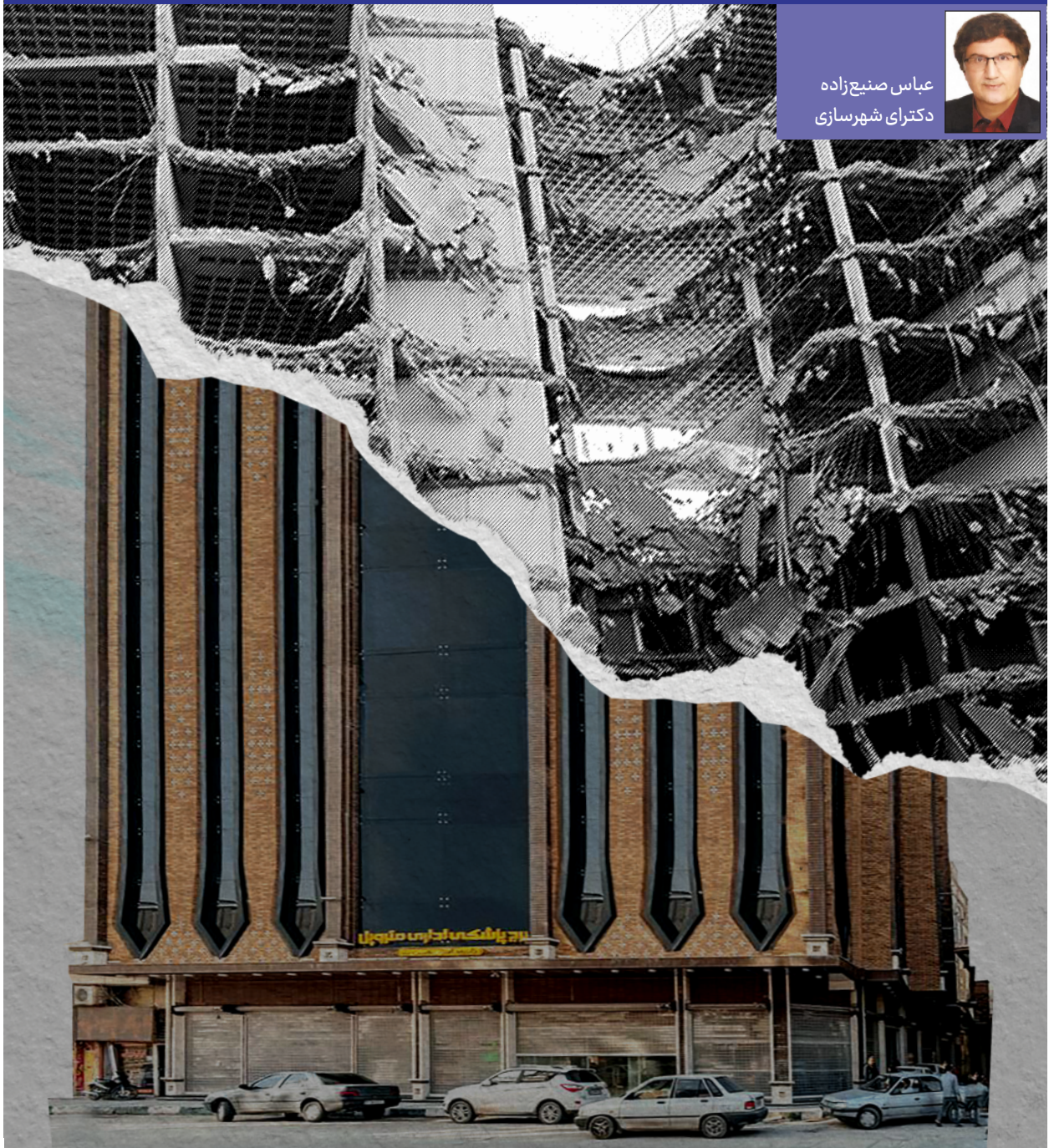




نظارت شه‌سازی؛ حلقه مفقوده در نظام ساخت و ساز



عباس صنیع‌زاده
دکترای شهرسازی





۱- چکیده

آمار رسمی کشور مؤید این نکته است که سالیانه حدود ۴۰ درصد از درآمد ملی کشورمان در بخش ساخت و ساز هزینه می‌شود. در راستای حصول اطمینان از استحکام، ایمنی و ... ساختمان‌ها و صیانت از سرمایه‌های ملی، اعمال نظارت در فرایند اجرای ساختمان‌ها امری کاملاً ضروری است. از سوی دیگر ساختمان‌ها مهم‌ترین و پر تعدادترین عناصر کالبدی تشکیل‌دهنده کانون‌های زیستی هستند و تأثیر هر ساختمان در ایجاد هماهنگی‌های محیطی غیرقابل انکار است.

مقاله حاضر ضمن اشاره به موضوعات مهمی همچون نقش صنعت ساختمان در اقتصاد ملی، ویژگی‌های یک ساختمان خوب، نظارت ساختمانی و اهداف آن، حقوق عمومی و خصوصی در نظام ساخت و ساز، وضعیت موجود نظارت ساختمانی، دلایل بی‌توجهی به مقوله نظارت شهرسازی، اهمیت نظارت شهرسازی در نظام ساخت و ساز و چگونگی اعمال نظارت شهرسازی، نهایتاً به این جمع‌بندی و نتیجه‌گیری رسیده که نظارت شهرسازی امری کاملاً مورد نیاز در نظام ساخت و ساز کشور بوده و هست و متأسفانه تاکنون این ترک فعل آشکار موجب بروز خسارات زیادی در حوزه‌های سیمای کالبدی، محیط زیست و عملکرد مطلوب شهرها و دیگر کانون‌های زیستی کشورمان شده است.

۲- نقش صنعت ساختمان در اقتصاد ملی

آمار رسمی مؤید این نکته مهم است که هر ساله حدود ۴۰ درصد از سرمایه ملی کشور توسط بخش‌های دولتی، عمومی و خصوصی در صنعت ساختمان هزینه می‌گردد که رقم بالایی است. حفظ و حراست از این سرمایه ملی مستلزم مراقبت همه‌جانبه از فرایند ساخت و ساز در کشور است. از این میان، احداث واحدهای مسکونی و تجاری که عمدتاً توسط بخش خصوصی احداث می‌گردد به دلیل تعدد و گستردگی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

از سوی دیگر از منظر اقتصاد خرد، برای بسیاری از اقشار مردم احداث مسکن و یا سرپناه مهم‌ترین سرمایه‌گذاری آن‌ها در تمام طول عمرشان محسوب می‌گردد و لذا باید اطمینان حاصل شود که اینگونه سرمایه‌ها که با زحمت زیاد فراهم می‌گردد و حاصل دسترنج سال‌ها کار و تلاش جمع‌زادی از خانواده‌های متوسط و ضعیف جامعه است، در نتیجه عدم رعایت مقررات مربوطه تضییع نگردد.

در همین راستا است که طی سالیان گذشته تمهیدات لازم در حوزه‌های قانونگذاری و تعیین دستگاه‌های متولی اداری و نظارتی اندیشه شده تا از استحکام و ایمنی ساختمان‌سازی در کشور اطمینان حاصل گردد.

۳- ویژگی‌های یک ساختمان خوب و کامل

یک ساختمان خوب و کامل باید به صورت همزمان از دو ویژگی متمایز برخوردار باشد. اول اینکه ایمنی و آسایش لازم را برای بهره‌برداران آن فراهم نموده و از کارکردهای مطلوب داخلی نیز برخوردار باشد. تأمین شایسته این ویژگی‌های درونی عموماً در حیطه تخصصی مهندسان معمار، عمران و تأسیسات مکانیکی و الکتریکی قرار داشته و توسط آن‌ها طراحی و بر اجرای آن‌ها نظارت می‌گردد. ویژگی دوم یک ساختمان خوب این است که در جورچین (پازل) بزرگ یک شهر یا کانون زیستی، قطعه‌ای هماهنگ با شهر و به خصوص با بافت پیرامونی بوده و دارای کارکردهای محیطی مطلوب و مناسب هم باشد. در واقع این ویژگی بیشتر متوجه بعد بیرونی یا خارجی یا محیطی ساختمان است و نظارت بر تحقق صحیح آن‌ها در حیطه تخصصی مهندسان شهرساز، ترافیک و تا حدودی نقشه‌برداری قرار دارد.

در واقع می‌توان گفت علت حضور هفت تخصص مختلف معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی، شهرسازی، ترافیک و نقشه‌برداری در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان دقیقاً جهت پوشش تخصصی هر دو بخش مورد نیاز ساختمان‌ها در ابعاد داخلی و خارجی آن‌ها می‌باشد.

۴- نظارت ساختمانی و اهداف آن

در یک تعریف ساده می‌توان گفت نظارت بر اجرای ساختمان‌ها توسط مهندسان ناظر به منظور حصول اطمینان از رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز صورت می‌پذیرد. اهداف اساسی نظارت ساختمانی را می‌توان در سه بخش مهم زیر دسته‌بندی نمود:

۴-۱- تمرکز ویژه بر استحکام و ایمنی ساختمان‌ها

مهم‌ترین هدف از نظارت ساختمانی این است که استحکام و ایمنی ساختمان‌ها تضمین گردد. کوچک‌ترین اشتباه در طراحی و اجرای ساختمان‌ها به خصوص در بخش سازه‌ای آن‌ها می‌تواند سلامت بهره‌برداران را به صورت جدی به مخاطره اندازد و خدای ناکرده موجب خسارات مادی و جانی گردد. مراقبت بر تأمین ملاحظات بهداشتی از قبیل برخورداری از نور کافی و تهویه مناسب ساختمان نیز در این بخش از اهداف نظارت مستمر می‌باشد.

۴-۲- صیانت از سرمایه‌های ملی

با توجه به سهم قابل توجه صنعت ساختمان از هزینه کرد درآمدهای ملی، یکی دیگر از اهداف نظارت این است که با طراحی دقیق و اجرای صحیح،

نظارت شهرسازی یک الزام قانونی است و عدم اجرای آن قطعاً یک ترک فعل آشکار تلقی می‌گردد که باید مورد توجه نهادهای بازرسی قرار گیرد.



تصاویر ۱ و ۲- احداث بلوک‌های آپارتمانی در جنوب شهر اصفهان، دیواری صلب که چشم‌انداز زیبای شهر را بر روی شهروندان مسدود نموده و آن را صرفاً در اختیار بهره‌برداران این بلوک‌ها قرار داده است! (تصویر از نگارنده)

شمرده شود حتی اگر رعایت آن‌ها با سلیقه و یا تمایل شخصی افراد تطابق نداشته باشد. برای مثال اگر ساختمانی بر ساختمان‌های مجاور مشرف گردد و حریم خصوصی آن‌ها را مخدوش سازد، قطعاً موجب تضییع حقوق همسایگان شده و یا اگر ساختمانی به هر دلیل منظر عمومی شهر را مخدوش سازد باعث تضعیف حقوق عامه شهروندان شده و باید از بروز آن‌ها جلوگیری شود.

کلیه آحاد شهروندان مجاز هستند در مواقعی که حقوق فردی یا جمعی آن‌ها توسط احداث یک ساختمان آسیب می‌بیند، در مراجع رسمی طرح شکایت نمایند و نسبت به استیقای حقوق خود اقدام کنند.

۶- نظارت ساختمانی در وضعیت موجود

بعد از تصویب و ابلاغ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سال ۱۳۷۴، نظارت بر فرایند اجرای ساختمان‌ها از توجه و اهمیت ویژه‌ای برخوردار گردیده و انصافاً نیز در ارتقاء کیفیت ساختمان‌ها بسیار موثر بوده است. این نظارت در حال حاضر بیشتر در رابطه با شاخصه‌ها و کارکردهای داخلی ساختمان‌ها از قبیل استحکام، ایمنی، آسایش، ارتباطات صحیح فضاهای داخلی و... توسط مهندسان معمار، عمران و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی صورت می‌پذیرد. در واقع در موقع صدور پروانه ساختمانی، چهار مهندس در تخصص‌های فوق نسبت به تهیه طرح‌های مورد نیاز در بخش‌های معماری، سازه‌ای و تأسیساتی اقدام می‌نمایند که معمولاً اسامی همه آن‌ها در ظهر پروانه ساختمانی درج می‌گردد. در موقع اجرای ساختمان نیز چهار مهندس دیگر در تخصص‌های

ساختمان‌ها از پایداری و طول عمر بیشتری بهره‌مند گردند و تخریب زودهنگام آن‌ها به دلیل کیفیت نامناسب اجرا، باعث از بین رفتن سرمایه‌های ملی نشود.

۴-۳- جلوگیری از تضییع حقوق عمومی در عرصه ساختمان‌سازی

ساختمان‌ها عموماً در بستر شهرها و روستاها ساخته می‌شوند و لذا باید هماهنگی آن‌ها با کل ساختار شهر و بالاخص بافت پیرامونی حفظ گردد. بی‌توجهی به بافت پیرامونی ساختمان‌ها دارای عوارض و تبعاتی است که می‌تواند به صورت مستقیم و یا غیرمستقیم موجب تضییع حقوق عامه شهروندان بشود. یکی دیگر از اهداف مهم نظارت در عرصه ساختمان‌سازی این است که مراقبت نماید منافع و مصالح شخصی افراد و مالکین موجب نادیده گرفتن مصالح عمومی نشود.

۵- حقوق خصوصی و عمومی در نظام ساخت و ساز

ساختمان‌سازی مقوله‌ای است که همزمان هم حقوق خصوصی و هم حقوق عمومی بر آن مترتب می‌باشد. اینکه یک ساختمان از چه طراحی داخلی و یا چه نمایی برخوردار باشد بستگی به سلیقه و تمایل و فرهنگ مالک و یا سازنده دارد و جزء حقوق خصوصی تلقی می‌گردد مشروط به آنکه سلیقه آن‌ها با ضوابط و مقررات موضوعه به خصوص در حوزه‌های بهداشتی، فنی و شهرسازی مغایرتی نداشته باشد.

از سوی دیگر شهروندان نسبت به شهر دارای حقوقی هستند که به آن‌ها اتلاق حقوق عامه می‌شود و لذا در ساختمان‌سازی باید این حقوق محترم

متأسفانه مدیران و مسئولان ذی‌ربط در نظام ساخت و ساز کشور تاکنون پیگیری لازم را جهت تحقق نظارت شهرسازی اعمال ننموده‌اند.



است که معمولاً شهرداری‌ها به دلایل ایمنی از تخلفات در حوزه‌های سازه‌ای چشم پوشی نمی‌کنند ولی نسبت به انجام تخلفات شهرسازی از قبیل افزایش ارتفاع، افزایش سطح اشغال، آسیب به منظر عمومی شهر و غیره حساسیتی نشان نمی‌دهند.

۲-۲- تمایل مالکین به انجام تخلفات ساختمانی

از آنجا که مزایای مالی حاصل از انجام تخلفات ساختمانی برای مالکین بیشتر از ضرر و زیان‌های ناشی از پرداخت جرایم مربوطه است، مالکین هم تمایلی به نظارت شهرسازی ندارند زیرا اگر نظارت شهرسازی به نحو صحیح انجام شود مانع بسیار جدی برای انجام تخلفات ساختمانی توسط مالکین یا سازندگان است. به عبارت دیگر می‌توان گفت در حال حاضر جرایم مربوط به تخلفات ساختمانی نه تنها عاملی بازدارنده نیست بلکه بعضاً مشوق انجام آن است.

۲-۳- عدم حمایت جدی مدیران و مسئولان ذی‌ربط دولتی از نظارت شهرسازی

قطعاً اگر تاکنون حمایت و پیگیری جدی از سوی نهادهای دولتی ذی‌ربط، مشخصاً وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور، صورت گرفته بود، نظارت شهرسازی نیز عملیاتی شده بود. متأسفانه یا به دلیل عدم اطلاع از نقش با اهمیت نظارت شهرسازی در نظام ساخت‌وساز و یا به دلیل تحلیل‌های نادرست، این موضوع بسیار مهم هنوز در دستور کار جدی وزارتخانه‌های فوق‌الاشعار قرار نگرفته است. مثلاً وزارت راه و شهرسازی معتقد است که چون برای هر شهر طرح جامع و تفصیلی وجود دارد و در آن‌ها ضوابط و مقرراتی جهت رعایت ملاحظات شهرسازی در نظام ساخت‌وساز ذکر گردیده، دیگر نیازی به نظارت شهرسازی وجود ندارد و احیاناً شهرداری‌ها و یا مهندسان ناظر بر رعایت آن ملاحظات نظارت می‌نمایند. در پاسخ باید گفت طرح‌های تفصیلی در مناسب‌ترین حالت در مقیاس یک‌دو هزارم تهیه می‌شوند در صورتی که مقیاس طرح‌های ساختمان حداکثر یک‌صدم است و این فاصله زیاد در صورت فقدان نظارت شهرسازی زمینه‌ساز تخلفات ساختمانی است. ضوابط و مقررات مندرج در طرح‌های جامع و تفصیلی اصولاً بسیار کلی تدوین می‌شوند و لذا پاسخگوی مسائل موردی و محیطی مرتبط با ساختمان‌ها نیستند.

۲-۴- بی‌توجهی و بی‌عملی نهادهای نظارتی در رابطه با ترک فعل آشکار

در شرایطی که حداقل در چهار مورد از اهداف قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ضرورت اعمال نظارت شهرسازی مورد تأکید قرار گرفته، متأسفانه تاکنون دستگاه‌های نظارتی و از جمله سازمان بازرسی کشور به این ترک فعل آشکار ورود ننموده و علی‌رغم اینکه شکایات مکرری هم از طرف جامعه

فوق مسئولیت نظارت بر اجرای پارامترهای داخلی ساختمان را بر عهده می‌گیرند. در دو دهه اخیر مهندسان ناظر برای هر ساختمان در چهار تخصص مذکور (و مشخصاً برای ساختمان‌های گروه ج و د) بر اساس معیارهایی توسط سازمان‌های نظام مهندسی استان‌ها انتخاب و به مالک معرفی می‌گردند و اسامی آن‌ها نیز برای هرگونه پاسخگویی احتمالی در پروانه ساختمانی درج می‌گردد. در واقع می‌توان گفت با تمهیدات اندیشه شده، طراحی و نظارت بر اجرای شاخصه‌های داخلی ساختمان‌ها به روال نسبتاً درست و صحیحی قرار گرفته و حاصل آن نیز طراحی و اجرای با کیفیت ساختمان‌ها بوده است.

آنچه که تاکنون به صورت جدی در نظام ساخت‌وساز مغفول مانده، نظارت شهرسازی است که متأسفانه علی‌رغم اهمیت بسیاری که دارد مورد بی‌توجهی بوده است. همانگونه که قبلاً توضیح داده شد باید به موازات توجه به ابعاد داخلی ساختمان، کارکردهای محیطی آن‌ها نیز مورد توجه قرار گیرد و نظارت جدی بر رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام شود. عدم وجود نظارت شهرسازی موجب گردیده که بعضاً آسیب‌های جدی به سیمای کالبدی، محیط زیست و کارکردهای مطلوب شهرها و دیگر کانون‌های زیستی وارد گردد و حاصل همه آن‌ها تضییع حقوق شهروندان در حوزه عمومی بوده است.

اینکه چرا تاکنون و علی‌رغم صراحت قانون هنوز این نظارت مهم در سطح کشور عملیاتی نشده است دلایلی دارد که در ادامه بدان پرداخته خواهد شد.

۲-۵- دلایل بی‌توجهی به نظارت شهرسازی

نظارت شهرسازی به چند علت تاکنون در نظام ساخت‌وساز کشور عملیاتی نشده که ذیلاً به چند مورد از آن‌ها اشاره می‌گردد:

۲-۵-۱- عدم تمایل شهرداری‌ها به اعمال نظارت شهرسازی

در شرایطی که هنوز شهرداری‌ها از درآمدهای پایدار برخوردار نیستند و از سوی دیگر هزینه‌های حفظ و نگهداری از شهرها به نحو چشم‌گیری افزایش یافته، متأسفانه یکی از درآمدهای مطلوب برای شهرداری‌ها اخذ جرایم ناشی از تخلفات ساختمانی است! رواج سیستم دو پروانه‌ای، یکی رسمی و دیگری غیررسمی، ناشی از همین موضوع است. شهرداری‌ها متأسفانه تخلفات ساختمانی در حین اجرا را نادیده می‌گیرند و حتی در پاره‌ای مواقع مشوق تخلف هستند تا بتوانند با اخذ جرایم مربوطه کسب درآمد نمایند. لذا به همین دلیل شهرداری‌ها عموماً تمایلی به موضوع نظارت شهرسازی نداشته و نگران هستند نظارت شهرسازی به صورت جدی مانع از کسب درآمدهای حاصله از جرایم مربوطه به تخلفات ساختمانی بشود. ذکر این نکته ضروری

مهم‌ترین هدف از نظارت ساختمانی این است که استحکام و ایمنی ساختمان‌ها تضمین گردد.



نظام مهندسی و کنترل ساختمان به آن تأکید و تصریح شده است، اعمال (نظارت شهری) از وجوه دیگری نیز حائز اهمیت است که می‌توان به چند مورد از آن‌ها اشاره نمود:

۸-۱- جلوگیری از تضییع حقوق شهروندان

نظارت شهری به صورت کاملاً جدی از تضییع حقوق عمومی شهروندان در نظام ساخت‌وساز جلوگیری می‌نماید. همانگونه که قبلاً اشاره گردید عامه شهروندان نسبت به شهر حقوقی دارند که باید محترم شمرده شود. ساختمان‌هایی که بدون رعایت ملاحظات شهری ساخته می‌شود موجب ایجاد ناهماهنگی و اغتشاش بصری در شهر می‌شوند و به طور مستقیم و غیرمستقیم بر ادراک شهروندان از محیط شهری تأثیر منفی می‌گذارند.

۸-۲- صیانت از سرمایه‌های ملی

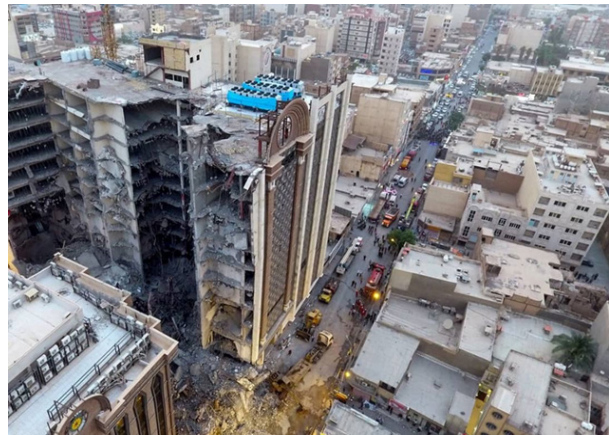
یکی دیگر از دلایلی که نظارت شهری را الزامی می‌سازد ضرورت صیانت از سرمایه‌های ملی در بخش ساخت‌وساز است. فارغ از اینکه سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان سازی در کدام یک از حوزه‌های دولتی، عمومی و یا خصوصی صورت می‌پذیرد، همه آن‌ها سرمایه‌های ملی هستند و لذا باید ساختمان‌ها به لحاظ شاخصه‌های داخلی و یا محیطی کاملاً استاندارد، دوام و هماهنگ باشند و دوره بهره‌برداری از آن‌ها با سرمایه‌گذاری انجام شده تطابق داشته باشد.

۸-۳- عامل جلوگیری از تخلفات ساختمانی

همانگونه که قبلاً به اختصار اشاره گردید، تخلفاتی ساختمانی در غیاب نظارت شهری عمده‌تاً و مشخصاً در حوزه ملاحظات شهری مرتبط با نظام ساخت‌وساز صورت می‌پذیرد. به همین دلیل سالیانه ده‌ها و صدها پرونده تخلف ساختمانی در کمیسیون‌های موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و دیگر مراجع قضائی تشکیل می‌شود که بعضاً رسیدگی به آن‌ها سال‌ها طول می‌کشد ضمن آنکه اگر رأی قلع و قم برای ساختمانی صادر و اجرا شود موجب حیف و میل سرمایه ملی خواهد گردید و

۹- تخلفات ساختمانی در غیاب نظارت شهری

یکی از مهم‌ترین آسیب‌های ناشی از فقدان نظارت شهری در نظام ساخت‌وساز کشور، بروز و ظهور انواع تخلفات ساختمانی است که دارای عوارض و تبعات زیادی برای شهرها و دیگر کانون‌های زیستی کشور است. قبلاً اشاره گردید آسیب‌های حاصل از تخلفات ساختمانی از دو منظر قابل بررسی است. اول اینکه در بسیاری از موارد تخلفات ساختمانی موجب آسیب



تصویر ۳- ساختمان متروپل آبادان، ساختمانی که انواع و اقسام تخلفات شهری در آن صورت گرفت و نهایتاً ریزش آن موجب خسارات جانی و مالی فراوان و اندوه ملی گردید.

مهندسان شهرساز به این سازمان منعکس شده ولی جز نامه‌نگاری‌های کم‌اثر یا بی‌اثر، اقدام مؤثری از طرف سازمان بازرسی صورت نپذیرفته است.

۷-۵- قلت تعداد مهندسان شهرساز در کشور

از آنجا که نظارت شهری باید توسط مهندسان شهرساز انجام گردد و در حال حاضر تعداد این مهندسان که از صلاحیت‌های لازم برخوردار باشند در مقایسه با دیگر مهندسان مسئول در نظام ساخت‌وساز کمتر می‌باشد، بعضاً مسئولان ذی‌ربط همین کمبود را توجیهی برای عدم تحقق نظارت شهری دانسته و مانع از انجام آن می‌گردند. این در شرایطی است که تعداد مهندسان شهرساز به سرعت رو به افزایش بوده و از سوی دیگر نیز با اتخاذ تدابیری می‌توان تا تکمیل ظرفیت لازم از نظر تعداد مهندسان شهرساز از خدمات رشته‌های مرتبط با رعایت ملاحظات لازم و برگزاری دوره‌های آموزشی مورد نیاز استفاده نمود. ضمن آنکه تأکید این مقاله عجلتاً متمرکز بر انجام نظارت شهری برای ساختمان‌های گروه ج و د و ساختمان‌های مشرف به گذرهای اصلی و ساختمان‌های مهم و اثرگذار اداری و خدماتی در ساختار کالبدی شهرهای کشور است.

۸- اهمیت «نظارت شهری» در نظام ساخت‌وساز

فارغ از اینکه موضوع نظارت شهری به لحاظ حقوقی یک الزام قانونی است که باید عملیاتی گردد و به خصوص در چند مورد از اهداف قانون

متأسفانه یکی از درآمدهای مطلوب برای شهرداری‌ها اخذ جرایم ناشی از تخلفات ساختمانی است!



برای ساختمان‌های گروه ب و همچنین کلیه ساختمان‌ها مشرف بر گذرهای اصلی شهرها و ساختمان‌های مهم اداری / خدماتی عملیاتی شود.

مبنای حقوقی نظارت شهرسازی برای مهندسان شهرساز نیز مصوبات مجلس شورای اسلامی، آئین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های صادره توسط هیئت دولت، شورای عالی شهرسازی و معماری، ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی، مبحث انطباق شهری ساختمان ذیل مقررات ملی ساختمان و غیره است که همه آن‌ها باید در مقوله نظارت شهرسازی مورد توجه و عنایت مهندسان شهرساز قرار داشته باشد.

انتخاب مهندس ناظر شهرسازی موضوع بسیار مهمی است که همچون انتخاب سایر ناظرین باید کاملاً مورد توجه و مداقه قرار داشته باشد. تا حدود یک دهه قبل، ناظرین عموماً توسط مالکین یا سازندگان انتخاب می‌شدند و آن‌ها (مهندسان ناظر) موظف بودند مراتب مربوط به پذیرش مسئولیت جدید خود را به لحاظ کنترل صلاحیت و ظرفیت در سامانه‌های سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان استان‌های کشور ثبت نمایند. با تصویب مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان الزامات عمومی ساختمان، ارجاع نظارت به مهندسان ناظر در حیطه اختیارات سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان استان‌ها قرار گرفت و این سازمان‌ها با بهره‌گیری از نرم‌افزارهای تخصصی اقدام به معرفی ناظر به مالکین می‌نمایند و بدین ترتیب ارتباط مالی ناظر و مالک قطع و توسط سازمان‌های نظام مهندسی کنترل می‌گردد.

البته انتخاب مهندس ناظر توسط مالک و یا ارجاع نظارت توسط سازمان‌های نظام مهندسی پیوسته محل بحث و مناقشه بوده است. منتقدین انتخاب ناظر توسط مالک یا سازنده معتقدند که نظارت بر حسن اجرای ساختمان‌ها یک وظیفه حاکمیتی است و واگذاری آن به مالک یا سازنده مخاطراتی دارد و ممکن است نظارت در چهارچوب مورد انتظار به خصوص در موضوع تأمین ایمنی برای بهره‌برداران آتی صورت نپذیرد و سازنده برای کسب سود بیشتر ملاحظات فنی لازم را در اجرای ساختمان نادیده بگیرد و مهندس ناظر منتخب او نیز نتواند وظیفه خود را به درستی انجام دهد.

از سوی دیگر دیدگاه‌های مخالف با ارجاع نظارت بر این عقیده‌اند که این موضوع موجب سلب اختیار مالک در انتخاب مهندس ناظر مورد نظر خودش بشود. این منتقدین چنین روندی را حتی مغایر با اصول قانون اساسی کشور دانسته و آن را مجاز نمی‌دانند و برای مثال به اختیار بیمار برای انتخاب پزشک مورد نظر اشاره می‌نمایند.

در هر صورت با توجه به اینکه عدم رعایت ملاحظات شهرسازی و محیطی در اجرای ساختمان می‌تواند موجب تضییع حقوق عامه شهروندان بشود، به طور قطع و یقین می‌توان گفت برای جلوگیری از اولویت یافتن منافع شخصی و خصوصی و صیانت جدی از حقوق عامه، ارجاع نظارت در حوزه

به سیما و منظر، محیط زیست و عملکردهای مفید شهرها می‌گردد و در این راستا مهم‌ترین خسران به لحاظ روحی و ادراکی متوجه شهروندان می‌گردد. به عبارت ساده‌تر اکثر تخلفات ساختمانی موجب تضییع حقوق شهروندان در حوزه عمومی است.

از دیگر آسیب‌های جدی تخلفات ساختمان، قانون‌شکنی آشکاری است که در منظر عمومی شکل می‌گیرد و به نوعی قبح قانون‌شکنی را می‌شکند. به موازات آن تخلفات ساختمانی به صورت جدی دارای تبعات اداری و حقوقی فراوانی است و همانطور که گفته شد هر ساله ده‌ها و صدها هزار پرونده برای رسیدگی به کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها در سراسر کشور و دیگر مراجع قضائی ارجاع می‌گردد که رسیدگی به آن‌ها بعضاً بسیار زمان‌بر و طولانی بوده و همین موضوع زمینه‌ساز فسادهای احتمالی خواهد بود.

مهم‌ترین تخلفات ساختمانی در حوزه شهرسازی را می‌توان به اختصار به شرح زیر برشمرد:

- اضافه ساخت در سطح و در ارتفاع
- ایجاد سایه و اشراف بر ساختمان‌های پیرامونی
- مسدود نمودن کریدر هوایی شهر و ایجاد آلودگی‌های زیست‌محیطی
- مخدوش نمودن سیما و منظر شهری
- ایجاد ناهماهنگی‌های محیطی
- اجرای نماها نامناسب و متضاد با ساختمان‌های مجاور
- تعرض به حرایم مختلف از قبیل شبکه‌های تأسیساتی، بناها و بافت‌های تاریخی و غیره
- ایجاد ورودی‌ها یا خروجی‌های مخل تردد و ترافیک
- تجاوز به املاک یا گذرهای مجاور
- مسدود نمودن چشم‌اندازهای المان‌های طبیعی یا تاریخی شهرها
- و ...

بدون تردید در صورت اعمال نظارت شهرسازی بسیاری از تخلفات فوق قبل از شروع ساختمان و یا حداقل در مراحل ابتدایی شروع ساختمان به سهولت قابل پیشگیری خواهد بود.

۱۰- چگونگی اعمال «نظارت شهرسازی»

نظارت شهرسازی در درجه اول باید توسط مهندسان شهرساز اعمال گردد. در صورت عدم حضور مهندسان شهرساز در محل به تعداد مورد نیاز می‌توان از خدمات مهندسان معمار آن هم پس از برگزاری دوره‌های آموزشی برای آن‌ها استفاده نمود. پیشنهاد نگارنده این است که برای یک مقطع پنج‌ساله، نظارت شهرسازی صرفاً برای ساختمان‌های گروه ج و د و در صورت وجود شرایط لازم

اکثر تخلفات ساختمانی موجب تضییع حقوق شهروندان در حوزه عمومی است.



رعایت کلیه اصول و مقررات در اجرای ساختمان تعریف شود، تمرکز ویژه نظارت شهرسازی کنترل بر رعایت ملاحظات محیطی و پیرامونی در طراحی و اجرای ساختمان‌ها است.

شهروندان در رابطه با مسائل عمومی شهرها دارای حقوقی هستند که باید محترم شمرده شود و هیچ ساختمانی نباید به گونه‌ای احداث گردد که موجب تضییع حقوق عامه بشود. یکی از اهداف نظارت شهرسازی جلوگیری از تخلفات ساختمانی است. تخلفات ساختمانی در حوزه شهرسازی دارای انواع متنوعی است که همه آن‌ها بدون استثنا موجب آسیب به بافت پیرامونی و بعضاً ایجاد اغتشاش بصری در ساختار کالبدی شهر و نهایتاً تضییع حقوق شهروندان می‌گردد. نکته مهم این است که تخلفات در بخش داخلی ساختمان نهایتاً ممکن است موجب آسیب به بهره‌برداران همان ساختمان گردد ولی تخلفات در حوزه پیرامونی شهر موجب آسیب به بافت‌های پیرامونی و یا حتی کل شهر می‌شود. چند سال قبل احداث یک ساختمان در حریم بلافاصله یک اثر جهانی در یکی از شهرهای تاریخی کشور انعکاس جهانی پیدا نمود و نهایتاً هم با فشار سازمان یونسکو، سازندگان آن ساختمان مجبور به کاهش ارتفاع آن برای جلوگیری از اغتشاش بصری یک اثر تاریخی ثبت جهانی شدند.

در آخرو اما از همه مهم‌تر اینکه نظارت شهرسازی به مثابه متولی حقوق عامه عمل می‌کند. از آنجا که متأسفانه در قوانین موجود کشور متولی خاصی برای دفاع از حقوق شهروندان در حوزه عمومی تعریف و تعیین نشده است، شهروندان در مقابل تخلفاتی که حقوق آن‌ها را تضییع می‌کند بلا دفاع مانده‌اند. اعمال نظارت شهرسازی در نظام ساخت‌وساز کشور می‌تواند تا حدود زیادی این خلأ قانونی را برطرف نموده و اجازه ندهد که به آسانی تخلفات ساختمانی که در راستای منافع خصوصی صورت می‌پذیرد و به سیمای کالبدی، محیط زیست و کارکرد مطلوب شهرها و در نتیجه آن به حقوق حقه شهروندان آسیب می‌رساند، انجام گردد.

۱۲- مراجع

- [۱] قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
- [۲] قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن
- [۳] قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- [۴] مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان الزامات عمومی ساختمان
- [۵] قانون شهرداری‌ها و ماده صد آن
- [۶] ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی
- [۷] مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری



تصویر ۴- احداث ساختمان‌های ناهماهنگ در مجاورت یکدیگر که موجب آسیب جدی به ساختار کالبدی شهری گردد. راستی چرا؟!

نظارت شهرسازی باید از طریق ارجاع و انتخاب ناظران شایسته صورت پذیرد تا آن‌ها با نظارت تخصصی کاملاً بی‌طرفانه حافظ حقوق عامه در اجرای ساختمان‌ها باشند.

بدیهی است که برای کنترل کیفیت کار مهندسان شهرساز در موضوع اعمال نظارت شهرسازی هم قطعاً باید سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان تمهیدات لازم را جهت انتخاب‌های شایسته برای پروژه‌های مختلف و کنترل‌های مربوط به عملکردهای آن‌ها بیندیشند.

و نهایتاً اینکه فلوچارت و چک لیست‌های مربوط به مراحل مختلف نظارت شهرسازی از کنترل دستور تهیه نقشه تا کنترل مفاد پروانه ساختمانی و نظارت‌های دقیق و مستمر در حین اجرای ساختمان باید توسط مراجع ذی صلاح تخصصی تهیه گردیده و پس از تصویب در مراجع ذی ربط قانونی ملاک انجام مسئولیت مهم نظارت شهرسازی قرار گیرد.

۱۱- جمع بندی

نظارت شهرسازی موضوع بسیار مهمی است که متأسفانه طی سه دهه گذشته در نظام ساخت‌وساز کشور مورد غفلت قرار گرفته است. یک ساختمان خوب، ساختمانی است که علاوه بر استحکام، ایمنی، آسایش و ارتباطات مناسب فضاهای داخلی، ملاحظات محیطی و پیرامونی آن نیز در موقع طراحی و اجرا رعایت شده باشد. اگر نظارت، وظیفه‌ای در راستای حصول اطمینان از