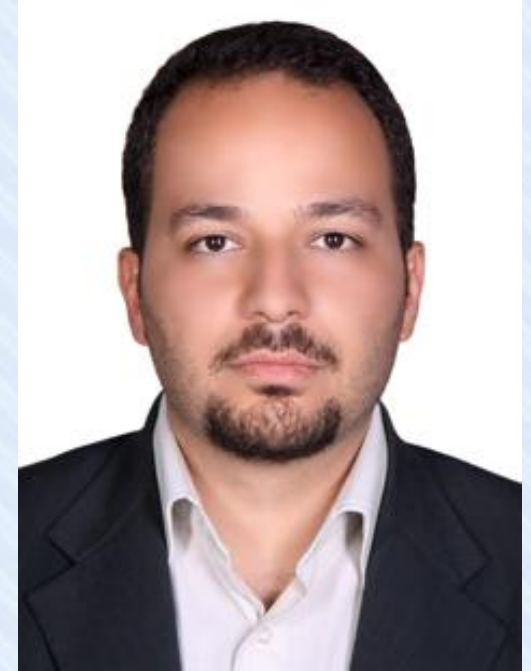


مهندس حامد حاجانی

کارشناس ارشد مدیریت ساخت



- عضو کارگروه نظارت گروه تخصصی عمران سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران
- عضو کارگروه بافت فرسوده کمیته عمران شورای اسلامی شهر تهران



دینصلااح محرری

نقش محرریان دینصلااح در فرآیند
ساخت و بهره‌برداری ساختمانها

حامد خانجانی

راهبر مهندسان ساختمان
Leader Of Building Engineers



سومین نشست تخصصی راهبر مهندسان ساختمان
تهران - ۳۰ بهمن ۱۳۹۳

□ مسئله چیست؟ کیفیت پائین ساخت و سازهای شهری

۱. پائین بودن عمر ساختمانها
۲. آسیب پذیری در برابر زلزله
۳. عدم بهره دهی مناسب و تامین آسایش ساکنین
۴. هزینه های هنگفت ساخت، تعمیر و نگهداری
۵. هدر رفت سرمایه های اجتماعی و منابع ملی

□ هدف: استاندارد سازی ساختمانها

۱. الزامات معماری
۲. استحکام تحت بارهای ثقلی و دائمی
۳. استحکام در برابر بارهای جانبی
۴. عدم نشست ساختمان و عدم بروز ترک در جداره ها
۵. سرویس دهی مناسب
۶. تامین ایمنی
۷. بهینه بودن مصرف انرژی

□ ابزارها:

۱. فرهنگ سازی عمومی (بند ۴ از ماده ۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

۲. اجرای تمام موارد و الزامات قانونی (ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

□ الزامات قانونی:

اهم موارد:

۱. طراحی ساختمان توسط دفاتر مهندسی دیصلاح (ماده ۴ مبحث ۲ م.م.س)
۲. اجرای ساختمان توسط مجریان دیصلاح (ماده ۷ مبحث ۲ م.م.س)
۳. نظارت بر اجرا توسط ناظران دیصلاح (ماده ۱۳ مبحث ۲ م.م.س)
۴. شناسنامه فنی و ملکی ساختمان (ماده ۱۹ مبحث ۲ م.م.س)
۵. مراقبت و نگهداری از ساختمان (مبحث ۲۲ م.م.س)

* م.م.س: مقررات ملی ساختمان

□ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:

- ❖ سندی حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان
- ❖ صدور توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان
- ❖ نقل و انتقال در کلیه معاملات

الزامات صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان (بند ۱۹-۱ مبحث ۲۲ م.م.س)

(از ایده ساخت تا تخریب بنا)

۱. تشکیل پرونده (توسط مالک در مرجع صدور)
۲. صدور دستور نقشه (مرجع صدور)
۳. تهیه نقشه (دفتر مهندسی)
۴. کنترل نقشه (مرجع صدور و سازمان)
۵. ثبت اطلاعات اولیه در دفترچه اطلاعات ساختمان (سازمان)
۶. تحویل دفترچه به مجری ذیصلاح (سازمان)
۷. تکمیل دفترچه (مجری ذیصلاح)
۸. تایید اطلاعات دفترچه (ناظر)
۹. تحویل دفترچه به سازمان (مجری ذیصلاح)
۱۰. صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان (سازمان)
۱۱. تحویل شناسنامه به مالکان (سازمان)
۲۱. تحویل به خریداران (فروشندهگان)

نقش مجریان ذیصلاح در فرآیند ساخت:

- ۱. مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساخت و نقشه های اجرایی
- ۲. ارائه برنامه زمانبندی
- ۳. رعایت اصول ایمنی
- ۴. رعایت کلیه موارد فنی
- ۵. هماهنگی با ناظر در انجام تغییرات
- ۶. به کارگیری عوامل فنی ذیصلاح (پروانه، کارت مهارت)
- ۷. تهیه نقشه های چون ساخت
- ۸. جبران خسارت ناشی از عملکرد سوء
- ۹. استفاده از مصالح استاندارد
- ۱۰. تکمیل دفترچه اطلاعات فنی و ملکی ساختمان
- ۱۱. انجام بیمه کیفیت اجرای ساختمان

چطور مردم غذای شور یک آشپز ناشی را
نمی خورند!

آنگاه تمام سرمایه مالی و جانی خود را صرف
زندگی در خانه های بی کیفیت می کنند؟

تخصصی
سومین لیست

مجموعه دیدگاه

شماره ۲۰ - بهمن ۹۳



راهبر مهندسان ساختمان
Leader Of Building Engineers



تخصیص
سومین سیست
۳

مجرمی دیصلاح

تران - ۲۰ بهمن ۹۳



راهبر مهندسان ساختمان
Leader Of Building Engineers



□ چرخه عمر ساختمانها

۱. ایده پردازی و مطالعات
۲. طراحی
۳. اجرا و راه اندازی
۴. تعمیر و نگهداری
۵. تخریب

□ موارد قانونی مراقبت و نگهداری ساختمانها

- ❖ ماده ۲ اهداف و خط مشی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- ❖ ماده ۴ آئین نامه اجرایی قانون (صلاحیت بهره برداری و نگهداری)
- ❖ مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان
- ❖ مواد متعدد در مباحث ۶، ۹ و ۱۰

□ شرایط فنی حاکم بر فرآیند مراقبت و نگهداری

- شرایط طراحی و پیش فرض‌های اولیه طراحی بنا
- شرایط کاربرد و به کارگیری مصالح در استانداردهای ملی
- مواد و مصالح مورد استفاده در بازسازی‌ها و مقاوم‌سازی‌ها
- شرایط پیشنهادی برای بازدیدهای دوره‌ای و اتفاقات لحظه‌ای

□ الزامات اجرایی مراقبت و نگهداری ساختمانها

- ✓ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
- ✓ نقشه های چون ساخت
- ✓ ضوابط و مقررات (مبحث ۲۲ م.م.س)
- ✓ مسئول نگهداری ساختمان
- ✓ بازرسی فنی دیصلاح

نتیجه گیری □

تامین کیفیت ساختمان بدون حضور موثر مجریان امکان پذیر نیست
صدور شناسنامه فنی ملکی ساختمان بدون حضور موثر مجریان امکان پذیر نیست

فرآیند مراقبت و نگهداری ساختمان بدون حضور موثر مجریان امکان پذیر نیست
افزایش عمر ساختمان بدون حضور موثر مجریان امکان پذیر نیست

منابع

۱. مسعودی، خانجانی، فرهودی، غلامحسینی، بررسی الزامات قانونی و شرایط اجرایی مراقبت و نگهداری ساختمانهای شهری، ۱۳۹۳
۲. خانجانی، مسعودی، الهی فر، ضعفهای قانونی و الزامات اجرایی در صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان، ۱۳۹۳
۳. خانجانی، شاکری، آسیب شناسی مدیریت کیفیت در ساخت و سازهای شهری، ۱۳۹۳

ان الله لا یغیر ما بقوم حتی یغیروا ما بانفسهم

**خداوند چیزی را که از آن مردمی است دگرگون نکند
تا آن مردم خود دگرگون شوند**

(سوره رعد آیه ۱۱)