخص‌های مسکن، اطلاعات مناسبی درباره جنبه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مسکن است. شاخص‌های مسکن به سیاست‌گذاران کلان بخش مسکن کمک می‌کند تا تصویر روشن‌تری از شرایط مسکن در گذشته، حال و آینده به دست آورند و سیاست‌ها و راهبردهای متناسبی اتخاذ نمایند. از این رو این شاخص‌ها از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف هستند و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن محسوب می‌شوند. به همین دلیل می‌توان شاخص‌های مسکن را کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و شناسایی اصلی آن دانست.

شاخص‌های مسکن در ایران تحت تاثیر دو نوع عوامل بیرونی و درونی قرار داشته‌اند. عوامل بیرونی موثر بر مسکن، نظیر عوامل جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی، موجب رونق و رکود مسکن را فراهم کرده‌اند و برنامه‌های مسکن کمتر در وضعیت کنونی مسکن و بهبود شاخص‌های آن موثر بوده‌اند. عوامل درونی مسکن، که عمدتاً تحت تاثیر چگونگی و فرایند برنامه‌ریزی مسکن قرار دارند نیز در ایجاد خلوصی، وضعیت مسکن را شکل می‌دهند.

#### • اهداف بررسی شاخص‌های مسکن

۱- فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب و ارائه شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها ابعاد مختلف (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی) مسکن برای سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و نظارت بر سیاست‌ها و برنامه‌های تدوین شده.  
۲- شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن  
۳- ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف در ابعاد مختلف مسکن و روابط حاکم بر آن‌ها.  
۴- پایه‌گذاری روابط صحیح میان ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌های کارآمد، مؤثر باشد.  
در ادامه به تعریف و تبیین شاخص‌های مختلف اقتصادی و کالبدی مسکن می‌پردازیم.

#### • شاخص‌های اقتصادی مسکن

اهمیت مسکن در اقتصاد ملی با مطرح شدن آن به

عنوان یکی از زیربخش‌های عمده اقتصاد روشن می‌شود. در بین تمامی بخش‌های اقتصادی در جوامع توسعه یافته و با درجه توسعه، مسکن یکی از بزرگترین حجم سرمایه‌گذاری‌ها را به خود اختصاص می‌دهد. بر این اساس، رابطه مستقیمی میان شاخص‌های اقتصاد کلان با سرمایه‌گذاری مسکن و توسعه سرمایه‌گذاری مسکن و اشتغال، سیاست‌گذاری مسکن و ساختار تشکیلاتی و نیز دیدگاه مسکن به عنوان یک سرمایه‌گذاری اجتماعی- اقتصادی- اجتماعی، تولیدی و نه مصرفی وجود دارد. افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن باعث افزایش سرمایه‌گذاری در دیگر حوزه‌های اقتصادی و در نتیجه افزایش تولید و اشتغال می‌شود. در مقیاس ملی نیز، مسکن بر تورم، تحرک نیروی کار و بودجه دولت از طریق مالیات و پارانها تاثیر می‌گذارد. موفقیت برنامه‌های مسکن تا حدود زیادی بستگی به کارآمدی سیاست گذاری‌های اقتصادی در بخش کلان دارد که به تبع بر تولید و تقاضا در بخش مسکن اثر می‌گذارد. نرخ بهره و وام‌ها، هدایت اعتبارات، مالیات، تعرفه‌ها، سرمایه‌گذاری دولتی و خصوصی، مالکیت از جمله شاخص‌های اقتصاد کلان هستند که در موفقیت و عدم موفقیت برنامه‌های مسکن اثر گذارند.

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن معمولاً ۲ الی ۸ درصد از تولید ناخالص ملی و ۱۰ الی ۳۰ درصد از تشکیل سرمایه ناخالص در کشورهای در حال توسعه را به خود اختصاص می‌دهد و بین ۵ الی



۱۰ درصد دیگر از سرمایه‌گذاری‌ها نیز برای ارائه سایر خدمات در این بخش صورت می‌گیرد. جریان سرمایه‌گذاری را موجب می‌شود. با ترکیب سرمایه‌گذارهای مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن، مجموعاً معادل بین ۲۰ الی ۵۰ درصد از ثروت تولیدی در بیشتر کشورها حاصل می‌گردد. همچنین مسکن یک انگیزه عمده برای پس‌انداز خانوارهاست و اثر مهمی در مصرف خانوارها دارد. علاوه بر این، مسکن بر تورم، کسری بودجه، تحرکات نیروی کار و تعادل پرداخت‌ها و نیز بر بودجه‌های دولت از طریق مالیات‌ها و یارانه‌ها اثر می‌گذارد. قیمت و هزینه مسکن و یارانه‌های این بخش از مهمترین موضوعات مهم در ابعاد اقتصادی در کشورهای مختلف است. نسبت قیمت متوسط مسکن به میزان درآمد در بسیاری از کشورهای توسعه یافته که از سیستم مطلوب مسکن برخوردار هستند، بسیار پایین بوده و در مقابل، این شاخص در کشورهای در حال توسعه میزان بالایی را نشان می‌دهد. به‌طور کلی، چنانچه سیاست‌های بخش مسکن نیازمند یارانه‌های سنگین برای مصرف‌کننده یا تولیدکننده باشند، این سیاست‌ها ناکارآمد می‌شود. بررسی و مرور یارانه‌های مسکن می‌باید در جهت افزایش کارایی و موثر بودن برنامه‌ها و نیز جلوگیری از اثرات جنبی آن باشد. لازمه چنین امری این است که موضوع نامین در پرداخت یارانه در بخش مسکن جزء خط مشی‌ها قرار گرفته و به دقت تعریف و روشن گردد. در مجموع می‌توان گفت که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، سرمایه‌گذاری تولیدی بوده و تفاوت آن با سایر بخش‌ها در بازدهی درازمدت آن است. از سوی دیگر و بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری، جریان از خدمات را به وجود می‌آورد که در تولید سایر بخش‌ها نیز موثر واقع می‌شود. شاخص‌های اقتصادی مسکن نامگرهایی هستند که ابعاد مختلف اقتصادی مسکن را به صورت کمی نشان داده و مقایسه و تحویل آن را امکان‌پذیر می‌کنند. در این بخش نمونه‌هایی از شاخص‌های اقتصادی مسکن آورده می‌شود:

۱- نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار  
از تقسیم هزینه مسکن بر کل هزینه خانوار حاصل می‌شود. در کشورهای در حال توسعه این شاخص از نسبت بالایی برخوردار است.

۲- نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار  
هزینه مسکن به صورت درصدی از کل درآمد خانوار نشان داده می‌شود. در بیشتر کشورهای جهان حدود ۳۰ درصد از درآمدهای خانوار به مسکن تعلق می‌گیرد که این میزان در ایران بیش

از ۵۰ درصد است. این عامل باعث می‌شود که در ایران مشکلات مسکن برای اجاره‌نشینان، به میزان بیشتری نمود یابد.

۳- شاخص بهای خدمات ساختمانی و نیروی کار  
این شاخص نشان‌دهنده بهای خدمات ساختمانی در سال‌های مختلف است که با توجه به شاخص‌های فرعی دیگری نظیر مزد یک روز بنا، مزد یک روز کارگر ساختمانی، اجرت نقاشی، اجرت اسفالت بام، اجرت سیمان کاری، اجرت کاشی‌کاری و گچ‌کاری و... محاسبه می‌شود. داشتن این شاخص به همراه قیمت زمین و شاخص بهای مصالح ساختمانی می‌تواند معیار مناسبی جهت بررسی روند تغییرات بهی مسکن باشد.

۴- شاخص بهای عمده فروشی و خرده فروشی مصالح ساختمانی  
این شاخص بیانگر بهای مصالح ساختمانی است که یکی از عوامل اصلی در تغییرات بهای ساختمان و واحد مسکونی به شمار می‌رود. در حقیقت، بهای زمین، مصالح ساختمانی و خدمات ساختمانی، اجزای اصلی و تشکیل‌دهنده بهای ساختمان هستند که تغییر در هر یک از آنها باعث ایجاد تغییر در قیمت ساختمان می‌شود.

۵- قیمت بهای زمین  
زمین به عنوان عامل مهم و در بسیاری موارد عاملی تعیین‌کننده در مسکن است و در بازار آزاد، بالاترین نسبت را در میان کلیه عوامل مسکن به خود اختصاص می‌دهد. عامل زمین نقش کلیدی در موفقیت یا شکست برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری دارد؛ به طوری که سهم عمده‌ای از موفقیت در نامین مسکن، ایجاد زیرساخت‌ها، تجهیزات و به‌طور کلی توسعه مطلوب شهری بستگی نام به تامین به‌موقع و کافی زمین دارند.

۶- اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن  
بخش مسکن یکی از عمده‌ترین فعالیت‌های اقتصادی

است که سهم بالایی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی را به خود اختصاص می‌دهد. آگاهی از میزان اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن و در یک دوره و مقایسه آن با وضعیت مسکن کمک شایانی به تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی می‌کند.

#### ۷- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن

یکی از شاخص‌های اقتصادی مهم مسکن، میزان مشارکت بخش خصوصی در ساخت و تولید مسکن است. رسیدن به سود و کسب درآمد بوده، اما که در نامین مسکن، به خصوص در نقاط شهری، نقش به‌سزایی ایفا می‌کند. میزان مشارکت بخش خصوصی در تولید مسکن و ساختمان بستگی به سودهی آن و نیز قوانین و ضوابط موجود دارد.

۸- تسهیلات اعتباری بانک‌ها  
میزان سرمایه‌گذاری بانک‌ها و اعطای تسهیلات به روش‌های مختلف، از جمله وام برای ساخت مسکن، از عوامل موثر در میزان تولید مسکن است.

#### ۹- توان تولید مسکن (واحدهای تکمیل شده در یک سال)

این شاخص از بعد اقتصادی بیانگر توانایی بخش‌های مختلف در ساخت و تکمیل واحدهای مسکونی طی یک سال است. آگاهی از تعداد واحدهای تکمیل شده در یک سال در پی بردن نامین میزان به کمبود واحدهای مسکونی، تعداد واحدهای مورد نیاز و توان تولید و افزایش تقاضا و... موثر است. معمولاً این شاخص به ازاء هر هزار نفر جمعیت کل محاسبه می‌شود.

۱۰- یارانه  
شاخص یارانه مسکن می‌تواند به شکل‌های مختلف نظیر پرداخت مستقیم به خانوارها، اعطای کمک به کارکنان در بخش‌های مختلف، تامین زمین رایگان، تخفیف در اجاره واحدهای مسکونی، دادن وام با نرخ بهره پایین و به کمک‌های بلاعوض مدنظر قرار گیرد.

۱۱- اشتغال‌زایی بخش مسکن  
علاوه بر ایجاد مشاغل که مستقیماً در ارتباط با مسکن هستند، مشاغل زیادی نیز به‌طور غیرمستقیم به این بخش در ارتباط می‌باشند. احداث مسکن از نوع اشتغال‌زایی برخوردار بوده و در بسیاری موارد به عنوان ضربه‌گیر اقتصاد به کار گرفته می‌شود. در نوشتار بعدی تلاش می‌گردد تا تاثیر کاربری اراضی شهری بر قیمت اراضی و بازار مسکن و توسعه آن مورد بررسی قرار گیرد.



محمدرضا فردین  
دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری

## کشور ما حدود یک میلیون مسکن در سال نیاز دارد

نامگذاری سال‌ها برای اولین بار از سوی امام خمینی (ره) در نظام جمهوری اسلامی ایران انجام شد. هدف رهبر کبیر انقلاب اسلامی از نامگذاری سالها این بود که مسوولان و هوشیار کند تا سیاست‌های کلان نظام را برای یک سال آینده پیش‌بینی کنند. البته این نامگذاری‌ها پس از ارتحال بنیانگذار جمهوری اسلامی ایران ادامه یافت و مقام معظم رهبری نیز سیاست‌های حضرت امام (ره) را ادامه دادند. اما نکته جالب توجه اینجاست که این نامگذاری‌ها با توجه به شرایط کلان کشور در سال گذشته و آنچه پیش روی نظام در سال آینده قرار دارد، صورت می‌گیرد. اگر چه نظام جمهوری اسلامی ایران از همان روز شکل‌گیری با دشمنی‌های ابرقدرتهای سلطه‌گر خارجی، مخالفان ساکن در مرزهای بیرونی و عرضی و رزاق داخلی رو به رو بود اما مدیریت رهبر نظام در قالب ولایت فقیه، به همه این کینه‌نوزی‌ها غلبه کرد و پس از گذشت ۳۳ سال از پیروزی انقلاب، همچنان مسیر خود را ادامه می‌دهد.

تا روزی که حضرت امام (ره) در قید حیات بودند، دشمنان انقلاب تمامی ترفندهای خود را علیه ایران اسلامی به کار بردند. اما نتیجه‌ای نگرفتند و چشم به روزی دوختند که میر فرزانه انقلاب جان به جان آفرین تسلیم کند. پس از ارتحال جانگداز امام خمینی، خیرگان رهبری تشکیل جلسه داد و به سرعت رهبر جدید انقلاب اسلامی را برگزیدند و رفتارها و تصمیم‌گیری‌های مقام معظم رهبری آنچنان منطقی و به موقع بود که ایران را قدرتی توانمند و دست‌نیافتنی به جهانیان معرفی کرد. آنچه مقام معظم رهبری در این سالها انجام داده‌اند، بیانگر درایت ایشان در شناخت تحولات حاسن کشور بود. ایشان با وجود سیاست‌های بسیار و جدجهای مختلف سیاسی در کشور، در سال‌های گذشته عتوین اقتصادی را برای سال‌های گذشته تعیین کردند. اما نکته جالب توجه اینجاست که ایشان برای سال ۹۲ عنوان حماسه سیاسی - حماسه اقتصادی را برگزیدند. فراموش نکنیم که اتفاقات سال ۸۸ به اندازه‌ای فضای کشور را سیاست زده کرده بود که بسیاری از صاحب نظران گمان می‌کردند مقام معظم رهبری عتارینی سیاسی برای سال ۸۹ بر می‌گزینند که چنین نشد و همچنان سال ۸۹ نیز عنوان اقتصادی داشت. اما اکنون این سوال پیش می‌آید که چرا مقام معظم رهبری برای سال ۹۲ عنوان سیاسی - اقتصادی انتخاب کرده‌اند و چرا قبل از عنوان سیاسی و اقتصادی، پیشوند حماسه را قرار داده‌اند؟

نیاست. در این صورت اگر کشور به هر رشد و توسعه‌ای دست‌یابد و حتی به قدرت اول منطقه و جهان تبدیل شود، هرگز حماسه نخواهد بود، زیرا تمامی امکانات و شرایط دست به دست یکدیگر داده و توسعه بدون کوچکترین مشکلی به وجود آمده است. اما هنگامی که کشور در شرایط تحریم و تهدید قرار دارد، دست‌یابی به اهداف تعیین شده حماسه خواهد بود.

مقام معظم رهبری با توجه به اتفاقات سال ۸۸ و اینکه رئیس‌جمهور دولت یازدهم دیگر آقای احمدی نژاد نخواهد بود، سال آینده را حماسه سیاسی خواندند. گمان می‌رود ایشان عتور از آن شرایط سوال برانگیزی را که دشمنان به وجود آورده بودند یک پیچ تاریخی دانسته‌اند و برگزینی انتخابات بدون آنکه تحت تاثیر دشمنان قرار گیرد را یک حماسه سیاسی دانسته‌اند. البته امکان هر نحوی مثبت دیگری در فضای سیاسی کشور دراز ذهن نیست و چنانچه به آن نقطه آسایش و آرامش برسیم، حماسه سیاسی با وجود همه مشکلات شکن خواهد گرفت.

و اما حماسه اقتصادی نیز به تفسیر نیاز دارد و همانطور که سیاستمداران کشور باید به حماسه سیاسی فکر کنند، اهلی عرضه اقتصاد نیز باید به شکل گرفتن حماسه اقتصادی بیندیشند. آنجا که سازمان نظام مهندسی ساختمان در حوزه اقتصاد تعریف می‌شود و البته ساختمان بزرگترین



اقتصادی اتفاق خواهد افتاد. از سوی دیگر اگر حماسه اقتصادی شکل بگیرد، بی شک فعالان بخش مسکن بیش از دیگر قسمت‌ها مقصر خواهند بود. البته این گلابه در طی سال‌های اخیر همواره مطرح بوده که نامگذاری‌های صورت گرفته از سوی مقام معظم رهبری با کم‌لطفی‌هایی رو به رو شده که در نهایت به اهداف مورد نظر دست نیافته و هر کدام از فعالان عرصه‌های گوناگون کشور در محقق نشدن اهداف نامگذاری سال‌ها به اندازه کافی مقصر هستند. اگر هر کدام از فعالان عرصه‌های سیاسی، اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی کشور در محقق نشدن اهداف نامگذاری‌های گذشته شانه خالی کنند، شاید جای چشم پوشی باشد. ما اکنون که نامگذاری سال ۹۲ با پشتوند حماسه همراه شده، دیگر جای هیچ‌گونه کم‌کاری نیست و هر کدام از فعالان عرصه‌های کشور باید بدانند برای تحقق این شعار جای هیچ‌گونه عذر و بهانه‌ای نیست.

کشد. آنچه که در این میان اهمیت خاص خود را دارد، مهندسین مرتبط با صنعت ساختمان است که باید بر درستی ساخت و ساز نظارت داشته باشند. با توجه به این مهم، به نظر می‌رسد که نقش صنعت ساختمان در شکل‌گیری حماسه اقتصادی بسیار مهمتر از گزینه‌های دیگر است. نکته دیگر آن است که فعالان اقتصادی نگران بازار فروش تولیداتشان هستند، اما این بهانه در مورد صنعت ساختمان پذیرفتنی نیست زیرا بر اساس آمارهای موجود، کشور ما به حدود یک میلیون مسکن در سال نیاز دارد و اکنون نیز ۲ میلیون مسکن کم داریم. از سوی دیگر بیش از ۷۴ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور داریم که این بناهای در حال فروپاشی نیز به نوسازی نیاز دارد. بنا بر این مشاهده می‌شود که بازار مسکن همچنان خریدار خود را دارد. با توجه به همه این موارد، اگر فعالان بخش مسکن حرکت خود را سرعت بدهند، بخش قابل توجهی از حماسه

صنعت کشور به حساب می‌آیند، باید به صورت جدی مورد توجه دست اندرکاران قرار گیرد. بی شک صنعت ساختمان چرخ اصلی اقتصاد کشورمان است به نوعی که امروزه بیش از یک سوم اقتصاد کشور به صنعت ساختمان وابسته است. کارخانه‌های بزرگ سیمان، معادن بزرگ گچ و سنگ، کارخانه‌های تولید مواد مصرفی در ساختمان از جمله فولاد، مصالحات، شیرآلات، سیم و تجهیزات برقی، کوره‌های آجرپزی و بسیاری موارد دیگر به صنعت ساختمان وابسته هستند. از سوی دیگر بخش بزرگی از کارگران کشور را کارگران ساختمانی تشکیل می‌دهند و حیات متخصصان بسیاری از بنایی گرفته تا جوشکاری و در و پنجره‌سازی و آرمانتور بندی و ... به صنعت ساختمان وابسته است. البته هر کدام از این گزینه‌ها که حرکت کنند، مشاغل دیگری از جمله حمل و نقل و فعالیت‌های خدماتی را نیز به دنبال خود می



## پیش به سوی ایرانی آباد

بهزاد نیموریور  
مدیر روابط عمومی شورای مرکزی  
سازمان نظام مهندسی ساختمان

شعار «حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی» در بردارنده پیامی جدی برای همه مهندسیین است. حماسه اقتصادی را باید همگرایان فرآیندی دانست که میتواند در ادامه مسیر جهاد اقتصادی، همّت مضاعف و کار مضاعف، اصلاح الگوی مصرف و حمایت از تولید ملی و سرمایه ایرانی موجب افزایش غیر تدریجی نصیب سازان حوزه اقتصاد، خشکاندن ریشه بیماری های اقتصادی و مقابله با اهداف پلید دشمنان شود.

سال ۱۳۹۱ را در حالی سپری کردیم که استکبار با تمام توان، اقتصاد کشور را مورد حمله قرار داده و با وضع محدودیت های تجاری، بانکی و بین المللی، تحریم های مضاعفی را به کشور تحمیل. به همین جهت، شعار «حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی» در بر دارنده پیامی جدی برای همه مسئولان و حتی افرادی است که به عنوان بدنه تخصصی دولت نقش پیشرفت و توسعه صنعتی را عهده دارند تا با انسجام بیشتر و درس گیری از عبرت های بوجود آمده، بتوانند تهدیدها را تبدیل به فرصت کنند.

به عقیده کشورهای تحریم کننده ایران، کاهش درآمدهای نفتی می تواند به پاشنه آشیل تحریم ها برای تامل ساختن اقتصاد کشور بندد شود. از سوی دیگر همه صاحب نظران وابستگی اقتصاد کشور به نفت را نطفه بیماری اقتصاد مملکت میدانند و همه دولت ها و مجلس ها در چند دهه اخیر، سالهاست که در ارزیابی کاهش سهم درآمدهای نفتی در اداره کشور بسر می برند از این رو با در پیش گرفتن سیاست های جدیدی که از سوی دولت مردان اتخاذ شد می توان امیدوار بود در کوتاه ترین زمان این وابستگی به کمترین میزان تقلیل یابد. از این رو در حوزه مهندسی کشور و با تکمیل بر دانش و تکنولوژی ایرانی، این امید به وجود آمد که می توان با حضور در بازارهای بین المللی و ارائه خدمات

و محصولات دانش بنیان داخلی، به عنوان یک قدرت بلامنازع مطرح شد و تار ناخشی از برخی سیاست های خصمدار دولت های خارجی را جبران نمود.

خوشبختانه اعتماد سازی قابل قبولی بین جامعه مهندسیین ایرانی و متقاضیان خدمات آنان در دیگر کشورها بوجود آمد و این مسئله روز به روز در حال بهتر شدن و توسعه یافتن است و همین امر می تواند بازارهای جدیدی را برای ظرفیت های داخلی فراهم آورد. با این تفاسیر و تسهیل روند فعالیت در دیگر کشورها از سوی دولت محترم، سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور نیز خود را به عنوان پرچم دار این حرکت انقلابی مهیم دانسته و در سال جدید نیز با کامل تر نمودن ساز و کارهای مورد نیاز و تسهیل مسیرهای قانونی و اداری مرسوم، مطلوبیت لازم را برای قشر حداکثری مهندسیین ایجاد کند و این حضور را پررنگ تر نماید.

پس باید تهدید «کاهش درآمدهای نفتی» را با تدبیر ویژه به یک فرصت طلایی برای «قطع وابستگی به درآمدهای نفتی» تبدیل کنیم و حماسه ای جاویدان در تاریخ انقلاب رقم بزنیم و مهندسیین به عنوان بازوی فنی و تخصصی اقتصاد کشور می توانند بخشی از این بار را به دوش کشیده و با خود باوری و بدان به تون ایرانی در میدان بین المللی حضور یافته و راه رسیدن به جایگاهی که در آن از وابستگی به درآمدهای نفتی رها می باشیم، هموار سازند. چرا که اگر کاهش درآمدهای نفت در سال جدید، به شایستگی اداره نشود می تواند منجر به تضعیف تولید ملی، کاهش سطح اشتغال و آشفتنی اقتصاد شود و آنچه که می تواند جایگزین درآمدهای نفتی شود، تنها و تنها رونق تولید ملی و افزایش سطح هم افزایی دستگاه های مختلف در

مسیر تعامل، مشارکت و توسعه است. آنگونه که تجربه جهانی توضیح می دهد اغلب کشورهایایی که از فاصله توسعه عقب مانده و نتوانسته اند به جایگاه و لایه در اقتصاد جهانی نایل شوند، کشورهایایی هستند که نتوانسته اند بین صنعت، تجارت و دانشگاه و همچنین ظرفیت های علمی و فنی خود ارتباط و هماهنگی لازم را ایجاد کرده و در جهت هم افزایی این سه مولفه گام بردارند. اما باید توجه داشت که تصمیمات و عملکردهای مسبقه ای و شتابزده سد راه خلق حماسه اقتصادی هستند و بی شک حلقه اصلی توازن، ثبات و موفقیت در عرصه اقتصاد کشور آن است که فعالان اقتصادی بخش خصوصی و سیاست گزاران و تصمیم سازان بخش دولتی، در فضایی همراه با منادت و شفافیت و مبتنی بر یک نظام نامه منسجم و یکپارچه تمرین هم افزایی داشته باشند.

اقتصاد و سیاست دو روی یک سکه و مکمل یکدیگر هستند و ما در عرصه سیاسی نیز نیازمند انسجام ملی، مشارکت گروهی و استفاده حداکثری از خرد جمعی هستیم تا حماسه سیاسی در کنار حماسه اقتصادی محقق شود.

لذا سال جدید می تواند فرصت شکوفایی اقتصاد ایران، تقویت استقلال اقتصادی سه دهه گذشته و رشد تولید و اشتغال منی باشد و اگر روحیه جهادی اقتصادی کشور در سال جاری ادامه یابد، شرایطی را شاهد خواهیم بود که با وحدت مردم، به بهبود فضای کسب و کار و زندگی کمک خواهد کرد و در فضای سیاسی نیز پاسخی دندان شکن به دشمنان خواهد داد.

براین اساس، سال ۱۳۹۲ سال مهمی در حوزه اقتصادی خواهد بود زیرا منت ایران ورزیده تر و چابک تر و آماده تر از همیشه با روحیه جهادی، زمینه تقویت تولید ملی را فراهم خواهد کرد.



دکتر هوشیار ابهامی  
استاد دانشگاه و عضو هیات رئیسه  
شورای مرکزی سازمان نظام  
مهندسی ساختمان

## جایگاه نخبگان و مدیریت جامع توانمندی ها، راهی برای تحقق حماسه اقتصادی

و سیاستگذاری صحیح اقتصادی و جلوگیری از مفاسد اقتصادی است که می توان اقتصادی پویا ایجاد کرد.

در این راه مهندسین ایران اسلامی سرچشمه خلق حماسه ای اقتصادی خواهند بود و با تلاش و پشتکار پیش رو حضور همیشگی خود را بد جهانبانان اثبات خواهند کرد و زمینه توسعه همه جانبه کشور را فراهم نمایند.

مهندسین صنعت ساختمان باید اعتقاد داشته باشند که می توان با مدیریت و تلاش مردم و روحیه جهادی همان طور که مقام رهبری تاکید کردند، از دوره تحریم عبور کنیم و تولید ملی را تقویت نموده و حماسه ای عظیم را بیافرینیم.

می توان با فصل الخطاب قرار دادن فرمایشات مقام معظم رهبری و تفسیر آن در جهت رونق صنعت ساختمان، همه مهندسین، نخبه و متعهد کشور که سرمایه های بی پایان به شمار می روند، فعالیت های اقتصادی نوینی در حوزه صنعت ساختمان که بهره وری های واقعی ایجاد می کند را مدیریت و در سایه کار و تلاش حماسی، حماسه اقتصادی، که شعار اسنان است را محقق سازند.

می توان برنامه ریزی مطلوب را در جهت توسعه همه جانبه صنعت، خصوصاً ساختمان سازی کشور به کار بست، چرا که عملکرد سازمان نظام مهندسی و رونق ساخت و ساز داخلی و حضور در حوزه صدور خدمات فنی و مهندسی، بخش سرمایه گذاری مطلوبی را برای جذب سرمایه های داخلی و ورود ارز به کشور و توسعه اقتصادی ایجاد نموده است.

در دنیای کثرتی کشورهای ضعیف و قوی، در جهان وجود ندارند، بلکه مدیریت های قوی و ضعیف است که سبب می شود کشورهای عقب بنماند یا پیشرفت کنند؛ به عبارت دیگر تمام مسائل جهان امروز به مدیریت برمی گردد و مدیریت، برآمده از برنامه ریزی و سیاست گذاری صحیح است. اما سهل انگاری در رسیدگی به اهداف تعیین شده و اشتباهات در اجرا در سایه مدیریت ضعیف می تواند کشورها را روز به روز ضعیف تر کند.

از این رو برای قرار گرفتن در جریه کشورهای قوی در صنعت و اقتصاد، لازم است علاوه بر تکیه بر ظرفیت های داخلی، پیشرو برنامه ریزی خوب و صحیح باشیم. تنها در سایه برنامه ریزی

شناسایی و بکارگیری نخبگان علمی، فنی و مهندسی راهی برای تحقق حماسه اقتصادی در سال جاری خواهد بود چرا که عامل مهمی برای تحقق ثبات و رشد اقتصادی است و نبود مدیریت جامع توانمندی ها در فعالیت های اقتصادی در توانمندسازی اعضای جامعه و تحقق حماسه اقتصادی مؤثر خواهد بود و می تواند به فرصت سوزی تبدیل شود.

در سال های گذشته ورود جوانان متعهد و متخصص در عرصه های مهندسی صنعت داخلی راه ورود برای جذب نخبگان مهندسی کشور فراهم نمود و سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور نیز با شناسایی ظرفیت های استثنایی خود، فضایی مطلوب بسیاری را برای فعالیت ایده ها و تفکرات خلاق و مدرن بوجود آورد و با سیاست های اعلام شده از سوی این سازمان این مهم ادامه خواهد یافت و این مسئله در سطح کلان نیز می تواند ادامه یافته و جزو اهداف نظام و کشور در سال پیش رو قرار گیرد تا حماسه اقتصادی را عملی کند. از سویی مدیریت این فرایند سازنده نیز بسیار حائز اهمیت است. لذا با وجود منابع انسانی قابل نگاه



## تجلیل از زحمات رؤسای سابق سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها

ناشر گذار در سطح منطقه و جهان اسلام خواهد بود.  
جناب آقای .....  
سلام عزیزم

بی شک رشد و اعتلای اهداف عالی سازمان نظام مهندسی ساختمان در استان ها مرهون تلاش های بی شائبه مهندسانی است که با عشق و علاقه، دانش و نوآمندی، تعهد و تخصص، صبر، بردباری و تکیه بر دانش های نوین و سلیق و اولویت های بومی و ایرانی کوشیده اند تا ایران اسلامی آباد، سربلند و سرفراز گردد. حال که توفیق خدمت در سنگر دیگری برای آن برادر گرامی حاصل شده است بدینوسیله از تلاش، کوشش و اثر گذاری جنابعالی در طول تصدی "مسئولیت سازمان نظام مهندسی ساختمان ..... " به سهم خود تقدیر و قدر دانی می نمایم. مطمئناً حضور شما در سایر مسئولیت ها منتها خدمات شایسته بهتری به کشور و نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران خواهد شد. امیدوارم همچون گذشته در پرتو آفریدگار متعال لایزال و در ظل توجهات حضرات معصومین به ویژه امام حی و حاضر حضرت مهدی (عج) و نائب برحق ایشان مقام عظمای ولایت حضرت آیت الله العظمی امام خاتمه ای موفق و منصور باشید.

سید مهدی هاشمی  
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان

مراسم تجلیل از ۱۵ رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها استفاده در شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان با حضور رئیس: اعضای هیئت رئیسه شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان برگزار شد.  
مهندس سید مهدی هاشمی رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور با قدردانی از زحمات رؤسای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها در طول سه سال گذشته گفت: وضعیت موفق حال حاضر نظام مهندسی ساختمان مرهون زحمات عزیزان حاضر در این جلسه است که تقدیر فعلی کمترین کار در برابر زحمات خالصانه شماست. در متن تقدیرنامه رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان خطاب به رؤسای استان ها آمده است:

### بسمه تعالی

سازمان نظام مهندسی ساختمان در افق چشم انداز به عنوان تخصصی ترین مرجع و مورد اعتمادترین نهاد مستقل در نزد افکار عمومی در امور مرتبط با ساخت و ساز سازمانی است که در ساختمان سازی، سلامت و امنیت جسمی و روحی شهروندان را تأمین نموده و با مدیریت تمامی منابع و ظرفیت های موجود در این بخش و با تأکید بر بافت و فرهنگ اسلامی-ایرانی جامعه؛ در مقوله ساخت و ساز، تحولی شگرف در کشور ایجاد می نماید و از طریق صدور خدمات فنی و مهندسی و استفاده از ظرفیتهای موجود داخلی و خارجی،



مهندس علی فرخ زاد - قزوین



دکتر حمید بدیعی - کرمان



مهندس امیر خوجینیان - گیلان



مهندس محمد مصطفوی - مرکزی



مهندس ایرج شهین باهر - اصفهان



مهندس جعفر هاشم زاده - آذربایجان غربی



دکتر سعید غفرانی - تهران



مهندس غلامرضا توکلی - خراسان جنوبی



مهندس حجت اله عامری - گلستان



مهندس داریوش دیویدیه - کهگیلویه و بویر احمد



مهندس یونس چهاروند - ابرارایا - لرستان



مهندس مصطفی خاوری نژاد - مازندران



مهندس بهزاد محمدی - همدان (سال دوم و سوم)



مهندس محمد یوسفی - البرز (سال سوم، دوره پنجم)



مهندس کیومرث اسدی - کرمانشاه (سال دوم)



مهندس عیسی شهابت - کتکیلوبه وویتر احمد (سال دوم)



مهندس امیر مصباح - گلستان (سال اول)



مهندس نادعلی رمضانپور - مازندران (سال اول دوره پنجم)



مهندس محمد یونسیان - همدان (سال اول)



مهندس محمدرضا اخوان عبداللهیان - خراسان رضوی



مهندس عزت‌اله فیلی - لرستان



مهندس محسن خیری - البرز (سال دوم)



مهندس رسول بیجار - سیستان و بلوچستان (سه سال)



مهندس امین مقوسی - قم (دو سال)



مهندس غلامرضا عسگری - اصفهان



دکتر جمال مشتاق - کردستان (دو سال)



مهندس سید محسن معین - فارس (سه سال)



مهندس غلامرضا سهیلی - زنجان (سه سال)



دکتر حامد شیخ طاهری - سمنان (سه سال)



مهندس محمد پاکزاد - ایلام (سال اول)



دکتر هوشیار ایمانی کله سر - اردبیل (سه سال)



مهندس محسن دارابی - ایلام (سال اول و دوم)



مهندس علی اکبر رضائی - خراسان شمالی (سه سال)



مهندس مهدی حق بین - خوزستان (سه سال)



وزیر راه و شهرسازی:

## نظام مهندسی ساختمان کشور یک تشکیلات فنی، بی بدیل و قدرتمند است

به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، علی نیکزاد وزیر راه و شهرسازی در یکصد و شصت و یکمین جلسه شورای مرکزی گفت: نظام مهندسی ساختمان کشور یک تشکیلات فنی، بی بدیل و قدرتمند است. نیکزاد در این جلسه گفت: من جزو کسانی هستم که همیشه از جایگاه سازمان نظام مهندسی ساختمان دفاع کرده ام. وزیر راه و شهرسازی با اشاره به اهمیت آبادانی کشور و استفاده از نیروهای فعال و پیمانکاران پر توان گفت: باید از حرفه‌ی مهندسی دفاع کنیم، باید از اخلاق مهندسی دفاع کنیم و کارهای جدیدی را ایجاد کنیم. نیکزاد افزود: اینکه ما همواره می‌گوییم معماری اسلامی ایرانی به غرب اقتاده است مقصر این مسئله کیست و کجای این کار مشکل دارد. وزیر راه و شهرسازی به اشاره به دعوت از مهندس سید مهدی هاشمی برای حضور در جلسات معماری اسلامی ایرانی به عنوان نماینده مجلس شورای اسلامی گفت: ایشان در جواب درخواست بنده گفت که من از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان در جلسات شرکت می‌کنم نه به عنوان نماینده مجلس شورای اسلامی.

نیکزاد گفت: ما امور را به سازمان نظام مهندسی ساختمان واگذار کردیم و سازمان نظام مهندسی ساختمان به عنوان نظارت عالی باید عمل نماید. نیکزاد گفت: یک شکافی بین مهندسان جوان و مهندسان قدیمی است که باید این برطرف شود. وزیر راه و شهرسازی گفت من حاضریم در سال جدید در جلسه مناسبی پیرامون مسائل مطرح شده در این جلسه بحث و تبادل نظر داشته باشیم و زمان آن رسیده است که نظام مهندسی ساختمان در بحث کیفیت طرح نوبتی ارائه نماید. مهندس نیکزاد با اشاره به ارائه گزارش اقدامات وزارت راه و شهرسازی به مقام معظم رهبری گفت: ایشان در اکثر موارد از اقدامات راضی بودند لا در بحث معماری و شهرسازی و قوانین جاری در الگوی اسلامی ایرانی که راضی نبودند. همچنین وزیر راه و شهرسازی در پایان این جلسه از اعلام موافقت خود برای صدور گواهی اشتغال، برگزاری زرمون ورود به حرفه‌ی مهندسان، برگزاری دوره آموزش حرفه‌ای توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان خبر داد و گفت این موضوعات از طریق مهندس صومعلو (معاونت مسکن وزارت راه و شهرسازی) پیگیری شود.



## یکصد و شصت و دومین جلسه شورای مرکزی در قم برگزار شد

و تصویب نهایی آن به هیئت رئیسه شورای مرکزی واگذار شد. بررسی و اصلاح بندهایی از آئین نامه مالی و معاملاتی سازمان نظام مهندسی ساختمان توسط مهندس قربانی خزانه دار شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان ارائه شد که مورد موافقت اعضای شورای مرکزی قرار گرفت. گامتی است نخستین جلسه شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان در سال ۱۳۹۱ نیز در شهر مقدس قم برگزار شد. در ادامه سفر دو روزه رئیس و اعضاء شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و رؤسای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها با مراجع معظم تقلید حضرات آیات سبحانی، شهرستانی و علوی گرگانی دیدار و گفتگو کردند.

یکصد و شصت و دومین جلسه ی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان بیست و هشتم فروردین ماه سال جاری در شهر قم و در جوار آستانه مقدس حضرت معصومه (س) از ساعت ۱۴:۳۰ الی ۱۸ برگزار شد. این جلسه با حضور روسای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها برگزار شد. در این نشست پس از سخنان پیش از دستور و رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، بررسی و تصویب طرح نظام فنی روستایی جهت پیشنهاد به وزارت راه و شهرسازی انجام شد که طرح ارائه شده با نظر اعضای شورای مرکزی ریی نیابرد و به بررسی بیشتر موقوف شد. همچنین در این جلسه شعار سازمان نظام مهندسی ساختمان در سال ۱۳۹۲ در راستای نامگذاری سال جاری توسط رهبر معظم انقلاب اسلامی بررسی

دیدار با آیت اله العظمی سبحانی



دیدار با آیت اله العظمی علوی گرگانی



در دیدار رییس، اعضای شورای مرکزی و رؤسای استان‌ها با آیت‌الله العظمی سبحانی تاکید شد:

## تاکید بر رعایت اصول استاندارد و مقررات ملی ساختمان در ساخت و سازها



آیت‌الله العظمی جعفر سبحانی با اشاره به قرارگیری بخش‌های زیادی از سرزمین بر روی گسل زلزله، بر لزوم رعایت اصول استاندارد و مقررات ملی ساختمان در ساخت و سازها تاکید کرد. به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، آیت‌الله العظمی جعفر سبحانی در دیدار رییس و اعضای شورای مرکزی و رؤسای سازمان نظام مهندسی استان‌های کشور اظهار کرد: باید برای پیشگیری از خسارت جانی و مالی در حوادثی همچون زلزله برنامه ریزی بهتری داشت. این مرجع تقلید تاکید کرد: ما در عین حال که به قضا و قدر معتقدیم، اما معنای قضا و قدر این نیست که دست بسته در مقابل حوادث باشیم. استاد برجسته حوزه با بیان اینکه چنین تلقی از قضا و قدر صحیح نیست گفت: قضا و قدر تابع انتخاب و اختیار انسان است، ولی مردم ما معنای آن را به درستی نمی‌دانند و خیال می‌کنند خداوند قبل از اینکه انسان را خلق کند، خط پیشانی آنها را نوشته است که باید همانند قطاری که بر روی ریل حرکت می‌کند، در همان خط حرکت کنند. آیت‌الله العظمی سبحانی تاکید کرد: قضا و قدر می‌تواند طبق ساخته و فکر ما عمل کند، بنابراین نباید کشته‌ها و مصدومان حوادث را پای قضا و قدر بگذاریم، چراکه بخش زیادی از اینها مربوط به خود انسان‌هاست.

نظر نگاه کند. آیت‌الله العظمی سبحانی در بخش دیگری از سخنان خود دلیل اصلی تخریب صدها واحد مسکونی در زلزله اخیر سیستان و بلوچستان را رعایت نکردن اصول فنی و مهندسی در ساخت و سازها دانست و تاکید کرد: بخشی از مصیبت‌هایی که بر انسان وارد می‌شود از اختیار ما خارج است اما بخش زیادی از آنها در اختیار خود ماست. خدا به بشر عاقل و شعور داده که با فکر خود می‌تواند جلوی بسیاری از تخریب‌ها و صدمه‌ها را بگیرد. این مرجع تقلید خواستار رعایت اصول شرعی در صدور پروانه ساخت شد و افزود: اینکه ساختمان‌های بلند (مثلاً در ۱۰ طبقه) ساخته می‌شود که بر تعداد زیادی از واحدهای مسکونی شراف دارند، شرعی نیست. بنابراین باید مصوبه‌ی در قانون صدور پروانه گنجانده شود که از ساخت این گونه ساختمان‌ها جلوگیری شود. استاد برجسته حوزه بر لزوم رعایت فرهنگ اسلامی در ساخت و سازها تاکید کرد و با طرح این سؤال که آیا واقعاً نبوه سازی و زندگی نبوه‌ی با حکام شرع ما تطبیق می‌کند؟ گفت: نباید مردم را به نبوه سازی تشویق کنیم چراکه تنوع فرهنگ‌ها در این مجتمع‌ها آسیب‌زا است. آیت‌الله العظمی سبحانی در پایان خواستار تسریع در ساخت و ساز واحدهای تخریب شده در مناطق زلزله زده و کمک فکری، مالی و طراحی مهندسان به مردم این مناطق شد.

این مرجع تقلید در عین حال، مرگ را جزو قضا و قدر الهی دانست و در ادامه، با تاکید بر لزوم تقسیم عادلانه ثروت در کشور اظهار کرد: اگر در یک کشوری، ثروت را عادلانه تقسیم کنند در آن کشور گرسنه پیدا نمی‌شود. وی افزود: گرسنه‌ها را پای خدا حساب نکنیم؛ پای مدیریت خودمان حساب کنیم. چون اگر مدیریت سالم باشد، گرسنه پیدا نمی‌شود. به اعتقاد این مرجع تقلید، اگر در آفرینا برای یک کاسه غذا صف می‌یستند، این گرسنگی تقصیر خدا نیست؛ تقصیر مجموعه کشور است که ثروت را عادلانه تقسیم نمی‌کند و گروهی از پرغزوری و گروهی دیگر از گرسنگی مریض هستند. وی با اشاره به اینکه ما باید عدل الهی را در تمام جهان گسترده بدانیم، تصریح کرد: خداوند عادل است و عدلش ایجاب می‌کند که به همه انسان‌ها با یک

## رعایت اصول فنی و مهندسی در ساخت و سازها نیازمند فرهنگ سازی است

هزینه می‌شود و اشتغالزایی و تولیدات زیادی در این بخش رقم می‌خورد. مهندس سیدمهدی هاشمی مسکن را یکی از نیازهای ضروری خانواده‌ها دانست و تاکید کرد: یکی از نمادهای فرهنگ، اقتصاد، رفاه و آسایش هر کشوری بحث ساختمان و معماری و شهرسازی است که سازمان نظام مهندسی ساختمان این امور را از نظر قوانین و مقرراتی که وجود دارد مدیریت می‌کند. وی گفت: قانون نظام مهندسی ساختمان حدود ۱۸ سال پیش تصویب شد ولی توفیقات زیادی برای اجرای آن حاصل نشده است. هر چند که زمان بازنگری این قانون رسیده است، اما شاید بتوان گفت که حدود ۸۰ درصد این قانون بعد از گذشت ۱۸ سال اجرایی شده است. وی با اشاره به تصویب سند چشم‌انداز سازمان

رییس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور رعایت اصول فنی و مهندسی در ساخت و سازها را نیازمند فرهنگ سازی دانست و از تلاش این سازمان برای ارتقای سطح فرهنگی جامعه و مهندسان خبر داد. به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، مهندس سید مهدی هاشمی در دیدار اعضای شورای مرکزی و رؤسای سازمان نظام مهندسی استان‌های کشور با آیت‌الله العظمی سبحانی اظهار کرد: سازمان نظام مهندسی ساختمان با عضویت ۲۵۰ هزار مهندس، بزرگ‌ترین شکل تخصصی در کشور است. وی با بیان اینکه گردش قابل توجهی از اقتصاد کشور در این سازمان انجام می‌شود تصریح کرد: بیش از یک سوم اقتصاد کشور در صنعت ساختمان



در دیدار رئیس، اعضای شورای مرکزی و رؤسای استان‌ها با آیت‌الله العظمی علوی گرگانی تاکید شد:

## حقوق شهروندان در ساخت و سازها رعایت شود



ای از فرد و یا فرد مسئولی را ضعیف بدانند، چرا که رضایت خداوند در رضایت خلق است. در ابتدای این دیدار، مهندس سید مهدی هاشمی رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور به ارائه گزارشی از فعالیت‌های این سازمان پرداخت و اظهار کرد: نظام مهندسی ساختمان بزرگ‌ترین سازمان مردم‌نهاد تخصصی در کشور است که با دارا بودن ۲۵۰ هزار عضو، خدمات بسیاری ارائه می‌کند. وی تصریح کرد: رویه شروع جلسات این شورا در سه سال گذشته حضور در محضر علما و مراجع تقلید بوده است تا ضمن کسب رهنمود از ایشان، فعالیت‌های انجام شده خود را ارائه دهیم. مهندس سید مهدی هاشمی گفت: این سازمان با تعداد اعضای گفته شده، فعالیت‌های اقتصادی و گردش مالی در صنعت ساختمان را در کشور دنبال می‌کند و نیازمند برنامه‌ریزی، حمایت، رسیدگی و امور مهندسی برای خدمت‌رسانی بیشتر است. رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور اضافه کرد: کارهای موثق زیادی در بحث معماری و شهرسازی، خدمات‌رسانی در زمینه صادرات، خدمات فنی و مهندسی در دو سه سال گذشته انجام شده است و این شورا چشم‌اندازی را برای فعالیت‌های آینده ترسیم کرده است. به گفته مهندس هاشمی، حرکت‌های جذابی در راستای اجرای قانون و خدمات مناسب به مردم ارائه می‌شود.

آیت‌الله العظمی محمدعلی علوی گرگانی ضمن اشاره به اهمیت فعالیت نظام مهندسی ساختمان در شهرسازی و معماری، بر لزوم رعایت حقوق شهروندان در ساخت و سازها و شهرسازی تاکید کرد. به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، آیت‌الله العظمی محمدعلی علوی گرگانی در دیدار رئیس و اعضای شورای مرکزی و رؤسای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان‌ها اظهار کرد: تعهد به یک مذهب به معنی آن است که باید دستور آن مذهب را از بزرگ آن آیین و مذهب گرفت و هر چه بین ارتباط بیشتر باشد، نه تنها نظام مهندسی بلکه نظم دینی و اجتماعی نیز صورت مطلوبی به خود می‌گیرد. این مرجع تقلید خطاب به مسئولان نظام مهندسی گفت: تاکید می‌شود در خدمت بزرگان دینی باشید و بیانات آنها را در جامعه پیاده کنید تا به وسیله آنها جامعه ارشاد و اصلاح شود. آیت‌الله العظمی علوی گرگانی در بخش دیگری از سخنانش خود با اشاره به آیتی از سوره آل عمران گفت: این آیه در عین حال که معنی عمیقی دارد، نوعی هشدار است و تمام بنای بشر مصلحت آن هستند. استاد برجسته حوزه علمیه قم به بیان اینکه گر فرد دنبال واقعیت باشد با یک آیه نیز تغییر می‌کند افزود: در آیه قرآن مطرح شده است که انسان با عمل خود، خوب و بد را در مقابل دیدگانش خواهد دید و آرزو می‌کند کاش بین خود و کار بد فاصله زیادی بود و خداوند مهربان و رؤوف افراد را آگاهی می‌دهد که چون ما را دوست دارد، باخبر می‌کند تا ما حواس خود را جمع کنیم.

آیت‌الله العظمی علوی گرگانی اظهار کرد: صاحبان مشغلی که با مردم ارتباط مستقیم دارند، باید بیش از پیش مراقب باشند. برخی مشاغل هستند که فرد فقط به عنوان یک واسطه است، اما در برخی امور و مشاغل دیگر ممکن است جرح و تعدیل پیش بیاید و باید مراقب بود تا حق مردم رعایت شود که آه و ناله به جا و مناسب، گریبان فرد مسئول را نگیرد. استاد خارج فقه حوزه علمیه قم بیان کرد: مسئله نظام مهندسی سلسله‌مستافی است که برای حفظ زیبایی شهر، هماهنگ کردن ساختمان‌های شهری را مورد نظر دارد و در این زمینه حقوق افراد باید رعایت شود تا هم خدا و هم خلق



مهندس هاشمی به پیامدهای بلندمرتبه‌سازی اشاره کرد و گفت: برخی‌ها اصرار دارند که ساختمان‌ها را در ارتفاع بسازند که این مسئله موجب می‌شود مسائل فرهنگی و رفاه و آسایش خانواده‌های ساکن در ساختمان‌های مجاور تحت الشعاع قرار گیرد. وی تصریح کرد: ما از سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم خوش هستیم که دبیرخانه‌ی راه‌اندازی کند تا مجموعه فعالیت‌هایی که می‌تواند با استفاده از اصول و مبانی اسلامی و اخلاقی به ارتقای سطح فرهنگی جامعه و مهندسان کمک کند. جمع‌آوری شود که بخشی از آنها به صورت پیش نویس در آید و به قانون تبدیل شود و بخشی دیگر که انجام آن از عهده سازمان نظام مهندسی ساختمان بر می‌آید اجرایی شود تا در نهایت به ارتقای سطح فرهنگی جامعه و مهندسان منجر شود.

نظام مهندسی ساختمان تصریح کرد: برنامه سالانه این سازمان بر اساس سند چشم‌انداز تنظیم می‌شود.

مهندس سید مهدی هاشمی مشکل اصلی در بخش ساخت و ساز را مسئله فرهنگی دانست و اظهار کرد: در بخش‌های طراحی، اجرا، نظارت و بهره‌برداری مشکل فرهنگی موج می‌زند.

وی افزود: وقتی بهره‌بردار و صاحب کار، اصل را بر هزینه و قیمت بگذارد، از کیفیت ساختمان زده می‌شود. رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، این مشکل را در بساز و بفروش‌ها و بلندمرتبه‌سازی بیشتر دانست و تاکید کرد: متوسط عمر ساختمان‌ها در کشور ما حدود ۲۰ سال است؛ در صورتی که این میزان در کشورهای پیشرفته از نظر صنعت ساختمان، بالای ۱۰۰ سال است.



مهندس حسین طالبی  
کارشناس گروه عمران

## نظام نامه اولویت بندی ارجاع کار نظارت ساختمان

### اشاره



نظامنامه اولویت بندی ارجاع کار نظارت ساختمان در یکمصد و شصت و یکمین جلسه ی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان در تاریخ بیست و سوم اسفندماه سال ۱۳۹۱ در ساختمان شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان تصویب شد. در راستای اجرای مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، نظام نامه اولویت بندی ارجاع کار نظارت پس از تصویب در شورای مرکزی به استان ها ابلاغ شد. متن نامه مهندس علی فرج زاده هاناناب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور به استان ها به شرح ذیل می باشد.

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (کلیه استانها)  
سلام علیکم؛

احتراماً به استحضار می رساند در راستای عمل به بند ۱۶-۱-۲ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، نظام نامه اولویت بندی ارجاع کار نظارت که بر اساس نوارب ارزنده سازمان های نظام مهندسی ساختمان استانها و طی جلسات متعدد و منظم کارشناسان این سازمان به تصویب جلسه ۱۶۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۳ شورای مرکزی رسیده است به پیوست ایفاد می گردد. لذا خواهشمند است ترتیبی اتخاذ فرمایید تا نظام نامه فوق الذکر حداکثر تا پایان خردادماه سال جاری در آن استان به مرحله اجرا در آمده و نتایج اقدامات مربوطه به این سازمان منعکس گردد.

در راستای عمل به بند ۱۶-۱-۲ پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، نظام نامه حاضر تنظیم و جهت اجرا به کلیه استانها ابلاغ می گردد.

### الف) تعاریف

در این نظام نامه، اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می روند:

قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴

آیین نامه: آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵

مبحث دوم: مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ابلاغی سال ۱۳۸۴ و پیوست آن (نظامات اداری)

سازمان استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

هیئت مدیره: هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان  
پروانه اشتغال: پروانه اشتغال بکار مهندسی صاحب کار: مالک یا قائم مقام مالک در کارگاه ساختمانی

### ب) روش انجام کار

۱- مراحل مقدماتی

۱-۱) فرآیند ثبت نام اعضا

۱-۲) فرآیند تخصیص ظرفیت (حداکثر زیر بنا و تعداد کار) مجاز وفق ضوابط قانونی موجود به هر مهندس.

۲- ثبت پروژه

در این مرحله، کلیه مشخصات پروژه، در سیستم اتوماسیون ثبت می گردد.

### ۳- فرآیند انتخاب ناظران

پس از اتمام مراحل طراحی کلیه نقشه ها، صاحب کار ضمن مراجعه به سازمان استان و معرفی مجری مورد نظر خود، درخواست معرفی ناظران را به سازمان استان اعلام می نماید. سازمان استان، پس از کنترل صلاحیت و ثبت ظرفیت اشتغال مهندسان طرح و مجری (سازنده مسکن) در سیستم نرم افزار، با توجه به یکی از روش های ذیل، ناظران مربوط را انتخاب و به همراه دفتر هماهنگ کننده، به صاحب کار معرفی می کند.

در کلیه روش ها، یک سری مفاهیم و اصول قانونی یکسان، مدنظر و مورد استفاده قرار می گیرد:



۳-۱- گردش کلی کارها، مطابق بند ۱۶-۲ مبحث دوم خواهد بود.

۳-۲- فرآیند مبادلات مالی، مطابق بند ۱۶-۳ مبحث دوم می باشد.

۳-۳- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی که وفق بند ۱۶-۱-۱ مبحث دوم، آمادگی خود را از طریق تکمیل کاربرگ همکاری با سازمان استان در زمینه خدمات نظارت اعلام کرده باشند، در فرآیند انتخاب قرار می گیرند.

۳-۴- با توجه به این که وفق بندهای ۳-۳ و ۱۴-۱-۱ مبحث دوم، ظرفیت فرد (اعم از زیربنا و تعداد کار همزمان) در زمینه طراحی و نظارت یا توأم، به صورت یک عدد ثابت می باشد.

در سیستم اتوماسیون، باید عملیات ثبت کلیه خدمات مهندسی که در چارچوب مقررات ملی ساختمان ارائه می شود (از جمله طراحی)، در ظرفیت مهندسین لحاظ گردد.

۳-۵- در کلیه روش ها، ابتدا از بین کل اعضا، بسته به نوع پروژه، مجموعه متقاضیان آماده بکار تشکیل می شود و پس از اعمال کلیه کنترل های فانونی، عملیات انتخاب از بین این مجموعه صورت می گیرد.

آماده بکار بودن متقاضی، با توجه به مشخص های زیر تعیین می شود:

۳-۵-۱- عضویت متقاضی باید مطابق شرایط ماده ۴۴ آیین نامه در سازمان استان برقرار و تمرکز فعالیت حرفه ای و اقامت غالب وی در محدوده استان، محرز شده باشد.

۳-۵-۲- پروانه اشتغال متقاضی، باید دارای اعتبار باشد. علاوه بر این برای اشخاص حقوقی، پروانه اشتغال هر یک از اعضای حقیقی نیز باید دارای اعتبار باشد.

۳-۵-۳- متقاضی، در زمان انتخاب، نباید محکومیت انتظامی درجه سه و بالاتر داشته باشد.

۳-۵-۴- متقاضی، باید فاقد حجر یا ناتوانی (در صورت تایید مراجع قانونی) باشد.

۳-۵-۵- متقاضی، پروژه فعال در بخش اجرای ساختمان نداشته باشد.

۳-۵-۶- متقاضی، دارای صلاحیت همزمان طرح و ساخت نباشد.

۳-۵-۷- متقاضی، درخواست "عدم ارسال کار" (مربوطی) به سازمان استان ارائه نکرده باشد.

۳-۶- در شرایط خاص، هیئت مدیره استان می تواند به نحوی برنامه ریزی کند که نرم افزار، بیش از یک نفر (حداکثر تا ۲۰ نفر) را به صاحب کار پیشنهاد نماید.

#### ۴- کنترل های قانونی

۴-۱- کنترل حدود صلاحیت: پروژه، باید از نظر

زیربنا و تعداد طبقات (گروه ساختمانی) با پایه پروانه اشتغال متقاضی در زمینه نظارت، تطابق داشته باشد.

۴-۲- کنترل ظرفیت مجاز: ظرفیت موجود متقاضی، باید از زیربنای پروژه بیشتر باشد.

۴-۳- کنترل تعداد کار همزمان: تعداد کارهای متقاضی در هر بخش زمانی، باید کمتر از حداکثر مقدار مجاز قانونی باشد.

۴-۴- متقاضی، مالک همان پروژه نباشد.

۴-۵- متقاضی، مجری تمام یا بخششی از آن پروژه نباشد.

۴-۶- متقاضی، شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه آن ساختمان نباشد.

۴-۷- متقاضی، عدم نمایان خود را برای انجام این قبیل پروژه ها اعلام نکرده باشد.

نکته ۱) با توجه به این که کارهای گروه های ساختمانی "الف" و "ب" در صلاحیت مهندسین پایه های بالاتر نیز هست، در صورت عدم تمایل افراد مذکور برای انجام این گونه پروژه ها، باید از قبل، حین تکمیل و ارائه کاربرگ همکاری، مراتب را به سازمان اعلام کرده باشند.

نکته ۲: چنانچه پس از ارجاع یک پروژه، مهندس مربوطه، از قبول کار امتناع ورزد، در صورت تکرار بیش از یکبار در کل دوران نظارت، یک کار به تعداد کارهای وی (بصورت مجازی که مدت شش ماه اضافه می شود، در پایان شش ماه، این کار توسط سیستم، از ظرفیت وی خارج می شود.

نکته ۳: در صورت نیاز به تغییر ناظر، انتخاب نفر جایگزین، با تشخیص هیئت مدیره، می تواند خارج از روشهای معمول انجام شود. در ضمن، چگونگی میزان ثبت در ظرفیت پروژه، بسته به نوع و پیشرفت مرحله اجرایی، براساس مصوبات هیئت مدیره، صورت خواهد پذیرفت.

نکته ۴: در خصوص اشخاص حقوقی در صورت قرار گرفتن در اولویت ارجاع نظارت براساس این نظامنامه، با توجه به داشتن صلاحیت در چند رشته، حتی الامکان نظارت چهارگانه یک پروژه، به یک شخص حقوقی ارجاع شود.

#### ۵- روش های انتخاب

سازمان استان، می تواند با تشخیص هیئت مدیره، یکی از روش های زیر را برای انتخاب ناظران بکار گیرد.

#### ۵-۱- روش انتخاب اتفاتی

در این روش، سیستم توسط الگوریتم داخلی خود، به صورت کاملاً تصادفی، یک یا چند نفر (براساس بند ۳،۶ این نظامنامه) از مجموعه واجدین شرایط را انتخاب می کند.

#### ۵-۲- روش انتخاب با توجه به ظرفیت باقیمانده:

در این روش، نحوه انتخاب (یک یا چند نفر براساس بند ۳،۶ این نظامنامه) بر اساس رده بندی ظرفیت باقیمانده در صف است. بدین صورت که در صف واجدین شرایط که پس از کنترل های قانونی حاصل می شود، جایگاه نفرات به ترتیب ظرفیت باقیمانده از بیشتر به کمتر خواهد بود و انتخاب، به ترتیب از ابتدا به انتهای صف صورت می گیرد.

چنانچه دو یا چند نفر دارای شرایط یکسان باشند، از ملاک های ثانویه تعیین اولویت استفاده خواهد شد.

#### ملاک های ثانویه در تعیین اولویت

در شرایط یکسان برای دو یا چند نفر، به ترتیب ملاک های زیر جهت اولویت بندی افراد استفاده خواهد شد:

#### اولویت اول) نزدیک بودن پایه پروانه اشتغال فرد به گروه ساختمانی آن پروژه:

از آنجانی که مهندسین دارای صلاحیت پایه بالاتر می توانند پروژه های با پایه پایین تر را نیز دریافت نمایند، جهت جلوگیری از اتمام ظرفیت مهندسین پایه بالاتر، در شرایط یکسان، اولویت با کسی است که پایه وی به گروه ساختمانی آن پروژه نزدیکتر باشد.

#### اولویت دوم) تعداد کار نظارتی کمتر:

در صورت یکسان بودن شرایط دو یا چند نفر پس از اعمال اولویت اول، آن متقاضی که پروژه های نظارتی کمتری در دست داشته باشد ارجح خواهد بود.

اولویت سوم) ساکن بودن در محدوده احداث بنا؛ در صورت یکسان بودن شرایط دو یا چند نفر پس از اعمال اولویت های اول و دوم، اولویت با شخصی است که در شهر یا محدوده احداث بنا ساکن باشد. اولویت چهارم) سابقه بیشتر در پایه:

در شرایط یکسان پس از اعمال ملاکهای قبل، اولویت با شخصی است که در پایه خود، سابقه بیشتری داشته باشد.

#### اولویت پنجم) سابقه عضویت بیشتر:

در شرایط یکسان پس از اعمال ملاکهای قبل، اولویت با شخصی است که سابقه عضویت بیشتری در سازمان استان دارد.

#### اولویت ششم) یکسان بودن طراح و ناظر:

در شرایط یکسان تا اولویت پنجم، اولویت انتخاب با شخصی است که طراح همان پروژه باشد.

#### اولویت هفتم) انتخاب به صورت اتفاتی:

در صورت یکسان شدن کلیه شرایط فوق، ترتیب اولویت بین حائزین شرایط، از طریق انتخاب اتفاتی (فرعه کنسی) خواهد بود.



## شعار سال ۱۳۹۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان مشارکت جهادی نظام مهندسی ساختمان در حماسه سیاسی و خلق حماسه اقتصادی

"مشارکت جهادی نظام مهندسی ساختمان در حماسه سیاسی و خلق حماسه اقتصادی" به عنوان شعار سال ۱۳۹۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان انتخاب شد. به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، مهندس علی فرج زاده ها نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور با اعلام این خبر گفت: پیرو نامگذاری سال جاری از سوی رهبر معظم انقلاب اسلامی به عنوان سال "حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی"، شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان نیز در راستای تحقق این شعار در عرصه‌های فعالیت نظام مهندسی

ساختمان شعار (مشارکت جهادی نظام مهندسی ساختمان در حماسه سیاسی و خلق حماسه اقتصادی) را به عنوان شعار سال سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور اعلام کرد.

مهندس علی فرج زاده ها افزود: شعار سال ۱۳۹۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان با بیشترین رأی از بین ۱۵ شعار پیشنهادی در یکصد و شصت و دومین جلسه شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان که در بیست و هشتم فروردین ماه سال جاری در استان قم برگزار شد انتخاب شد.

مهندس محمد رضا ریسی  
عضو شورای مرکزی سازمان نظام  
مهندسی ساختمان و مدیر مسئول  
ماگنامه طاق خراسان رضوی

## سال اغتنام فرصت‌ها

اطلاق سال ۹۲ با عنوان سال "حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی" از سوی رهبر معظم انقلاب بار دیگر بیانگر نگاه ژرف، منطقی و در عین حال ناکید و آفری است که ایشان بر نقش و جایگاه دو نظام سیاسی و اقتصادی کشور و تأثیر این دو بر تحقق توسعه پایدار قایل اند؛ موضوعی که در عین ناکید بر دو مولفه خاص حتی نهادهای فرهنگی - اجتماعی را نیز از آن مستثنی نمی‌کند.

در این میان جایگاه ارزشمند جامعه مهندسی در شکل دهی تحولات اقتصادی و سیاسی از یک سوی و حضور مهندسان در نظام برنامه ریزی و نهادهای تصمیم ساز از سوی دیگر بستر و فرصت دیگری را برای تبیین توانمندی‌های بی شمار این مجموعه فراهم ساخته است. صرف یک سوم بودجه کل کشور در امور و صنعت ساختمان علاوه بر ناکید بر رعایت اصول معماری و شهرسازی، ساخت و سازهای بهینه و ارتقای سطح مهندسی خود موند تأثیر و نقش ارزنده ای است که جامعه مهندسی کشور در سامان بخشیدن روند گردش اقتصاد صنعت ساختمان بر عهده دارد. از سویی لازم است سازمان نظام مهندسی همچون سایر نهادها علاوه بر منطقی ساختن اصول قانونی خویش با بهبود جایگاه نظارتی و ناکید بر اصول اخلاقی و حرفه ای در فرآیند تولید محصولات مرتبط با صنعت ساختمان با این ملاحظه، بستر و شرایط مناسب و مساعدی را برای تقویت سایر بیان های اقتصادی فراهم آورد. حضور پررنگ مهندسان در روند توسعه اقتصادی آنها در شرایطی که نظام

اسلامی ابعاد تازه ای از تحریم‌های غرب را تجربه می‌کند می‌تواند علاوه بر رونق اقتصادی به پایداری و نشاط سیاسی نیز منجر شود. گسترش بیش از پیش تفکر مهندسی در بخش های متفاوت اقتصادی و سیاسی بویژه چرخه برنامه سازی و تصمیم گیری به اعتدالی جایگاه مهندسان در نظام سیاسی منجر خواهد شد؛ نظامی که یویایی آن مستلزم نفی وابستگی محض به بیگانه و در عین حال حفظ شوون دیپلماتسی یا ماحوظ دانش حضور مقننانه در صفت جامعه بین المللی است؛ نظامی که می‌کوشد با واکاوی نیازهای اساسی خویش، برای مصون ماندن از تبعات تصمیمات ناصواب، سب پر قطب های موثر در تولید را همراه خود سازد؛ نظامی که کرسی های پارلمانی آن را نخبگان، متخصصان و مهندسانی اشغال کرده اند که جز به تعالی رفه و اثبات اجتماعی به هدف دیگری نمی‌اندیشند. سالان "حماسه سیاسی و حماسه اقتصادی" فرصت معتنمی است تا جامعه مهندسی یار دیگر ضمن مرور توانمندی های خویش یا حضوری مقننانه در این عرصه روح تخصص گرایی و بهره مندی از رای متخصصان و نخبگان را در جامعه محقق سازد و این مهم به تثبیت و تقویت جایگاه نظام سیاسی کشورمان نیز منجر شود.

این فرصت نغتم که طلیعه ارزشمندی است برای تکیذ بر همگرایی علم و عمل در جامعه مهندسی را پاس می‌داریم و آنرا مطلق بری ظهور و بروز کیفیت گرایی در تمامی شوون اجتماعی می‌پنداریم.



مهندس ابوالفضل صومعلو  
معاون امور مسکن و ساختمان وزیر  
راه و شهرسازی

## پرداخت ۳۰ هزار میلیارد تومان در بافت فرسوده

برخی از شهرها نیاز به تصفیه خانه بود وزارت نیرو و از بر نامه عقب افتاد اما در مناطقی که نیاز به خطوط انتقال آب، برق و انشعابات بوده عملیات بهتری داشته است. صومعلو با اشاره به جلسات مشترک میان وزارت نیرو و وزارت راه و شهرسازی، اظهار داشت: وزیر نیرو و وزیر راه و شهرسازی جلسات مختلفی برگزار کرده‌اند. من به عنوان نماینده وزارت راه و شهرسازی و مهندس شمسایی به عنوان نماینده وزارت نیرو در هفته جلسات مختلفی می‌گذاریم تا این مشکلات برطرف شود.

وی در پاسخ به این پرسش که اغلب مخالفان مسکن مهر بر این امر تاکید داشتند که جانشینی مسکن مهر مناسب نبوده است، بیان کرد: قوانین شهرسازی اجازه بارگذاری در حد کلان رده کلانشهرها نمی‌داد بنابراین از حدود ۲۲ سال قبل سرریز جمعیت تهران برای شهر برسد و هشترگرد و پردیس در نظر گرفته شده بود ضمن آنکه در ۸ کلانشهر دیگر کشور هم پیش بینی شهرهای جدید شده بود بنابراین ما دخالتی در احداث این شهرها نداشتیم.

معاون وزیر راه و شهرسازی تصریح کرد: مطالعات و نیازسنجی در سال ۸۵ هم انجام شده بود که نشان می‌داد با توجه به نیاز انباشته سال‌های گذشته ما سالانه به ۱.۵ میلیون واحد مسکونی نیاز داریم که باید در ابتدا نیازهای انباشته برطرف شود و پس از آن به نیاز سال‌های آینده برسیم.

صومعلو در خصوص اینکه توصیه شما اینست که دولت بعدی مسکن مهر را به همین شیوه ادامه دهد، گفت: ما فعلا تا شهرپور ساخت مسکن مهر را ادامه می‌دهیم و وزیر هم به شدت پیگیر این موضوع است و تاکنون یک میلیون و ۸۵۱ هزار واحد از ۲ میلیون و ۱۵۷ هزار واحد از مرحله اسکلت گذشته است و یک میلیون و ۷۰۰ هزار واحد هم که ۸۰ درصد از کل ساخت و ساز است در مرحله سفت کاری قرار دارد.

وی تصریح کرد: یک میلیون و ۲۴۰ هزار واحد در مرحله نازک کاری قرار دارند که ۵۱ درصد از ساخت و ساز است ضمن آنکه پیشرفت فیزیکی ۹۰ درصد در اسکلت در فاصله زمانی ۶ ماهه به اتمام می‌رسد.

معاون وزیر راه و شهرسازی خاطر نشان کرد: از ۲ میلیون و ۱۵۷ هزار واحد، ۲۰۰ هزار واحد مربوط به بافت فرسوده و ۹۰۰ هزار واحد نیز خودمالک است و دولت یک میلیون و ۱۰۰ هزار واحد را بصورت تفاهنامه سه جانبه و تعاونی انجام می‌دهد. برای همین امیدواریم که کارها تا پایان شهریور جمع شود.

معاون وزیر راه و شهرسازی با تشریح اقدامات دولت دهم برای ساخت مسکن مهر و مشکلات پیش روی این پروژه در ۴ سال گذشته، گفت: ۳۸۰ هزار و ۱۷۴ میلیارد تومان بصورت وام بافت فرسوده و روستایی پرداخت شده است که ۳۰ هزار میلیارد تومان از آن مربوط به بافت فرسوده بوده است. ابوالفضل صومعلو در گفتگو با مهر در پاسخ به پرسش مهر درباره مشکلات مسکن مهر از ابتدای پروژه تاکنون، اظهار داشت: مسکن مهر یکسری مشکلات داشت زیرا سه مورد منبع مالی برای مسکن مهر در نظر گرفته شد که منبع اول منابع بانکی بود که به اعتقاد من، بانک‌ها تاکنون خوب همکاری کردند، دوم آورده متقاضیان و سوم منابع مالی دولت به عنوان بارانه بخش مسکن بود.

وی افزود: با توجه به حضور بیشتری که بنده در وزارتخانه داشتم شاهد بودم که دولت بیش از ۲ هزار میلیارد تومان بارانه به وزارت نیرو پرداخت کرده است. همچنین بارانه دولت بابت آماده سازی و دیگر هزینه‌هایی که در موافقت نامه با معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی آورده شده بود بطور کامل پرداخت شد.

معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه ۳۸ هزار و ۱۷۴ میلیارد تومان رقم بسیار بالایی است که بصورت وام بافت فرسوده و روستایی پرداخت شده است، بیان کرد: حدود ۳۰ هزار میلیارد تومان از این رقم، مربوط به وام مسکن شهری است که دولت با سود ۴ درصد پرداخت کرده است در حالیکه ارزش ریالی این رقم با توجه به نرخ سود بانک‌ها پیش از این‌ها است.

صومعلو تصریح کرد: بنده معتقدم در ابتدا تعاونی‌های کم کار مشکل عمده ما بودند که با حضور وزیر راه و شهرسازی در وزارتخانه این مشکل حل شد زیرا آنها توان پیشبرد کار را نداشتند بنابراین انبوه سازان به عنوان باز بگراں حرفه‌ای و متخصص وارد ایستادند و بیش از ۵۰۰ هزار واحد را ساختند.

وی افزود: در هر کجایی که انبوه سازان وارد شدند کار را جمع کردند اما بخش‌هایی که مربوط به تعاونی‌های مسکن مهر بوده پیشرفت کار به توان تعاونی و اطلاعات مدیران بستگی داشته است.

معاون ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی در خصوص کندی پیشرفت در تامین زیرساخت‌های مسکن مهر، گفت: در تامین خدمات زیرساختی هم به نسبت سال‌های قبل همکاری وزارت نیرو خوب بوده است اما به دلیل اینکه حجم کار ما زیاد است و در



### مهمترین رویداد سازمان نظام مهندسی

در سال ۹۲ انتخابات شورای مرکزی است



نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور گفت: اجلاس شانزدهم هیئت عمومی و انتخابات دوره ششم شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان طی سال آینده برگزار خواهد شد. مهندس علی فرج زاده هسا در گفتگو با خبرنگار مهر در خرم آباد به اهم فعالیت های سازمان نظام مهندسی در استانها اشاره کرد و بیان داشت: اختیارات و وظایف هیئت مدیره سازمان ها به صورت کلی در ماده ۷۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مورد اشاره قرار گرفته است. نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور همچنین با بیان اینکه قانونگذار در ماده ۱۱۴ این قانون نیز یکسری وظایف را بر عهده شورای مرکزی نظام مهندسی ساختمان گذاشته است، عنوان کرد: یکی از مهم ترین وظایف این شورا نظارت بر عملکرد سازمان در استانها است.

### فعالیت کمیته نظارت بر عملکرد استان ها

مهندس فرج زاده هسا ادامه داد: در این راستا در صحن شورای مرکزی سازمان کمیته نظارت بر عملکرد استانها فعالیت خود را آغاز کرده و به طور مستمر ضمن بازدید از استان های مختلف عملکرد سازمان را مورد ارزیابی قرار می دهد.

وی ارزیابی عملکرد هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی استانها با همکاری وزارت راه و شهرسازی را از دیگر وظایف شورای مرکزی بر شمرده و بیان داشت: از سال ۸۶ تاکنون همکاری خوبی میان شورای مرکزی و وزارت راه و شهرسازی شکل گرفته و هر ساله به صورت مستمر ارزیابی سازمان نظام مهندسی استانها انجام می شود.

نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور با بیان اینکه هر ساله توسط دفتر امور مقررات ملی ساختمان وزارت راه و شهرسازی سازمان نظام مهندسی استانهای برتر معرفی می شوند، افزود: این کار توسط وزارت راه و شهرسازی و با همکاری شورای مرکزی نظام مهندسی ساختمان کشور صورت می گیرد.

### شاخص ارزیابی سازمان نظام مهندسی استان ها

مهندس فرج زاده هسا به مولفه های ارزیابی سازمان نظام مهندسی استانها اشاره کرد و بیان داشت: اعمال و اجرای ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان که همه بهره برداران را مکلف به رعایت و اجرای مقررات ملی ساختمان کرده است از جمله مطالبات شورای مرکزی از نظام مهندسی استانها است. وی با بیان اینکه ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و تبصره یک آن ملاک ارزیابی هسا خواهد بود، عنوان کرد: در صدد اجرای مقررات ملی ساختمان در استانها اولین و مهم ترین فاکتور برای ارزیابی عملکرد سازمان استان خواهد بود که در رتبه بندی نظام مهندسی استانها به لحاظ کیفی حائز اهمیت است. نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور همچنین توسعه خدمات مهندسی در دو بعد کمی و کیفی را از دیگر فاکتورهای ارزیابی عملکرد استانها بر شمرده و گفت: توسعه خدمات مهندسی در بعد کمی از جمله موارد مدنظر شورای مرکزی است که باید سازمان نظام مهندسی استان با توجه به موارد مطرح شده در آئین نامه، ارائه خدمات سازمان به مردم را توسعه دهد. مهندس فرج زاده هسا با بیان اینکه مردم تصور می کنند که خدمات نظام مهندسی تنها در طراحی و نظارت خلاصه می شود، یاد آور شد: این در حالیست که به استناد آئین نامه اجرایی سازمان می توانیم خدمات دیگری نیز از جمله در بخش خدمات آزمایشگاهی، بازرسی، طراحی معماری داخلی، پروژه مقاوم سازی و... به مردم ارائه کنیم.

با ارائه خدمات "صوری" به شدت برخورد می شود. وی با بیان اینکه تعدد خدمات ارائه شده توسط سازمان نظام مهندسی به مردم برای وزارت راه و شهرسازی و همچنین شورای مرکزی در ارزیابی فعالیت سازمان های استانی خیلی مهم است، عنوان کرد: رویکرد ما در شورای مرکزی بهره مندی هر چه بیشتر مردم از خدمات نظام مهندسی است. مهندس فرج زاده هسا همچنین بر ارتقا کیفیت خدمات ارائه شده نظام مهندسی تاکید کرد و بیان داشت: انتظار ما این است که خدمات نظام مهندسی در استانها در حد ایده آل و مطلوب باشد. وی با تاکید بر اینکه با ارائه خدمات "صوری" به شدت برخورد می شود و برای سازمان نظام مهندسی استان ها پوئن منفی محسوب خواهد شد، افزود: در این راستا به صورت نامحسوس ارزیابی عملکرد استان ها انجام می شود.

### سال ۹۲ سال انتخابات

نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور در ادامه سخنان خود با بیان اینکه ما در سال ۹۲ یکی از مهم ترین رویدادهای خانواده نظام مهندسی را داریم، عنوان کرد: در این راستا اجلاس شانزدهم هیئت عمومی و انتخابات دوره ششم شورای مرکزی طی سال آینده برگزار خواهد شد. مهندس فرج زاده هسا تصریح کرد: پیشنهاد و توصیه ما به اعضای هیئت مدیره نظام مهندسی استان ها این است که با دیدگاه خوب و اطلاعات کافی در این انتخابات بهترین انتخاب را داشته باشند و افراد واحد شرایط و توانمند را گزینش کنند.

وی از سال ۹۲ به عنوان سال انتخاب های مختلف یاد کرد و بیان داشت: انتخابات دوره ششم شورای مرکزی نظام مهندسی کشور در تیرماه سال ۹۲ در جزیره کیش برگزار می شود. مهندس فرج زاده هسا همچنین به برگزاری انتخابات شوراهای شهر و روستا اشاره کرد و بیان داشت: امیدواریم مهندسان هم در جایگاه شرکت کننده و هم کاندیدا در این انتخابات حضوری گسترده و با توان بالا داشته باشند چرا که اعتقاد داریم بهترین مدیران شهری مهندسان هستند.



بخش های جامعه وجود دارد. خاطر نشان کرد: باید با دست بایی به این حلقه ها، موفقیت های این سازمان افزایش یابد. استاندار زنجان کم و کیف مصالح ساختمانی را ضروری دانست و گفت: باید کیفیت مصالح در اجرای پروژه مورد توجه باشد. وی با بیان اینکه نظارت بر پروژه ها به ویژه کیفیت مصالح ساختمانی باید به سازمان نظام مهندسی واگذار شود، افزود: نظام مهندسی می تواند با توجه به ظرفیت های خود گام های مطلوبی در این زمینه بردارد. رتوفی نژاد از آمادگی استان زنجان برای اجرای پروژه های مختلف خبر داد و گفت: استان از وجود چنین ظرفیتی برای اجرای پروژه ها استفاده می کند. وی صدور خدمات فنی و مهندسی این سازمان را مهم ارزیابی کرد و افزود: بیشترین سرمایه گذاری در خدمات فنی و مهندسی نهفته است.

خدمات فنی نظام مهندسی سریع و پر درآمد است. استاندار زنجان انتقال دانش و خدمات فنی این سازمان را سریع و پردرآمد عنوان کرد و گفت: خدمات این سازمان به صورت نرم افزاری در اختیار سایرین قرار می گیرد. وی با بیان اینکه استان زنجان خواسته های سازمان نظام مهندسی را تامین می کند، یادآور شد: سرعت در انجام کار و توجه به وقت و هزینه مردم باید از دغدغه های این سازمان باشد. رتوفی نژاد با اشاره به اینکه خدمات سازمان نظام مهندسی باید در دسترس عموم مردم باشد، افزود: مردم نباید علاوه بر پرداخت هزینه متحمل زحمت نیز برای دریافت خدمات از سازمان شوند.

اسفند ماه جهت بهره برداری و اقدام لازم را به اطلاع می رساند: بنا به اختیار حاصل از ماده ۱۹۱ قانون مالیات های مستقیم و ماده ۳۳ قانون مالیات بر ارزش افزوده و همچنین در راستای سال تولید ملی و حمایت از کار و سرمایه ایرانی، بدینوسیله اختیار بخشودگی جراثیم مقرر در قانون مالیات های مستقیم (به استثنای جراثیم غیر قابل بخشودگی) او قانون مالیات بر ارزش افزوده از تاریخ صدور این بخشنامه لغایت ۳۰ / ۱۲ / ۱۳۹۱ با رعایت مقررات مواد ۱۹۱، ۱۹۴ و ۲۰۱ قانون مزبور و مفاد بخشنامه شماره ۳۶۸۵۵ / ۲۳۰ / د مورخ ۱۱ / ۱۱ / ۱۳۹۱ شامل مالیات عملکرد، حقوق تکلیفی، ارث، حق تمسیر و مالیات بر ارزش افزوده به مدبران کل امور مالیاتی تفویض می گردد.

همچنین اضافه شده: بدیهی است پس از پایان مهلت یاد شده، تفویض اختیارهای قبلی ملاک عمل خواهد بود.

#### ظرفیت های سازمان نظام مهندسی

##### ناشنایخته مانده است

محمد رتوفی نژاد استاندار زنجان در دیدار با اعضای هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی استان زنجان اظهار کرد: فراهم شدن بستر و زمینه ای که سازمان نظام مهندسی بتواند فعالیت های خود را انجام دهد از ضروریات محسوب می شود. وی با بیان اینکه بستر سازی های لازم برای فعالیت سازمان نظام مهندسی در استان زنجان انجام شده است، افزود: در گذشته همه نقش سازمان نظام مهندسی به یک امضا ختم می شد.

#### توجه دولت به فعالیت های سازمان نظام مهندسی

استاندار زنجان با بیان اینکه از صدها برکت و خدمت دولت های نهم و دهم توجه به فعالیت های سازمان نظام مهندسی است، تصریح کرد: بسیاری از خدمات دولت های نهم و دهم تکرار نشدنی و ماندگار است. وی با بیان اینکه در هشت سال گذشته دولت در همه حوزه ها ورود پیدا کرده است، افزود: جمع آوری عملکرد دولت های نهم و دهم به دلیل کثرت آن غیر ممکن شده است. رتوفی نژاد با اشاره به اینکه دولت آینده باید قوی تر و نومنندتر از دولت های نهم و دهم باشد، افزود: با افزایش مطالبات مردم، شهروندان کم کاری را از دولت نمی پذیرند. وی ارتقای خدمات مهندسی را از رویکردهای دولت های نهم و دهم برشمرد و افزود: حضور نظام مهندسی در کارگروه شهرسازی نشان از اهمیت فعالیت این سازمان دارد. استاندار زنجان با اشاره به احداث ۶۰ هزار واحد مسکن مهر در استان زنجان افزود: از فعالیت های سازمان نظام مهندسی در این کار عظیم استفاده شده است. وی با بیان اینکه احداث مسکن بدون توجه به مسائل فنی نادرست است، افزود: در احداث مسکن در استان زنجان از خدمات فنی مهندسان زنجانی استفاده شده است.

#### دانش فنی مکمل اجرای پروژه های بزرگ است

رتوفی نژاد دانش فنی را مکمل اجرای پروژه های بزرگ دانست و گفت: اگر دانش در خدمت پروژه نباشد، پروژه به نحو مطلوبی به سرانجام نمی رسد. وی با بیان اینکه حلقه های مفقوده های هنوز هم بین این سازمان و سایر

#### تفویض اختیار بخشودگی جراثیم مالیاتی به مدیران کل امور مالیاتی

به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها، مهندس فرج زاده ها نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها در نامه ای به استان ها نامه رئیس کل سازمان امور مالیاتی مبنی بر تفویض اختیار بخشودگی جراثیم مالیاتی به مدیران کل امور مالیاتی را اعلام کرد. متن نامه به شرح ذیل می باشد:

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (کلیه استان ها) سلام علیکم!

احتراماً بدینوسیله متن بخشنامه صادره از سوی رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور در خصوص تفویض اختیار بخشودگی جراثیم مالیاتی تا پایان



#### نظام مهندسی نهادی موثر در روند توسعه گلستان است

مهندس حسین ویزواری در دیدار استاندار گلستان و معاون عمرانی استاندار با بیان اینکه سازمان از نظر مالی هیچ بودجه‌ای به بودجه کشور تحویل نمی‌کند، اظهار داشت: مهندسان ما حتی در دورترین نقاط این استان و گاه با کمترین دریافتی و نظایف خود را به خوبی انجام می‌دهند.

رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان گلستان همچنین به تعامل خوب این دستگاه با دیگر دستگاه‌های اجرایی استان اشاره کرد و افزود: جلسات مناسبی به خصوص با اعضای کمیته چهار نفره موضوع قانون نظام مهندسی برگزار و تلاش شده تا نتیجه هم به نفع مهندسان و هم به نفع مردم رقم بخورد.

وی ضمن بیان خواسته‌های همه اعضا درباره احداث یک مجموعه فرهنگی ورزشی از استاندار گلستان خواست تا زمین مناسبی برای این کار در اختیار سازمان قرار بگیرد. ویزواری سپس گزارشی از عملکرد بخش‌های مختلف سازمان از قبیل نظارت عالی، نظارت گاز، آموزش، روابط عمومی و انتشارات ارائه کرد.

عضو هیئت مدیره و رئیس پیشین سازمان نظام مهندسی ساختمان گلستان طی سخنانی به موضوع صدور خدمات مهندسی اشاره کرد و افزود: کشور ما توانمندی بزرگی در این بخش دارد که متأسفانه چندان مهم شمرده نمی‌شود.

محمد عامری کشور ترکمنستان را یادآور شد و گفت: به عنوان مثال شرکت‌های پیمانکاری ترک سالانه ۵ میلیارد دلار از این کشور درآمد به دست می‌آورند.

وی خواستار مساعدت‌های استاندار و رابرتی وی برای توسعه بیشتر بحث صدور خدمات فنی مهندسی شد. عضو دیگر هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان گلستان نیز با اشاره به دغدغه مهندسان عضو در رابطه با بحث اشتغال به نگاه ویژه سازمان به این موضوع اشاره و اضافه کرد: هیئت مدیره دوره ششم تلاش داشته تا با تشکیل شرکت تعاونی‌های سرمایه‌گذاری در مسیر رفع این دغدغه گام بردارد.

محمد موسوی همچنین با بیان مطالبی در خصوص ایجاد شهرک فنی مهندسی تحقق آن را معرفی یک الگوی مناسب ساخت و ساز عنوان کرد.

عادل مصدقی سرپرست اداره کل راه و شهرسازی استان گلستان نیز در این دیدار از عملکرد خوب سازمان و تعاملش با راه و شهرسازی استان تمجید کرد و افزود: خوشبختانه زمینه‌های خوبی برای رشد و توسعه این دونهادهای مهم اجرایی وجود دارد. محمد عربی رئیس بسیج مهندسين هم در این جلسه حضور داشت و طی سخنانی دغدغه‌های خود را درباره تعیین اولویت اول اجرایی و تصمیم‌گیری استان بیان کرد.

معاون عمرانی استاندار گلستان سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گلستان به عنوان یک نهاد مهم برون‌سپاری یاد کرد و افزود: این مجموعه با مهندسی توانمند به خوبی از عهده انجام وظایفش برآمده است. عبدالرضا دادبود همچنین تحقق کیفیت در ساخت و ساز را وظیفه اصلی سازمان بر شمرد و یادآور شد در این مسیر شورای انتظامی نظام مهندسی نقش مهمی را باید ایفا کند و بین مهندسی که به وظیفه خود

عمل می‌کند و مهندس خطا کار فرق قائل شود.

معاون عمرانی استاندار گلستان با تأکید بر پیگیری اقدامات در آسازا سوی سازمان از هیئت مدیره دوره ششم خواست تا مباحث اقتصادی و اشتغالزایی برای اعضای سازمانشان را جدی‌تر از گذشته پیگیری باشند.

#### نظام مهندسی به بحث نظارت توجه بیشتری کند

جواد قناعت، استاندار گلستان در این نشست گفت: باید دید جایگاه نظام مهندسی ساختمان گلستان هم اکنون در جامعه کجاست و بر اساس این جایگاه خط مسیر مشخص شود. وی به ساختار بحث‌های فنی و اجرایی هم اشاره کرد و افزود: این ساختار باید به نحوی چیده شود که فرهنگ مهندسی در جامعه را متحول کند.

قناعت از مهندس سیدمهدی هاشمی رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور نیز یاد کرد و با بیان اینکه ایشان از ذخایر نظام هستند، ادامه داد: هاشمی فردی کاربلد، متدین و دیندار است که واژه «شهید زنده» به راستی برازنده اوست.

استاندار گلستان همچنین به بیان دغدغه‌های خود درباره فرهنگ غلط ساخت و ساز پرداخت و با نقل قولی از مقام معظم رهبری افزود: حضرت آیت‌الله خامنه‌ای طی دیداری که با اعضای قرارگاه فرهنگی عمار داشتند به صراحت فرمودند: جلوی معماری وحشی تهران و دیگر شهرها گرفته شود.

قناعت یادآور شد: به عنوان مثال همه باید بدانند که نمای داخلی چون مخاطب خاص دارد فرد می‌تواند هر طور که دوست دارد عمل کند اما در بحث نمای خارج چون مخاطبش عامه مردم هستند فرد نمی‌تواند خودش به تنهایی تصمیم بگیرد. امری که در حال حاضر به گونه دیگری اتفاق می‌افتد.

استاندار گلستان به انتظار آشنی از سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گلستان اشاره کرد و گفت: این انتظارات را شاید بتوان در چهار محور تعامل مطلوب با دستگاه‌های اجرایی، دقت در انجام وظیفه، مسئولیت‌پذیری و نظارت سازمان بر عملکرد اعضا دسته‌بندی کرد. قناعت از میزان همراهی سازمان با دیگر دستگاه‌های

گلستان ابراز رضایت کرد اما یادآور شد که این تعامل با مردم نیز باید بیشتر وجود داشته باشد و در چهارچوب مقررات به خواسته‌های آنان پاسخ مثبت یا منفی داده شود. وی همچنین از هیئت مدیره خواست تا به بحث نظارت توجه بیشتری نشان داده شود و افزود: رسانه‌ها و افکار عمومی به بحث نظارت فنی حساس هستند و باید در این مبحث به صورت اقناعی وارد شد.

قناعت در رابطه با درخواست رئیس سازمان برای اختصاص یک زمین مناسب با اعلام موافقت درباره این موضوع اجرایی شدن آن را به عهده معاون عمرانی خود گذاشت.

استاندار گلستان اظهار امیدواری کرد که این جلسات هر شش ماه یکبار برگزار شود.


**کارگاه آموزشی و رفتار سازمانی کارکنان شورای مرکزی برگزار شد**

کارگاه آموزشی رفتار سازمانی کارکنان شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان توسط روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور عصر دیروز برگزار شد. در این جلسه دکتر عبدالرضا کردی استاد دانشگاه و رئیس مرکز جهانی خلاقیت پیرامون رفتار سازمانی و تولید ایده، خلاقیت و توجه به میانی دینی و اجتماعی در رفتارهای سازمانی یک فرد در یک سازمان به سخنرانی و اداره کارگاه آموزشی پرداخت که مورد استقبال اعضای شرکت کننده قرار گرفت.

در این کارگاه آموزشی که مهندس سید مهدی هاشمی رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور و مهندس علی فرج زاده ها نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور نیز حضور داشتند، کارکنان سازمان به بیان نظرات خود در خصوص رفتارهای سازمان و فرصت ها و آسیب های سازمانی به ارائه نظر پرداختند.

در پایان این کارگاه آموزشی که حدود ۲ ساعت به طول انجامید مهندس

سید مهدی هاشمی رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور برگزار کرد. این جلسات را برای ارتقاء بهره وری و انگیزه سازمانی کارکنان مقید دانسته و بر استمرار آن تأکید کرد و از دکتر کردی نیز توسط رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان تقدیر به عمل آمد. همچنین در ابتدای این جلسه مهندس علی فرج زاده ها نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان نیز از توجه هیئت رئیسه شورای مرکزی به توسعه آموزش در رفتارهای سازمان اعضای خبر داد و گفت ما به دنبال افزایش آموزش در حوزه کارکنان شورای مرکزی هستیم تا بتوانیم الگوی خوبی برای مدیریت سازمانی نیز برای استان ها باشیم.

مهندس فرج زاده ها افزود: تکریم ارباب رجوع و استفاده هنرمندانه و خلاقانه از وقت در انجام وظایف روزانه کارکنان، کارشناسان و مدیران اداری شورای مرکزی با برگزاری این جلسات تقویت می شود.

نائب رئیس اول سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور نیز در پایان از نحوه اداره کارگاه آموزشی توسط دکتر کردی قدر دانی کرد.

**زنان در بسیاری از موارد توانایی های بیشتری**
**تسبیح به هر دو آن دارند.**

شراره معدنیان مشاور امور بانوان سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور در گفتگو با خبرنگار ما اظهار داشت: این توانمندی در عرصه های مختلف بوده که باید از آن به بهترین شکل ممکن استفاده کرد. وی افزود: این توانمندی در عرصه مهندسی نیز توسط بانوان شاغل به بهترین نحو قابل مشاهده است. عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور تصریح کرد: در تقای جایگاه مهندسین بانوی کشور به منظور حضور بیشتر آنان در این حوزه از جمله مهم ترین اهداف برگزاری نخستین اجلاس سراسری نمایندگان بانوان سازمان های نظام مهندسی ساختمان کشور بوده است. وی با اشاره به فاکتورهایی که به ویژه بانوان باید آنها را رعایت کنند، عنوان داشت: در هر کاری باید فکر لازم برای انجام آن صورت پذیرد که در این مسیر خانم ها برای کارهایشان از این فاکتور استفاده های زیادی می کنند.

معدنیان با بیان این که بدون فکر و طرح نباید هیچ کاری را انجام

داد. گفت: هم چنین باید توجه به جزئیات همتا توجیها ت کلیات و حتی بیشتر باشد.



وی متذکر شد: در این مسیر نیز بانوان با توجه به جزئی نگری بالای خود می توانند تاثیر گذاری بسزایی را داشته باشند. مشاور امور بانوان سازمان نظام مهندسی ساختمان

کشور ادامه داد: در همین راستا انجام دادن کار با کنترل ها و نظارت های لازم می تواند به بهتر برگزار شدن هر چه بیشتر آن کمک های لازم را بکند. وی با بیان این که فعالیت بانوان مهندس در کشور به دلیل فرهنگ حاکم و برخی از محدودیت ها به صورت مطلوب نهاد پنه نشده است، ابراز داشت: باید این فرهنگ در زمینه های مختلف برای حضور بیشتر بانوان نهاد پنه شود. معدنیان خاطر نشان کرد: ظرفیت های عظیمی در حوزه مهندسی و ساختمان در ارتباط با بانوان وجود دارد.



مراسم اداي سوگند حرفه‌اي مهندسان

حوزه‌ي ساختمان استان قزوین:

گام‌هاي بلند اشتغالزايي براي جوانان استان



اشتغالزايي مهندسان جوان از رویکردهاي مهم هيات مديره سازمان نظام مهندسي ساختمان است. با حضور مسوولان استاني مراسم تحليف ۶۵۰ نفر از اعضاي سازمان نظام مهندسي ساختمان برگزار شد و با قرائت سوگند نامه، فعاليت حرفه اي خود را آغاز نمودند. به گزارش خبرنگار ما، مهندس علي فرخ زاد، رئيس سازمان نظام مهندسي ساختمان استان با خير مقدم به کليه ميهمانان حاضر و تبريك ویژه به پذيرفته شدگان آزمون ورود به حرفه مهندسي اظهار داشت: اين آزمون با هدف اشتغالزايي مهندسان برگزار شده که ۲ هزار و یکصد و ۵۰ نفر در آن شرکت نموده اند و ۶۴۷ نفر پذيرفته شده اند که از اين پس مي توانند فعاليت حرفه اي خود را آغاز نمايند.

وي در مقايسه اي ميان پذيرفته شدگان اين دوره از آزمون به حرفه ي مهندسي با دوره گذشته تصريح کرد: در اين آزمون ۴۳ درصد از مشارکت کنندگان پذيرفته شده اند که در مقايسه با دوره گذشت افزايش چشمگيري داشته ايم. رئيس سازمان نظام مهندسي ساختمان قزوین ادامه داد: در اين دوره از آزمون ورود به حرفه مهندسي در رشته عمران ۴۰ درصد پذيرفته شده اند در حالی که دوره گذشته ۱۸ درصد بوده و همچنين در رشته عمران و محاسبات ۷ درصد پذيرفته شده اند که در گذشته ۵ و ۷ درصد بوده است.

فرخ زاد در خصوص ميزان پذيرفته شدگان ديگر رشته هاي هفت گانه اين سازمان در آزمون ورود به حرفه مهندسي خاطر نشان کرد: در اين دوره بيش از ۷۰ درصد از مشارکت کنندگان رشته تاسيسات مکانیک پذيرفته شده در حالی که در دوره گذشته تنها ۶ درصد پذيرفته شده اند در رشته شهر سازي اين دوره ۷۴ درصد به فعاليت حرفه اي راه يافته اند در حالی که در دوره گذشته ۱۵ درصد پذيرفته شده اند. وي گفت البته در برخی رشته ها تيز کاهش هايي داشته ايم که از جمله آنها رشته نقشه برداري و طراحي معماري بوده است. اين مسوول هدف اصلي از برگزاري اين آزمون رايجاد اشتغال جوانان برشمرد و اظهار داشت اشتغالزايي از اهداف اصلي سازمان نظام مهندسي ساختمان بوده که هيات مديره براي تحقق اين هدف تلاش مي نمايد. فرخ زاد با اشاره به ورود مهندسان جوان

به اين عرصه تصريح کرد: از آنجايي که رشته مهندسي فارغ التحصيلان بسياري دارد توجه به اشتغالزايي آنها نيز بايد مورد توجه قرار گيرد تا در ساخت و سازها ارتقاء کيفيت داشته باشند. وي از کمترين ميزان بيکاري در حوزه مهندسي خبر داد و ياد آور شد: تعداد فارغ التحصيلان استان در رشته هاي مهندسي بيش از استانهاي ديگر است ولي خوشبختانه کمترين بيکاري در حوزه مهندسي و اعضا سازمان نظام مهندسي ساختمان مي باشد که اين امر بسيار قابل تحسين است. رئيس سازمان نظام مهندسي ساختمان استان قزوین با اشاره به موفقيت هاي اين سازمان طی سالهاي اخير در حوزه هاي مختلف تخصصي اظهار داشت: سازمان نظام مهندسي ساختمان استان توانسته ۵ سال متوالي در ميان ساير نظام مهندسي ساختمان رتبه اول نظارت بر کيفيت ساخت و ساز را به خود اختصاص دهد که البته اين موفقيت در پي همکاري کليه مسوولان استاني و همراهي مردم با سازمان ميسر شده است.

فرخ زاد از تعامل مثبت و چشمگير سازمان نظام مهندسي ساختمان با ساير دستگاههاي اجرائي و مرتبط با صنعت ساختمان خير داد و اظهار داشت: مهندس محمد زاده مدير کل راه و شهر سازي استان همواره توجه ویژه اي به سازمان نظام مهندسي ساختمان داشته که از مساعدت هاي ايشان با اين مجموعه تشکر مي نماييم.

نحوه گردش کار صدور شناسنامه فني و ملکی ساختمان

در استان سمنان مشخص شد



در جلسه اي که با حضور رئيس سازمان نظام مهندسي ساختمان استان سمنان و معاونت هاي شهر سازي شهر داري سمنان و مناطق برگزار شد در مورد نحوه صدور شناسنامه فني و ملکی ساختمان بحث و تبادل نظر شد. مهندس نيک هوش رئيس سازمان نظام مهندسي ساختمان استان سمنان ضمن بيان اينکه اين شناسنامه در اجرائي بند ۲۱ ماده ۲۱ قانون نظام مهندسي و کنترل ساختمان صادر مي شود افزود: شناسنامه فني و ملکی ساختمان داراي ۳ بخش ۱۰ اطلاعات تبئي و ملکی، ۲۰ اطلاعات اشخاص مسوول طراحي، نظارت و اجرائي ساختمان و ۲۰ اطلاعات فني مي باشد. وي تصريح کرد: شناسنامه هاي صادره متحدالشکل بوده و با طرح مصوب وزارت مسکن و شهر سازي مطابقت دارد. رئيس سازمان نظام مهندسي ساختمان استان سمنان اظهار داشت: کليه دفاتر نمايندگي سازمان نظام مهندسي ساختمان استان سمنان آمادگي صدور اين شناسنامه را دارند و با صدور اين شناسنامه ها، مجريان ساختمان جهت اخذ پايان کار، شناسنامه صادره توسط سازمان نظام مهندسي را در اختيار مراجع قانوني قرار خواهند داد. در ادامه اين جلسه که بيش از دو ساعت به طول انجاميد حاضرين به ارائه تدوين نحوه گردش کار جهت صدور شناسنامه فني و ملکی ساختمان پرداختند که

کليات آن به تصويب رسيد. همچنين به پيشهاد رئيس سازمان مقرر شد براي استفاده سر يعتر و بهتر مهندسين، فرم هاي صادره از سوي شهر داري بر روي وب سايت شهر داري قابل دسترس باشد.

**دبیدار رئیس و اعضای هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی**

**ساختمان استان یزد با نماینده ولی فقیه**

در آستانه فرارسیدن سال نو، رئیس و اعضای هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یزد با حضرت آیت‌ا. ناصری نماینده ولی فقیه در استان و امام جمعه یزد دیدار کردند. در این ملاقات دکتر آیت‌اللهی رئیس این سازمان با اشاره به گسترده‌گی مسائل ساخت و ساز در استان و ضرورت همدلی و همکاری مسئولان استان برای برنامه ریزی دقیق در جهت قانون مند کردن فعالیت‌های این عرصه اظهار داشت: بحمدالله هیئت مدیره جدید سازمان با برنامه ریزی لازم و هماهنگی‌های انجام گرفته با اداره کل راه و شهرسازی، شهرداری و شورای اسلامی شهر و دیگر مسئولان تصمیم گیرنده قصد دارد با تمام توان در ایجاد مختلف کلان و خرد در کلیه مشاغل مربوط به ساخت و ساز شهری وارد عمل شود.

دکتر آیت‌اللهی ضمن درخواست تداوم اینگونه همکاری‌ها با تصمیم سازان استان، جلب اعتماد هر چه بیشتر مردم نسبت به اهداف و برنامه‌های سازمان نظام مهندسی ساختمان و فرهنگ سازی عمومی را در اولویت دانست.

نماینده ولی فقیه در استان نیز با اشاره به ضرورت تدوین یک برنامه بلندمدت

بسیست ساله برای ساماندهی امور ساخت و ساز بویژه در بافت تاریخی خاطر نشان کرد، در ساخت و سازهای جدید لازم است هماهنگی و طراحی خوبی با الهام از جنبه‌های مثبت معماری سنتی منطقه صورت پذیرد.

نماینده ولی فقیه در استان همچنین از مهندسان خواست در طراحی معماری داخل ساختمانها، حفظ حرمت خانواده و نشون مهمانان منازل را در اولویت قرار دهند.

آیت‌ا. ناصری همت بلند مسئولان و متخصصان را در جهت آینده نگری در امور ساختمان برای پذیرش جمعیت بیشتر در سالهای آینده را یادآوری کرد و گفت: در گذشته نه چندان دور حدود ۷۰۰ سال پیش، چهل و پنج حوزه علمی وجود داشته اما امروز و در این شرایط فقط ۳ حوزه علمی داریم که آن هم در وضعیت چندان مناسبی نیست. نماینده ولی فقیه در استان ساختمانها و شهرسازی یزد را نمادی از معماری اصیل ایرانی و اسلامی و یادگر نظر گرفتن شرایط اقلیمی منطقه توصیف کرد و گفت، کارشناسان و متخصصان استان می‌توانند در دانشگاهها همه امور ساخت و ساز را بخوبی مهندسی کنند و به فکر صدور استعدادها و طراحی‌ها باشند.

آیت‌ا. ناصری همچنین با تمجید از برنامه‌های آموزشی و بازآموزی مهندسان، ضرورت انجام طراحی‌ها را براساس توانایی مالی افراد و با در نظر داشت استحکام و زیبایی ساختمانها و تناسب آنها با نیازهای روز جامعه یادآوری کرد.

**نقش بی‌بدیل باشگاه مهندسی را می‌توان احساس کرد**

ضرورت فعالیت باشگاه مهندسی به گونه‌ای بوده است که با توجه به آغاز به کار چند ماهه توانسته جامعه آماری وسیعی از مهندسی را جذب نموده و نیز مخاطبان بتوانند با تشکل صنفی خود ارتباط بیشتری برقرار نمایند و همچنین باشگاه حلقه اتصال بین مهندسی سراسر کشور بوده و با توجه به نوپایی آن موفقیت‌های زیادی نیز کسب نموده است.

مهندس بهزاد محمدی عضو شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور ضمن بیان مطلب فوق افزود:

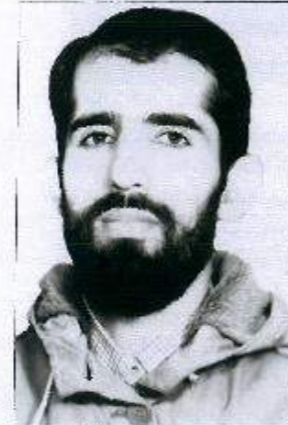
با توجه به نوپایی و اینکه تاکنون نین تشکلی سابقه فعالیت در مجموعه نظام مهندسی نداشته، بدیهی است که معیار سنجش عملکرد کاملاً مشخص نمی‌باشد اما می‌توان گفت، باشگاه موفق بوده و ارزشی مثبتی از فعالیت‌های آن در اذهان مهندسی منصور است و هم اینک مجموعه ای را در کنار خود احساس می‌کنند که آمده است منزلت مهندسی و رفاه آنان را متحول نماید و در شناساندن آنان به جامعه نیز تلاش نماید. او اظهار داشت: انتظارات خوب زیاد است. هر کس از ظن خود به آن



می‌نگرد و سلیق متفاوت است، اما به طور کلی خوش فکری مسئولین آن در ایجاد جذابیت‌های مناسب از قبیل رفاه اجتماعی، بهبود معیشت و گردشگری سطح انتظار را بالا برده است. همچنین قطعاً نقش بی‌بدیل آن را می‌توان احساس نمود و با توجه به برنامه‌های متنوع، مناسب و جذاب قطعاً بسیاری از عقب ماندگی‌ها جبران خواهد شد. حمایت از اعضای جدیدالسرود و تشکیل صندوق حمایت از اعضا برگزاری تورهای تخصصی و علمی داخلی و خارجی، برگزاری سمینارهای تخصصی، حمایت از مهندسی و ترقیب آنان در کاندید شدن در انتخابات شورای اسلامی شهرها.

**زندگی نامه شهید مهندس مسعود سازگار**

بسیجی شهید مهندس مسعود سازگار در سال ۱۳۳۵ در شهرستان بهشهر در یک خانواده مذهبی به دنیا آمد. دوران ابتدایی را در بهشهر و هنرستان رادر ساری به پایان رساند. بعد از کسب مدرک دیپلم در دانشکده فنی تهران رشته مهندسی مکانیک مشغول به تحصیل شد که مقارن بود به سال ۵۶ و شروع فعالیت‌های انقلابی اش در دانشگاه در سال ۵۷ با اوج گیری انقلاب توسط ساواک دستگیر و پس از ضرب و شتم فراوان آزاد شد سپس بعد از دو سال تحصیل به عنوان دانشجوی اخلاکگر به شهرستان بابل تبعید شده و در دانشکده نوشیروانی بابل تحصیلات خود را به پایان رساند. با شروع جنگ تحمیلی چندین بار به مناطق جنگی اعزام شد به طوری که هر ساله هنگام تحویل سال نو در منطقه حضور داشت. سرانجام در تاریخ ۱۹ دی ۶۵ در عملیات کربلای



۵ در منطقه شلمچه به درجه رفیع شهادت نایل آمد. قسمتی از وصیت نامه شهید: محل کارتان را عبادتگاه دانسته و خدمت به این ملت اینثار گر را ذخیره آخرتتان بدانید. نیایش شهید: خدایا به حق فاطمه زهرا (س) به من قلبی که فقط تو را بخواند عطا کن و به بازماندگانم صبر زینب گونه ببخش. خدایا چه بگویم، از چه بگویم که هر چه بگویم جلوه ی توست. خدایا مرا محو جلوه ی جلالت کن.



انتخابات شورای مرکزی

- انتصاب رئیس کمیته اجرایی برگزاری
- شانزدهمین اجلاس هیأت عمومی
- سازمان نظام مهندسی ساختمان
- با پیشنهاد هیأت ریسه شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی



ساختمان طی حکمی از سوی مهندس سید مهدی هاشمی، مهندس محسن قربانی خزانه دار شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان به عنوان رئیس کمیته اجرایی برگزاری شانزدهمین اجلاس هیأت عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان منصوب شد.

صدور حکم رئیس هیئت اجرایی انتخابات شورای مرکزی



رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان به استناد تصمیم هیأت اجرایی انتخابات شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور مهندس علی بنیادی نژاد را به عنوان رئیس هیأت اجرایی انتخابات ششمین دوره شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان منصوب کرد. مهندس سید مهدی هاشمی در این حکم خطاب به مهندس بنیادی نژاد آورده است: امید است با توکل به خداوند متان و استفاده از تجربیات ارزنده در این امر خطیر موفق و موید باشید.

ثبت نام داوطلبین شرکت

در انتخابات ششمین دوره شورای مرکزی از ۲۰ فروردین ۹۴

ثبت نام داوطلبین شرکت در انتخابات ششمین دوره شورای مرکزی از بیستم فروردین ماه سال ۱۳۹۲ به مدت یک ماه آغاز می شود. داوطلبین واجد شرایط می توانند جهت ثبت نام قابل پیوست را دریافت و پس از تکمیل همراه مدارک درخواستی اعلام شده به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها (اطلاعیه شماره ۱ هیأت اجرایی انتخابات شورای مرکزی). به هیئت اجرایی انتخابات ششمین دوره شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان ارسال نمایند.

اطلاعیه شماره ۲ هیأت اجرایی انتخابات شورای مرکزی



بدینوسیله به استحضار کلیه اعضای اصلی محترم هیأت مدیره های سازمان های نظام مهندسی ساختمان استانهای کشور می رساند که:

- ۱- وفق مفاد نظام نامه انتخابات شورای مرکزی و طبق برنامه زمان بندی مربوطه ثبت نام از داوطلبان عضویت در ششمین دوره شورای مرکزی از امروز (چهارشنبه ۱۳۹۲/۰۱/۲۰) آغاز و تا مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۲۰ ادامه خواهد داشت.
- ۲- نظام نامه انتخابات شورای مرکزی جهت استحضار اعضای محترم هیأت مدیره ها به کلیه سازمانهای استانهای کشور ارسال گردیده است.
- ۳- داوطلبان عضویت در شورای مرکزی بایستی پس از مراجعه به سازمان استان مربوطه مدارک مورد نیاز را تکمیل و در موعد مقرر ثبت نام نمایند.
- ۴- به مدارک که پس از تاریخ مذکور ارسال گردد، ترتیب اثر داده نخواهد شد. هیأت اجرایی انتخابات ششمین دوره شورای مرکزی

اطلاعیه شماره ۱ هیأت اجرایی انتخابات شورای مرکزی



به گزارش روابط عمومی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، هیأت اجرایی انتخابات شورای مرکزی اطلاعیه شماره ۱ خود را صادر کرد. ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (کلیه استانها) موضوع: آغاز ثبت نام انتخابات ششمین دوره شورای مرکزی با سلام!

احتراما همانگونه که مطلع می باشید، انتخابات ششمین دوره شورای مرکزی نظام مهندسی ساختمان در شانزدهمین اجلاس هیأت عمومی که در تیر ماه ۱۳۹۲ در جزیره کیش تشکیل می شود، برگزار خواهد گردید. لذا هیأت اجرایی انتخابات شورای مرکزی در راستای اجرائی نمودن نظام نامه برگزاری انتخابات شورای مرکزی مصوب مورخ ۱۳۹۱/۹/۲۲ و نظام نامه نحوه اداره جلسات هیأت عمومی مصوب ۱۳۸۵/۴/۱۳ و با عنایت به مفاد مواد ۱۹ و ۲۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ آیین نامه اجرائی قانون مذکور، مراحل ثبت نام از داوطلبان عضویت در شورای مرکزی را آغاز نموده است. با عنایت به اینکه وفق برنامه زمان بندی تدوین شده، شروع ثبت نام داوطلبان عضویت در شورای مرکزی از تاریخ ۹۲/۱/۲۰ به مدت یک ماه تعیین گردیده است، لذا مقتضی است دستور فرمائید، موضوع به نحو مطلوب و مطمئن به اطلاع کلیه اعضای محترم هیأت مدیره آن استان رسیده تا داوطلبان عضویت در ششمین دوره شورای مرکزی، مدارک زیر را تکمیل و از تاریخ ۱۳۹۲/۰۱/۲۰ لغایت ۱۳۹۲/۰۲/۲۰ به این هیأت ارسال نمایند. بدیهی است، وفق نظام نامه های فوق الذکر، شرح حال، عکس و سوابق حرفه ای مستند، از سالی داوطلبان محترم در حد یک برگ A۴ در کتابچه ای مخصوص چاپ و در زمان برگزاری اجلاس شانزدهم در اختیار کلیه اعضای هیأت عمومی قرار خواهد گرفت.

- مدارک مورد نیاز جهت ارسال به هیأت اجرایی انتخابات:
- ۱- تکمیل و ارسال فرم ثبت نام (فرم پیوست که در سایت شورای مرکزی نیز قابل دانلود می باشد)
  - ۲- تأییدیه از شورای انتظامی استان مبنی بر نداشتن محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا در ۵ سال گذشته
  - ۳- مستنداتی مشعر به دلایل بودن شرایط مندرج در ماده ۱۰۸ آیین نامه اجرائی قانون
  - ۴- تصویر اعتبار نامه عضویت در هیأت مدیره استان
  - ۵- تصویر مدارک تحصیلی (کارشناسی - کارشناسی ارشد - دکتری)
  - ۶- ۲ قطعه عکس ۳×۴ - زمینه سفید، رنگی

علی بنیادی نژاد - رئیس هیأت اجرایی انتخابات شورای مرکزی