

یادداشت

ساخت‌وساز در سیطره سلیقه‌ها و نه قانون

حامدخانبجانی*

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ آن، الزامات اداری، اجرایی و فنی ساخت‌وسازهای شهری و روستایی را تعیین کرده است. طبق مقررات ملی ساختمان باید همه ساختمان‌ها اولاً به دست اشخاص ذی‌صلاح در طراحی، اجرا و نظارت ساختمان احداث شوند و ثانیاً ناظران ساختمان به دلیل انجام وظایف بازرسی و کنترل، باید از طرف سازمان نظام مهندسی به مالکان معرفی شوند. اشخاص ذی‌صلاح طبق مقررات، عالیه بر اجرای ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان بر همه ارکان و اشخاصی هستند که تصمیمات و تجربه کاری مرتبط با حوزه ساختمان و شهرسازی دارند و همچنین در آزمون‌های فنی و حقوقی که هرساله از طرف وزارت راه و شهرسازی برگزار می‌شود، موفق به کسب نمره قبولی شده‌اند.

طبق مواد ۳۴، ۳۵ و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، شهرداری مرجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی است که باید برای انجام فعالیت‌های کنترل و نظارت از خدمات مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار استفاده کند و وزارت راه و شهرسازی مسئول نظارت عالیه بر اجرای ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان بر همه ارکان و نهادهای عوامل است. براساس تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مهندسان ناظر به عنوان مأموران شهرداری مکلف‌اند درباره عملیات اجرایی ساختمان از لحاظ انطباق با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها و محاسبات فنی به طور مستمر نظارت کرده و در صورت وقوع تخلف از سوی سازندگان، گزارش آن را به شهرداری ارائه دهند. در چنین مواردی شهرداری نیز مکلف است برای متوقف‌کردن عملیات ساختمانی اقدام کند.

تا پیش از سال ۱۳۹۲ در تهران، ناظران ساختمانی از طرف مالک انتخاب و به شهرداری معرفی می‌شدند. تا سال ۱۳۹۲ مقرراتی که براساس آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و مصوب ۱۳۸۳ است و مطرح می‌کند که ناظر هنگام صدور پروانه ساختمان از طرف سازمان نظام مهندسی استان انتخاب و به مالک و مرجع صدور پروانه معرفی می‌شود، اجرائی نشده بود.

در ساختمان‌سازی در تمام دنیا مرسوم است که با توجه به اینکه ساختمان یک کالا و سرمایه ملی است و در طول مدت بهره‌برداری ممکن است از طرف افراد مختلف استفاده شود و نه لزوماً سازندگان آن، ترتیبی اتخاذ می‌شود که یک نهاد عمومی که منافع عامه را در نظر دارد و نه شخص خاصی را، کنترل و بازرسی عملیات اجرایی ساختمان را انجام دهد. شهرداری هر شهر نهادهای است که این وظیفه را برعهده دارد. در کشور ما نیز متن مقررات به شیوه‌ای تنظیم شده که شهرداری عهده‌دار وظیفه کنترل و نظارت بر اجرای صحیح ساختمان‌هاست و سازمان نظام مهندسی ساختمان، ناظر و مأمور مربوطه برای کنترل ساختمان را انتخاب و به مالک و شهرداری معرفی می‌کند.

البته می‌توان مقررات را به شیوه‌ای اصلاح کرد که شهرداری خود مأمور کنترل را به صورت سیستمی انتخاب و به مالک معرفی کند ولی تا آن زمان و اصلاح مقررات، به خاطر جلوگیری از تعارض منافع، سازمان نظام مهندسی وظیفه انتخاب ناظر را برعهده دارد و این انتخاب به صورت منطقی و براساس نص صریح قوانین، از مالک گرفته شده است. توجه شود که در تمام بخش‌ها و نظامات اداری هم، برای جلوگیری از تعارض منافع چنین ضابطه‌ای وجود دارد. در سیستم قضائی، مدعی و متهم دخالتی در انتخاب دادرس و بازرس و کارشناس ندارند. متأسفانه شهرداری تهران از ابتدای تیرماه ۱۴۰۴ و براساس مصوبه شورای موسوم به شورای شهرداران که در بهجوبه جگ ۱۲ روزه و با بهانه شرایط خاص کشور و تسهیل در امور مردم مطرح شده، معرفی مهندس ناظر در انواع پروژه‌های ساختمانی را با اعلام و انتخاب مالک انجام می‌دهد. این مسئله با توجه به شرایط و مقررات کشور تعارض منافع و تخلفی آشکار محسوب می‌شود. با توجه به اینکه کشور ما در مواجهه مداوم با انواع مخاطرات طبیعی و انسانی قرار دارد، هم در پهنه لرزه‌خیز است و هم در منطقه‌ای مناقشه‌برانگیز به لحاظ سیاسی، رعایت اصول شهرسازی و ساختمان‌سازی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

انتخابی‌شدن ناظر از طرف مالک، درحالی‌که بیشتر ساخت‌وسازهای کشور از سوی افراد و اقشار مختلف به دلیل «سودآوری» انجام می‌شود، موجب کاهش بیشتر کیفیت ساخت‌وسازهاست. در شرایط فعلی ناظر ساختمان به عنوان مأمور شهرداری و عامل حاکمیتی نقش و جایگاه بازرسی را دارد که در راستای منفعت عمومی به پایش و کنترل مراحل اجرایی ساخت می‌پردازد و انتخابی‌شدن آن از سوی مالک و سازنده‌ای که در وهله اول در حال انجام یک فعالیت اقتصادی از طریق ساخت‌وساز است، یک خطا و تخلف اداری و اجرایی از سوی شهرداری محسوب می‌شود. برعهده وزارت راه و شهرسازی به عنوان ناظر عالیه بر اجرای مقررات ملی ساختمان است که جلوی این اقدام غیرقانونی شهرداری را بگیرد و با متخلفان به صورت قانونی برخورد کند. درست است که ضوابط فعلی بی‌کم‌وکاست نیست و باید در اسرع وقت به اصلاح قوانین و تدویم و تسهیل نظامات اداری ساخت‌وساز اقدامات لازم دید ساختار حقوقی شهرداری از طرف دولت و مجلس انجام شود، اما همگان معتقدیم که اجرای قانون بد، بر بی‌قانونی ارجح است. تا زمانی که به‌لحاظ بازرسی به صورت سیستمی و مؤثر و در راستای منافع عمومی مردم در شهرداری‌ها وجود ندارد، نمی‌توان وظیفه و اختیار نظام مهندسی ساختمان در انتخاب و معرفی ناظر به مالک را نادیده گرفت و به بهانه‌های مختلف اجرا نکرد.

✽ کارشناس ارشد مدیریت ساخت از دانشگاه صنعتی امیرکبیر

گزارش‌های آماری و روایت فعالان صنعت ساختمان حاکی از ریزش سرمایه‌گذاری در این بخش و تعلیق بسیاری از پروژه‌های ملکی است

نفس بُریده ساخت‌وساز مسکن

مریم‌شکرانی

نرخ رشد سالانه سرمایه‌گذاری در حوزه ساختمان منفی ۵.۲ درصد است.

گزارش دیگری از مرکز آمار ایران حاکی از آن است که در ۹ ماهه ابتدای سال ۱۴۰۳، کمترین میزان رشد اقتصادی در بخش‌های مختلف اقتصاد کشور، مربوط به حوزه مسکن بوده است.

براساس این گزارش، در ۹ ماهه سال ۱۴۰۳، رشته فعالیت‌های گروه کشاورزی رشد ۳.۳ درصد، گروه صنایع و معادن ۳.۶ درصد (شامل استخراج نفت خام و گاز طبیعی ۶.۱، سایر معادن ۰.۹، صنعت ۱.۴، توزیع گاز طبیعی ۵.۷، تأمین آب و برق ۲.۵ و ساختمان صفر درصد) و گروه خدمات ۲.۳ درصد نسبت به ۹ ماهه سال ۱۴۰۲ رشد داشته است. به‌طور کلی نیز رشد محصول ناخالص داخلی با نفت ۳.۱ درصد و بدون نفت ۲.۲ درصد اعلام شد.

صفرشدن رشد بخش ساختمان در ۹ ماهه سال ۱۴۰۳، در شرایطی رقم خورد که سال ۱۴۰۲ این بخش ۳.۶ درصد رشد کرده بود؛ البته گفته می‌شود رونق نسبی سال ۱۴۰۲ ناشی از



ساخت‌وساز دولتی در قالب طرح نهضت ملی مسکن بوده است. هرچند بررسی‌ها نشان می‌دهد بخش عمده‌ای از ۲.۶ میلیون واحدی که در بازه زمانی ۱۴۰۱ تا پایان ۱۴۰۲ برای ساخت آن برنامه‌ریزی شده، از مرحله تأمین زمین فراتر نرفته و فقط ۶۳۹ هزار واحد به اتمام رسیده است.

کج‌سرمایه‌گذاران

حالا در شرایطی که گزارش‌های آماری حاکی از وخامت ساخت‌وساز و بازار مسکن است، سایه جنگ و آتش‌بس مبهم نیز بر اقتصاد کشور و بخش مسکن سنگینی می‌کند و فعالان صنعت ساختمان از توقف بسیاری از پروژه‌های ساختمانی خبر می‌دهند.

به روایت فعالان این بخش، ساخت‌وساز با شرایط پیچیده‌ای مواجه شده است؛ از تورم نهادهای ساختمانی و نوسان مدام قیمت‌ها گرفته تا ناترازی انرژی، خروج یکباره کارگران افغانستانی و چشم‌انداز مبهم سیاست خارجی که همه و همه موجب کندشدن سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان شده است.

خسایار باقرپور، مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی تهران، به «شرق» توضیح می‌دهد: «هم‌اکنون بازار مسکن در رکودی عمیق به سر می‌برد و حجم معاملات مسکن به‌شدت کاهش یافته است و عملاً خرید و فروش جدی‌ای در بازار رخ نمی‌دهد. با شرایط پیچیده جدیدی که برای صنعت ساختمان رخ داده است، خروجی چنین وضعیتی، ورشکستگی این صنعت خواهد بود».

مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمران تهران البته تأکید می‌کند وضعیت صنعت ساختمان جدا از شرایط اقتصاد کلان کشور نیست و تورم و سقوط قدرت خرید سبب شده است این بازار گرفتار رکود تورمی شود و حالا با افزوده‌شدن مشکلاتی

مانند ناترازی انرژی، بحران آب و همچنین چشم‌انداز مبهم سیاست خارجی، گرفتاری‌های صنعت ساختمان چندلایه و پیچیده‌تر شده است.

باقرپور در ادامه به کاهش شدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان اشاره می‌کند و توضیح می‌دهد: «هم‌اکنون سرمایه‌گذاری در بازار مسکن با ریسک بسیار بالایی مواجه است؛ چراکه بازگشت سرمایه در این حوزه محقق نمی‌شود. وقتی کالایی تولید می‌شود اما نقدشوندگی ندارد، به طور طبیعی سرمایه‌گذاری در آن بخش کاهش می‌یابد».

او می‌افزاید: «اگر میزان معاملات مسکن در بهار امسال را با بهار سال گذشته مقایسه کنیم، حداقل ۵۰ درصد افت معاملات رخ داده است؛ آن‌هم درحالی‌که بازار در سال گذشته در وضعیت رکودی بود و این موضوع نشان می‌دهد که امسال رکود بازار به‌شدت تعمیق داشته است». به گفته باقرپور، با بروز جنگ ۱۲ روزه ایران و اسرائیل و شرایط مبهم پس‌انجنگ، وضعیت صنعت ساختمان در تابستان پیش‌رو به‌مراتب وخیم‌تر می‌شود. او در ادامه تأکید می‌کند که با شرایط پیش‌آمده و افت قابل ملاحظه سرمایه‌گذاری در بازار مسکن، عرضه به‌شدت کاهش یافته است و این روند همچنان تداوم دارد.

به گفته باقرپور، تا زمانی که تناسب لازم میان عرضه و تقاضا وجود نداشته باشد، بار دیگر شاهد جهش قیمت خواهیم بود.

مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی تهران همچنین تأکید می‌کند که هم‌اکنون شماری از پروژه‌های ساخت‌وساز به دلیل مشکل تأمین سرمایه متوقف شده‌اند یا بر اثر شرایط هنجانی ناشی از تحولات منطقه‌ای، مسائل امنیتی و درگیری‌های اخیر (از جمله جنگ تحمیلی ۱۲ روزه)، به حالت تعلیق درآمده‌اند.

باقرپور در ادامه تأکید می‌کند: «باید تا جایی که ممکن است، قدرت خرید مردم به مصرف‌کنندگان بازگردانیم و به هر شکل ممکن بستر آن را فراهم کنیم.

از سوی دیگر، لازم است پارامترهای تشویقی و انگیزه‌هایی برای تولیدکنندگان ایجاد کنیم تا آنها از این بازار خارج نشوند؛ چراکه تبعات بلندمدت خروج سرمایه‌گذاران از بخش تولید مسکن به‌مراتب سنگین‌تر و جدی‌تر از وضعیتی است که امروز با آن مواجه هستیم».

بنا بر گفته باقرپور، بخش درخور توجهی از سرمایه‌گذاران بخش مسکن به سمت بازار کشورهای منطقه از جمله امارات و ترکیه سرازیر شده‌اند؛ چراکه ریسک سرمایه‌گذاری در بازار مسکن کشور در حال حاضر بالا رفته و چشم سرمایه‌گذاران را از سرمایه‌گذاری ترسانده است.

این شرایط پیچیده بازار مسکن در حالی رقم می‌خورد که ابزارهای دولتی برای افزایش عرضه در بازار مسکن موفق نبوده است. ساخت مسکن دولتی به دلایل مختلف از جمله تأمین‌نشدن زمین کافی، روی‌گردانی بانک‌ها از پرداخت تسهیلات، تورم مدام صعودی و افزایش هزینه ساخت‌وساز و... به بن‌بست خورده است و از آن سو، دخالت سال‌های طولانی دولت در اقتصاد و شبکه بانکی سبب شده است در حال حاضر ناترازی منابع و مصارف بانکی یکی از ابرچالش‌های اقتصاد ایران تلقی شود. در نتیجه، بانک‌ها قدرت تأمین مالی خریداران برای خرید مسکن یا سازندگان برای ساخت ملک را ندارند و از تزریق تسهیلات به بخش مسکن و سایر بخش‌های اقتصادی خودداری می‌کنند.

و خامت اوضاع بازار مسکن در کشور در شرایطی است که بنا بر روایات مختلف آشناری از دستگاه‌های دولتی، چیزی بین ۲۰ تا ۳۰ درصد مردم کشور در بافت فرسوده و ناکارآمد زندگی می‌کنند و کاهش سرمایه‌گذاری و عرضه و در نتیجه کاهش قدرت خرید در بازار مسکن، می‌تواند بخش گسترده‌تری از مردم کشور را گرفتار بی‌خانمانی و زندگی در بافت ناکارآمد شهری کند.

یادداشت

مناطق آزاد ایران؛

نسل اول در برابر مناطق آزاد

نسل هشتم جهان

عباس اصلائی: مناطق آزاد در جهان امروز دیگر صرفاً محلی برای معافیت‌های گمرکی و مالیاتی نیستند، بلکه به اکوسیستم‌های نوآوری، تولید فناوریانه، خدمات پیشرفته و هاب‌های جهانی تجارت تبدیل شده‌اند. جهان اکنون در آستانه ورود به نسل هشتم مناطق آزاد است؛ نسلی که بر پایه اقتصاد دانش‌بنیان، اقتصاد سبز، هوش مصنوعی، استارت‌اپ‌ها، اقتصاد دیجیتال و یکپارچگی با زنجیره‌های ارزش جهانی عمل می‌کند.

در مقابل، مناطق آزاد ایران همچنان در قالب نسل اول باقی مانده‌اند؛ یعنی تمرکز صرف بر معافیت‌های گمرکی و مالیاتی، جذب محدود سرمایه‌گذاری و اغلب تبدیل‌شدن به گذرگاه واردات.

تفاوت‌های کلیدی میان نسل اول ایران و نسل هشتم جهان

۱. کارکرد اقتصادی

نسل اول (ایران): تمرکز بر معافیت‌های مالیاتی و گمرکی برای جذب سرمایه‌گذاری سنتی بدون پیوند جدی با تولید فناوریانه یا صادرات دانش‌بنیان.

نسل هشتم (جهان): یکپارچگی با زنجیره ارزش جهانی، خلق نوآوری، توسعه فناوری‌های پیشرفته و اتصال به بازارهای جهانی به‌صورت لحظه‌ای.

۲. زیرساخت‌ها

ایران: زیرساخت‌های لجستیکی و فناوری قدیمی، نبود پلتفرم‌های دیجیتال یکپارچه و فرایندهای اداری سنتی. جهان: شهرهای بندری و فرودگاهی هوشمند، سیستم‌های بلاک‌چین در تجارت و لجستیک سبز با انرژی‌های تجدیدپذیر.

۳. مدیریت و حکمرانی

ایران: ساختار مدیریتی دولتی-سیاسی با انتصابات غیرقربابتی و ضعف در شاخص‌های بهره‌وری.

جهان: مدیریت هیبریدی (دولتی-خصوصی) با شاخص‌های عملکردی شفاف، سیستم ارزیابی لحظه‌ای و رقابت آزاد برای جذب بهترین مدیران.

۴. نوآوری و دانش‌بنیان

ایران: سهم اندک شرکت‌های دانش‌بنیان در اکوسیستم مناطق آزاد.

جهان: مراکز نوآوری، شتاب‌دهنده‌ها، پارک‌های علم و فناوری و جذب شرکت‌های جهانی در حوزه‌های هوش مصنوعی، بیوتکنولوژی و فین‌تک.

چرا این شکاف خطرناک است؟

وقتی رقبا در نسل هشتم ارزش افزوده را از طریق نوآوری و پیوند جهانی خلق می‌کنند و ما در نسل اول باقی مانده‌ایم، نتیجه آن از دست دادن سهم بازار، مهاجرت سرمایه و بی‌آز شدن مشوق‌های سنتی خواهد بود. مناطق آزاد ایران در این حالت نه‌تنها موتور توسعه نمی‌شوند، بلکه به کانال خروج سرمایه و واردات بی‌رویه تبدیل خواهند شد.

راه‌برون‌فکر

- اصلاح حکمرانی و جذب مدیریت تخصصی بین‌المللی
- سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های دیجیتال، لجستیک پیشرفته و انرژی پاک
- تغییر مأموریت از «معافیت‌محور» به «نوآوری‌محور».

آگهی مناقصه عمومی دومرحله‌ای با ارزیابی کیفی



نام و نشانی مناقصه‌گزار

اداره کل استاندارد استان اصفهان

به نشانی: اصفهان، کیلومتر ۱۵ جاده شیراز، شهر بهارستان، انتهای بلوار بهشت، میدان استاندارد

نوع، کیفیت و کمیت کالا یا خدمات

خرید ۲ دستگاه آنالیز فلورسانس پرتو ایکس (EDXRF) به همراه یک دستگاه ICP با مشخصات فنی به شرح پیوست در سامانه تدارکات الکترونیکی دولت از طریق اعلان آگهی مناقصه عمومی دومرحله‌ای با ارزیابی کیفی

نوع و مبلغ تضمین شرکت در مناقصه

مبلغ سپرده برای شرکت در مناقصه مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ (ده میلیارد) ریال به‌صورت ضمانت‌نامه بانکی در وجه اداره کل استاندارد استان اصفهان یا فیش واریزی به‌حساب شبا ۵۳۳/۵۳۳/۷۶۷/۵۴۴/۰۶۱۰۰۰۰۴۰۶ IR بانک مرکزی با شناسه واریز ۹۶۷۱۴۶۰۶۱۲۴۰۶۱۵۴۴/۷۶۷/۵۳۳۲۰۰۲ می‌باشد.

زمان و مهلت دریافت اسناد و شرکت در مناقصه

از تاریخ انتشار آگهی در روز سه شنبه ۱۴۰۴/۰۵/۲۶ تا پایان وقت اداری روز دوشنبه ۱۴۰۴/۰۶/۰۹

چگونگی و محل تحویل اسناد مناقصه

تأمین‌کنندگان گرامی می‌توانند پیشنهادهای خود را در پاکت‌های جداگانه به‌صورت حضوری به دبیرخانه اداره کل استاندارد استان اصفهان تحویل و رسید دریافت نمایند همچنین لازم است مراحل تکمیلی شرکت در مناقصه را از طریق سامانه تدارکات دولت (ستاد ایران) با امضا الکترونیکی پیگیری و ثبت نمایند.

تاریخ و محل گشایش پاکت‌ها و ارزیابی کیفی

ساعت ۱۰ صبح روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۱ در محل اداره کل استاندارد استان اصفهان

سایر شرایط مناقصه

برای اطلاع از جزئیات و دریافت مدارک موردنیاز شرکت در مناقصه، از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت و همچنین مراجعه به پورتال اداره کل استاندارد استان اصفهان به آدرس الکترونیکی <https://isfahan.inso.gov.ir> قسمت خدمات الکترونیکی منوی مناقصه و مزایده، مراجعه شود.

شناسه آگهی: ۱۹۸۵۳۶۱

سیستم هوشمند اطفای حریق در شرکت خمیرمایه و الکل رازی مستقر شد؛

افزایش ضریب ایمنی تولید الکل طبی با فناوری روز دنیا



هوشمند هم اشاره کرد و گفت: از جمله مزایای این سامانه نوین می‌توان به سرعت بالا در مهار حریق، ایمنی بیشتر برای آتش‌نشانان، سازگاری با محیط‌زیست و عدم نیاز به منابع انرژی خارجی اشاره کرد. این سامانه اکنون به‌عنوان یکی از ارکان اصلی زیرساخت‌های ایمنی شرکت خمیرمایه و الکل رازی شناخته می‌شود. این سیستم با ترکیبی از ۹۵ درصد فوم و تنها ۵ درصد آب، قابلیت مهار آتش در دماهای بسیار بالا را دارد و درعین‌حال، مصرف آب را به میزان قابل‌توجهی کاهش می‌دهد. به گفته کارشناسان، همین فناوری در حادثه آتش‌سوزی پتروشیمی شوشتر نقش مؤثری در مهار حریق و جلوگیری از خسارات سنگین ایفا کرده است.