

# بازسازی خانه؛ چه وقت، چرا، چطوری؟

گاهی خانه از نیازها و اقتضائات روز جامی ماند چون سال ها پیش ساخته شده و به کار زندگی امروز نمی آید جزئیات بازسازی خانه شامل ۱۳ سوال رایج درباره روال کار، هزینه ها، زمان و ... را با کمک یک مهندس معمار پاسخ دادیم

ZENDEGI-SALAM

ضمیمه روزنامه خراسان

دوشنبه ۷ آذر ۱۴۰۱  
۲ جمادی الاول ۱۴۴۴ • ۲۸ نوامبر ۲۰۲۲  
شماره ۳۱۰۹۲

۳۳۱۲



آلپه توانا | روزنامه نگار

پرونده

«خانه باید محل آسایش باشد اما گاهی نقش اش را آن طور که باید انجام نمی دهد. یک وقت لوله ای می ترکد و دیواری خراب می شود. یک موقع با آمدن ساکنان جدید، خواسته های تازه ای از خانه سربر می آورد؛ مثلا مالک قبلی خانه، خانواده ای دوفره بوده و حالا قرار است پنج نفر در آن ساکن شوند. گاهی هم خانه، از نیازها و اقتضائات روز جامی ماند چون سال ها پیش ساخته شده و به کار زندگی امروز نمی آید؛ مثلا در آن خبری از اتاق خواب های مجزا نیست یا سرویس بهداشتی و حمام تفکیک نشده اند. خلاصه خانه به دلیل مختلف، می تواند باعث آزار ساکنانش شود. این طور وقت ها مهندس های معمار به کمک می آیند تا آسودگی گمشده را به خانه برگردانند. آن چه خواندید توضیحات «آرمین شایان پور» است، دانش آموخته معماری دانشگاه تهران که از شش سال پیش تا امروز به همراه جمعی از دوستان هم رشته اش، به طور تخصصی در حوزه بازسازی و نوسازی مشغول است. اگر این روزها در فکر بازسازی خانه هستید یا برای برنامه بلند مدت آن چنین تصمیمی دارید، در پرونده امروز چند و چون کار را از زبان یک متخصص خواهید خواند.



## بازسازی، ۲ بعد مالی و کاربری دارد

**۱** **تصمیم به بازسازی خانه در چه شرایطی، به صرفه و معقول است؟** بازسازی، دو بعد مالی و کاربری دارد که پیش از شروع به کار، باید از سوی کارفرما (سفرار دهنده) و دفتر معماری بررسی شوند.



درباره جنبه کاربری، بالاتر حرف زدیم و بعضی از شرایطی که بازسازی را ضروری می کند، مرور کردیم. در بعد اقتصادی باید این نکته را بررسی کنیم آیا هزینه ای که صرف بازسازی می شود، روی ارزش ملک می آید و باعث ارزش افزوده

## قرار داد بازسازی باید مفصل و با جزئیات باشد

**۵** **با پیمانکار درباره چه چیزهایی صحبت کنیم؟** پیش از این که کارفرما و مشاور همدیگر را ملاقات کنند، دفتر معماری یک پیش قرار داد، پیش فاکتور یا شرح خدمات ارائه می کند. بعد از جلسه اولیه، وارد جزئیات می شویم و دفتر معماری، قرار داد مفصلی مدون می کند. یک جلسه بابت قرار داد می گذاریم که در آن همه چیز شامل جنس و برند و قیمت مصالح و ... ذکر می شود. دوسه جلسه بعدی صرف این می شود که بخش طراحی پروژه بازسازی، نهایی شود. نکته مهم این که به رغم همه برنامه ریزی ها همیشه اتفاقات پیش بینی نشده ای در جریان کار رخ می دهد بنابراین باید ۲۰ درصد تلورانس (در صدف تفاضل) - هم از نظر زمانی و هم از نظر هزینه ای - در نظر بگیریم.

## پروژه بازسازی، با تخریب شروع می شود

**۷** **بعد از مرحله قرار داد، کارها به چه صورت پیش می رود؟** کاری که کارفرما در طول پروژه انجام می دهد، بازدیدهای هفتگی یا دوهفته ای از کارگاه است که روند پیشرفت را ببیند. کار دفتر معماری اما خیلی مفصل است که به طور خلاصه می توانم این طور توضیح بدهم؛ پروژه بازسازی با تخریب بر اساس نقشه شروع می شود، ما قلب هر ساختمان را تأسیسات آن می دانیم پس مرحله اول را با اصلاحات تأسیساتی شروع می کنیم؛ آب شرب، فاضلاب در سرویس بهداشتی و آشپزخانه. تعویض و تعمیرهای لازم را انجام می دهیم و بعد از تأسیسات مکانیکی، به مرحله سفت کاری می رسیم؛ آجرچینی، دیوارچینی، نصب قاب پنجره ها و قاب درها. بعد نوبت به سقف

## مدت زمان بازسازی در هر پروژه ای متغیر است

**۶** **بازسازی چقدر زمان می برد؟** نمی شود یک عدد کلی برای همه پروژه ها تعیین کرد. ما هم تجربه کار دوماهه داشتیم، هم پروژه یک ساله. گاهی موضوع به همان اتفاقات پیش بینی نشده برمی گردد به ویژه در خانه های قدیمی که مشکلات نادیده زیادی دارند. گاهی هم موضوع بر سر کیفیت است. هر چه توقع کیفیت بهتری داشته باشیم، زمان بیشتری لازم داریم. برای همین مدت زمان بازسازی در هر پروژه ای متغیر است.



## هزینه بازسازی اساسی بین ۴ تا ۶ میلیون برای هر مترمربع است

**۱۱** **بازسازی خانه چقدر هزینه دربردارد؟** تعیین یک قیمت کلی، کار سختی است چون به موارد بسیار زیادی بستگی دارد؛ چه طرحی قرار است استفاده شود؟ خانه، داخل شهر است یا خارج شهر؟ در کدام طبقه است؟ برای تعیین قیمت باید به پرسش های بسیاری جواب بدهیم اما برای این که سوال شمایی پاسخ نماند، می توانیم یک سری فرضیات در نظر بگیریم؛ مثلا خانه ای ۱۰۰ متری داریم در یک آپارتمان پنج طبقه وسط شهر که شرایط ویژه ای ندارد. تأسیساتش شوفاژ و کولر آبی است و قرار نیست اتفاق خیلی خاصی رقم بخورد اما می خواهیم طوری دگرگون شود که قبل و بعد واحد از هم قابل تشخیص نباشد. در چنین شرایطی، با به کار بردن مصالح ایرانی در جهیک، می توانیم بازه قیمتی بین ۴ تا ۶ میلیون تومان برای هر متر مربع اعلام کنیم. البته رقم خیلی کمتر و خیلی بیشتر از این هم امکان دارد.

## بازسازی به ۲ سبک کلاسیک و مدرن انجام می شود

**۱۲** **از بین سبک های بازسازی موجود، چطور بهترین را انتخاب کنیم؟** بعضی از دفاتر معماری، سبک خاصی را جلوی می برند و آن را به نوعی به کارفرما تحمیل می کنند. روش درست این است که پیمانکار، خط مشی خودش را داشته باشد اما بتواند طرح های مختلفی در سبک های متفاوت ارائه کند تا کارفرما حق انتخاب داشته باشد و چندان هم درگیر به چسب ها و عناوین طرح ها نباشد. یک تفکیک کلی وجود دارد بین دوسبک مدرن و کلاسیک که خوشبختانه مردم متوجه شده اند سبک کلاسیک هزینه زیادی تحمیل می کند و نو مدرن و ساده، از هر لحاظ به نفع شان است. در سبک مدرن، ما می توانیم المان های مدنظر کارفرما را در صورت هماهنگی با طرح، پیاده کنیم.



## پایداری خانه مهم تر از مد است

**۱۳** **پیروی از مد در بازسازی، نتیجه خوبی به بار می آورد؟** ما در بازسازی، به پایداری خانه اهمیت زیادی می دهیم بنابراین نگاه بلندمدت داریم. اگر قرار است ۲۰۰ میلیون تومان هزینه کنیم، چرا برای مثال به جای ۴۰ سال، عمر ۱۰۰ ساله برای خانه در نظر بگیریم؟ این جاست که معایب پیروی از مد بروز می کند. مصالح و طرح های مدرن، ۱۰ سال دیگر به چشم ما زشت می آیند. یادتان می آید یک مدت سنگ گرانتیت مد شده بود و روی نمای همه خانه ها دیده می شد؛ بعد سنگ مرمر آمد و بعد از آن سنگ تراورتن مد شد. الان همه آن ها جمع شده و نمای آجری روی کار آمده است. آجر در تمام این سال ها بوده، یک نمای آجری خوب اجرا شده هیچ وقت از مد نمی افتد، عمر زیادی دارد و چشم را بعد از مدتی اذیت نمی کند. باین توضیح، اگر امسال کابینت های تاجدار با ترینات شلوغ مد شده اند، یک پیمانکار خوب آن را به شما پیشنهاد نمی دهد چون می داند الان هزینه زیادی صرف می کنید و ۱۰ سال دیگر از دیدن آن همه شلوغی اذیت می شوید. وقتی کارتان را به تیمی از مهندس های معمار، سازه و عمران می سپارید، خیالتان بابت چنین موضوعاتی راحت است. یادتان باشد بازسازی خانه، کاری تخصصی است که از عهده افراد ناآشنا باین حوزه مثل مشاوران املاک و ... بر نمی آید.

## به طرح های زیبا و جذاب کامپیوتری اعتماد نکند

**۲** **چطور تیم معماری کاربلد و قابل اطمینانی پیدا کنیم؟** بعضی پیمانکارها فهرست کارهایی را که انجام داده اند، شفاهی به شما اعلام می کنند و بعضی ها یک سری تصاویر کامپیوتری - که ما به اصطلاح به آن ها «رندر» می گوئیم - ارائه می کنند. هیچ کدام از این ها قابل اعتنا نیستند. نه می شود به ادعاهای بدون سند و مدرک اطمینان کرد و نه به طرح های زیبا و جذاب کامپیوتری که به اجرا نرسیده اند. تیمی مورد اعتماد است که امکان حضور در پروژه هایی را که انجام داده است، برای شما فراهم کند یا از آن ها رندر کامپیوتری و عکس های واقعی ارائه بدهد تا شما بتوانید قبل و بعد کار را ببینید و مقایسه کنید. وقتی از پروژه ای عکاسی می شود، خیالتان راحت خواهد بود که هم دفتر معماری از نتیجه کار راضی بوده است و هم کارفرما.

## چالش بین کارفرما و پیمانکار طبیعی است

**۴** **در این دیالوگ، مرز بین اصول حرفه ای و سلیقه چطور رعایت می شود؟** فکر نمی کنم پروژه ای وجود داشته باشد که نظر متفاوت کارفرما و پیمانکار در آن باعث چالش نشود. در چنین مواردی، پیمانکار موظف است تا جایی که مسائل فنی اجازه می دهد، نظر کارفرما را اجرا کند و وقتی با نظر غیر منطقی او مواجه می شود، بر اساس اصول حرفه ای توجیه اش کند. مثلا ممکن است کارفرما اصرار داشته باشد در واحدش گرمایش از کف کار شود. این جا وظیفه مهندس مشاور است که برای او توضیح بدهد گرمایش از کف، به هیچ وجه جای شوفاژ را نمی گیرد. شما دوست دارید کف دست سردتان را به جایی گرم بچسبانید. دوست دارید وقتی روی تخت دراز کشیده اید،

## بدون گفت وگو با پیمانکار از بازسازی پشیمان خواهید شد

**۳** **خیلی ها بعد از کلی بالا و پایین کردن و پیدا کردن یک تیم حرفه ای، باز هم از نتیجه بازسازی راضی نیستند. چطور از این پشیمانی جلوگیری کنیم؟** اگر با بهترین دفتر معماری موجود هم کار کنید، تا زمانی که بین شما و مهندس های مشاور گفت وگو برقرار نشود، نتیجه دلخواه نخواهد بود. درست مثل این است که بهترین سرآشپز جهان با مواد غذایی که شما دوست ندارید، برای تان غذا بپزد. مهندس و پیمانکار پیش از شروع به کار کارگاه، باید مدارکی قابل فهم برای کارفرما ارائه کنند. درک نقشه های دویعدی و فنی و مهندسی پیچیده، برای کارفرما سخت است و پیمانکار موظف است تصاویری از کار ارائه کند که به کارفرما احساس حضور در آن فضا دست بدهد.

## کار مهندسی دخالت کارفرما را بر نمی تابد

**۸** **می توانیم طبق بودجه و زمان مد نظرمان، دست به انتخاب زمین و از مراحل که گفته شد اولویت را به بعضی از مراحل بدهیم؟** شما وقتی به پزشک جراح مراجعه می کنید، نمی توانید تعیین کنید که اول از کدام چاقوی جراحی استفاده شود یا عمل، چه فرایندی داشته باشد. کار مهندسی هم دخالت کارفرما را بر نمی تابد. یکی از وظایف مهندس ها تعیین شکست کار است؛ یعنی کار چطور به مراحل کوچک تر شکسته شود. مهندس مشاور که داخل واحد کار می کند، از نظر قانونی می تواند مانع ورود کارفرما به واحد شود. چون واحد از نظر قانونی تحت اجاره مهندس است و او می تواند حتی قفل آن جا را عوض کند. همه این ها برای این است که دخالت کارفرما در روند کار، خود او را متضرر خواهد کرد.

## صرفه جویی نیاز به بررسی کارشناسانه دارد

**۹** **اگر به هر دلیلی مجبور به صرفه جویی بشویم، در چه مواردی می توانیم هزینه ها را کاهش بدهیم؟** ضرورت صرفه جویی باید قبل از طراحی اعلام شود. کارفرما بعد از تعیین بودجه، برای مثال می تواند بگوید که چون کف سنگی خانه، وضعیت مناسبی دارد، ترجیح می دهد که آن را عوض نکند یا قصد دارد که به سقف دست نزنند. البته مهندس مشاور باید این پیشنهادها را بررسی کند؛ آیا سنگ کف خانه، کیفیت خوبی دارد؟ آیا عوض نکردن کف، از نظر فنی ممکن است؟ خب در صورتی که لوله کشی ساختمان نیاز به تعویض داشته باشد، این پیشنهاد عملی نیست یا مثلا اگر تأسیساتی از سقف رد شده باشد، نگه داشتن اش به همان وضع امکان ندارد.

## قاعده بی کیفیت بودن اجناس ارزان در بازسازی صدق نمی کند

ساده ترین و ارزان ترین کلید و پیرزهای بازار استفاده کرده ایم و نتیجه هم همیشه خوب بوده است. گران بودن محصول، لزوما به معنی خوب بودن آن نیست اما خیلی ها مرتکب این اشتباه می شوند که بر اساس قیمت مصالح تصمیم می گیرند. پیشنهاد می کنم در پروژه های بازسازی، مهندس مشاور، مسئول خرید باشد و دفتر معماری تعیین کند که مصالح از کجا و از چه برندی تهیه شوند. تجربه نشان داده است که کارفرما در خرید، بیشتر به مسائل ظاهری دقت می کند و نکات فنی جا می ماند. تجربه و شناخت نداشتن کارفرما از بازار، در نهایت به ضرر خودش تمام می شود.

## در انتخاب مصالح به چه مواردی دقت کنیم؟

قاعده رایجی وجود دارد مبنی بر این که هر چیز ارزانی، بی کیفیت است. من با اطمینان به شما می گویم این قاعده در کار بازسازی صدق نمی کند. ما در بیشتر پروژه های مان همیشه از

