

هدیه تاملی
عزیزان

سید محمد

دوابعالی محترم

جهت درج در کتاب شماره چهارم

به نام خدا

عزیزان

علی میرزا

۱۱/۱/۱۳۸۵

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 در خصوص 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

سید محمد
دکتر
رئیس هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
علی میرزا

۱۰۵۹۸

شماره ثبت

۱۳۸۵، ۵، ۱۲

شماره ثبت

روش کوبی میخ کوبی و مهارسازی
(Nailing)

به نام خدا

صور تجلسه کارگروه چهار کمیسیون وحدت رویه گروه ۶

پس از بررسی و تبادل نظر اعضای کارگروه 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 کارگروه 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 کارگروه 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 بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد.

محمد تقی

علیرضا جباری

ابراهیم

تقواری

پیمان دگرگانی

زینب

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 نینینگ و انکراژ) 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:

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

d : عمق گود (برحسب متر)

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

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

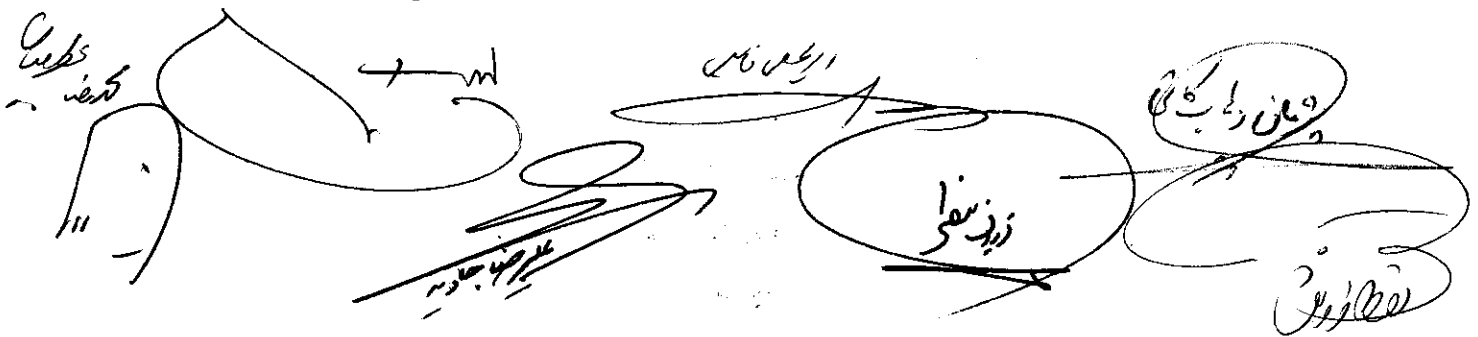
V_s : ارزش کل ساختمان موجود در ملک مجاور (برحسب ریال)

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

k : ضریب تداوم خسارت پذیری، معادل مدت زمان شروع گودبرداری تا اجرای حائل دائم (برحسب 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 (برحسب 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 می‌گردد.

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 $k)$ می‌توانند 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 می‌تواند 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 پی‌سازی 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) می‌باشد.

The image contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a signature in a circle, and below it, another signature with the name 'علیرضا جواد' (Alireza Javad) written below. In the center, there is a signature with the name 'زینب' (Zaynab) written below it. On the right, there is a signature with the name 'پیر زمان واکاکی' (Pir Zaman Vakaki) written above it, and another signature below it. At the bottom center, there is a signature with the name 'محمد نورانی' (Mohammad Norani) written below it.