



دیرخانه کمیسیون های مشورتی - تخصصی

دیرخانه کمیسیون های مشورتی - تخصصی اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تبریز

صور تجلسه کمیسیون صنعت احداث، امور زیربنایی و اقتصاد کلان

رئیس کمیسیون: جمشید برزگر	تاریخ جلسه: ۱۴۰۴/۰۲/۱۷	محل نشست: اتاق بازرگانی تبریز	ساعت شروع: ۱۰:۰۰	ساعت اختتام: ۱۲:۰۰
------------------------------	---------------------------	----------------------------------	---------------------	-----------------------

اعضای جلسه: مطابق لیست پیوستی

دستور جلسه :

- ۱- بررسی چالش های مربوط به صنعت احداث در حوزه مسکن و ساخت وسازهای شهری
- ۲- بررسی موضوع کنترل نقشه های سازه شهرک های صنعتی

صورت مذاکرات:

تسهیل صدور پروانه های ساختمانی و رفع موانع کنترل نقشه های سازه در شهرک های صنعتی استان

جمشید برزگر، رئیس کمیسیون صنعت احداث، امور زیربنایی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی تبریز: هدف از تشکیل این جلسه، تسهیل در بهره مندی از امکانات شهرداری و ارتقای خدمات رسانی به حوزه های ساختمان سازی و شهروندان از سوی شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان است. سخت گیری های موجود در فرآیند صدور پروانه احداث ساختمان ها از سوی شهرداری و سازمان نظام مهندسی، موجب تأخیر در آغاز پروژه های ساختمانی گردیده است. در خصوص رفع موانع و محدودیت های مرتبط با کنترل نقشه های سازه در شهرک های صنعتی استان، لازم است از سازمان نظام مهندسی و شهرداری استان مطالبه گری جدی به عمل آید.

خلأ نهاد متمرکز در توسعه شهری و تأکید بر اجرای دقیق مواد (۴) و (۳۳) قانون نظام مهندسی

مصطفی بهنیا، نایب رئیس کمیسیون صنعت احداث و امور زیربنایی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی تبریز:

- نبود یک نهاد متمرکز در حوزه توسعه شهری برای رسیدگی به پروژه های بالاتکلیف و نیمه تمام، علی رغم گستردگی موضوعات این حوزه، موجب تأخیر در تصمیم گیری های اجرایی شده است. تشکیل یک کمیته تخصصی با حضور اعضای مرتبط با توسعه شهری و کارشناسان فنی و اجرایی ضروری است تا مسائل با دقت بیشتری بررسی و راهکارهای لازم برای رفع چالش ها ارائه شود.
- مطابق ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی در امور فنی ساختمان و شهرسازی، مستلزم برخورداری از صلاحیت حرفه ای است. این صلاحیت برای مهندسان از طریق «پروانه اشتغال به کار مهندسی»، برای کاردان های فنی و معماران تجربی از طریق «پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی»، و برای کارگران ماهر از طریق «پروانه مهارت فنی» احراز می شود. مرجع صدور پروانه های مهندسی و کاردانی وزارت راه و شهرسازی و مرجع صدور پروانه مهارت فنی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی است. ورود و فعالیت افراد فاقد صلاحیت در فرآیند ساخت وساز



دیرخانه کمیسیون های مشورتی - تخصصی

موجب هرج و مرج در این حوزه شده است؛ بنابراین، ادامه فعالیت در صنعت ساختمان باید صرفاً توسط مهندسان و ناظران واجد صلاحیت انجام گیرد و به افراد فاقد تخصص در رشته های عمران و ساخت و ساز نباید پروانه احداث ساختمان اعطا شود. همچنین اداره کل راه و شهرسازی به عنوان ناظر عالی، مسئولیت نظارت بر حسن اجرای ماده (۴) قانون مذکور را بر عهده دارد.

- ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به نحوه تدوین و به روز رسانی مقررات ملی ساختمان می پردازد. بر اساس این ماده، رعایت اصول فنی شامل ایمنی، بهداشت، بهره وری، آسایش و صرفه اقتصادی در تمامی مراحل ساخت و ساز الزامی است. مقررات ملی ساختمان توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین و به تصویب هیئت وزیران می رسد و می تواند متناسب با شرایط خاص هر استان مورد بازنگری قرار گیرد. سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها می توانند پیشنهادات اصلاحی خود را به شورای فنی استان ارائه دهند تا پس از تأیید و تصویب وزارت راه و شهرسازی، به عنوان بخشی از مقررات ملی ساختمان اعمال شود.
- شهرداری ها نقش مؤثری در جلوگیری و توقف ساخت و سازهایی دارند که توسط افراد فاقد صلاحیت انجام می شود.
- پروژه های مشارکتی و پروژه های نیمه تمام شهری باید در جلساتی با حضور مسئولان دستگاه های اجرایی ذی ربط بررسی و تعیین تکلیف شده و تصمیمات لازم برای اجرایی شدن آنها اتخاذ گردد.

لزوم اجرای دقیق قانون نظام مهندسی و جلوگیری از ورود افراد فاقد صلاحیت به ساخت و ساز

ابراهیم صومی، نایب رئیس کمیسیون صنعت احداث، امور زیربنایی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی تبریز:

- سازمان نظام مهندسی ساختمان در عمل صرفاً به کنترل و نظارت بر نقشه ها محدود شده و از انجام سایر وظایف قانونی خود امتناع می ورزد.
- ضعف در اجرای قوانین و یا وجود نواقص در برخی مقررات نظام مهندسی، زمینه ورود افراد غیر مرتبط و فاقد تخصص را به حوزه ساخت و ساز فراهم کرده است.
- ماده (۴) قانون نظام مهندسی ساختمان و سایر مقرراتی که مانع صدور مجوز پروانه برای افراد فاقد صلاحیت می شود، باید به طور دقیق اجرا شده و در صورت نیاز مورد اصلاح قرار گیرد.

تسهیل صدور پروانه مهندسین مشاور و بازنگری در تعیین حق الزحمه پروژه های ساختمانی

امیرناصر ساعی، رئیس انجمن مهندسین مشاور:

- اخذ پروانه موقت مهندسین مشاور با همکاری سازمان برنامه و بودجه کشور انجام پذیرفته است.
- نقش شهرداری در رسیدگی به موضوع پایین بودن حق الزحمه پروژه های ساختمانی و همچنین فراهم سازی بستر لازم برای بازنگری در تعیین حق الزحمه مهندسین مشاور - متناسب با شرح وظایف آنان که توسط دستگاه های اجرایی ذی نفع مشخص می گردد - بسیار حائز اهمیت است.



دیرخانه کمیسیون های مشورتی - تخصصی

اعضایی از انجمن انبوه سازان مسکن و ساختمان استان:

- سازمان نظام مهندسی ساختمان در رسیدگی به پرونده های مسکن و حوزه شهری، بدون توجه به تفاهم نامه ها و بخشنامه های امضا شده بین کانون انجمن انبوه سازان و وزارت راه و شهرسازی، به صورت مستقل عمل کرده که منجر به نارضایتی بسیاری از مهندسان و انبوه سازان شده است.
- عملکرد سازمان نظام مهندسی در رسیدگی به پرونده های مسکن و حوزه شهری باید با حضور شورای مسکن مورد بازنگری قرار گیرد.
- هزینه های پرداختی برای خدمات سازمان نظام مهندسی در قبال خدمات ارائه شده، بسیار بالا و غیرمنصفانه است.
- رویه برآورد هزینه ساخت پروژه های ساختمانی نیازمند اصلاح است.
- هزینه خدمات رسانی سازمان نظام مهندسی ساختمان بیش از ۲۵ درصد دستمزد دریافتی مهندسان پروژه است.
- با توجه به افزایش هزینه خدمات دهی سازمان نظام مهندسی، دستمزد ساخت و ساز پروژه ها نیز باید متناسباً افزایش یابد.
- مشوق هایی برای مهندسان جهت اجرای پروژه های ساخت و ساز باید توسط سازمان نظام مهندسی در نظر گرفته شود تا از افزایش هزینه های پرداختی کاسته شود.
- پروژه های سنگین شهری، در مقایسه با کلان شهرها، به دلیل محدودیت های صدور مجوز پروانه ساخت و دیگر موانع شهرداری و سازمان نظام مهندسی، خروجی مطلوبی ندارند (مثال: ارتفاع لابی برخی ساختمان ها در تبریز کمتر از ۱۰ متر است، در حالی که در کلان شهرها به حدود ۱۸ متر می رسد).
- طرح تفصیلی شهر باید بازنگری شود. (طرح تفصیلی بر اساس قوانین و اصول طرح جامع شهری تهیه می شود و شامل نحوه استفاده از زمین ها، ارتفاع و تراژ سازه ها، محدوده راه ها و شبکه عبور و مرور، میزان تراکم ساخت، نوسازی بافت فرسوده و هماهنگی با طرح جامع تبریز است که توسط مهندسین مشاور تهیه می شود).
- در پروژه های بزرگ، مشکل و مانع در خاکبرداری وجود دارد و پیشنهاد می شود از دکوپاژ در این مرحله استفاده شود. (دکوپاژ فرآیندی است که برای تنظیم سطح زمین، تعیین میزان خاکبرداری و خاکریزی و ایجاد بستری مناسب برای فونداسیون و سایر بخش های سازه انجام می شود).
- طولانی بودن فرآیند اخذ پروانه ساختمان مشکلات متعددی ایجاد کرده است؛ با وجود پرداخت هزینه ها حتی به شکل تقسیط، پس از اتمام مبلغ تقسیط شده، پروانه احداث دریافت نشده و شروع پروژه با تأخیر مواجه می شود.
- عدم دریافت عوارض حفاری به دلیل پایان نیافتن مدت تقسیط هزینه اخذ پروانه، مشکلاتی برای مهندسان ایجاد کرده است.

اعضایی از انجمن مهندسین مشاور:



دیرخانه کمیسیون های مشورتی - تخصصی

- عدم رعایت قوانین و اصول در مرحله ارجاع نظارت ساختمان، مشکلات متعددی ایجاد کرده است. (مهندسان دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت، می توانند وارد مرحله ارجاع نظارت شده و پروژه هایی را جهت نظارت در سامانه نظام مهندسی تحت نظر سازمان انتخاب و شروع به نظارت نمایند).
- در مرحله ارجاع نظارت، گاهی مهندسانی به عنوان ناظر انتخاب می شوند که صلاحیت و تجربه کافی برای انجام نظارت را ندارند یا در انجام وظایف خود کوتاهی می کنند.
- پرداخت ۵۰ درصد هزینه نظارت به مهندسان قبل از آغاز پروژه، از سوی صاحب پروژه، رویکرد نادرستی است؛ زیرا در پروژه های کلان و بلندمدت (مثلاً پنج ساله) این اقدام ریسک قابل توجهی برای صاحب پروژه ایجاد می کند.

تسریع بررسی نقشه های سازه و تقویت نظارت فنی در شهرک های صنعتی

گندمی، معاون شرکت شهرک های صنعتی:

- عدم کنترل و نظارت دقیق بر نقشه های سازه شهرک ها و طولانی بودن فرآیند بررسی این نقشه ها توسط کارشناسان سازمان نظام مهندسی استان، موجب نارضایتی مسئولین شهرک ها شده است. بر این اساس، پیشنهاد شد در هر شهرک از نقشه های تیپ استفاده شود تا فرآیند تأیید و کنترل نقشه های سازه تسهیل گردد.
- بررسی آزمایش های مکانیک خاک در مراحل طراحی و ساخت و ساز و عدم دقت در تأیید این آزمایش ها توسط کارشناسان نظام مهندسی، مشکلاتی ایجاد کرده است. بنابراین پیشنهاد شد در هر شهرک، دفتر کنترل و نظارت با حضور کارشناسان نظام مهندسی ایجاد شود تا نظارت دقیق بر این موارد صورت گیرد.

چالش ها و تخفیف های صدور پروانه ساختمانی و ضرورت هماهنگی شهرداری با نظام مهندسی

محمد عزتی، معاون شهرسازی و معماری شهرداری کلانشهر تبریز:

- پروسه صدور پروانه احداث ساختمان طولانی شده است؛ به گونه ای که مدت زمان صدور پروانه از ۳ سال به ۸ سال افزایش یافته است.
- طبق مصوبات اخیر، شهرداری استان تخفیف هایی برای انجمن انبوه سازان در ساخت و ساز پروژه های شهری در نظر گرفته است:
 - پروژه های واقع در مناطق پایین شهر از تخفیف حدود ۲۵ درصد در هزینه صدور پروانه برخوردار هستند.
 - پروژه های واقع در سایر مناطق شهری از تخفیف حدود ۲۰ درصد بهره مند می شوند (به صورت بسته تشویقی متناسب با منطقه و طبقه مورد نظر).
 - در پروژه های داخل مجتمع ها، تخفیف حدود ۴۰ درصد اعمال می شود، مشروط بر آنکه فاصله بین دو بلوک حداقل یک و نیم برابر ارتفاع ساختمان باشد؛ همچنین پروژه هایی که بیش از دو بلوک و شبه مجتمع باشند، مشمول این تخفیف ۴۰ درصد خواهند بود.



دیرخانه کمیسیون های مشورتی - تخصصی

- تمديد پروانه احداث ساختمان طبق مصوبه قانون برآوردهای مالیاتی امکان پذیر است و اختیاری برای شورا یا شهرداری ندارد. پس از اتمام مدت پروانه، دو سال فرصت برای ادامه پروژه وجود دارد؛ بنابراین در صورت محاسبه صدور پروانه و تمديد، کل فرآیند می تواند حداکثر ۱۰ سال به طول انجامد و در صورتی که بیش از این مدت طول بکشد، پروژه باید از ابتدا برای اخذ پروانه جدید اقدام کند.
- مدت زمان تقسيط پرداخت مبلغ اخذ پروانه ساختمان طبق مصوبه شهرداری، بیش از ۳۶ ماه امکان پذیر نیست.
- اخذ پروانه احداث ساختمان برای ساختمان های بالای ۹ طبقه در استان آذربایجان شرقی، به ویژه شهر تبریز، با محدودیت مواجه است.
- شهرداری صرفاً مجری مصوبات شورای عالی و شورای مسکن است و قدرت اجرایی فراتر از مصوبات دولتی ندارد.
- علاوه بر پروانه احداث، پیش پروانه نیز طبق قانون رفع موانع تولید و مصوبه شهرداری صادر می شود؛ اعتبار پیش پروانه ۲ سال پس از صدور است و با تعویض طرح تفصیلی یا تغییرات دیگر، اعتبار آن حفظ می شود.
- با توجه به مراحل انجام پروژه ساختمان (اخذ پروانه، طراحی، کنترل، نظارت و اجرا)، مشکلاتی در مراحل کنترل و اجرا وجود دارد. بنابراین بهتر است این مسائل در چارچوب هماهنگی بین شهرداری و سازمان نظام مهندسی، با در نظر گرفتن محدودیت های موجود، حل و فصل شود.

لزوم رعایت نظام آمایش سرزمین و ارتقای کارآمدی نظام مهندسی در استان آذربایجان شرقی

بابک رضی منش، مدیرکل دفتر فنی، امور عمرانی، حمل و نقل و ترافیک استانداری آذربایجان شرقی:

- عدم توجه و رعایت نظام آمایش سرزمین در کشور، به ویژه در استان آذربایجان شرقی، و عدم استفاده از آن در برنامه های اداره راه و شهرسازی، می تواند در آینده چالش های جدی ایجاد کند.
- متأسفانه ساخت و سازهای غیرمجاز در استان، آمار بالاتری نسبت به ساخت و سازهای مجاز دارند.
- عدم تعادل و هماهنگی بین هزینه های دریافتی سازمان نظام مهندسی ساختمان از پروژه های ساختمانی و خدمات نظارتی ارائه شده، موجب نارضایتی عوامل اجرایی پروژه ها شده است.
- نظام فنی اجرایی، نسبت به نظام مهندسی کارآمدتر است؛ زیرا در هر استان بر اساس نظام فنی اجرایی کشوری، با هدف افزایش کارآمدی و اثربخشی طرح ها و پروژه های سرمایه گذاری و با رویکرد نتیجه گرا ایجاد شده است.
- برای رسیدگی مدون به مشکلات نظام مهندسی، پیشنهاد شد این مسائل در سطح ملی و استانی طبقه بندی و اولویت بندی شوند.

نقش نظام مهندسی در اجرای تعرفه ها و چالش های بررسی نقشه های سازه شهرک های صنعتی

طالب نژاد، عضو هیئت مدیره نظام مهندسی:



دیرخانه کمیسیون های مشورتی - تخصصی

- تعرفه های نظام مهندسی که به مهندسان ناظر تعلق می گیرد، سالانه افزایش می یابد و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صرفاً مجری این قانون ملی است.
- بررسی الکترونیکی نقشه های سازه شهرک ها در هر شهر، لزومی به ارجاع به دفتر نظام مهندسی همان شهر ندارد.
- برخی از نقشه های شهرک های صنعتی استان دارای نقص و ایراد هستند؛ بنابراین بررسی آنها توسط کارشناسان نظام مهندسی زمان بر خواهد بود.

ارجاع ۱۴۰۰ پرونده ساخت و ساز به قانون انبوه سازان و محدودیت دوماهه برداشت توسط سازندگان

حامد امین زاده، عضو اداره راه و شهرسازی استان:

طبق دستورالعمل جدید وزارت راه و شهرسازی در زمینه طرح و ساخت، تعداد ۱۴۰۰ پرونده ساخت و ساز به قانون انبوه سازان ارجاع شده است. فرصت برداشت این پرونده ها توسط انبوه سازان کشور محدود بوده و مدت زمان برداشت آن، دو ماه پس از ابلاغ دستورالعمل تعیین شده است

مصوبات:

ردیف	دستور کار	شرح مصوبه	اقدامات مرتبط و مسئول اقدام	مهلت اقدام
۱	بررسی چالش های مربوط به صنعت احداث درحوزه مسکن و ساخت وسازهای شهری	مصوب گردید: با تشکیل کمیته ای متشکل از مشاوران کمیسیون، کارشناسان اداره راه و شهرسازی و نمایندگان سازمان نظام مهندسی استان، اقدامات لازم در خصوص اصلاح قانون نظام مهندسی ساختمان بر اساس ماده (۴) آن صورت پذیرد. این اصلاحات با هدف جلوگیری از حضور افراد فاقد صلاحیت در فرآیند اجرای ساختمان که منجر به افت کیفیت ساخت و ساز و تضعیف اعتماد عمومی گردیده است، انجام خواهد شد. همچنین اصلاح قانون ارجاع نظارت و بازرنگری در فرآیندها، نحوه پرداخت و تعیین تعرفه های نظارتی در دستور کار قرار گیرد.	تشکیل «کمیته نظام مهندسی ساختمان» در کمیسیون صنعت احداث، با مأموریت بررسی و پیشنهاد اصلاح قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بر اساس اسناد مصوب ۱۳۷۴.	اولین اقدام در اسرع وقت بعد از جلسه ۱۴۰۴/۰۲/۱۷ و مهلت اقدام تا پایان سال ۱۴۰۴



دیرخانه کمیسیون های مشورتی - تخصصی

تا پایان سال جاری (۱۴۰۴)	تشکیل «کمیته شهرک های صنعتی» برای بررسی فرآیند کنترل نقشه های سازه و امکان به کارگیری نقشه های تیپ در شهرک ها.	مصوب گردید: کمیته ای با حضور مسئولین شرکت شهرک های صنعتی و سازمان نظام مهندسی ساختمان تشکیل گردد. این کمیته موظف است نسبت به تهیه نقشه های تیپ اقدام نموده و پس از تأیید سازمان نظام مهندسی، امکان استفاده صاحبان صنایع از این نقشه ها فراهم شود. با توجه به تفاوت شرایط زمین، مقاومت خاک و تأثیرپذیری از زلزله در شهرک های مختلف، انجام بررسی های کارشناسی الزامی است. همچنین مقرر گردید یک نماینده از سازمان نظام مهندسی در شهرک های صنعتی مستقر باشد تا به عنوان واسطه میان واحدهای صنعتی و نظام عمل کرده و از مراجعات مکرر صاحبان صنایع به سازمان کاسته شود.	بررسی موضوع کنترل نقشه های سازه شهرک ها	۲
--------------------------	--	--	---	---