

بررسی و تحلیل بستر قانونی ساخت و ساز صنعتی مسکن و ارائه راه کارها و الزام های آن

اقبال شاکری^۱، مسعود افراز حاجی سرائی^۲، اکبر باقریان^۳

۱- استادیار دانشگاه صنعتی امیرکبیر (پلی تکنیک تهران)

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی مدیریت ساخت دانشگاه امیرکبیر

۳- دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی مدیریت ساخت دانشگاه امیرکبیر

eshakeri@aut.ac.ir
sigordevar@yahoo.com
a.bagherian.eng@gmail.com

خلاصه

طی سال های اخیر روند تولید مسکن به صورت ساخت و ساز صنعتی رشد فزاینده ای داشته است. از مهم ترین چالش های ساخت و ساز صنعتی مباحث قانونی و مقررات فراوری آن می باشد. در حال حاضر قوانین فرادست و کلان، زمینه ساز توسعه هرچه بیشتر ساخت و ساز صنعتی است. این در حالی است که در سطوح عملیاتی قوانین دارای همخوانی لازم با آن نمی باشد. قوانین فرادست از یک سو مقررات حمایتی از ساخت و ساز صنعتی و وظایف هریک از نهادهای مرتبط را تعیین و از سوی دیگر محدودیت های قانونی، تنگناهای اخذ مجوزها و ضوابط آن را مشخص می نماید. قوانین مربوط به تخصیص زمین، حمایت های مالی و بیمه ای از جمله مشوق های حمایتی به شمار می رود که در اسناد قانونی فرادست وجود دارد. مجوزها و گواهینامه های تعیین صلاحیت دست اندرکاران (تولید کنندگان و مجریان)، آیین نامه ها و مقررات ساخت مسکن به ویژه مقررات ملی ساختمان و نحوه ارتباط آنها با ساخت و ساز صنعتی، از جمله محدودیت های قانونی می باشد. در این مقاله با مطالعه قوانین فرادست، مجوزها و تاییدیه های مورد نیاز در فرآیند ساخت و ساز صنعتی و همچنین مقررات و بخشنامه های موجود در این زمینه، به بررسی کمبودها و نواقص پرداخته شده و پیشنهادها و برنامه های لازم ارائه شده است.

کلمات کلیدی: ساخت و ساز صنعتی، قوانین فرادست

۱. مقدمه

آغاز صنعتی سازی مسکن و روند ادامه آن در کشورهای پیشرفته و به طور عام در همه کشورهایی که این حرکت را به عنوان راه حلی موثر برای رفع معضلات مسکن در پیش گرفته بودند، یکسان نبوده، روش ها و پیامدهای متفاوتی دربر داشته است. در غرب، عمده کشورهای توسعه یافته، گرایش و تمایل به صنعتی سازی مسکن را عمدتاً پس از رفع نسبی کمبود، ازدست داده و به تدریج به نقطه تعادلی که با اوج اولیه فاصله زیادی دارد، رسیده اند؛ ثابت ماندن جمعیت کشورهای توسعه یافته، خروج از وضعیت اضطرار و همچنین بروز نارسایی ها و معایب کیفی، منجر به کاهش توجه به صنعتی سازی گردید. ولی در شرق متشکل از کشورهای سوسیالیستی به رهبری اتحاد جماهیر شوروی سابق، به کارگیری روش های صنعتی نتایج موفقیت آمیزی در پی داشت. دلیل اصلی این اختلاف نتیجه را باید در تفاوت های بنیادین سیستم های اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و تشکیلاتی بلوک شرق نسبت به غرب جستجو کرد. به عنوان مثال، در بلوک شرق که انگیزه های زندگی اجتماعی قوی و فردگرایی ضعیف بود، نما و چهره ساختمان ها نیز طبیعتاً چندان حایز اهمیت نبودند. عامل دیگر مقبولیت ساختمان سازی به روش صنعتی در شرق، سیستم اداری و تشکیلاتی حاکم بود. در شرق غالب فعالیت های ساختمان-

^۱ استادیار دانشگاه صنعتی امیرکبیر (پلی تکنیک تهران)

^۲ دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی مدیریت ساخت دانشگاه امیرکبیر

^۳ دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی مدیریت ساخت دانشگاه امیرکبیر