

یادداشت نوزدهم

صدور پروانه های ساختمانی و کنترل نقشه پروژه های شهر تهران

یادداشتی از حسین احمدی

واحد کنترل نقشه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، از اول آبان ماه سال ۱۳۹۲ فعالیت خود را از طریق دریافت فایل و نقشه ها از سامانه خدمات مهندسی آغاز نموده است. براساس توافق با شهرداری تهران نقشه های با مترای بیش از ۲۰۰۰ مترمربع در **فرآیند صدور پروانه** جهت بررسی توسط مهندسان طراح به این واحد ارسال می گردند. از مهمترین بخش کیفی ساز در فرایند صدور پروانه های ساختمانی، همین قسمت کنترل نقشه های تولیدی است که مسئولیت این وظیفه در اصل، مستقیماً متوجه اعضاء طراح بوده و براساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، وظیفه صرفاً بازبینی طرح و نه طراحی یا بازطراحی مأموریتی است که بر عهده نظام مهندسی گذاشته شده است.

در شهرداری با دستور مستقیم شهردار تهران نسبت به تسریع در چرخه صدور پروانه های ساختمانی، حساسیت هایی به درستی بوجود آمده است. از نظر سرمایه گذاران، مالکان و ذینفعان پرونده های ساختمانی، این چرخه دارای بروکراسی طولانی و فرسایشی بوده و متأسفانه در مقیاس و سرعت نوسانات نامتعارف اقتصادی و تورم های روزآمد، طولانی شدن دستیابی به پروانه و مجوز ساختمان که چندین ماه و بعضاً بالغ بر یکسال بطول می انجامد، موجب اضرار بر ذینفعان یک پروژه ساختمانی می گردد.

با یک نگاه گذرا به چرخه مذکور، در می یابیم که در دو بخش عمده (۱) فرآیند تشکیل پرونده و تصویب نقشه های فاز یک توسط شهرداری و (۲) مراحل بررسی نقشه ها در نظام مهندسی به انجام میرسد.

بخش ابتدایی از زمان اخذ مدارک، ثبت فرم درخواست و تشکیل پرونده در دفاتر خدمات الکترونیک شهر، بازدید از محل، بررسی پرونده توسط اداره طرح تفصیلی و بر و کف و در صورت داشتن خلاف احتمالی ادامه بررسی در اداره نظارت فنی، تا اخذ گواهی بلامانع شهرسازی و صدور دستور نقشه و ارائه نقشه معماری به دفتر خدمات و ثبت برگ تعهد مهندس معمار؛ و نهایتاً صدور فیش عوارض شهرداری - خدمات مهندسی و پیشنویس پروانه را شامل می شود. سپس نوبت به فرآیند جاری کنترل نقشه های فاز ۲ در نظام مهندسی می رسد. این فرایند در عین مسئولیت طراحان پرونده پس از انجام طراحی توسط طراح یا طراحان ثبت برگ شده در پرونده، همزمان پس از ایجاد درخواست از دفتر

خدمات؛ با ارسال نقشه ها توسط طراح جهت کنترل نقشه ها آغاز می گردد. در ادامه بصورت بازبینی طرح توسط کارشناسان مبرز مستقر در واحد کنترل نقشه سازمان و با همیاری کارشناسان طراحی برونسپار، در دو مرحله بررسی نقشه ها در قالب تک رشته مطابق مقررات ملی ساختمان و در نتیجه اعلام ایرادهای موجود و سرانجام بررسی تطبیقی برای کنترل هماهنگی ۴ رشته با یکدیگر به انجام نهایی و ادامه مراحل صدور پروانه با معرفی ناظر و ثبت سازنده ذیصلاح می رسد.

در اینجا نکاتی حائز اهمیت می باشد؛ از جمله اینکه :

اولاً براساس همان توافق با شهرداری در تفاهمنامه سال ۹۵، زمان سپری شده جهت طی فرایند کنترل نقشه ها در سازمان نهایتاً ۴۰ روز تعیین شده است و از این منظر ، بیش از این مانعی برای معرفی ناظر و صدور پروانه وجود نخواهد داشت.

ثانیاً چندی است که معاونت خدمات مهندسی در صدد آن برآمده است تا حتی الامکان فرایند بررسی ها را تسریع نموده و در کاستن از پیمایش های رفت و برگشتی کوشا بوده باشد. همچنین ضمن حفظ کیفیت و دقت کار بازبینی طرح، این مسئله را جا بیندازد که واحد کنترل نقشه جایگزین طراحان نگردد و به ایفای نقش و پذیرش مسئولیت آنان نپردازد. علی رغم زحمات شایان تقدیری که اعضای دارای صلاحیت طراحی دارند، ولیکن چه بسا عملکرد سالیان گذشته سازمان، موجب تنبلی در برخی اعضای طراح سازمان و بعضاً موجب فرار از مسئولیت عده ای از آنان شده و در این سیکل ؛ ضمن ایجاد کاهلی، یک نوع کنندی و کنتاکت ناشی از مفسده های خواسته یا ناخواسته هم بوجود آورده باشد.

ثالثاً بروز مسائل و موضوعات فنی بدلیل گسست و عدم یکپارچگی بین فاز یک در شهرداری قبل از صدور دستور نقشه، با فاز دو طراحی در حین بررسی در نظام مهندسی ؛ که خود مزید بر علت است. البته شهرداری نیز در آسیب شناسی هایی که قطعاً نموده است و از زبان معاونت معماری و شهرسازی آن نیز اظهار شده است ؛ می توان با اقداماتی مشترک بین شهرداری و نظام مهندسی از قبیل ایجاد یک بانک اطلاعات فنی و ایجاد طرح های تیپ، بویژه در معماری ساختمانها و همینطور تغییراتی در تقدم و تأخر مولفه ها در فرآیند صدور پروانه و یا با دو مرحله ای کردن صدور مجوز ساختمان

از تفکیک مجوز تخریب بنای قدیمی و گودبرداری توأم با نظارت تخصصی؛ و مجوز ساختمان از زمان شروع عملیات ساختمانی با اجرای فونداسیون تا اتمام عملیات، نسبت به رفع مشکلات و سرعت عمل صدور پروانه اقدام نمایند.

رابعاً شایان ذکر است اخیراً پروژه های با متراژ کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع نیز، البته بدون هیچگونه چشم داشت مالی، در دستور کار سازمان نظام مهندسی تهران قرار گرفته است که به صورت کنترل موردی، یا با درخواست واحد بازرسی و ناظر پروژه بررسی می گردند. این که در مورد پروژه های کوچک مقیاس تر با زیربنای، کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع یا کمتر از ۱۵۰۰ مترمربع؛ که متاسفانه بی دقتی های فراوانی در مورد طراحی درست و درمان پایدارسازی جداره گودها و توجه به ساز و کارهای ایمنی در حفاری - خاکبرداری و گودبرداری؛ و همینطور کاستی های فراوانی درباره طراحی های تأسیساتی برق و آب- فاضلاب ساختمانهای از این دست مشاهده می گردد؛ قطعاً در وهله اول به بی دقتی در تولیدات اولیه نقشه های اجرائی و کنترل های لازم در مورد آنها باز می گردد.