

حیدر تاجی
عزیز دین

سید محمد

مدیر امور محرمی

جست و جوی در سبب برای شناسایی همکاران

به نام خدا

عمر زارگر

علی میر

۱۱/۱۱/۱۳۹۰

جناب آقای دکتر علیپور

رئیس محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: تقدیم صورتجلسه کارگروه چهار کمیسیون وحدت رویه رشته راه و ساختمان

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۳۹۷۷ مورخ ۹۹/۰۳/۲۰ که طی آن، حسب تصمیم جنابعالی و به منظور پیگیری سریعتر و حصول نتیجه عاجل در هر یک از موضوعات مطروحه در کمیسیون وحدت رویه رشته راه و ساختمان، نسبت به تفکیک موارد و تعیین اعضای کارگروه های کمیسیون مزبور اقدام و ابلاغ شده است، به استحضار می رساند کارگروه چهار با موضوع "مبانی ارزیابی ساختمانهای نیمه تمام و نیلینگ" با برگزاری جلسات متعدد در خصوص روش ارزیابی خسارت عملیات میخ کوبی و مهارسازی، در تاریخ ۹۹/۰۶/۱۸ نظریه مشورتی خود را طی صورتجلسه پیوست تنظیم و به تایید اکثریت اعضای کارگروه رسانده است، که با صلاحدید آن مقام محترم و به منظوره بهره برداری می تواند در اختیار همکاران رشته راه و ساختمان قرار گیرد. ضمن تشکر از زحمات دیگر اعضای کارگروه و حمایت و پیگیری مستمر جنابعالی، خواهشمند است درخصوص اقدامات شایسته آتی دستورات لازم را مبذول فرمایید.

از بذل توجه جنابعالی کمال امتنان را دارد.

با تجدید احترام

پژمان وهاب کاشی

دبیر کارگروه چهار کمیسیون وحدت رویه رشته راه و ساختمان

دکتر سید محمد

رئیس هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

علی میر

۱۰۵۹۸

شماره ثبت

۱۴۰۰/۰۵/۱۲

تاریخ ثبت

روش ارزیابی خسارت عملیات میخ کوبی مهارسازی
(Nailings)

صور تجلسه کار گروه چهار کمیسیون وحدت رویه گروه ۶

پس از بررسی و تبادل نظر اعضای کار گروه چهار کمیسیون وحدت رویه گروه ۶ (راه و ساختمان ونقشه برداری)، طی جلسات متعدد در خصوص روش ارزیابی خسارت عملیات میخ کوبی و مهارسازی، این کار گروه در جلسه مورخ ۹۹/۰۶/۱۸ نتیجه بررسی و روش پیشنهادی خود را به شرح ذیل اعلام می نماید.

۱- طرح موضوع: از جمله روشهای پایدارسازی دیوارهای گود در عملیات گودبرداری استفاده از روش میخ کوبی (nailing) و یا روش مهارسازی (anchorage) است، که در هر دوی این روشها الزام به ورود به زمین مجاور دیوار گود و استفاده از آن می باشد. در صورتیکه زمین مجاور، ملک شخص غیر باشد، در صورت ادعای ورود خسارت، امکان دریافت بهای آن را خواهد داشت که جبران این خسارت به عهده عوامل موثر در ساخت در زمان اجرای گود با تشخیص مرجع قضایی بوده و تعیین ارزش خسارت وارده به عهده کارشناس رسمی دادگستری می باشد. خسارت وارده به دو بخش عمومی و اختصاصی تفکیک پذیر است. بخش عمومی که در تمامی موارد ارزیابی خسارت وجود دارد، شامل بهای استفاده از زمین ملک مجاور با لحاظ نمودن خسارت ناشی از مخاطرات ایجاد شده برای ایمنی بهره برداران و مستحذات موجود در آن است و بخش اختصاصی که در برخی موارد مشاهده می گردد، آسیب عینی وارده به مستحذات شامل آسیبهای سازه ای و غیرسازه ای به ساختمانها و محوطه سازی و ... می باشد. در این بخش کارشناس می تواند در صورت تشخیص آنکه مورد گودبرداری و یا پایدارسازی تخصصی و خاص بوده و امکان اظهار نظر ندارد، از مرجع صدور ابلاغ کارشناسی تقاضای کارشناس جایگزین، دارای صلاحیت مکانیک خاک و پی سازی و یا محاسبات فنی ساختمان نماید.

بخش اختصاصی خسارت شامل تشخیص نوع خسارت و بهای ترمیم آسیب عینی وارده به مستحذات می باشد که کارشناسان در صورت احراز توانایی خود در تشخیص نوع خسارت، اقدام به انجام آن می نمایند. لیکن در بخش عمومی روابط پیشنهادی برای تعیین بهای خسارت با توجه به عوامل موثر در موضوع، قابل ارائه است. هدف این کار گروه بررسی عوامل مؤثر و ارائه رابطه مزبور می باشد.

۲- قوانین و ضوابط مرتبط با موضوع:

۱- ماده ۳۸ قانون مدنی

مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین بالجملة مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد.

رئیس دایه کاشی
علیرضا جباری
محمد تقی
تقریر

۲-۲- ماده ۳۳۳ قانون مدنی

صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می شود مشروط بر این که خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده یا از عدم مواظبت او تولید شده است.

۲-۳- مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان، بند ۱۲-۹-۱-۴- چ

در استفاده از روشهای پایدارسازی دیواره های گودبرداری از قبیل میخ کوبی و میل مهار ورود به محدوده مالکیت املاک مجاور و همچنین معابر عمومی ممنوع می باشد مگر با موافقت ذی نفع و مرجع رسمی ساختمان

۲-۴- دستورالعمل اجرایی گودبرداری های ساختمانی، دفتر امور مقررات ملی ساختمان، بند ۴-۳

صاحب کار در صورت پیشنهاد و درخواست کتبی طراح موظف است برای انجام روشهایی از پایدار سازی گود که مستلزم خارج شدن از محدوده مالکیت می گردد (از قبیل نایلینگ و انکراز) نسبت به مطلع نمودن کلیه همجواری های ذینفع اقدام نماید.

۳- روش پیشنهادی کمیسیون وحدت رویه برای ارزیابی خسارت بخش عمومی

همانگونه که اشاره گردید خسارت وارده ناشی از عملیات پایدارسازی دیوار گودها با استفاده از روش میخ کوبی (nailing) و یا روش مهارسازی (anchorage)، به املاک مجاور در بخش عمومی، شامل بهای استفاده از زمین مربوطه و خسارت پذیری اعیانی و ایمنی بهره برداران می باشد. برای محاسبه بهای خسارت عمومی (R) رابطه ذیل پیشنهاد می گردد:

$$R = \left[\left(\frac{\sqrt{d} \times n \times V_s}{1000} \right) \times k \right] + \left[\left(\frac{l \times d^2 \times V_f}{5000} \right) \times t \right] ; \quad \left(n = \frac{r \times d}{B} \right) \leq 1$$

d : عمق گود (بر حسب متر)

l : طول مشترک محدوده گود با ملک مجاور (بر حسب متر)

B : عرض ملک مجاور عمود بر راستای لبه گود (بر حسب متر)

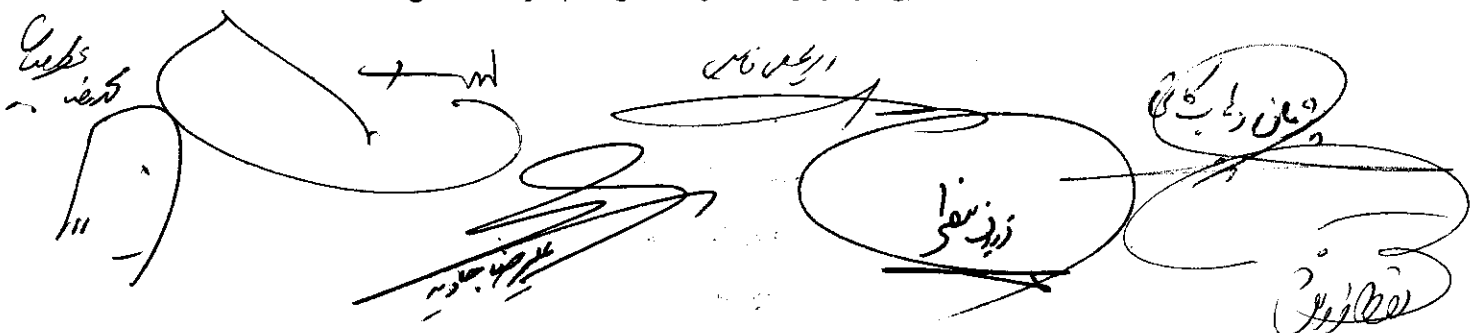
V_s : ارزش کل ساختمان موجود در ملک مجاور (بر حسب ریال)

V_f : متوسط ارزش واحد زمین در منطقه وقوع ملک مجاور (بر حسب ریال به متر مربع)

k : ضریب تداوم خسارت پذیری، معادل مدت زمان شروع گودبرداری تا اجرای حائل دائم (بر حسب سال)

برای عملیات گودبرداری با زمان انجام کمتر از دو سال، برابر با یک در نظر گرفته شود.

t : زمان استفاده از زمین ملک مجاور، شروع گودبرداری تا اجرای حائل دائم (بر حسب سال)



توجه یک: خسارت فوق صرفاً در بخش عمومی است و خسارتهای اختصاصی که در بند یک به آن اشاره شد، حسب مورد محاسبه و اضافه می گردد.

توجه دو: در صورتی که در زمان انجام کارشناسی و ارائه نظریه، عملیات گودبرداری و پایدارسازی ناتمام و در حال انجام یا رها شده است، با محاسبه پارامترهای (t و k) بر مبنای شروع گودبرداری تا تاریخ کارشناسی، در گزارش قید گردد که خسارت محاسبه شده تا زمان تقدیم نظریه کارشناسی است.

توجه سه: در صورتی که در زمان انجام کارشناسی و ارائه نظریه، عملیات گودبرداری انجام و دیوار حائل دائم احداث شده باشد، ولی مستندات لازم برای زمان شروع عملیات گودبرداری و اجرای دیوار حائل دائم موجود نباشد، خسارت مربوطه با در نظر گرفتن مقدار یک برای پارامترهای (t و k) محاسبه میشود.

توجه چهار: پارامترهای (t و k) می توانند با لحاظ نمودن کسری از سال در نظر گرفته شوند.

توجه پنج: روش پیشنهادی برای موارد متعارف و رایج در امر کارشناسی ارائه شده است. در موارد خاص مانند عدم وجود مرز مشترک ملک و یا ساختمان مورد ادعا با محدوده گودبرداری، کارشناس می تواند در صورت عدم امکان تشخیص حوزه تأثیر عملیات گودبرداری و میزان نفوذ مهارها در ملک مزبور و احراز تأثیرپذیری مستحدثات موجود در آن از گود ایجاد شده، از مرجع صدور ابلاغ کارشناسی تقاضای کارشناس جایگزین، دارای صلاحیت مکانیک خاک و پی سازی و یا محاسبات فنی ساختمان نماید.

توجه شش: موارد و روابط ارائه شده فارغ از جنبه کیفری فعل انجام شده و ورود به حریم غیر (با یا بدون اجازه از مالکین مربوطه) می باشد.

The block contains several handwritten signatures and stamps. At the top left is a signature. Below it is a signature with the text "عمر حنا جواد" (Omar Hana Javad) written below it. In the center is a circular stamp with the text "زیر نظر" (Under Review) and a signature across it. To the right is a signature with the text "پیر زمان واکاکی" (Pir Zaman Vakaki) written above it. At the bottom center is a signature with the text "محمد بن محمد" (Mohammad bin Mohammad) written below it.