آبنمای کلی پیرامون عدم رعایت ارتفاع مجاز دیوارهای همسایگی در محله باغ‌نارنج

۱۷ مهندسان ناظر و مالکان واحدهای مسکونی خواستار اجرای بند ۴۲ آیین‌نامه شدند

مهندس کامران نیک‌پی: اگر دیوار مشترک دو خانه از حد مجاز بالاتر برود، حق همسایه پایمال می‌شود

باغ‌نارنج – گزارش ویژه – ۱۲ مهر ۱۴۰۳: در محله باغ‌نارنج، ۱۷ مهندس ناظر و مالک واحد مسکونی خواستار اجرای بند ۴۲ آیین‌نامه ساختمان‌های مسکونی شدند. این بند تکلیف می‌کند ارتفاع دیوار مشترک دو خانه همسایه از حد مجاز بالاتر برود، مالک ملزم است با هزینه خود آن را اصلاح کند. در نامه رسمی این گروه آمده است که در برخی از واحدها ارتفاع دیوار به ۳٫۸ متر رسیده در حالی که حداکثر مجاز ۳ متر است. این اختلاف باعث شده نور طبیعی اتاق‌های طبقه همکف به شدت کاهش یابد و در برخی ساعات روز نیاز به روشنایی مصنوعی وجود داشته باشد.

مهندس کامران نیک‌پی، عضو هیات مدیره نظام مهندسی ساختمان استان مرکزی، در گفتگو با خبرنگار ما گفت: «بند ۴۲ آیین‌نامه ساختمان‌ها برای جلوگیری از سایه‌اندازی و حفظ حریم خصوصی همسایگان نوشته شده است. اگر مالک بدون اطلاع همسایه دیوار را بالا ببرد، همسایه حق دارد شکایت کند و در نهایت دادگاه می‌تواند دستور تخریب بخش اضافی را صادر کند. ما می‌خواهیم پیش از رسیدن به دادگاه، مردم با یکدیگر گفت‌وگو کنند و راه‌حل فنی پیدا شود.» به گفته او، در ۴ مورد از ۱۷ مورد، اختلاف هم اکنون به کارشناسی رسیده است.

از سوی دیگر، برخی مالکان واحدها می‌گویند هزینه اصلاح دیوار برای آنان سنگین است و بدون کمک فنی یا تسهیلات بانکی توان اجرای آن را ندارند. یکی از مالکان که واحد خود را در سال ۱۴۰۰ خریداری کرده گفت: «من وام گرفتم و حالا باید هزینه دیگری بدهم در حالی که همسایه من هیچ تغییری نداده است. فکر می‌کنم اگر صندوق کمکی برای این کار وجود داشت، خیلی از ما زودتر اقدام می‌کردیم.» این صندوق پیشنهادی قرار است وام بدون بهره برای اجرای بند ۴۲ به مالکان کم‌درآمد بدهد و بازپرداخت آن در ۶۰ قسط ماهانه انجام شود.

در مقابل، گروهی از مالکان واحدهای بالاتر می‌گویند اجرای بند ۴۲ برای آنان ظالمانه است و آنان را مجبور می‌کند بخشی از فضای مفید واحد خود را قربانی کار همسایه کنند. یکی از مالکان که واحد ۱۲ متر مربع دارد گفت: «اگر دیوار من ۳ متر باشد، نصف اتاق خواب من تاریک می‌شود و ارزش واحدم کاهش می‌یابد. چرا باید من ضرر کنم؟» این گروه پیشنهاد کرده است که به جای اجرای بند ۴۲، دو همسایه با هم توافق کنند و هزینه را میان خود تقسیم کنند، اما این توافق باید در دفتر اسناد رسمی ثبت شود تا بعداً قابل اجرا باشد.

مهندس کامران نیک‌پی گفت که اداره کل نظارت بر ساختمان استان مرکزی آمادگی دارد یک جلسه داوری رایگان برگزار کند و از مالکان خواست پیش از هر اقدام، یک کارشناس رسمی را به محل بفرستند. به گفته او، در ۳ مورد مشابه در سال گذشته، با یک جلسه داوری اختلاف حل شده و هیچ پرونده‌ای به دادگاه نرسیده است. او گفت: «دادگاه زمان می‌برد و هزینه وکیل چند برابر هزینه اصلاح دیوار است. ما می‌خواهیم مردم ببینند که قانون به نفع هر دو طرف است، نه علیه یک طرف.»

اداره کل نظارت بر ساختمان استان مرکزی اعلام کرد که فهرست واحدهای دارای اختلاف را تا پایان آبان‌ماه منتشر می‌کند تا مالکان آینده نیز بدانند چه مواردی ممکن است مشکل‌ساز شود. این فهرست بدون ذکر نام منتشر می‌شود و فقط شماره واحد و نوع اختلاف را نشان می‌دهد. مالکان می‌توانند با مراجعه به دفتر اداره کل، نام واحد خود را بررسی کنند و از وضعیت پرونده مطلع شوند. این اقدام برای جلوگیری از شایعه‌پراکنی و فشار اجتماعی بر مالکان طراحی شده است.

در پایان، مالکان واحدهای همکف و طبقه اول نیز گفته‌اند که نگران هزینه‌های جانبی‌اند و خواستار روشن شدن سهم هر طبقه‌اند. پاسخ اداره کل این است که هزینه اصلاح دیوار باید به نسبت ارتفاع هر واحد تقسیم شود و مالک طبقه بالاتر سهم بیشتری بپردازد. این محاسبه در جلسه داوری بررسی می‌شود و اگر توافق شود، می‌تواند در دفتر اسناد رسمی ثبت شود. مهلت ارسال درخواست داوری تا ۳۰ آبان است و فرم آن در سامانه اداره کل قرار داده شده است.

مالکان و اهل‌ساختمان در ابراهیمیه‌ی بندر، پس از سال‌ها دعوا، بر سر ارتفاع دیوار مشترک به توافق رسیدند

اسلیمی اسلیمی

مالکان و اهل‌ساختمان در ابراهیمیه‌ی بندر، پس از سال‌ها دعوا، بر سر ارتفاع دیوار مشترک به توافق رسیدند

□ آبنمای اسلیمی \ هندسه‌ی م هفته در شهر ۱۰ مهر ۱۴۰۳

مهندس کامران نیک‌پی: اگر دیوار مشترک از حد مجاز بالاتر برود، حق همسایه پایمال می‌شود

مهندس کامران نیک‌پی، عضو هیات مدیره نظام مهندسی ساختمان استان مرکزی، در گفتگو با خبرنگار ما گفت: «بند ۴۲ آیین‌نامه ساختمان‌ها برای جلوگیری از سایه‌اندازی و حفظ حریم خصوصی همسایگان نوشته شده است. اگر مالک بدون اطلاع همسایه دیوار را بالا ببرد، همسایه حق دارد شکایت کند و در نهایت دادگاه می‌تواند دستور تخریب بخش اضافی را صادر کند. ما می‌خواهیم پیش از رسیدن به دادگاه، مردم با یکدیگر گفت‌وگو کنند و راه‌حل فنی پیدا شود.» به گفته او، در ۴ مورد از ۱۷ مورد، اختلاف هم اکنون به کارشناسی رسیده است. او گفت: «دادگاه زمان می‌برد و هزینه وکیل چند برابر هزینه اصلاح دیوار است. ما می‌خواهیم مردم ببینند که قانون به نفع هر دو طرف است، نه علیه یک طرف.»

اداره کل نظارت بر ساختمان استان مرکزی اعلام کرد که فهرست واحدهای دارای اختلاف را تا پایان آبان‌ماه منتشر می‌کند تا مالکان آینده نیز بدانند چه مواردی ممکن است مشکل‌ساز شود. این فهرست بدون ذکر نام منتشر می‌شود و فقط شماره واحد و نوع اختلاف را نشان می‌دهد. مالکان می‌توانند با مراجعه به دفتر اداره کل، نام واحد خود را بررسی کنند و از وضعیت پرونده مطلع شوند. این اقدام برای جلوگیری از شایعه‌پراکنی و فشار اجتماعی بر مالکان طراحی شده است.

در پایان، مالکان واحدهای همکف و طبقه اول نیز گفته‌اند که نگران هزینه‌های جانبی‌اند و خواستار روشن شدن سهم هر طبقه‌اند. پاسخ اداره کل این است که هزینه اصلاح دیوار باید به نسبت ارتفاع هر واحد تقسیم شود و مالک طبقه بالاتر سهم بیشتری بپردازد. این محاسبه در جلسه داوری بررسی می‌شود و اگر توافق شود، می‌تواند در دفتر اسناد رسمی ثبت شود. مهلت ارسال درخواست داوری تا ۳۰ آبان است و فرم آن در سامانه اداره کل قرار داده شده است.

هندسه‌ی همسایگی در محله‌ی مرغداران؛ ۱۷ مالک برای اصلاح دیوار مشترک داوری کردند

۹ هفته پس از طرح دعوا، توافق بدون دادگاه امضا شد و هزینه‌ها میان دو طرف تقسیم شد

مهندس کامران نیک‌پی در دفتر اداره کل نظارت بر ساختمان استان مرکزی هنگام امضای توافق داوری ۱۷ مالک محله‌ی مرغداران

□ آبنمای اسلیمی \ هندسه‌ی م هفته در شهر ۱۰ مهر ۱۴۰۳

محله‌ی مرغداران، بخش شرقی شهر باغ‌نارنج، روز پنجشنبه ۱۷ مالک واحد مسکونی را گرد هم آورد تا دعوای طولانی‌ای را که بر سر ارتفاع دیوار مشترک میان خانه‌هایشان به دادگاه کشیده بود، بدون رفتن به دادگاه حل کنند. این توافق پس از ۹ هفته داوری داوطلبانه به امضا رسید و قرار است هزینه اصلاح دیوار میان دو طرف به نسبت مساوی تقسیم شود. مهندس کامران نیک‌پی، داور پرونده، گفت این الگو می‌تواند برای سایر محله‌های شهر نمونه باشد.

دعوا از زمستان گذشته آغاز شد وقتی یکی از مالکان دیوار خانه‌اش را حدود ۴۰ سانتی‌متر بالاتر برد تا جلوی دید همسایه را بگیرد. همسایه شکایت کرد و پرونده به شورای حل اختلاف محله ارجاع شد. شورا پرونده را به داوری ارجاع داد و ۱۷ مالک موافقت کردند داور تصمیم بگیرد. داور موظف شد ظرف ۴۵ روز گزارش بدهد و هر دو طرف متعهد شدند رأی داور را بپذیرند.

مهندس کامران نیک‌پی گفت: «مشکل از دیوار شروع شد اما ریشه‌اش بی‌اعتمادی بین همسایه‌ها بود. ما اول سعی کردیم فقط فنی حرف بزنیم، اما وقتی هر جلسه به سرزنش می‌رسید، کار را متوقف کردیم و گفتیم بیایید اول اعتماد را برگردانیم بعد برویم سراغ دیوار.» به گفته او، ۶ جلسه داوری برای ساختن اعتماد لازم بود و تنها در جلسه ۷ بود که نقشه دیوار کشیده شد.

توافق نهایی شامل سه بند است: ارتفاع دیوار به ۲٫۸۰ متر کاهش می‌یابد، هزینه اصلاح میان دو طرف به نسبت مساوی تقسیم می‌شود، و هیچ‌کدام حق ندارد در آینده دیوار را بدون اجازه دیگری تغییر دهد. همچنین قرار شد یک کارشناس رسمی ارتفاع را ثبت کند تا اگر بعداً اختلاف پیش آمد، مرجع روشن وجود داشته باشد. هزینه کارشناس هم قرار است به نسبت مساوی پرداخت شود.

مالکان پس از امضا گفتند احساس می‌کنند دوباره با همسایه‌شان حرف می‌زنند. یکی از مالکان گفت: «سه سال با هم حرف نزده بودیم و هر بار که پنجره باز می‌کردم دیوار را می‌دیدم و یاد دعوا می‌افتادم. حالا می‌دانم که اگر مشکلی پیش بیاید، اول به او زنگ می‌زنم نه به وکیل.» شورای محله قرار است این الگو را برای سایر پرونده‌های همسایگی در محله پیگیری کند.

داوری داوطلبانه چه تفاوتی با دادگاه دارد؟

داوری داوطلبانه یعنی طرفین یک نفر را انتخاب می‌کنند تا به جای قاضی تصمیم بگیرد و تصمیم او برای هر دو طرف لازم‌الاجرا است. هزینه داور معمولاً کمتر از وکیل و دادگاه است و زمان کار هم کوتاه‌تر است. در این پرونده، داور ۴۵ روز وقت داشت و توافق در ۶۲ روز امضا شد، در حالی که دادگاه‌های محله معمولاً ماه‌ها زمان می‌برند.

مالکان و اهل‌ساختمان در ابراهیمیه‌ی بندر، پس از سال‌ها دعوا، بر سر ارتفاع دیوار مشترک به توافق رسیدند

اسلیمی اسلیمی

مالکان و اهل‌ساختمان در ابراهیمیه‌ی بندر، پس از سال‌ها دعوا، بر سر ارتفاع دیوار مشترک به توافق رسیدند

□ آبنمای اسلیمی \ هندسه‌ی م هفته در شهر ۱۰ مهر ۱۴۰۳

«مهندس کامران نیک‌پی: اگر دیوار مشترک از حد مجاز بالاتر برود، حق همسایه پایمال می‌شود»

مهندس کامران نیک‌پی، عضو هیات مدیره نظام مهندسی ساختمان استان مرکزی، در گفتگو با خبرنگار ما گفت: «بند ۴۲ آیین‌نامه ساختمان‌ها برای جلوگیری از سایه‌اندازی و حفظ حریم خصوصی همسایگان نوشته شده است. اگر مالک بدون اطلاع همسایه دیوار را بالا ببرد، همسایه حق دارد شکایت کند و در نهایت دادگاه می‌تواند دستور تخریب بخش اضافی را صادر کند. ما می‌خواهیم پیش از رسیدن به دادگاه، مردم با یکدیگر گفت‌وگو کنند و راه‌حل فنی پیدا شود.» به گفته او، در ۴ مورد از ۱۷ مورد، اختلاف هم اکنون به کارشناسی رسیده است. او گفت: «دادگاه زمان می‌برد و هزینه وکیل چند برابر هزینه اصلاح دیوار است. ما می‌خواهیم مردم ببینند که قانون به نفع هر دو طرف است، نه علیه یک طرف.»

اداره کل نظارت بر ساختمان استان مرکزی اعلام کرد که فهرست واحدهای دارای اختلاف را تا پایان آبان‌ماه منتشر می‌کند تا مالکان آینده نیز بدانند چه مواردی ممکن است مشکل‌ساز شود. این فهرست بدون ذکر نام منتشر می‌شود و فقط شماره واحد و نوع اختلاف را نشان می‌دهد. مالکان می‌توانند با مراجعه به دفتر اداره کل، نام واحد خود را بررسی کنند و از وضعیت پرونده مطلع شوند. این اقدام برای جلوگیری از شایعه‌پراکنی و فشار اجتماعی بر مالکان طراحی شده است.

در پایان، مالکان واحدهای همکف و طبقه اول نیز گفته‌اند که نگران هزینه‌های جانبی‌اند و خواستار روشن شدن سهم هر طبقه‌اند. پاسخ اداره کل این است که هزینه اصلاح دیوار باید به نسبت ارتفاع هر واحد تقسیم شود و مالک طبقه بالاتر سهم بیشتری بپردازد. این محاسبه در جلسه داوری بررسی می‌شود و اگر توافق شود، می‌تواند در دفتر اسناد رسمی ثبت شود. مهلت ارسال درخواست داوری تا ۳۰ آبان است و فرم آن در سامانه اداره کل قرار داده شده است.

هندسه‌ی همسایگی در محله‌ی مرغداران؛ ۱۷ مالک برای اصلاح دیوار مشترک داوری کردند

۹ هفته پس از طرح دعوا، توافق بدون دادگاه امضا شد و هزینه‌ها میان دو طرف تقسیم شد

مهندس کامران نیک‌پی در دفتر اداره کل نظارت بر ساختمان استان مرکزی هنگام امضای توافق داوری ۱۷ مالک محله‌ی مرغداران

□ آبنمای اسلیمی \ هندسه‌ی م هفته در شهر ۱۰ مهر ۱۴۰۳

محله‌ی مرغداران، بخش شرقی شهر باغ‌نارنج، روز پنجشنبه ۱۷ مالک واحد مسکونی را گرد هم آورد تا دعوای طولانی‌ای را که بر سر ارتفاع دیوار مشترک میان خانه‌هایشان به دادگاه کشیده بود، بدون رفتن به دادگاه حل کنند. این توافق پس از ۹ هفته داوری داوطلبانه به امضا رسید و قرار است هزینه اصلاح دیوار میان دو طرف به نسبت مساوی تقسیم شود. مهندس کامران نیک‌پی، داور پرونده، گفت این الگو می‌تواند برای سایر محله‌های شهر نمونه باشد.

دعوا از زمستان گذشته آغاز شد وقتی یکی از مالکان دیوار خانه‌اش را حدود ۴۰ سانتی‌متر بالاتر برد تا جلوی دید همسایه را بگیرد. همسایه شکایت کرد و پرونده به شورای حل اختلاف محله ارجاع شد. شورا پرونده را به داوری ارجاع داد و ۱۷ مالک موافقت کردند داور تصمیم بگیرد. داور موظف شد ظرف ۴۵ روز گزارش بدهد و هر دو طرف متعهد شدند رأی داور را بپذیرند.

مهندس کامران نیک‌پی گفت: «مشکل از دیوار شروع شد اما ریشه‌اش بی‌اعتمادی بین همسایه‌ها بود. ما اول سعی کردیم فقط فنی حرف بزنیم، اما وقتی هر جلسه به سرزنش می‌رسید، کار را متوقف کردیم و گفتیم بیایید اول اعتماد را برگردانیم بعد برویم سراغ دیوار.» به گفته او، ۶ جلسه داوری برای ساختن اعتماد لازم بود و تنها در جلسه ۷ بود که نقشه دیوار کشیده شد.

توافق نهایی شامل سه بند است: ارتفاع دیوار به ۲٫۸۰ متر کاهش می‌یابد، هزینه اصلاح میان دو طرف به نسبت مساوی تقسیم می‌شود، و هیچ‌کدام حق ندارد در آینده دیوار را بدون اجازه دیگری تغییر دهد. همچنین قرار شد یک کارشناس رسمی ارتفاع را ثبت کند تا اگر بعداً اختلاف پیش آمد، مرجع روشن وجود داشته باشد. هزینه کارشناس هم قرار است به نسبت مساوی پرداخت شود.

مالکان پس از امضا گفتند احساس می‌کنند دوباره با همسایه‌شان حرف می‌زنند. یکی از مالکان گفت: «سه سال با هم حرف نزده بودیم و هر بار که پنجره باز می‌کردم دیوار را می‌دیدم و یاد دعوا می‌افتادم. حالا می‌دانم که اگر مشکلی پیش بیاید، اول به او زنگ می‌زنم نه به وکیل.» شورای محله قرار است این الگو را برای سایر پرونده‌های همسایگی در محله پیگیری کند.

داوری داوطلبانه چه تفاوتی با دادگاه دارد؟

داوری داوطلبانه یعنی طرفین یک نفر را انتخاب می‌کنند تا به جای قاضی تصمیم بگیرد و تصمیم او برای هر دو طرف لازم‌الاجرا است. هزینه داور معمولاً کمتر از وکیل و دادگاه است و زمان کار هم کوتاه‌تر است. در این پرونده، داور ۴۵ روز وقت داشت و توافق در ۶۲ روز امضا شد، در حالی که دادگاه‌های محله معمولاً ماه‌ها زمان می‌برند