



## مبحث ۲۴: زمینه ساز حضور جدی مهندسان شهرساز در نظام ساخت و ساز کشور

شیرزاد یزدانی<sup>۱</sup>، محمدرضا گلیج<sup>۲</sup>، کیوان یزدانی<sup>۳</sup>  
دکترای شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، عضو کمیسیون فن آوری های نوین و هوش مصنوعی و تحول دیجیتال شورای مرکزی،  
عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مازندران  
<sup>۲</sup> دکترای برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه شهید بهشتی، عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مازندران  
<sup>۳</sup> کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت ایران، عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مازندران



Yazdani\_sh88@yahoo.com<sup>1</sup>

mr.golajiz@gmail.com<sup>2</sup>

Keyvan\_yazdani@yahoo.com<sup>3</sup>



مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان با عنوان «انطباق شهری ساختمان» به موضوعاتی می‌پردازد که فراتر از طراحی سازه یا معماری تک بنا است.

## ۲- مقدمه

همانطور که می‌دانیم در پی تجارب تلخ ناشی از ریزش ساختمان‌های نا ایمن بر اثر مخاطرات طبیعی و مصنوع از جمله زلزله و آتش‌سوزی و همچنین افت و فرسودگی زود هنگام بناها، ضرورت وجود نهادی نظام‌مند و حرفه‌ای برای هدایت، کنترل و نظارت کیفی و فنی ساخت‌وساز احساس شد و نظام مهندسی و کنترل ساختمان به‌عنوان نهادی غیرانتفاعی و غیردولتی، پس از تصویب قانون مربوطه شکل گرفت. در ادامه در چهارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و با تکیه بر دانش روز و تجارب حرفه‌مندان و مهندسان کشور و به منظور طراحی، نظارت بر اجرا و کنترل کارآمد و اثربخش پروژه‌های عمرانی و ساخت و ساز در کشور، مجموعه مباحث (۲۴ گانه) مقررات ملی ساختمان تدوین و تصویب و اجرایی شده است. مقررات ملی ساختمان، مجموعه‌ای از اصول، ضوابط و قواعد فنی هستند که به منظور تأمین ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی فرد و جامعه، رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، نظارت و بهره‌برداری از کلیه ساختمان‌ها الزامی و ضروری است.

رشد شتابان شهرنشینی، افزایش تقاضا برای تولید و تأمین فضای سکونت و فعالیت و توسعه عمودی شهرها و سهم فزاینده جمعیت شهری در دهه‌های اخیر، کشور را با چالش‌های بی‌سابقه‌ای در حوزه شهرسازی و معماری مواجه ساخته که در پی آن موضوعات کیفیت زندگی، تأمین خدمات عمومی و دسترسی به آن‌ها، بهداشت محیط و انتظام ساخت‌وساز به دغدغه‌ای همگانی تبدیل شده است. در پی پیدایش و تشدید این مشکلات و تلاش متخصصین، مدیران و حرفه‌مندان در پاسخ به آن‌ها، مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان، با عنوان «انطباق شهری ساختمان» به‌عنوان نخستین سند سیاستی در حوزه شهرسازی در مجموعه مقررات ملی ساختمان، به تازگی به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است. این مقاله در ادامه به تحلیل محتوای این سند و بررسی نحوه تحقق آن و نیازسنجی الزامات و سازوکارهای اجرایی آن می‌پردازد.



مقیاس «بافت شهری» می‌شود. همین نقطه، نقطه اتصال آن با تخصص (حرفه) شهرسازی است. بر این اساس مبحث ۲۴ می‌تواند زمینه‌ساز حضور موثر مهندسان شهرساز در نظام ساخت و ساز کشور باشد، اما برای تحقق و بالفعل شدن این پتانسیل و توان بالقوه نیاز به تدوین دستورالعمل‌های اجرایی دقیق، تعریف نقش و جایگاه رسمی شهرساز در سه مرحله اصلی فرآیند ساخت بناها یعنی: صدور دستور نقشه و پروانه ساخت (طراحی)، اجرا و کنترل و نظارت بر اجرا دارد و بدون اصلاح ساختار اجرایی موجود و ضمانت اجراهای قانونی موثر و کارآمد، این ظرفیت بالقوه به بالفعل تبدیل نخواهد شد و نقشی منفعلانه خواهد داشت. در نهایت باید گفت چنانچه ویرایش‌های بعدی مبحث ۲۴ و یا دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های اجرایی منتج از آن به حوزه‌های نهادی و اجرایی بیشتر ورود کرده و نقش تعیین‌کننده‌تر با وظایف مشخص‌تری برای شهرسازان تعریف کند، می‌تواند به حضور پررنگ‌تر و فعال‌تر حرفه‌مندان این تخصص کلیدی و البته کمتر مورد توجه قرار گرفته منجر شده و در نتیجه به بهبود وضعیت ساخت و سازها و ارتقای کیفیت زندگی در شهرهای کشور بیانجامد.

## ۱- چکیده

همواره نقش و جایگاه حقوقی- قانونی برای هر حرفه (تخصص) و حرفه‌مندی در نظام فنی و اجرایی کشور ابتدا دست‌کم در چارچوب یک قانون، آیین‌نامه، دستورالعمل مصوب و... ایجاد و تعریف شده است و بدیهی است که حرفه‌مندان و متخصصین بدون این پشتوانه قانونی و نهادی، امکان کنش‌گری و نقش‌آفرینی فعال در امور مربوطه را نخواهند داشت. ازینرو مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان که اخیراً با عنوان «انطباق شهری ساختمان» به تصویب رسیده است، یکی از پشتوانه‌های قانونی حرفه شهرسازی و شهرسازان در کشور است که بستر و چارچوب کلی عمل شهرسازان را تعیین نموده است. این مبحث به موضوعاتی می‌پردازد که فراتر از طراحی سازه یا معماری تک بناست و شامل مواردی مانند هماهنگی ساختمان با محیط پیرامونی، سیما و منظر شهری، تأثیر ساختمان بر بافت شهری، دسترسی‌ها و ارتباط با معبر، همجواری‌ها و حقوق عمومی و یکپارچگی بصری و عملکردی در مقیاس شهری است. بنابراین این مبحث از مقیاس «پلاک ساختمانی» عبور کرده و وارد



مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان، با عنوان «انطباق شهری ساختمان» به عنوان نخستین سند سیاستی در حوزه شهرسازی در مجموعه مقررات ملی ساختمان، به تازگی به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است.



### ۳- مبحث ۲۴؛ ظهور دیر هنگام شهرسازی در مقررات ساختمان

میرهن است که اهداف و مقاصد همه قوانین، برنامه‌ها، سیاست‌ها و راهبردهای توسعه مصوب کشور تا هنگامی که تبدیل به قواعد کاری و رویه‌ای سازمان‌ها و ادارات مسئول مربوطه و راهنمای عمل سرمایه‌های انسانی آن‌ها نشود و کلیه اقدامات و مجوزها بر اساس و با ارجاع به این قواعد و سازوکارها صادر نگردد، آن اهداف و مقاصد قابل تحقق و همچنین قابل پایش و ردیابی نخواهد بود. یکی از این اهداف بهبود کیفیت زیست در حوزه ساخت و ساز و در یک کلام توسعه پایدار شهری و روستایی در پهنه سرزمین است که نقش اصلی و کلیدی در تحقق این هدف به عهده نظام شهرسازی و حرفه‌مندان، مدیران و کاشناسان این حوزه است. در این راستا، مبحث ۲۴ با عنوان انطباق شهری ساختمان یک سند سیاستی است که با سه دهه تأخیر پس از تصویب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به عنوان بخشی از قواعد و راهنمای عمل ساخت و ساز در کشور به تصویب رسیده است.

### ۳-۱- بیان ضرورت و اهمیت شهرسازی در نظام ساخت و ساز

از منظر تحلیل نهادی، شکل‌گیری و ایجاد کلیه نهادها اعم از قوانین، طرح‌ها، مقررات، نظامات و سازمان‌ها و کلیه ترتیبات نهادی مربوطه، دارای منطق (دلیل) وجودی نهادی است. نظام شهرسازی و نهاد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای نیز مانند همه نهادها و نظامات دیگر، دارای منطق و دلیل وجودی است. اساساً نظام شهرسازی (برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای) به دنبال شکست دولت و بازار در تأمین کالاهای عمومی و حل چالش‌های ناشی از رشد سریع جمعیت، صنعتی‌شدن، شهرنشینی فزاینده و کاهش کیفیت محیطی جهانی اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم، به عنوان ابزار مداخله دولت برای رفع این کاستی‌ها و مشکلات به وجود آمد. در واقع مسائل و مشکلات و همچنین نیازهایی پدید آمده بودند که نوع و مقیاس آن‌ها به گونه‌ای بود که حرف و تخصص‌ها و نظام‌های

شهرسازی و سیاست‌ها و اصول آن است که باید نظام ساخت و ساز در کشور را هدایت و کنترل نماید و سازوکارها و چهارچوب ضوابط و مقررات در دیگر حوزه‌های کنشگر و دارای نقش در نظام ساخت و ساز را تعیین کند. محتوا و روح مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان نیز گویای این مهم است.

### ۳-۲- مبحث ۲۴؛ انطباق شهری ساختمان

نخستین سند ضوابط و مقررات عام شهرسازی در مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان با عنوان «انطباق شهری ساختمان» تدوین و تصویب شده است. این عنوان حاوی دو نکته کلیدی است؛ نخست اینکه یک ساختمان در محیط و بستری ساخته می‌شود که این بستر دارای قواعد و چهارچوب‌هایی است که ساختمان باید با آن تطبیق و تناسب داشته باشد و دوم اینکه بستر و محیط و ساختمان برهم اثر دارند. این امر خود وجوه و ابعاد و آثار نیمه عمومی، عمومی و اجتماعی یک ساختمان در شهر یا روستا را نشان می‌دهد و صحنه می‌گذارد و از آنجاکه مقیاس بستر و زمینه، بالاتر و اهمیت آن بیشتر است، لاجرم ساختمان باید از قواعد بستر و محیط خود پیروی نماید و در هماهنگی با آن باشد. در واقع در این سند سیاستی، ساختمان به عنوان یک جزء

موجود نمی‌توانستند راه حل و پاسخی برای آن‌ها داشته باشند. از این روش‌گیری نظام شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری با ارجاع به مفاهیمی همچون منفعت و کالای عمومی و کیفیت زندگی مشروعیت می‌یابد.

در ایران نیز قانونگذار با پذیرش و تأیید منطق نهادی مستحکم منفعت عمومی و کیفیت زیست، علاوه بر سایر قوانین، به ویژه در ماده ۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در چندین بند به صراحت رعایت ترتیبات نهادی نظام شهرسازی از جمله اصول، ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح‌های جامع و تفصیلی را در کنار مقررات ملی ساختمان، الزامی و به عنوان اهداف این قانون بیان و تأکید نموده است. باتوجه به سطح و مقیاس و نوع مسائل و چالش‌های شهرسازی و همچنین محصولات این نظام از جمله برنامه‌ها و طرح‌های توسعه و ضوابط و مقررات آن‌ها و تأکید ویژه قانونگذار بر رعایت اصول و ضوابط شهرسازی و مفاد طرح‌های شهرسازی در کنار مقررات ملی ساختمان، به نظر می‌رسد مباحث شهرسازی در حوزه ساخت و ساز و ساختمان جایگاه بنیادی و ویژه داشته و یکپارچگی و هماهنگی کلیه مقررات ملی ساختمان با اصول و ضوابط شهرسازی ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. قاعدتاً این نظام



برای داشتن یک بافت و فضای شهری با کیفیت و دارای نظم و هماهنگی، لازم است ضوابط و اصول ساخت و ساز یک ساختمان در انطباق با ضوابط حاکم بر محدوده‌های فراتر از خود، از جمله بلوک شهری، محله، شهر یا روستا باشد.

هماهنگی تأکید شده است. این بخش نقش مهمی در کاهش خطاهای اجرایی و افزایش کیفیت نهایی دارد. در واقع مبحث شهرسازی نقش «چهارچوب هماهنگ‌کننده عمومی» را دارد و می‌تواند کیفیت ساخت و ساز را با کیفیت سکونت و زندگی برای ساکنان به طور هم‌افزا و هماهنگ افزایش دهد.

#### ۴- چالش‌ها و موانع پیش روی اجرایی شدن مبحث ۲۴

طبعاً دستیابی به هدف انطباق و هماهنگی ساختمان به محیط و بافت پیرامون از مسیر تصویب و اعمال قواعد و ضوابط تنظیم‌گر و لازم‌الرعایه و تدوین سازوکارها و رویه‌های اداری مربوطه امکان‌پذیر خواهد بود. از آنجاکه خروجی و محصول نهایی نظام شهرسازی در مقیاس ساختمان، دستور نقشه و پروانه و پایان کار ساختمانی است، بنابراین همه قواعد و ضوابط و سازوکارهای شهرسازی باید تا مرحله صدور پروانه ساختمانی قابلیت اعمال و کنترل داشته تا بتواند اهداف و مقاصد هم‌چون منفعت عمومی و کیفیت زندگی در بلندمدت در یک شهر یا روستا تأمین شود. لذا لازم است مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان به‌عنوان نخستین سند سیاستی شهرسازی در حوزه ساختمان، در فرایند طراحی، نظارت و اجرای ساختمان عملیاتی شده و نقش فعال و تعیین‌کننده داشته باشد.

با وجود امکانات و فرصت‌های قابل توجه، اجرای مبحث ۲۴ با مسائل و چالش‌های جدی روبه‌روست. بعضی از این مسائل به محتوا و ماهیت (تهیه شده یا در نظر گرفته شده برای) این مبحث باز می‌گردد در حالی که موارد دیگر به ایرادات ساختاری و مشکلات کلان در نظام ساخت و ساز در کشور باز می‌گردد که در ادامه در دو زیربخش به بررسی آن‌ها می‌پردازیم.

#### ۴-۱- مسائل محتوایی و ماهیتی

برخی مسائل مربوط به کمبودهای محتوایی و اشکالات ماهیتی در این مبحث شامل موارد ذیل است:

■ ابهام در شرح خدمات و کلی‌بودن برخی



بین‌رشته‌ای خود می‌تواند کیفیت عملکردی ساختمان‌ها را ارتقاء داده و هماهنگی بین اجزای مختلف ساختمان را افزایش دهد. از سوی دیگر (با مدیریت و نظارت شهرساز بر رعایت ضوابط و مقررات) مبحث شهرسازی می‌تواند از بروز تعارض بین طراحی معماری، سازه و تأسیسات جلوگیری کند و سطح کیفی ساختمان، موارد و ملاحظات ایمنی، بهره‌برداری مناسب و آسایش کاربران را بالا ببرد. به عنوان مثال در بخش الزامات عمومی طراحی و اجرا به مواردی مانند رعایت ضوابط کلی ایمنی، هماهنگی بین نقشه‌های معماری، سازه و تأسیسات، رعایت مقررات ملی در تمامی مراحل طراحی تا اجرا و پیش‌بینی شرایط بهره‌برداری مناسب اشاره می‌شود که مستقیماً با کیفیت ساخت در ارتباط است. در بخش مربوط به ایمنی و بهره‌برداری نیز مواردی مانند پیشگیری از خطرات عمومی، دسترسی‌های ایمن، شرایط مناسب بهره‌برداری و نگهداری و پیش‌بینی تمهیدات برای تعمیرات آینده پرداخته می‌شود که کیفیت بلندمدت ساختمان را بهبود می‌بخشد. در مورد الزامات مربوط به هماهنگی بین تخصص‌ها نیز در برخی مواد به صراحت بر لزوم هماهنگی نقشه‌ها، جلوگیری از تداخل عناصر سازه‌ای و تأسیساتی و مسئولیت طراحان و ناظران در

از یک کل متشکل و نظام‌مند به نام بافت یا بلوک شهری است که هماهنگی و یکپارچگی و انطباق این جزء با کل خود، ضرورتی حیاتی است. بنابراین برای داشتن یک بافت و فضای شهری با کیفیت و دارای نظم و هماهنگی، لازم است ضوابط و اصول ساخت و ساز یک ساختمان در انطباق با ضوابط حاکم بر محدوده‌های فراتر از خود، از جمله بلوک شهری، محله، شهر یا روستا باشد.

در مبحث ۲۴ انطباق شهری ساختمان، در ۴ لایه (سطح) به صورت ذیل صورت‌بندی شده است:

- انطباق با قطعه زمینی که در آن ساخته می‌شود.
- انطباق عملکردی با کاربری مصوب و ملاک عمل در طرح‌های مصوب و ملاک عمل.
- انطباق با سیما و منظر شهری.
- انطباق با معیارهای کالبدی مصوب از جمله تراکم، سطح اشغال و توده‌گذاری.

در حقیقت این مبحث به موضوعاتی می‌پردازد که فراتر از طراحی سازه یا معماری یک بناست و همین نقطه، محل اتصال آن با تخصص شهرسازی است.

این مبحث به ضوابطی می‌پردازد که جنبه‌ی مشترک بین تمام رشته‌ها دارد؛ یعنی مسائلی که هم در معماری، هم سازه، هم تأسیسات و هم شهرسازی اثرگذار است و به دلیل ماهیت



اگر تخلف از مبحث ۲۴ جریمه مشخص نداشته باشد، منجر به توقف کار نشود و در پایان کار سخت‌گیری نشود؛ عملاً اجرا نخواهد شد.



مواد: ضوابط مبحث ۲۴ در برخی موارد کلی است. مثلاً در این الزام که ساختمان باید با بافت پیرامونی هماهنگ باشد؛ معیار سنجش، مرجع تشخیص یا ابزار و روش ارزیابی نامشخص است و نبود شاخص‌های کمی، اجرا را دشوار می‌کند. نا هماهنگی با طرح‌های شهری و به ویژه ضوابط طرح تفصیلی و اولویت‌بندی و چگونگی رفع ابهام و تداخل با شرح خدمات طرح‌های توجیهی و انطباق شهری از موارد دیگر این ابهامات است.

■ برخی الزامات به صورت کلی بیان شده‌اند و قابلیت تفسیر متفاوت دارند.

■ ضعف در ضمانت اجرای مستقیم: مبحث ابزار تنبیهی مستقل ندارد و وابسته به سازمان نظام‌مهندسی ساختمان است.

■ عدم پیوند قوی با فناوری‌های نوین به اندازه کافی؛ به موضوعاتی مانند ساختمان هوشمند، پایداری پیشرفته، ارزیابی چرخه عمر ساختمان و ... پرداخته نشده است.

■ عدم توجه کافی به کیفیت معماری شهری؛ بیشتر تمرکز بر عملکرد فنی است تا کیفیت بصری و هویت شهری.

#### ۲-۴- مسائل ساختاری و کلان

برخی مسایل نیز ساختاری و کلان هستند و با توجه به زمینه و محدوده اثر و هدف این مبحث، اجرای آن را نیز دچار مشکل و اختلال می‌کند که مهم‌ترین آن‌ها شامل موارد ذیل است:

■ ناهماهنگی بین رشته‌ها: در عمل معماری، سازه و تأسیسات جداگانه طراحی می‌شوند، جلسات هماهنگی جدی برگزار نمی‌شود و روش‌های یکپارچه‌سازی کمتر استفاده می‌شود.

■ کمبود و ضعف در ابزارها و ضمانت‌های اجرایی در قانون (سازمان نظام‌مهندسی ساختمان و شهرداری): اگر تخلف از مبحث ۲۴ جریمه مشخص نداشته باشد، منجر به توقف کار نشود و در پایان کار سخت‌گیری نشود؛ عملاً اجرا نخواهد شد.

■ نبود ساختار اجرایی در شهرداری‌ها: اکثر شهرداری‌ها واحد مستقل ارزیابی شهری و نیروی متخصص شهرساز کافی ندارند و کنترل نما را به کمیته‌های محدود سپرده‌اند در نتیجه اجرای فراگیر آن دشوار است.

متفاوت (یکی برای گرفتن پروانه و دیگری برای اجرا و پیاده‌سازی و سپس پرداخت جریمه برای گرفتن پایان کار)

#### ۵- راهکارها و پیشنهادات

مبحث ۲۴ نخستین مبحث مقررات ملی ساختمان است که از مقیاس تک‌بنا فراتر رفته و مقیاس شهر را پوشش می‌دهد و دقیقاً در همین گذار است که مهندس شهرسازی می‌تواند نقش محوری ایفا کند. اما بدون آموزش و فرهنگ‌سازی، اصلاح ساختار اجرایی و ایجاد و تقویت ضمانت‌های قانونی، این ظرفیت بالقوه به طور کامل بالفعل نخواهد شد. مبحث ۲۴ اگر به صورت واقعی و نه صورتی اجرا شود می‌تواند کیفیت ساخت و ساز شهری را به طور محسوسی ارتقا دهد، از ناهماهنگی‌های اجرایی جلوگیری کند، عمر مفید ساختمان‌ها را افزایش دهد و به بهبود سیمای شهری کمک کند؛ اما در شرایط فعلی، چالش‌های اجرایی و ضعف نظارت باعث شده است که ظرفیت کامل آن بالفعل نشود. در عین حال به شرط تدوین دستورالعمل‌های اجرایی دقیق، تعریف جایگاه رسمی شهرساز در فرایند طراحی، نظارت و صدور پروانه، تعیین شرح خدمات مشخص، ایجاد واحدهای نظارت و کنترل شهری در شهرداری‌ها

■ تعارض منافع حرفه‌ای: برخی رشته‌ها ممکن است اجرای آن را دخالت در حوزه خود تلقی کنند، به ویژه معماران در بحث نما و مهندسان ناظر در بحث کنترل طرح که این موضوع می‌تواند مقاومت صنفی ایجاد کند.

■ ضعف نظارت مؤثر: کنترل واقعی اجرا در بسیاری از پروژه‌ها دقیق انجام نمی‌شود.

■ نگاه حداقلی به مقررات: بسیاری از سازندگان فقط برای گرفتن پایان‌کار، حداقل ضوابط را رعایت می‌کنند.

■ فشارهای اقتصادی: افزایش هزینه ساخت، تمایل کارفرما به کاهش هزینه و مصالح غیراستاندارد.

■ ضعف آموزش و آگاهی: برخی مجریان و حتی مهندسان با جزئیات کامل مبحث آشنا نیستند.

■ اولویت اقتصاد بر کیفیت شهری: در نظام ساخت‌وساز فعلی، اولویت معمولاً بر حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم و سود بیشتر است در حالی که مبحث ۲۴ بر کیفیت تأکید دارد. این تضاد اقتصادی مانع مهمی است.

■ تبدیل احکام امحای بنا به جریمه مالی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری و روال عادی شدن تخلف ساخت و ساز بر مبنای دونقشه



اگر مبحث ۲۴ صحیح اجرا شود مصرف انرژی کاهش می‌یابد.

جدول ۱- جمع‌بندی تحلیلی از بررسی مبحث ۲۴

توان‌ها و فرصت‌ها	مسائل و چالش‌ها	راهکارها و پیشنهادات
<p>- نقش بالقوه بالا در ارتقای کیفیت ساخت و ساز</p> <p>- امکان ایجاد هماهنگی بین رشته‌های مهندسی ساختمان</p> <p>- پرداختن به ساختمان به عنوان یک جزء از کل (فضای شهری)</p> <p>- توجه به پیشگیری از خطرات عمومی، دسترسی‌های ایمن، شرایط مناسب بهره‌برداری و نگهداری و پیش‌بینی تمهیدات برای تعمیرات و تغییرات آینده</p> <p>- لزوم هماهنگی نقشه‌ها، جلوگیری از تداخل عناصر سازه‌ای و تأسیساتی و مسئولیت طراحان و ناظران در هماهنگی</p> <p>- نقش «چهارچوب هماهنگ‌کننده عمومی» در ساخت و سازها</p> <p>- توجه و تأکید بر حقوق و منفعت عمومی شهروندان به عنوان نخستین سند سیاستی شهرسازی در حوزه ساختمان،</p>	<p>- ضمانت اجرایی ناکافی (در قوانین نظام مهندسی، شهرداری و ...)، ضعف نظارت و اجرای حداقلی، ضعف ساختار اجرایی در شهرداری‌ها</p> <p>- ابهام در شرح خدمات و کلی بودن برخی مواد و قابلیت تفسیر متفاوت برخی الزامات</p> <p>- دقیق نبودن معیار سنجش، مرجع تشخیص یا ابزار و روش ارزیابی و نبود شاخص‌های کمی،</p> <p>- ابهام و تداخل با شرح خدمات طرح‌های توجیهی و انطباق شهری و احتمال ناهماهنگی با طرح‌های شهری و به ویژه ضوابط طرح تفصیلی و اولویت بندی نامشخص سطوح اجرایی</p> <p>- عدم پیوند قوی با فناوری‌های نوین</p> <p>- عدم توجه کافی به کیفیت معماری شهری</p> <p>- ناهماهنگی بین رشته‌های درگیر در ساخت و ساز و توجه ناکافی به جلسات هماهنگی و روش‌های یکپارچه‌سازی</p> <p>- تعارض منافع حرفه‌ای، فشارهای اقتصادی و اولویت اقتصاد بر کیفیت شهری و منافع عمومی، ضعف آموزش و آگاهی</p>	<p>- شفاف‌سازی، تقویت نظارت، پیوند با فناوری‌های نوین</p> <p>- تدوین دستورالعمل اجرایی دقیق و ایجاد ساز و کار بازخوردگیری و بازنگری اصولی در ویرایشات دوره‌ای مبحث</p> <p>- تعریف جایگاه رسمی شهرساز در فرایند طراحی، نظارت و صدور پروانه</p> <p>- تعیین شرح خدمات مشخص</p> <p>- سامان‌دهی طرح‌های توجیهی (انطباق شهری)</p> <p>- ایجاد واحدهای نظارت و کنترل شهری در شهرداری‌ها با استفاده از پتانسیل و توان مهندسان شهرساز و حمایت نهادی سازمان نظام مهندسی ساختمان و وزارت راه و شهرسازی</p> <p>- آموزش، ترویج و فرهنگ سازی در مورد مبحث ۲۴ به شهرسازان، کارشناسان و مدیران شهری و نظام مهندسی و دست‌اندرکاران ساخت و ساز در بخش خصوصی</p> <p>- تهیه دستورالعمل‌های اجرایی مبحث برای ایجاد وحدت رویه و رفع ابهامات</p> <p>- بررسی و کنترل اثرات افزایش تراکم در کمیسیون‌ها و تغییر ضوابط طرح‌های شهری</p> <p>- نظارت شهرسازها در کلیه مراحل ساخت و ساز (قبل و بعد از صدور پروانه و اجرایی شدن ضوابط و مقررات)</p> <p>- استفاده از توان و پتانسیل مهندسان شهرساز با توجه به مشکلات در نظارت عالی شهرسازی (الزامات ماده ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی)</p>

کیفیت بناها نمای شهری منظم ترمی شود، ایمنی عمومی افزایش می‌یابد و بهره‌برداری صحیح از فضاهای شهری ممکن می‌شود. اگر مبحث ۲۴ صحیح اجرا شود مصرف انرژی کاهش می‌یابد، ایمنی شهری بالا می‌رود، دوام ساختمان‌ها افزایش می‌یابد و هزینه‌های شهری در بلندمدت کاهش می‌یابد. در واقع این مبحث بستری قانونی برای نقش‌آفرینی و کنشگری فعال شهرسازان در نظام هدایت و کنترل ساخت و ساز در کشور و فرایند بهبود کیفیت زندگی و تحقق توسعه پایدار شهری است.

در پایان، موارد بررسی شده در این مقاله را می‌توان در قالب جدول ۱ دسته بندی نمود.

## ۷- مراجع

[۱] اولین ویرایش مبحث ۲۴ (انطباق شهری ساختمان)، دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان، ۱۴۰۴/۷/۲۷.

## تغییر ضوابط طرح‌های شهری

■ تعریف نقش نظارت فعال و موثر برای شهرسازها در کلیه مراحل ساخت و ساز (قبل و بعد از صدور پروانه و اجرایی شدن ضوابط و مقررات)

■ استفاده از توان و پتانسیل مهندسان شهرساز در تأمین نیروی انسانی متخصص در کلیه نهادها و فرایندهای مربوطه در نظام کنترل و نظارت عالی شهرسازی در کشور (الزامات ماده ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی)

## ۶- جمع‌بندی

بطور خلاصه مبحث ۲۴ اگرچه در مقیاس اجرایی و ساختمانی است، اما با کلیت شهر و موضوع شهرسازی ارتباط دارد؛ از جمله این موارد رعایت همجواری‌ها، رعایت دسترسی‌ها و حریم‌ها و ارتقای کیفیت محیط شهری است. با کنترل

با استفاده از پتانسیل و توان مهندسان شهرساز و حمایت نهادی سازمان نظام مهندسی ساختمان و وزارت راه و شهرسازی این مبحث می‌تواند زمینه‌ساز حضور جدی مهندسان شهرساز باشد. با توجه به مطالب فوق اهم این راهکارها و پیشنهادات در قالب موارد ذیل قابل دسته‌بندی است:

■ آموزش، ترویج و فرهنگ سازی در مورد مبحث ۲۴ به شهرسازان، کارشناسان و مدیران شهری و نظام مهندسی و دست‌اندرکاران ساخت و ساز در بخش خصوصی

■ تهیه دستورالعمل‌ها و سازوکارهای اجرایی مبحث برای تعیین دستورکار مشخص برای شهرسازان در روند کار صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرا و ایجاد وحدت رویه در جهت رفع ابهامات

■ آسیب‌شناسی، اثرسنجی و آگاهی بخشی نسبت به افزایش تراکم و تغییر کاربری در کمیسیون‌ها و