

## خلاصه مذاکرات صورتجلسه چهل و چهارم هیأت مدیره سازمان استان تاریخ ۹۲/۱۱/۱۹

### مطالب پیش از دستور:

**مهندس نصیری** در ابتدای جلسه به آقای مهندس ترکان که به سمت ریاست شورای مرکزی انتخاب شدند تبریک گفته، از زحمات آقای مهندس هاشمی تشکر کردند. ایشان همچنین گزارش کاملی از مسابقات فوتبال جام فجر مطرح کردند. مسابقات از روز پنجشنبه با حضور ۷ تیم دفتر نمایندگی ملارد، دفتر نمایندگی شهریار، دفتر نمایندگی اسلامشهر، تیم الف و ب اعضای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، تیم کارکنان سازمان و تیم معاونت فنی عمرانی و حدود ۷۰ نفر عضو سازمان به عنوان بازیکن برگزار شد.

\*\*\*\*\*

**دکتر غفرانی** در ابتدای جلسه فرار رسیدن ۲۲ بهمن و پیروزی شکوهمند انقلاب اسلامی را به کلیه اعضای هیات مدیره تبریک گفتند. همچنین ضمن تبریک به آقای مهندس ترکان ریاست شورای مرکزی و آرزوی توفیق و سربلندی بر ای ایشان، از خدمات ارزنده زیربنایی و معنوی جناب آقای مهندس هاشمی در سطح کشور تشکر و قدردانی نمودند.

در بخش گزارش امور جاری: جناب آقای دکتر غفرانی گزارشی را در خصوص امور جاری هفته گذشته به شرح ذیل عنوان نمودند:

۱ - به همراه هیات رئیسه و آقای مهندس حیدر یون دیداری با آقای مهندس نادری معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری تهران داشتیم که درخصوص اجرای شدن ماده ۳۳ مسائلی مطرح شد.

۲ - جلسه‌ای آقای مهندس مسجدجامعی ریاست محترم شورای اسلامی شهر تهران داشتیم و با ایشان نیز در خصوص روند کار ماده ۳۳ و اهم اموری که در دوره ششم در دستور کار است توضیحاتی به ایشان داده شد. ایشان نیز قول همکاری با سازمان را دادند.

۳ - روز دوشنبه جلسه هیأت رئیسه برگزار شد.

۴ - جلسه‌ای در شورای اسلامی شهر با کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران درخصوص صرفه جویی در بحث انرژی برگزار شد و مقرر شد در راستای اجرایی شدن مقررات ملی ساختمان بخصوص مبحث ۱۹ پیگیری‌های لازم صورت پذیرد.

**مهندس هاشمی** ضمن تبریک به آقای مهندس ترکان به سمت ریاست شورای مرکزی، درخواست داشتند دو موضوع پیگیری شود. موضوع اول روز مهندس که ملاقات با رهبر و ریاست جمهور در برنامه باشد و جشنی که با حضور ریاست جمهوری برگزار گردد. موضوع بعدی توافق با وزارت نفت برای بهینه سازی مصرف سوخت، که امید است با حضور آقای ترکان این بحث به سازمان نظام مهندسی استان تهران تفویض گردد.

**مهندس امیرخانی:** انتخاب آقای مهندس اکبر ترکان را به سمت ریاست سازمان نظام مهندسی کشور تبریک گفته و از خدمات جناب آقای مهندس هاشمی در سه سال گذشته تقدیر و تشکر نمودند.

\*\*\*\*\*

**طرح اولین بند دستور جلسه با موضوع ادامه بررسی شیوه برون سپاری در راستای اجرایی کردن ماده ۳۳:**

**دکتر غفرانی** عنوان نمودند این تصمیم هیات مدیره است که برون سپاری ماده ۳۳ صورت بگیرد و این کار باید با معیار ضابطه، قاعده و شیوه‌نامه باشد و اعضای هیأت مدیره که صاحب نظر هستند در تدوین این قاعده کمک نمایند. ایشان معتقد بودند کمیته ای با مدیریت آقای مهندس حیدریون در جهت تدوین و ارائه قواعد و راهکار این موضوع تشکیل شود.

**مهندس اولیازاده** اظهار داشتند برون سپاری چون حساسیت ویژه ای برخوردار است و پایه آن بر اساس چهار نظارت

انجام می‌شود اعضای کمیته مذکور از چهار رشته حضور داشته باشند.

**مهندس محمدی نژاد** عنوان نمودند ی ک نفر که اشراف کامل به قانون بخصوص بحث اجرایی ک ماده ۳۳ دارد باید در کمیته حضور داشته باشند.

**مهندس قربانخانی** اظهار داشتند نکته‌ای که باید توجه داشت این است که هدف ارجاع کار نیست بلکه هدف اصلی ارتقاء کیفیت ساخت و ساز است. به نظر ایشان در بخش برون سپاری مهمترین آیتم این است که باید به این نکته توجه شود چطور کیفیت ساختمانها بالا می‌رود و برون سپاری در کدام حوزه ها انجام شود. ممکن است در ماده ۳۳ یا موضوعات قانونی ایجاد مشکل شود. حتما در مرحله نخست به صلاح سازمان و موارد جاری ما نیست که وارد آن بشویم. کمیته فقط شیوه‌نامه‌ای را تهیه نماید که سازمان چه مواردی را برون سپاری کند و برای انتخاب کسانی که به آنها برون سپاری می‌شود چه چیزهایی ملاک عمل قرار گیرد. پس از تدوین این دستورالعمل در هیات مدیره تصمیم‌گیری نهایی خواهد شد.

**مهندس نصیری** عنوان کردند سازمان با ساختاری که دارد در برون سپاری و در کلیات امکان دارد در ابتدا با مشکلاتی روبرو شود. ایشان معتقد بودند سازمان در نظارت یک تناسبی بین عرضه و تقاضا بدهد یعنی در اختیار بازار قرار گیرد و کنترل‌های نقشه بعد از صدور جواز انجام و عملکرد مهندسان طراح به طور کامل بررسی شود.

**مهندس امیرخانی** اظهار داشتند تشکلهای صنفی برای حمایت از اعضاء، ارتقاء دانش فنی اعضاء و هر آنچه که مرتبط با آن است به وجود آمدند. اگر کار ارجاع را توسط تشکلهای و کانونها انجام شود تبدیل به ضد خودش می‌شود و خود اعضاء ناراضی خواهند شد.

**دکتر غفرانی** در پایان بحث اظهار داشتند با توجه به حساسیت موضوع، دقت و دیدن همه جوانب موضوع و با رعایت حاکمیت نظام مهندسی در اموری که نباید از دست بدهیم، یک کار سنجیده و متکی بر قواعد نظام مهندسی روش کار ی را تدوین نمائیم، و هرآنچه که به عنوان شیوه نامه تدون شود، جهت تصمیم‌گیری نهایی به هیات مدیره ارایه خواهد شد.

**مصوبه:** بند 1 دستور جلسه درخصوص ادامه بررسی شیوه برون سپاری در راستای اجرایی کردن ماده 33 مطرح و به اتفاق آرای حاضران مصوب شد کمیته‌ای متشکل از آقایان مهندس / سمالند، اولیاءزاده، قدس، زنده‌دل، محمدی‌نژاد، حیدریون و نصیری و با مسئولیت آقای مهندس سمالند شیوه نامه برون سپاری را تدوین و بنا به ضرورت از نظرات انجمن‌های صنفی نیز در این خصوص استفاده نمایند. ضمناً مقرر گردید تدوین شیوه نامه برون سپاری تا پایان سال ۹۲ آماده و به هیات مدیره محترم ارجاع گردد.

\*\*\*\*\*

**طرح دومین بند دستور جلسه با موضوع نامه مدیر عامل محترم سازمان نوسازی شهر تهران در خصوص احیا و نوسازی بافتهای فرسوده:**

**دکتر غفرانی** پس از قرائت نامه مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران عنوان نمودند ه مانطور که استحضار دارید بافتهای فرسوده از هم پوشانی سه لایه به وجود آمده است. لایه ریزدانه بودن، لایه عرض معبر و ناپایداری ساختمانها، جایی که این سه لایه روی هم منطبق شده جز بافتهای فرسوده تلقی شده است. در صورتی که هر کدام از اینها می‌تواند مبنای بافت فرسوده باشد. شورای شهر خدمات و تسهیلات زیادی را برای این موارد در نظر گرفته که بتوان مشکلات جدی و فراوانی را که زلزله‌های بالای شش ریشتر برای شهر دارد را کاهش دهد.

**مهندس قربانخانی** اظهار داشتند بحث پرداخت مالی یک رابطه مستقیم با بحث کیفی سازی دارد. تصور اینکه به مهندس پول نداد و از آن انتظار داشت که نظارت خود را به نحو احسن انجام دهد و باعث ارتقاء کیفیت ساختمان بشود به نظر من این کار شدنی نیست، ما در نظام مهندسی استان تهران قانوناً می‌توانیم تعرفه خدمات مهندسی را تا ۲۵ درصد کاهش یا افزایش دهیم، پیشنهاد دادند تا ۲۵ درصد تعرفه را به آنها تخفیف دهیم ولی به مهندسان ناظر کمک کنیم، کسانی که در بافت فرسوده کار کردند این کارها جزء ظرفیت مهندسان اعمال نشود.

**مهندس اولیاءزاده** مطرح کردند باید به این موضوع با جنبه حرفه‌ای و مردمی نگاه شود. شهرداری تهران و شورای شهر محله‌های فرسوده را احیا می‌کنند و اگر سازمان نتواند در این محله‌ها تمهیداتی را داشته باشد آینده جالبی نخواهیم داشت. همچنین ما می‌توانیم ۲۵ درصد کاهش تعرفه خدمات مهندسی داشته باشیم و این کارها با ثبت نیم درصد در ظرفیت مهندسان اعمال گردد.

**مهندس نصیری** اظهار داشتند باتوجه به نامه سال ۸۶ وزیر وقت مسکن و شهرسازی، در حقیقت بافتهای فرسوده که از تجمیع چند پلاک ریزدانه می‌باشند، قطعاً زیر ۳۰۰ متری باشد و بهتر است سهمیه مهندسان برای این مترها نیم درصد در نظر گرفته شود.

**مهندس ریوندی** عنوان نمودند در این نوع عملکردها معمولاً مهندسانی به سمت این نوع تشویقها می‌روند که تازه کار بوده و تجربه کمتری دارند. به نظر ایشان سازمان با بازرسیهای گودبرداری و کارهای دیگری که می‌تواند انجام دهد، در کنار آنها قرار بگیرد.

**مهندس جعفری** اظهار داشتند ۳۲۶۸ هکتار بافت فرسوده مصوب داریم که در تدوینی که برای شورای عالی شهرسازی انجام دادیم که برای تصویب ارسال خواهد شد، ۴۰۰۰ هکتار می‌شود، در ۳۲۶۸ هکتار ۲۲۰ هزار پلاک داریم وقتی به ۴۰۰۰ هکتار برسد ۳۰۰

هزار پلاک خواهد شد، برای این ۳۰۰ هزار در سیاستهایی که دنبال می‌کنیم در بحث تجمیع و بحث ریزدانه‌گی به یک استاندارد شهرسازی می‌رسیم ولی پیش بینی این است ما حداقل برای ۲۵۰ هزار پلاک یا پروژه که نیاز به بحث نظارت و خدمات مهندسی دارد را برنامه ریزی کنیم که ۲۵۰ هزار پلاک در اولویت است. آنچه که برای شهر تهران از نظر سازمان خطرناک است ۱۵۰۰۰ هکتار بافت ناپایدار داریم. بافت ناپایدار یعنی بافتی که دارای سه شرط ریزدانه‌گی، نفوذ ناپذیری و ناپایداری باشد. اگر سه مورد باهم باشد می‌شود ۴۰۰۰ هکتار ولی اگر یک مورد ناپایداری را که بسیار خطرناک است را در نظر بگیریم می‌شود ۱۵۰۰۰ هکتار، این موضوع هفته گذشته در کارگروه ماده پنج مطرح شده و نهایی گردید که اگر تصویب شود اگر برود یکی از برنامه‌های سال آینده بسته‌های

تشویقی برای آن ۱۵۰۰۰ هکتار (ناپایدار) می‌باشد که بتوان وارد بحث ساخت و ساز آن بشویم و برای بحث نوسازی آن بسته‌های تشویقی در نظر گرفته شود. یکی از بحثهای که به عنوان نظام مهندسی متولی آن هستیم، بحث ساخت و ساز در بافت فرسوده است. فارغ از این که ضرورت دارد و هرچه سریعتر انجام شود، نکته اصلی از این منظر است که واقعاً بحث خدمات مهندسی در بافت فرسوده است خیلی از لحاظ کیفیت نسبت به سایر نقاط شهر تهران پایین تر است. این فعالیت مشترک کنترل مضاعف میدانی تاثیر بسزایی در بهبود خدمات مهندسی داشته، فعالیت و حضورشان صد در صد خواهد شد. اگر ابزار تشویقی به مهندسان داده شود کیفیت ساخت و ساز در بافت فرسوده افزایش خواهد داشت که مطمئن هستیم یکی از رسالت های سازمان پیگیری همین مطلب باشد.

**مهندس عزیزی** عنوان نمودند طبق فرمایشات آقای دکتر قالیباف با اجرای شدن ماده ۳۳ هزینه‌هایی به مالکان وارد می‌شود که احتمال دارد مقاومت‌هایی در این خصوص وجود داشته باشد. به نظر ایشان ۲۵ درصد کافی نیست و باید ۵۰ درصد تخفیف را در نظر گرفت که یک بازخورد رسانه‌ای داشته باشیم.

**مهندس رادمهر** اظهار داشتند ۵۰ درصد خیلی زیاد است در معماری اصلاً ارجاع کار نداریم و با توجه به مقدار مترهازی که در بافت فرسوده وجود دارد این بخش را فقط برای مهندسان پایه سه قرار دهیم. در نظارت فقط تعداد طبقات تغییر می‌کند. این کمکی است به مشکلی که قشری از جامعه مهندسين دارند.

**مهندس جعفری** عنوان نمودند در بافت فرسوده تعداد طبقاتی که پروانه صادر می‌شود فی نفسه ناظر پایه سه را جذب می‌کند ما نباید در بافت فرسوده بین ناظر پایه یک، دو و سه محدودیتی ایجاد کنیم. تجربه حساسیت و پیچیدگیهایی که بحث نظارت دارد خیلی بیشتر است.

**مهندس محمدی نژاد:** آقای مهندس جعفری استمدادی که از جامعه شهری فنی شهر تهران دارند این است که دقت و نظارت بیشتری داشته باشیم و صرفاً این قضیه را قیمتی و ریالی ببینیم اصلاً جواب نمی‌دهد.

**مهندس قدس** اظهار داشتند مگر در حال حاضر و بدون اعمال این ضریب بافت فرسوده ساخته نمی شود که مجبور به این کار باشیم در ضمن بدلیل به فرض حداکثر مترآژ ۳۰۰ مترمربع برای اینگونه املاک با توجه به اینکه ۴ ناظر برای این مترآژ ها اعمال نمی گردد لذا حداکثر مبلغی که بابت تک ناظر به مهندس پرداخت می گردد حداکثر ۱۵۸۰۰۰۰۰ تومان خواهد بود که مبلغ بسیار ناچیزی است و اگر در این شرایط بخواهیم ۲۵٪ هم از حق الزحمه وی کسر کنیم با توجه به سختی نظارت چه به لحاظ دسترسی و چه به لحاظ فنی در این مناطق ظلم بزرگی را به مهندسين مان وارد کرده ایم.

**مهندس حیدریون** عنوان نمودند سازمان 3 هزینه دارد. صدور شناسنامه فنی، کنترل طراحی و هزینه چهار ناظر ، به زیر 1500 متر کاری نداشته باشیم و مثل روال قبل باشد. برای بار تبلیغاتی در حوزه‌ای که شامل شناسنامه فنی و چهار ناظر می شود فراخوان بدهیم که مهندسانی که تمایل دارند به غیر از حق سازمان (کنترل صدور شناسنامه و کنترل نقشه‌ها را کم کند) باید یک مقدار کم کنیم، مهندسانی که حق الزحمه کمتری بگیرند مقداری از سهمیه را ما درسیستم ارجاع کار می توانیم لحاظ کنیم و بحث ظرفیت طبق قانون بر عهده ما نیست هیأت پنج نفره باید تصویب کند. ما 2 مزیت را برای مهندسان می توانیم داشته باشیم: 1- حق الزحمه ملک را به مهندس صددرصد پرداخت کنیم و مرحله‌ای ندهیم. 2- درصدی را برای مترآژهای در نظر بگیریم.

**مهندس محمدی نژاد** مطرح کردند بحث نوسازی بافت فرسوده از ابتدا در تهران یک پکیج بود و در حال حاضر به بحث طراحی و نظارت آن نگاه می کنیم که این غلط است. اگر اینها را بسته‌های سرمایه‌گذاری برای توسعه و عمران شهر تهران ببینیم شاید بتوان از پکیج های شرکت طراح و ناظر به اضافه مجری استفاده کنیم. شهرداری تهران نیز در حال حاضر اینها را در غالب مشارکت، اوراق مشارکت یا روش دیگری که جذب سرمایه است می بیند. نظام مهندسی و مجموعه مهندسين تهران نیز از پتانسیل مالی بالایی برخوردار هستند و می توان طرح های نوسازی را در بسته های پیشنهادی به نظام مهندسی ارائه داد. سازمان می تواند از شرکتهای توانمند مالی یا از مجموعه شرکتهای طراح، ناظر و مجری استفاده نماید.

**مهندس عزیزی** عنوان نمودند بهتر است یک کمیته‌ای تخصصی تشکیل شود و فقط در مواردی که نیاز است سازمان کمک کند و موضوع حرفه‌ای تر دنبال شود.

**مهندس نصیری** اظهار داشتند اگر سازمان این تشویق‌ها را نداشته باشد، باعث می شود تجمیع صورت پذیرد و مالکان به صورت تک تک جواز بگیرند. سازمان باید این موارد را به تجمیع تسری دهد و 50 درصد تخفیف ظرفیت را داشته باشیم.

**مهندس اولیازاده** مطرح کردند قصد سازمان فقط کمک به مهندسان نیست و کمک به بافت فرسوده نیز در دستور کار است. باید شرایطی ایجاد کنیم یکی این تخفیفها را به زمینهای بدهیم که تجمیع شده باشد و دوم اینکه حداقل مساحت 400 متر باشد و دیگری اینکه برای آنها که چهار ناظر دارند این تخفیفها اعمال شود.

**مهندس قدس** عنوان نمودند با توجه به محدودیت زمین و همچنین مشخص بودن مترآژ سالیانه ساخت و ساز در شهر تهران و با توجه به اینکه با قانون ارجاع کار فعلی مترآژ بسیار کمی به هر یک از مهندسان می رسد لذا در صورت عملی شدن چنین پیشنهادی مجبور می شویم برای جبر ان این تخفیف از مترآژ سایر مهندسين بکاهیم و آنرا به مهندسينی که تخفیف در مورد آنها اعمال شده است بدهیم که این کار موجب تضییع حقوق سایر مهندسين می گردد.

**مهندس قربانخانی** عنوان نمودند اگر بخواهیم تخفیف بدهیم حداکثر بیشتر از 25 درصد نمی توانیم این کار را انجام دهیم. پیشنهادی که داشتند از بودجه ای که سازمان دارد به بحث نوسازی بافت فرسوده یک کمک فنی شود. اگر شهر

تهران فرسوده‌سازی را می‌خواهد کنار بگذارد و برای اینکه تهران شهر مدرن بشود از افراد شهرساز استفاده کند. بهتر است در رابطه با فرسوده‌سازی با مطالعات و تحقیقات یک طرح مدون آماده کرده و به سازمان نوسازی ارائه دهیم.

**مهندس جعفری** اظهار داشتند برای اینکه جلسات هیأت مدیره از بُعد مسئولیت و رسالتی که بر عهده دارد به واقعیت جامعه نزدیک شود، جا دارد ارزیابی بافت فرسوده و آسیب‌شناسی در بافت فرسوده را ماهی یک بار در دستور جلسه داشته باشد تا تسریع و تسهیل در امر نوسازی شود. سازمان نوسازی شبکه خیرین نوسازی بافت فرسوده را فعال کرده و به دنبال سود اقتصادی نمی‌توانیم باشیم و سه نفر از اعضای هیأت مدیره فعلی ما در این کار فعال شده‌اند. اگر در حد یک قدم بتوانیم در این مسیر تسریع و تسهیل کنیم ارزش دارد. ولی باید به مهندس ناظر آن‌قدر انگیزه داد که هم نظارت مضاعف داشته باشد و هم حق الزحمه را پایین آورد. در مورد حق الزحمه ما داریم کمک و مساعدت به مالک می‌کنیم نه به سازندگان. اگر نظام مهندسی در مسیر احیا و نوسازی از بُعد بحث خدمات مهندسی و بُعد تبلیغاتی سهمیم باشیم این کار می‌تواند ابعاد مختلف داشته باشد.

**مهندس قدس** عنوان نمودند سازمان نیازی به برپائی اینگونه نمایش‌ها در جامعه ندارد اگر ما اینجا هستیم موظفیم اول از حق و حقوق مهندسانمان دفاع کنیم و چون این حق مهندسانمان است پس تنها در صورتی مجاز به اعمال این تخفیف هستیم که آنرا در مجمع عمومی مطرح و در صورتیکه در آنجا مهندسین حاضر شدند از حق خود بکاهند این کار را انجام دهیم.

**دکتر جهان‌بخش** اظهار داشتند ما دو متغیر داریم میزان ظرفیت و حق الزحمه، به پیشنهاد ایشان به ازای هر صد متر بافت فرسوده که مهندس نظارت کند به میزان یک سوم سهمیه نظارت ثبت شود. ایشان مطرح کردند ما نمی‌توانیم حق الزحمه مهندسان را کاهش دهیم و فقط میزان ظرفیت را ضریب کاهش دهیم.

**مهندس زنده‌دل** مطرح کردند طبق قانون نهایت پرداخت 20 درصد است. اگر پروژه به هر دلیلی متوقف شود مالک پولش را می‌خواهد، اگر همچنین اتفاقی افتاد پرداخت 70 درصد مشکل است.

**مصوبه:** بند 2 دستور جلسه در خصوص نامه شماره 117/1122575 مورخ 92/10/15 مدیرعامل محترم سازمان نوسازی شهرتهران مطرح و به اتفاق آرای حاضران مصوب شد کمیته ای متشکل از آقایان مهندس / زنده‌دل، جعفری، حیدریون، عزیزی، قدس، محمدی نژاد و اولیاءزاده و با مسئولیت آقای مهندس جعفری موضوع را بررسی و ظرف مدت دو هفته به هیأت مدیره ارائه نمایند.

جلسه در ساعت 19 با ذکر صلوات به پایان رسید.