

اصلی ترین چالش های بازسازی یک ملک چیست؟



وضع، در نیمه کار، شروع به ایراد گرفتن می کنند؛ در حالی که اگر صبر داشته باشند و کار تمام شده را ببینند، حتما نظر دیگری خواهند داشت. اینگونه نظر دادن های کارفرماها یکی دیگر از چالش های کار بازسازی است که روند کار را به تأخیر می اندازد و همچنین هزینه ها را بالاتر می برد.

فروغ رضایی: اولین چالش در کار بازسازی، کارفرماست. اگر کارفرما به طراح و مجری خود اعتماد کامل داشته باشد، با خیال آسوده کار را به آنها بسپارد و یک بستر آرام برای انجام کار ایجاد کند، در این صورت بازسازی اصولی تر، با کیفیت بیشتر و روند خیلی بهتری پیش می رود. در خیلی از موارد پیش می آید که قبل از اتمام کار، کارفرماها با دیدن

راهنما



مدیریت هزینه ها

مواد اولیه و اجناسی که در حال حاضر در بازار وجود دارند و در کارها استفاده می شوند بسیار به روز و جدید هستند. آگاهی از این برندها، وضعیت بازار و قیمت ها می تواند بر مدیریت درست هزینه ها تأثیر زیادی داشته باشد. همچنین انتخاب در دست نوع طراحی می تواند هزینه ها را کمتر کند، این گزینه آخر بیشتر به خلاقیت و تجربه طراح کار بستگی دارد. مدل طراحی شده را می توان با مواد اولیه و اجناس مختلف اجرایی کرد؛ یعنی با انتخاب مواد اولیه و اجناس مورد نیاز با قیمت مناسب، هزینه ها را کاهش داد. همیشه نیاز نیست تا از برندهای معروف استفاده کنیم، با برند گمنام تر، اما با کیفیت نیز می توان یک خانه را به خوبی و با قیمت مناسب بازسازی کرد.

چرا خیلی از بازسازی ها طبق برنامه پیش نمی رود

کار بازسازی دارای یک اولویت بندی منظم است؛ یعنی اینکه بعضی از کارها را باید به طور مرحله به مرحله پیش برد و بعضی دیگر را می توان به صورت موازی انجام داد، اما در اصل یک طراحی اولیه به عنوان زیر کار، سیم کشی، لوله کشی، تاسیسات و... وجود دارد که همه باید طبق برنامه ریزی پیش برود. اگر در این مراحل کار تداخل ایجاد شود یا مرحله ای بدون انجام پیش نیاز پیش برود، حتما تبدیل به یک چالش در روند بازسازی می شود. هر کار اشتباهی که باعث دوباره کاری شود، یک چالش به حساب می آید.

جدیدترین نوآوری ها و خلاقیت ها در حوزه بازسازی

در حال حاضر بیشترین خلاقیت در طراحی های مدرن و مینیمال دیده می شود. یکی از سبک هایی که در حال حاضر خواهان زیادی دارد، سبک یونانی است. این سبک ها هم در آپارتمان و هم در ویلا قابل اجراست؛ سبک هایی با استفاده از رنگ های روشن و طراحی نور زیاد. این نوع طراحی های مدرن حتی در کافه ها، رستوران ها، ساختمان ها و مراکز تجاری نیز استفاده و با استقبال زیادی مواجه می شود.



در دنیای امروز، بازسازی خانه دیگر فقط به تعمیر و مرمت محدود نمی شود، بلکه به فرصتی برای ارتقای کیفیت زندگی و افزایش ارزش ملک تبدیل شده است.

فروغ رضایی، معمار، طراح و عضو نظام مهندسی استان تهران، با سال ها تجربه در زمینه بازسازی در گفت و گو با همشهری به مهم ترین نکات این فرایند، از انتخاب سبک و طراحی تا انتخاب پیمانکار و نکات حقوقی می پردازد. این راهنمای کامل از بازسازی خانه را در ادامه بخوانید.

سبک کلاسیک جزئیات بیشتری وجود دارد، در سبک مدرن از مواد اولیه و اجناس به روزتری استفاده می شود، اما در اجرا جزئیات کمتری دارد که هزینه را پایین می آورد.

فرایند اخذ مجوز برای بازسازی چگونه است؟

برای بازسازی در فضاهای تجاری، کارفرما یا مالک باید مجوز تعمیرات غیراساسی را از شهرداری تهیه کند، حالا این بازسازی چه برای فضای داخل ملک باشد یا اینکه فضای خارجی ملک را نیز دربر بگیرد؛ تغییراتی مانند نصب تابلو. در ابتدا باید طرح نما یا تابلو ارائه بدهد و در مرحله بعد این طرح به صورت حضوری به کارشناس شهرداری ارائه و در صورت تأیید مجوز صادر شود.

برای فضاهای داخلی هم اگر تیغه چینی یا فضا سازی خاصی در طراحی وجود نداشته باشد، به اخذ مجوز بازسازی نیازی نیست، در این مواقع کارشناس شهرداری به صورت حضوری از واحد مورد بازسازی بازدید می کند و اگر با مورد خاصی مانند اضافه کردن طبقه و تیغه چینی یا تغییر اصل بنا مواجه نشود از کار جلوگیری نمی کند.

در بازسازی واحدهای مسکونی نیز اگر در نقشه اصلی مخصوصاً در قسمت خارجی ساختمان تغییر ایجاد نشود و بازسازی در حد نوسازی کفپوش، رنگ و... باشد به گرفتن مجوز نیاز نیست.

در بعضی از مواقع ممکن است که هنگام بازسازی همسایه ها به شهرداری تلفن کرده و شکایت کنند که در این صورت بازرس شهرداری از محل بازدید می کند و اگر مورد خاصی نباشد، مانع ادامه کار نمی شود.

برای به دست آوردن اطلاعات کافی درباره این موارد و همچنین شروع کار باید با یک متخصص و کارشناس بازسازی مشورت شود؛ زیرا تنها یک کارشناس حرفه ای قادر به راهنمایی درست، معرفی دقیق و تشخیص نیازها و برآورد هزینه ها خواهد بود.

مراحل مختلف بازسازی چیست؟

بازدید و بررسی اولیه توسط کارشناس و در مرحله بعد عقد قرارداد، انجام طراحی و در نهایت بازسازی که باید توسط یک گروه حرفه ای اجرا شود.

هزینه های مربوط به بازسازی به چه عواملی بستگی دارد؟

اولین هزینه مربوط به نوع طراحی و همچنین فرد طراح است که چه مقدار در کار خود دارای اعتبار است؛ زیرا هر قدر طراح دارای سابقه و موفقیت باشد، قیمت کار نیز ممکن است بالاتر باشد.

نوع مواد اولیه و اجناسی که در کار استفاده می شود نیز ارتباط مستقیمی با هزینه نهایی دارد؛ هر قدر این متریا ل از کیفیت بالاتر و از برندهای معروف تری باشد، هزینه بالاتر می رود. همچنین سبک کار شده در قیمت نهایی مؤثر است.

در حال حاضر چه نوع کاری در بازسازی خانه مد روز است؟

در حال حاضر بیشترین سبکی که در بازسازی اعمال می شود سبک های مدرن و کلاسیک است. هزینه های یک کار کلاسیک از دیگر سبک ها بیشتر می شود؛ زیرا در

یک معمار و طراح ساختمان شرح می دهد

رازهای بازسازی خانه

نوسازی رویه و ظاهر کار ارزشی ندارد

برای انجام کار بازسازی چه اولویت هایی وجود دارد؟
اولویت اصلی بودجه و بعد از آن بررسی نیازها و دغدغه ها و در نهایت توجه ویژه به سن و سال بناست.
چرا سن و سال بنا در زمان بازسازی حائز اهمیت می شود؟

در خانه هایی با سن و سال بالا ممکن است قسمتی را برای بازسازی در نظر بگیریم و کار را آغاز کنیم، اما در ادامه و حین کار متوجه شویم که مثلاً فلان لوله آب یا فاضلاب دچار مشکل شده و به تعمیر و بازسازی نیاز دارد.

در بازسازی زیبا شدن ظاهر خانه مهم است یا باطن آن؟

همیشه باید در نظر داشت که اکتفا کردن به نوسازی رویه و ظاهر کار هیچ ارزشی ندارد. ممکن است یک خانه به صورت سطحی بازسازی شود، اما در کمترین زمان با بروز مشکلات زیربنایی، این رویه و ظاهر زیبا نیز از بین برود.

به جز این موارد، دیگر چه چیزی در بازسازی باید مورد توجه قرار گیرد؟

انتخاب سبک معماری نیز در بازسازی اهمیت بسیاری دارد. در نظر گرفتن این عوامل در کنار هم سبب یک خروجی مناسب خواهد شد.

بخش زیادی از این موارد تخصصی هستند، مردم عادی چه باید بکنند؟

حضور افراد غیرمتخصص



موردی که در خیلی از مواقع ما طراحان و مجریان بازسازی با آن روبه رو می شویم، انتخاب افراد غیرمتخصص به جای افراد متخصص در این رشته است.

خیلی از صاحبان املاک برای کار بازسازی در فضای مجازی به دنبال طراح و تیم های اجرا کننده کار می گردند و در بیشتر مواقع نیز با مشکل روبه رو می شوند. اعتماد کردن به فضای مجازی کار نادرستی است که در خیلی از مواقع نتیجه کار اشتباه از آب درمی آید؛ زیرا در فضای مجازی ما هیچ گاه متوجه حقیقت ماجرا نخواهیم شد. برای انتخاب طراح و همچنین یک تیم حرفه ای بازسازی، اداره یا مکان خاصی وجود ندارد. باید این افراد را از طریق پنگاه های املاک یا سایت های اینترنتی یا همین صفحات مجازی پیدا کرد، اما نباید به همین بسنده کرد. ابتدا باید از سابقه کاری این افراد آگاه شد و همچنین چند نمونه از کارهای انجام شده آنها را به صورت حضوری دید. توصیه می کنم هیچ گاه

به چند اسلاید عکس یا فیلم برای انتخاب پیمانکار اکتفا نکنید و حتماً به صورت حضوری و در محل از اصل کار انجام شده بازدید به عمل آورید.

من به عنوان یک طراح و کسی که به عنوان کارشناس رسمی دادگستری در رشته معماری و ساختمان نیز فعالیت می کنم، در خیلی از موارد مشاهده می کنم که کارفرما با یک گروه بازسازی وارد کار شده و قرار داد بسته، اما حین کار متوجه شده که این گروه دانش و تجربه کافی را در کار بازسازی ندارد؛ در نتیجه در ادامه کار دچار مشکل شده و بازسازی متوقف و کار به شکایت کشیده است. حتی در بعضی از مواقع تیم اجرایی به دلیل نداشتن تجربه کافی بر آورد درستی از مخارج ندارد و در نیمه کار متوجه می شوند که هزینه کار خیلی بیشتر از آن چیزی است که بر آورد کرده اند و در این موقع کار را بدون اطلاع قبلی نیمه کاره می کنند و به نوعی ناپدید می شوند.