

قانون برای بسیاری از تخلفات ساختمانی «ساکت» است

تکتم جاوید



روزها از حادثه متروپیل آبادان می‌گذرد و تحلیل‌ها این است که آواربرداری چند روز دیگر هم ادامه خواهد یافت. تعداد اجساد بیش از آن عددی شده است که ابتدا تصور می‌شد اما هنوز انگشت اتهام به سوی مسئولان مختلفی است که دانسته یا نادانسته به نحوه ساخت و ساز این برج بی توجه ماندند تا شد آنچه نباید می‌شد. در این بین در کلان شهرهایی همچون مشهد نگرانی‌ها درباره ساختمان‌های مختلف بالا گرفته است، ساختمان‌هایی که مردم به آن هارفت و آمد دارند و در آن‌ها کاسبی، خرید و زندگی می‌کنند، ساختمان‌هایی که اغلب به اخطارهای آتش‌نشانی بی توجه هستند و همین بی توجهی زمزمه ورود دستگاه قضا را برای الزام مالکان آن‌ها به رعایت ایمنی جدی تر کرده است.

به دلیل اهمیت این موضوع علی شیرازی، مدیرکل شهرسازی شهرداری مشهد، آتش پادسوم مجید فرادی، سرپرست سازمان آتش‌نشانی شهرداری مشهد، و مسعود ایاز، مدیرکل نظارت بر ساخت و سازها و کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری مشهد، رادور میزی نشاندیم و از چالش‌های ایمنی ساخت و سازهای مشهد گفتیم و تخلفاتی که بدون برخورد همچنان ادامه دارند.

● ماجرای تلخی در آبادان رخ داده و آن طور که از شواهد برمی‌آید، شهر ما هم از این ماجرا دور نیست، چون همین متروپیل ساختمان‌هایی داریم که ناایمن و به اخطارها بی توجه هستند. با تشریح وضعیت شهر خودمان شروع کنیم.

شیرازی: بر خلاف تصور عمومی فرایند صدور مجوزهای ساختمانی خیلی دقیق و منظم است. این روند به صورت اتوماسیونی منظم طی می‌شود و به نیروی انسانی سپرده نشده است که قائل به خطا باشیم. زمانی پروانه ساخت صادر می‌شود که نقشه‌ها به تأیید آتش‌نشانی و سازمان نظام مهندسی رسیده باشد. تازمانی که نقشه ساختمانی از طرف طراحان، مهندسان ناظر و آتش‌نشانی تأیید نشود، سیستم به صورت خود کار پروانه‌ای صادر نمی‌کند. برای هیچ کار بر و حتی شهردار منطقه‌ای صدور پروانه میسر نیست اگر تأیید آتش‌نشانی یا نظام مهندسی را نداشته باشد.

نکته بعدی در وضع موجود فرایند صدور پایان کارها این است که همه املاکی که در کمیسیون ماده ۱۰۰ تعیین تکلیف می‌شوند، به صورت خود کار منوط به دریافت تأییدیه استحکام بنا و ایمنی هستند. این گونه نیست که اگر کمیسیون ماده ۱۰۰ برای تخلف پلاکی رأی بر جریمه نقدی داد، دیگر از همه مسائل فنی آن پروژه چشم‌پوشی شود. دریافت استحکام بنا و تأییدیه ایمنی جزو الزامات حقوقی تمام آرای جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ است و پرونده‌های تخلف بعد از آنکه در کمیسیون ماده ۱۰۰ تعیین تکلیف می‌شوند به آتش‌نشانی و نظام مهندسی ارجاع می‌شوند تا از منظر استحکام بنا و ایمنی بررسی و کنترل شوند.

● این حرف‌ها این دیدگاه مردم را در می‌کند که شهرداری دلقا در حال تولید و صدور پروانه ساخت و پایان کار است.

شیرازی: اصلا چنین چیزی وجود ندارد، نمی‌شود که یک ساختمان در مشهد فرایند‌های کنترلی، ایمنی و پایداری را نگذراند. اغلب مواردی که داریم دارای نواقص هستند، برای همین من عبارت «ساختمان‌های ناایمن» را قبول ندارم و معتقدم باید عبارت «ساختمان‌های دارای نواقص ایمنی» جایگزین آن شوند.

پروژه‌هایی داریم که ۹۰ درصد تأیید شاخصه‌های ایمنی و پایداری و استحکام بنا را گرفته‌اند و ۱۰ درصد تأیید نمی‌گیرند. ممکن است که این پروژه‌ها در حال بهره‌برداری باشند و آن کسری ما هم اجازه صدور پایان کار را ندهند اما اشتباه است چنین پروژه‌هایی را ناایمن بدانیم. فرضا ساختمانی که همه موارد را رعایت کرده و فقط جان پناه آن پنج سانتی متر از حداقل کوتاه تر است (جز مواردی که پایان کار بارش صادر نمی‌شود) آیا ناایمن است؟ البته که درجه اهمیت این موضوع را کارشناسان ایمنی تعیین می‌کنند و تأیید مشروط می‌دهند.

● تأیید مشروط یعنی چه؟

شیرازی: به این معنی است که نواقص اصلی مرتفع شده اند و رفع نواقص باقی مانده می‌تواند در گذر زمان انجام شود.

● مثل پروژه نسترن یک در منطقه ثامن که تأیید مشروط دارد؟

شیرازی: بله. در این پروژه موارد اصلی انجام شده است و رفع موارد باقی مانده نیازمند زمان است؛ زیرا قرار است بخشی از پروژه به عنوان هتل فعال شود و بخشی دیگر در زیر زمین به عنوان تجاری کارگردبگیرد و بعدا راه‌اندازی شود. مثلاً، اهروری ارتباط فرار هتل از قسمت تجاری می‌گذرد و معلوم است که باید زمانی بگذرد تا مشکلی رفع شود. مالکان همه پروژه‌ها برای نواقص تعهد محضری می‌دهند تا در مهلت زمان مشخصی مشکلات را رفع کنند.

● برای پروژه آریتمیز هم همین طور است؟ مردم نگران آن هستند و در فضای مجازی این نگرانی را بروز می‌دهند چون شنیده‌اند ناایمن است.

شیرازی: در ادشت مردم این است که این پروژه فقط یک پله فرار دارد و آن هم یک پله برقی است. این دیدگاه اشتباه است. ما حتی از مدیریت مجموعه خواهش کردیم که منتقدان را دعوت کند تا از پروژه بازدید کنند و ببینند که دو پله فرار دارد. آتش‌نشانی تنها در باره یک پله‌های فرار این ساختمان نکته دارد و معتقد است که پله دوم فرار هم باید سنگی باشد نه فلزی. این پروژه دارای تأیید مشروط است و مالک هم مهلت گرفته است و در لحاظ همین جزئیات رفع نواقص است. مشکل مدیریت دود هم مرتفع شده اما اینکه بگوییم این ساختمان ناایمن است، به نظر جفاست در قبال پروژه‌های بزرگ مقیاسی که در شهر مشهد اجرا می‌شوند.

مسئله این است که فرایند روی کاغذ بودن یک چیز است و بیرون اجرا یک چیز. در همین مشهد پروژه‌ای داشتیم که نظام مهندسی از آن خبر نداشت تا چار حادثه شد. حرف این است که از این دست تخلفات جسته و گریخته در شهر مشهد زیاد است. بسیاری مربوط به منازل شخصی است و فقط یک یا چند خانواده را در معرض خطر قرار می‌دهند اما حالا از ناایمن بودن برخی هتل‌ها، برج‌های تجاری و بازارها حرف می‌زنیم که شاید تأیید مشروط گرفته باشند. همین پروژه‌ای که گفتید نواقص کمی دارد و الان در حال استفاده است. ممکن است که اتفاقی بیفتد و همان نواقص جزئی اتفاقات تلخی را رقم بزند.

شیرازی: نگرانی مردم محترم است اما این تشخیص را بسپاریم به کارشناسان ایمنی چون هر کاری حوزه تخصصی خودش را دارد. اینکه بهره‌برداری منوط شود بر تغییر متریال و مصالح یا فعلا راه‌اندازی شود، همه در حوزه ایمنی است و باید ناظر مهندسان این حوزه تصمیم‌گیری می‌شود. در موارد این چنینی باید جوانب دیگری را هم ببینیم، از جمله اینکه این پروژه‌ها در معرض فشارهای متعددی هستند. این پروژه اگر در این مرحله عدم خرافی نمی‌گرفت، قطعاً ورشکست می‌شد. یک پروژه نیمه و رها شده آیا پنبه‌د تر و ایمن تر بود برای مشهد؟

باید این موارد را کنار هم بگذارید و تصمیم بگیرید. در این موارد یک مسئله نداریم. شکه مسائل داریم، سخت‌گیری ایمنی باید طوری باشد که پروژه سرمایه‌گذاری را لحاظ پیشرفت کار - که نیازمند تأیید مرحله‌ای است - بتواند سایر مسائل حقوقی، مالی و فنی خود را هم حل کند. پروژه باید به توان مالی برسد که بتواند تجهیز آتش را بخرد و این قطعاً نیازمند تسهیلی است. می‌توانیم تسهیلی بکنیم و بگوییم به مار ببطی ندارد. نتیجه‌ی می‌شود یک پروژه رها شده، مثل دیگر پروژه‌های رها شده. به نظر شما پروژه‌های رها شده در شهر ایمن تر هستند یا پروژه‌هایی که داریم برای آن‌ها تسهیلی می‌کنیم؟

در این میان تشخیص استحقاق مشروط بودن یا نبودن فعالیت یک پروژه - که امری فنی است - بر عهده کارشناسان فنی است. ضمن اینکه همچنان مهندسان ناظر پروژه مسئول هستند و باید همچنان فعالیت کنند تا ایرادات را رفع کنند. این است که معتقدم اعمال فرایند این کردن ساختمان‌ها، فقط روی کاغذ نیست، از طرفی این ظلم است به

در میزگرد شهرآر در باره چالش‌های ایمنی ساخت و سازهای مشهد بیان شد



شهردار مشهد خبر داد

پلمب ۱۲۰۰ ساختمان ناایمن در سال گذشته

وی تصریح کرد: آخرین مرحله‌ای که توسط شهرداری انجام می‌شود، ارجاع به دستگاه قضایی است؛ زیرا شهرداری ابزاری برای مقابله ندارد و وظیفه‌آن بر عهده دستگاه قضاست. شهرداری یک پروانه ساختمانی صادر می‌کند که این پروانه بعد از تأیید نقشه توسط نظام مهندسی، صادر واحداث ساختمان آغاز می‌شود و ایمنی ناایمن بودن ساختمان در هنگام ساخت و بعد از پایان کار مشخص می‌شود که باید مورد بررسی قرار بگیرد.

ارجائی بیان کرد سرمایه‌گذاران و مالکان باید فکر کنند که بهره‌بردارن ساختمان، خانواده آنان هستند و ناظران باید نظارت دقیقی بر ساختمان داشته باشند و آتش‌نشانی نیز سلامت مردم را خط قرمز خود قرار دهند و نظارت جدی بر ساختمان‌ها داشته باشند.

● که عرض کردم هنوز قابلیت اجرایی شدن را ندارند.

● فرض را بر این می‌گیریم که مجوزهای ساختمان صادر شده، آتش‌نشانی کنترل کرده و اشکالات پیدا شده است اما آیا شما راه‌فرار مالکان از اجرای قوانین را بسته‌اید؟

شیرازی: اهرم اجرایی شهرداری فقط این است که وقتی تذکر آتش اجرا نمی‌شود از صدور مجوز پایان کار خودداری کند اما راه‌فرار این است که مالکان ساختمان را قفل نامه‌ای یا وکالتی می‌فروشند. در بازارها مالک یک واحد صنعتی یا پذیرای تمدید پروانه سالانه‌اش مراجعه کند اما مسئله مهم معیشت مردم است که مانمی توانیم به هر دلیل آن را متوقف و بازار را تعطیل کنیم. تنهایی می‌توانیم هر واحد صنعتی را ملزم به رعایت قواعد کنیم.

● حفظ معیشت یک کاسب اما به معنی به خطر انداختن جان‌عه‌ای بی‌گناه است.

شیرازی: اگر استاندار دما در مشهد این طور باشد که ایمنی مطلق در صدر اولویت‌های مراکز یا بازارها قرار بگیرد اغلب بازارها را باید تعطیل کنیم. مگر اینکه بتوانند تاحدی استانداردهای روز را رعایت کنند. ولی قصد ما کمک کردن است.

● با این اوصاف که داریم، وادار کردن مالکان به رفع اخطارها و تأمین ایمنی بازارهایمان چقدر زمان بر است؟

فرهادی: آنچه قانون بر عهده‌ها گذاشته باید دید‌هایی است که تا بهره‌برداری از ساختمان به عمل می‌آوریم و تأییدی که مرجع استعلام‌هاست. تازمانی که مالک اشکالات را طبق نقشه‌های اول اصلاح نکند، تأیید نخواهیم کرد و پایان کار صادر نمی‌شود. در غیر این صورت چیزی به عنوان تأیید موقت یا مشروط ایمنی آتش‌نشانی وجود ندارد. حتی بهره‌برداری مراکز مهمی همچون بیمارستان‌ها و مراکز درمانی را هم با وجود نیاز شهروندان بدون رفع اشکالات تأیید نخواهیم کرد اما برای ساختمان‌های قدیمی بر مبنای سال ساخت آن‌ها توصیه‌های متناسب برای رفع مشکلات ارائه می‌دهیم.

● آیا اخیراً تغییراتی در قوانین آتش‌نشانی ایجاد شده است که برخی از مالکان مدعی هستند که ابتدا چنین قوانینی وجود نداشته و حالا ایجاد شده است؟

فرهادی: قوانین همان حالت ذکر کرده. مطمئن باشید در هر ساخت و ساز و همه موارد ایمنی آتش‌نشانی تذکر شده که یا مهندسان ناظر به آن دقت نکرده یا عمدتاً میلی به اجرای آن نداشته است. هر بنایی نقشه مشخصی دارد که همه قوانین در آن ذکر شده است مگر اینکه خلاف نقشه ساخته شده باشد، مانند حاشیه‌شهر که البته این نکته در باره بازارهایش صدق نمی‌کند. وقتی نقشه در دست مهندس ناظر است و مدیریت دود، در آن قید شده رعایت نشدن آن بر عهده همان فرد است. خودشان تخلف می‌کنند و در نهایت آن کسی که جایگاهش زیر سؤال می‌رود آتش‌نشانی است. از طرف دیگر اگر حادثه‌ای رخ بدهد، همان‌ها می‌گویند چرا تأیید کردید؟

ایاز: نگرانی ما مادر حوزه معماری، عمران، تأسیسات برقی، مکانیکی، سازه... است که طبق تعریف قبلی، هر ساختمانی که مجوز می‌گیرد باید آن‌ها را رعایت کند و متوتیلان اصلی رعایت آن‌ها هم طراحان و مهندسان ناظر و مجری طرح هستند. نکته تکمیلی این است که قوانین ما قدیمی هستند. قانون نظام مهندسی مربوط به سال ۱۳۷۴ است یا قانون شهرداری به پنجاه سال قبل برمی‌گردد که به تدریج بازنگری شده است. قوانین قدیمی پاسخگوی نیاز جامعه فعلی نیست. قانون در بسیاری از موارد سکوت کرده است. ساختمان‌ها بدون پایان کار در حال بهره‌برداری هستند و قانون سکوت است. شهرداری امکان تحت فشار قراردادن مالکان برای مراجعه و گرفتن پایان کار را ندارد. درباره پروژه برج سلمان شهرداری مورد اتهام قرار گرفت که چرا مانع بهره‌برداری نشده است، در حالی که واقعا شهرداری قانونی صریح ندارد مبنی بر اینکه اجازه‌دهد ساختمان‌های بدون پایان کار به بهره‌برداری برسد. شهرداری قطعاً مخالف بهره‌برداری ساختمان‌های دارای نقص است اما ابزاری هم برای پیشگیری ندارد. تنها کمک قلع بنادارد که آن زمان برای برج سلمان رأی صادر نشده بود، چون طی مراحل گرفتن پایان کار اقدام به بهره‌برداری کرده بودند.

● در سلسله مراتب قانونی و در جلساتی که با مقامات قضایی داشتید نتیجه مشخصی حاصل شد؟

فرهادی: در جلسه دوروز پیش با جناب بهشتی، معاون دادستان مشهد، پیشنهاد دادیم مسئولان قانون یا حکمی قضایی را تصویب کنند که با توجه به ابزاری که سازمان‌ها در اختیار دارند، قابل اجرا باشد. وظیفه ما تأیید نکردن و اخطار به تخلفات است و دیگران باید پلمب کنند. ما نباید در مقابل مردم باشیم و دستگاه قضا باید ورود پیدا کند.

● در جای‌از رسانه‌ای کردن مراکز متخلف سخن گفته شده بود. شما چنین فهرستی را منتشر می‌کنید؟

فرهادی: من چنین چیزی نگفتم و وظیفه‌ای هم در قبل انتشار نام متخلفان ندارم. ما فهرست راه مسئولان اعلام کردیم که خودشان تصمیم‌گیری کنند. زیرا اعلام یک فهرست تبعات گسترده‌ای دارد که همه جوانب آن باید در نظر گرفته شود. اما اگر درباره مرکز به راه‌امینان رسیدند که جان مردم در خطر است، حتماً اعلام خواهد شد.

شهردار مشهد گفت: معمولاً سه شاخص ایمنی ساختمان را مشخص می‌کند. مورد اول استحکام بنا و سازه است که توسط سازمان نظام مهندسی مشخص می‌شود و پس از اعلام این سازمان، با مالک برخورد و ساختمان پلمب می‌شود که در سال گذشته با ۲۰۰ مورد ساختمان به درخواست سازمان نظام مهندسی ساختمان برخورد و اقدامات قانونی انجام شده است.

به گزارش پایگاه اطلاع‌رسانی شهرداری مشهد، سید عید... ارجائی افزود: موضوع دوم اطفای حریق و مسائل مربوط به آتش‌نشانی است که بیش از ۴ هزار بازدید توسط همکاران آتش‌نشانی انجام شده و ۱۳۵ پرونده به دستگاه قضایی ارجاع داده شد و موارد باقی‌برونده‌ها بعد از تذکر رفع شده‌است.

به ۲۶۳ مورد نیز اخطار دوم دادیم که یک‌ر و نوشت آن به دستگاه قضایی ارسال شد که از این تعداد هم‌عه‌ای متأسفانه همچنان برای رفع و رجوع مشکلات ایمنی و آتش‌نشانی خود مراجعه نکرده‌اند.

● حتماً در این بازدیدها متوجه شده‌اید که شرایط برخی ساختمان‌ها ناایسان‌تر است. شما در گفت‌وگویی با یکی از روزنامه‌ها گویا از واژه متروپیل برای این ساختمان‌ها استفاده کرده‌اید. مشکلات این ساختمان‌ها از نظر شما چیست که می‌توانند متروپیل باشند؟

فرهادی: از زبان من ننویسید متروپیل. من چنین چیزی نگفته‌ام. ناایمن از نظر آتش‌نشانی باید که مهندسان ساختمان تفاوت دارند و نباید مباحث آتش‌نشانی را با موضوع متروپیل ترکیب کنیم. ما فقط در سه موضوع صاحب‌نظر هستیم؛ بررسی ساختمان از نظر وجود سیستم‌اعلام حریق، اطفای حریق و تاب‌آوری در مقابل حریق، آن هم نه ساختمان‌هایی که هر سازه‌ای داشته باشند. نظر مادر ساختمان‌های با سازه فلزی است یا در باره جان پناه‌ها نظر تأییدیه کارشناسی می‌دهیم. وقتی ما از مشکلات ساختمان می‌گوییم به استحکام بنا کاری نداریم که در تخصص دوستان دیگر است. نقص ایمنی به واسطه این موارد مدنظر ماست، مواردی که در معماری ساختمان مرتبط به آتش‌نشانی است شامل راه‌فرار، ارتفاع نرده‌ها و موارد این چنینی است. من به دوستان خبرنگار می‌گویم از زبان من نگویید متروپیل. اصلاً گفتیم مشهد ۱۳۵ متروپیل دارد. این برداشت همان خبرنگار بود و ناشی از ناآگاهی‌اش. متروپیل مجاری مشکل در سازه‌ها نبوده مسئله ما برداختن به حریق است.

● با این تفاسیر چند ساختمان دارای نقص ایمنی است؟

فرهادی: با توجه به گستردگی شهر مشهد و جمعیت زائر فراوان و ساخت‌وسازهای زیاد فعلاً از ۲ هزار مورد بازدید کرده‌ایم، در حالی که شاید ۱۰ هزار مورد بازدید دیگر هم لازم باشد. درباره ساختمان‌های دارای نقص ایمنی از نگاه آتش‌نشانی پس از بازدید‌های ۲۶۳ مورد اخطار صادر و رونوشت آن به دستگاه قضایی ارسال شده است که از میان این تعداد فقط ۲۲ مورد در دسته‌با اهمیت خیلی زیاد بودند که در سلسله مراتب قانونی هستند.

● سلسله مراتب قانونی بعد از شهرداری و آتش‌نشانی کجاست؟

شیرازی: دستگاه‌های مختلفی در این باره مسئول هستند. هم دستگاه قضایی مسئولیت نظارت و امر به رفع آن دارد و هم آتش‌نشانی می‌تواند نواقص ساختمان را اعلام کند و هیئت مدیره ساختمان موظف به رفع نواقص باشد. یعنی از لحظه‌ای که اسامی اعلام می‌شوند مطابق قانون همه مسئولیت دارند و این طور نیست که بگوییم فقط دستگاه قضاست. **ایاز:** ۲۳ میحث، مبنای ارزیابی ایمنی و استحکام ساختمان است که از طراحی و نظارت تا اجرای مقررات ملی ساختمان نقص‌های آتش‌نشانی را در بر می‌گیرد. رفع نقص‌ها در حیطه وظایف مهندسان ناظر، محاسب، طراح و مجری است. علاوه بر آن آتش‌نشانی هم نظارت مضاعف دارد. چیزی که اکنون اجرا و رعایت نمی‌شود میحث ۱۲ است، یعنی نگهداری ساختمان، چه ساسات ساختمان‌ها بر اساس ضوابط طراحی شده اند ولی در زمان بهره‌برداری به شکل دیگری اجرا می‌شوند. مثلاً پایان کار مسکونی گرفته‌اند اما بهره‌برداری درمانی می‌شوند. پس از آن نوع بارگذاری ساختمان و ایمنی آن به خطر می‌افتد؛ بنابراین حوزه ایمنی ساختمان مسائل گسترده‌ای دارد که موارد بسیاری نظام مهندسی باید مسئول مستقیم پاسخگوی باشد. در سایر ساختمان‌ها هم که بدون مجوز ساخته می‌شوند وظیفه شهرداری است که پرونده تشکیل دهد و به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارسال کند تا تعیین تکلیف شوند. در عین حال بسیاری از ساختمان‌هایی که با این روند رأی قلع بنا گرفتند به دلایلی



فرهادی: قوانین همان‌هاست که بود. مطمئن باشید در هر ساخت و سازی همه موارد ایمنی آتش‌نشانی ذکر شده که یا مهندس ناظر به آن دقت کرده یا عمدتاً میلی به اجرای آن نداشته است



ایاز: سال گذشته تخلفات ۱۸ هزار ملک در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ رسیدگی شد که برای حدود ۳ هزار و ۱۰۰ ملک رأی قلع صادر شده است. ما توانستیم هشتصد مورد را اجرا کنیم و ۲ هزار و ۲۰۰ مورد کماکان بلا تکلیف است



شیرازی: نمی‌شود که یک ساختمان در مشهد فرایند‌های کنترلی، ایمنی و پایداری را نگذراند. اغلب مواردی که داریم دارای نواقص ایمنی داریم و این هم من عبارت «ساختمان‌های ناایمن» را قبول ندارم