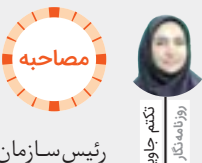


زور ناظرها به ناایمن ها نمی رسد

گفت وگو با مدیر حقوقی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان درباره نحوه نظارت بر ساختمان ها

تعارف که نداریم، زمین لرزه که بیاید، حتی در اندازه چهار ریشتر، خرابی های بسیاری در شهر به همراه خواهد داشت. اظهار نظرهای جسته و گریخته کارشناسان، تخریب ساختمان ها را متفاوت تخمین زده اند و احتمال ۶۰ درصد یکی از بیشترین آن هاست. شهری که خانه مادر آن قرار دارد، ساختمان های قدیمی بالای سی سال ساخت، ساختمان های بدون مجوز و از همه غم انگیزتر، دو گسل اصلی به نام سنگ بست- شاندیز در جنوب شهر و کشف رود در شمال دارد. از هر نقطه از کوچه و خیابان های بالا و پایین شهر عبور کنید، آپارتمانی را در حال بالا رفتن می بینید، اما معلوم نیست آیا استاندارد و ایمنی زلزله دارد یا مکانی خواهد شد برای افزودن بر ترس ها و نگرانی هادر زلزله احتمالی. در قسمت دوم از سلسله گزارش های زلزله و مقاوم سازی شهر، لازم بود سخن سازمان نظام مهندسی ساختمان را بشنویم، همان هایی که طراحی و نظارت بر شیوه اجرای صحیح ساخت و ساز و وظیفه قانونی شان است. مهندس فرامرز ذوقی، مدیر حقوقی و مشاور رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، پاسخگوی سوالات شهرآراست.



مصححه

کتبه کاوند

شهرآرا: واقعا عزم جدی برای مقابله با زلزله وجود دارد؟ چه مبنایی برای بحث مقاوم سازی وجود دارد؟

روند کار این طور است که وقتی ساختمانی قرار است احداث شود، باید بر مبنای آیین نامه زلزله ایران طراحی و اجرا شود. اگر ساختمانی بر این مبنا ساخته شود، طبیعتا باید مقاوم باشد و به مقاوم سازی نیاز نداشته باشد. اما با ساختمان هایی در شهر مواجه هستیم که در برابر زلزله مقاوم نیستند. دو دلیل بزرگ دارد: اول اینکه بخشی از ساختمان ها قدیمی بوده و قبل از آیین نامه زلزله ساخته شده اند.

شهرآرا: یعنی در چه سالی؟

در سال ۱۳۷۴. قبل از آن تاریخ، نشریاتی داشتیم که در قالب آیین نامه نبودند، اما توصیه ها و دستورالعمل هایی برای بهبود وضعیت اعلام می شد. از این سال به بعد، با ابلاغ قانون آیین نامه زلزله ایران، باید این موضوع رعایت می شد. بنابراین ساختمان ها را به دو بخش طبقه بندی می کنیم. به طور ذاتی، ساختمان های قبل از این تاریخ ضعیف تر هستند و به مقاوم سازی نیاز دارند. در این بخش ابهامی نداریم و تعداد چنین ساختمان هایی نیز کم نیست.

اما اینکه ساختمان های بعد از سال ۷۴ هم به مقاوم سازی در برابر زلزله نیاز دارند، علامت سؤال است. یک علت این است که این ساختمان ها غیرمجاز ساخته شده اند. این مسئله در حاشیه شهر زیاد دیده می شود. پروانه ساخت می گیرند، اما آن را رعایت نمی کنند و چیزی دیگر می سازند. به دستورات ناظر که به ساختمان در حال احداث مراجعه می کنند، توجهی نمی شود. مجری ذی صلاحی هم در کنار ساختمان وجود ندارد. مکاتبات ناظر به جایی نمی رسد. مصالحی که استفاده می شود، استاندارد نیست. یا مالک از عوامل اجرای کار حرفه ای استفاده نمی کند، مثلا از کارگر حوزه کشاورزی برای ساخت و ساز استفاده می کند که صرفا به دلیل دستمزد پایین تر انتخاب می شود. این ها موضوعاتی هستند که بر کیفیت تولید نهایی تأثیر دارند.

مسئله اساسی این است که ناظر وجود دارد اما ممکن است هیچ توجهی به نکته هایش نشود. این مسئله ای بین دستگاهی میان نظام مهندسی ساختمان، اداره کل راه و شهرسازی و شهرداری است که باید از ناظر حمایت کنند. همه این موارد باعث می شود محصولی تولید شود که هم نقشه داشته، هم ناظر، اما به مقاوم سازی نیاز دارد.

شهرآرا: در این فرایند سهل انگاری ناظر را حساب نمی کنید؟ شاید نظارت جدی برایش اهمیت نداشته باشد؟

تا قبل از سال ۱۳۹۳ که طرح ارجاع نظارت نبود، می توانستیم به عنوان یک فاکتور به این موضوع نگاه کنیم. قبل از آن، مالک خودش ناظرش را انتخاب می کرد و دستمزدش را هم می پرداخت؛ تعارض منافعی وجود داشت. ناظر می گفت: دستمزد مرا مالک می دهد و این کار را او به من پیشنهاد داده، اگر من سخت گیری کنم، ممکن است کار بعدی اش را به من ندهند یا بین همه بپیچد که این ناظر سخت گیر است. در ماده ۲۵ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، قسمت مرادوه مالی ناظر با کارفرما به این موضوع اشاره می کند. می گوید: مالک اجازه معرفی کردن ناظر را ندارد و ناظر باید از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان معرفی شود که هیچ ارتباط مالی بین این دو نفر نباشد. از سال ۹۳ به بعد، ناظر دیگر دلیلی نمی بیند که مراعات مالک را بکند.

از سوی دیگر، موضوع نظارت مسئولیت سنگینی به عهده ناظر می گذارد. یعنی اگر ناظر مشکلی در ساختمان ببیند و گزارش نکند و برای ساختمان پایان کار صادر شود، مسئولیت صدور پایان کار بر عهده ناظر است. منافع ناظر و مالک قطع شده، اما مسئولیت برای ناظر ایجاد شده است. اکنون این مشکل حل شده و ناظران گزارش های متعددی درباره نواقص ساختمان ها، چه در بحث ایمنی، چه مقررات ملی ساختمان و مسائل فنی، از طریق سامانه ساجام به شهرداری ارسال می کنند. همین طور مغایرت با پروانه. حال، این گزارش های تخلف در ساختمان های حاشیه شهر بیشتر از محدوده مرکزی شهر است. در حاشیه شهر چون قیمت نهایی پایین تر است، انگیزه برای تخلف هم بیشتر می شود. جلوگیری از ادامه عملیات ساخت و ساز غیرمجاز هم یک موضوع بسیار مهم است. این روش کمک می کند که اجازه ندهند ساختمان ناقص ساخته شود. این ها نمونه هایی است که دستگاه ها باید با هم همکاری کنند.

شهرآرا: چه دستگاه های دیگری باید به شما کمک کنند؟

بر طبق ماده ۳۷ قانون نظام مهندسی و آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی ساختمان، مقام ناظر بر سازمان، وزارت راه و شهرسازی است که نظارت عالیه بر ساخت و سازها را اداره کل انجام می دهد. نظام مهندسی وظیفه کنترل عملکرد مهندسان را بر عهده دارد و اینکه موازین و مقررات احداث در ساختمان اجرا شده یا نه. البته این کنترل ها اتفاقی است و امکان نظارت بر همه ساختمان ها وجود ندارد.

شهرآرا: شما چه تخمینی از میزان آسیب ساختمان های مشهد در برابر زلزله احتمالی دارید؟

هیچ کس نمی تواند عدد و درصد دقیقی بدهد، چون ساختمان ها دانه به دانه از ارزیابی نشده اند. ممکن است به صورت تقریبی بتوانند میزان تخریب بخشی از ساختمان های یک منطقه را اعلام کنند، اما این معیار دقیقی نیست، زیرا مثلا در منطقه ای از شهر، کیفیت ساختمان ها بالاتر از حاشیه شهر است. برای ارائه آمار، باید هر منطقه شهر را جداگانه بررسی کرد، مثل اینکه چند درصد ساختمان های منطقه یک آسیب پذیر هستند؟ اما اینکه کسی بگوید فلان درصد آسیب در مشهد وجود دارد، علمی نیست.

شهرآرا: با توجه به ارتباطی که با ناظران و پروژه ها دارید، پیش بینی مشخصی ندارید؟

ما نرم افزاری داریم که پس از حادثه فروریختن ساختمان متروپل

توسط وزارت راه و شهرسازی در اختیار ما قرار گرفت. اگر با آن دستورالعمل ساختمان را ارزیابی کنیم، وضعیت مشخص می شود. در نرم افزار سوالاتی پرسیده می شود، مثل اینکه آیا ساختمان ناظر دارد؟ آیا ناظر موارد ایراد را اعلام کرده است؟ پاسخ به این سوالات امتیازی به ساختمان می دهد. با این حال، باز هم نمی گوید این ساختمان ناایمن هست یا نه، بلکه می گوید کارشناسی نیاز دارد.

شهرآرا: کارشناسی چنین ساختمان هایی هم با سازمان شماس؟

خیر. کارشناسی با شرکت های مشاور است که تخصصشان در این حوزه بوده و سازه ساختمان را با آیین نامه های مقاوم سازی انطباق می دهند، که با آیین نامه زلزله متفاوت است. شرکت های مقاوم ساز وضعیت ساختمان را ارزیابی می کنند و درجه خود را از سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان می گیرند.

شهرآرا: برخی مناطق مشهد در محدوده ۲ گسل بزرگ اصلی هستند. نحوه نظارت شما در آن محدوده متفاوتی دارد؟ می توانید مانع شوید؟

گسل ها ممنوعیت ساخت و ساز ندارند، اما دستورالعمل دارند و قانون آن هم مربوط به سال ۱۴۰۰ است که برای ساختمان های در محدوده گسل، ضوابط طراحی سخت گیرانه تری نسبت به ساختمان های دیگر دارد. مثلا حتما از ساختمان مجاور فاصله یا درز انقطاع آن چند برابر بیشتر از ساختمان های مناطق دیگر باشد.

شهرآرا: انجام این موضوع ها خیلی برای مالک هزینه بر می آید؟ آیا دلیل فرار از اجرا همین است؟

خیر. در بحث ساخت آن چنان تحمیل هزینه

نمی کند، ولی همان درز انقطاع که باید از ساختمان مجاور فاصله بگیرد، حجمی از مساحت مفید را کم می کند که شاید بیشترین قسمتی که برای مالکان مقاومت ایجاد می کند، همین بخش باشد.

شهرآرا: برای مقاوم ساختن ساختمان ها در برابر زلزله در طراحی اولیه بیشتر مشکل داریم یا اجرا؟

مشکل چندانی در طراحی نداریم، چون با صدور پروانه ساخت، طراحی توسط نظام مهندسی کنترل می شود. آنجا ضوابط و نقشه را بررسی می کنیم و نقشه بدون ضوابط زلزله را برمی گردانیم. اما دو مشکل داریم: اول، مالکان بعد از گرفتن پروانه، نقشه را تغییر می دهند. همه چیز را اساس سلیقه مالک تغییر می کنند. هر تغییر کوچکی در نقشه، اعتبار استحکامی را از بین می برد و نقشه باید دوباره طراحی شود. در طراحی دوباره ممکن است به سازمان نظام مهندسی مراجعه نکند چون پروانه اش را گرفته است. نقشه دوم را باید طراح دخیل در پروانه ساختمانی امضا کند. از آنجا به بعد مسئولیت با طراح جدید است. مشکلی که به آن اعتراض داریم، همین تغییر نقشه است. دوم، بحث اجراست. خیلی وقت ها اجرا توسط مجری ذی صلاح انجام نمی شود. یعنی مالک یک شرکت را به عنوان شرکت ذی صلاح در پروانه وارد می کند اما خودش کارها را انجام می دهد. در نهایت، اجرا کنندگان هم برای ناظر و هم دستگاه های نظارتی چالش ایجاد می کنند.

شهرآرا: تنها راه کنترل شما بر همه قسمت های بنا با همان ناظر است؟ بله.

شهرآرا: هنگامی که ناظر ببیند همه چیز تغییر کرده است چه برخوردی خواهد داشت؟

اگر نقشه تغییر کند، طراح باید نقشه دوم را محاسبه کند و در سامانه ساجام بارگذاری شود. در این مرحله دیگر الزامی به کنترل نظام مهندسی نیست. ناظر اگر ببیند مجری در پروژه حضور ندارد یا اجرا توسط مجری ذی صلاح انجام نمی شود، مراتب را به شهرداری اعلام می کند. البته نمی خواهیم موضوع را به سوی شهرداری ببریم که چرا به گزارش ناظران توجه نمی کند. یک دلیل آن هم ساخت و سازهای زیاد است. اغلب هم در مناطق محروم و خاصی هستند که ساختمان سازی در آن چارچوب ساختمان سازی در منطقه یک شهرداری، توجیه اقتصادی ندارد. این ها همه مقاومت هایی است که از سوی شهروندان وجود دارد و شهرداری هم با آن دست به گریبان است. اما ناظران ما ماهانه چندین هزار تخلف را گزارش می دهند.

شهرآرا: پس با این توضیحات یعنی شهرداری به گزارش ها بی توجه است؟

این یکی از دغدغه های ماست که ناظران گزارش می دهند و مؤثر واقع نمی شود. مناطق را هم می شود نام برد. مثلا بولوار جانباز در مرکز شهر یکی از مناطقی است که ناظران مشکلات بسیار زیادی دارند. تخلفاتی اتفاق می افتد که مغایر با مقررات ملی ساختمان است. ناظران ما بارها از سوی مالک و عوامل ساختمان مورد ضرب و جرح قرار گرفته اند، اما می بینیم که در نهایت، ساختمان با همان وضعیت مطلوب مالک احداث می شود.

شهرآرا: شاید چون مالک راهی برای فرار از قوانین دارد؟ مثل پرداخت جرمه تخلفات.

گرفتن پروانه الزام است و تا صادر نشود، مالک اجازه ساخت و ساز ندارد، اما اجباری به گرفتن پایان کار ندارد. آن وقت پروانه را برای سه سقف می گیرند و شش سقف می سازد. همه طرح را رکنار می گذارد و آنچه دوست دارد می سازد و به اخطار و هشدار ناظر هم توجهی



نمی کند، چون قرار نیست پایان کار بگیرد. به صورت قولنامه ای بین خودشان خرید و فروش می کنند و آمارشان هم کم نیست. مثل بولوار توس، بولوار هدایت و منطقه سیدی. کیفیت این بناها هرگز مورد تأیید ما نیست. این ها ساخت و سازهای بسیار خطرناکی هستند. از برخی ساختمان های بولوار جانباز عکس بگیرید و نمونه ها را ببینید. صد درصد ساختمان زیربنا شده، مجوز سه سقف گرفته و هشت سقف ساخته است. آن هم با چه کیفیتی؟ شما با چشم هم ببینید ساختمان کج است. این ساختمان ها نیازی به زلزله ندارند. همین حالا هم سؤال ما این است که چرا سقوط نمی کنند؟ مقاومت زلزله که هیچ، ما نگرانیم روی خودش تریزد.

شهرآرا: سازمان نظام مهندسی ساختمان در این مرحله نمی تواند کاری بکند؟

در همان مرحله که ناظر گزارش می کند باید به شکل مؤثری کار متوقف بشود که نتواند ادامه بدهد. این هم یک دلیل دیگر است که ما ساختمان هایی داشته باشیم که به خاطر سود مادی در حال ساخت هستند نه ایمنی شهروندان. این ها را هم در مناطق خاصی داریم، در همه نقاط شهر اینقدر زیاد نیست. ولی در مجموع ساختمانی که پایان کار نگرفته، نشان می دهد که نظارت هایش درست انجام نشده است چون در زمان صدور پایان کار مواردی را کنترل می کنیم. وقتی پایان کار ندارد یعنی مورد تأیید ما نیست. در همان مرحله که ناظر گزارش می کند، باید به شکل مؤثری کار متوقف شود که نتواند ادامه پیدا کند. این هم یک دلیل دیگر است که ما ساختمان هایی داشته باشیم که به خاطر سود مادی در حال ساخت هستند، نه ایمنی شهروندان. این ها را هم در مناطق خاصی داریم، در همه نقاط شهر این قدر زیاد نیست. ولی در مجموع، ساختمانی که پایان کار نگرفته، نشان می دهد که نظارت هایش درست انجام نشده است، چون در زمان صدور پایان کار مواردی را کنترل می کنیم. وقتی پایان کار ندارد، یعنی مورد تأیید ما نیست.

شهرآرا: مشکلات حوزه طراحی و نظارت را توضیح دادید، مردم چطور باید مراقبت کنند که آسیب نبینند؟

مردم هم باید آگاه باشند، چون کسی که در نهایت از آن ملک بهره برداری می کند، همان سازنده نیست. خریدار باید بداند چه چیزی خریده است. وقتی خانه قولنامه ای می خرد، باید بداند که هیچ کنترلی روی آن بنا انجام نشده است. نمی خواهیم همه ساختمان های قولنامه ای را رد کنیم، اما می گوئیم نمی دانیم چه محصولی است.

شهرآرا: آن ها که سند دارند نمی توانند تخلف کرده باشند؟

هنگام گرفتن پایان کار، مهندسان باید پروژه را تأیید کرده باشند و سازمان نظام مهندسی ساختمان کنترلی روی مدارک دارد و ایراد های ناظر روی اسناد و مدارک گرفته شود. ولی ساختمانی که پایان کار ندارد، هیچ کدام از این مراحل را نخواهد داشت.

شهرآرا: با این حساب به ویژه در برخی مناطق، ساختمان ها با ارزش های اندک هم آوار می شود؟

متأسفانه در برخی مناطق، ساختمان هایی داریم که هیچ مقاومتی در برابر زلزله ندارند و قولنامه ای هم خرید و فروش می شوند.

شهرآرا: با این وضعیت مسئولیت شما چیست؟ اصلا چطور باید سخت گیری کرد؟

بر اساس قانون نظام مهندسی ساختمان باید عمل کنیم. باید مراقبت کنیم که مهندسان سازمان به وظایفشان در ساختمان ها عمل کنند. اکنون ۲۲ هزار نفر مهندس عضو سازمان داریم که همه پروانه اشتغال داشته و در استان مشغول به کار هستند. تعدادی طراح، عده ای مجری ذی صلاح و بقیه ناظر هستند. عملکرد آن ها را مرتب کنترل می کنیم. اگر مشخص شود که یکی از مهندسان ما در ساختمانی به وظایفش عمل نکرده، شورای انتظامی نظام مهندسی به تخلفات رسیدگی می کند و مطابق ماده ۹۱ آیین نامه اجرایی نظام مهندسی و کنترل ساختمان، درباره قصورها اعمال قانون می کند. این وظایف متوقف نمی شود. تا زمانی که سازمان هست، این ها به صورت سیستماتیک در حال انجام است. اما از یک مرحله به بعد، دست ما نمی رسد.

مهندس ما قصد کنترل ساختمان را دارد، اما مالک در را می بندد و مانع ورود او می شود. این مهم ترین آسیب و اولین عاملی است که بر کیفیت ساختمان اثر می گذارد. ما تشکیلات اجرایی نیستیم و به عنوان یک سازمان کنترل کننده، ابزار قهری فشار نداریم. پس تنها کاری که می کنیم، مکاتبه با شهرداری و سازمان های دیگر است که اعلام کنیم مانع ورود ناظر می شوند تا بد خالت آن نهاد ها اجازه ورود و کنترل پیدا کنیم.

شهرآرا: در بخش اعلام تخلفات و مکاتبات درگیری شما زیاد است؟

در مناطقی از شهر که نام بردم، آمار زیاد است. مثلا منطقه ۹ تعدادی اوضاع بهتری دارد چون پایان کار می گیرند و اغلب سنددار هستند. ساختمانی که در نهایت بنادر استند بگیرد، کاری نمی کند که گرفتار شود. در مقابل، مناطقی که خرید و فروش قولنامه ای است، قیمت تمام شده کمتری دارند و همین عاملی برای جذب مشتری است. در حالی که مردم نمی دانند خانه ای که خریداری می کنند، همانی نیست که در مناطق دیگر ساخته می شود.

شهرآرا: برای کمک به شهروندی که همان خانه غیرایمن را خریده است چه راهی وجود دارد؟

در بحث استحکام بنا، کاری نمی توان کرد و تنها راه پیش رو مقاوم سازی است که هزینه کمی هم ندارد. به نظر نمی رسد کمتر از ۲۰ درصد هزینه ساخت اسکلت برایش تمام شود. بنابراین، نباید اجازه بدیم از ابتدا چنین بنایی ساخته شود که بعد همه برای اصلاح آن به دردسر بیفتند. آن ساختمان باید تعطیل و تخلیه شده و در مدت شش ماه تا یک سال با هزینه گران مقاوم سازی شود. ما باید به سوی تولید مسکن ارزان قیمت حرکت کنیم، اما خانه ای که ایمن باشد، نه اینکه عامل دردسر شود.

شهرآرا: همه مسکن های ارزان قیمتی که ساخته شده اند در برابر زلزله آسیب پذیر هستند؟

نه لزوما. ما در مسکن مهر گلپهر پروژه های متعددی داریم و با اینکه با حداقل هزینه ساخته شده اند، ضوابط ایمنی در آن ها رعایت شده است. ما مسکن مهر را به عنوان مسکن ارزان قیمت می شناسیم، در حالی که تحت نظارت بودند و ضوابط را رعایت کردند. ما می گوئیم مسکنی می سازیم که لوکس نباشد و زمین آن در منطقه گران قیمت شهر نباشد، اما ایمن باشد. رعایت کردن ایمنی حداقلی هزینه عجیبی ندارد، با یک هزینه قابل قبول می شود خانه ای ساخت که آسانسور، پارکینگ، تأسیسات برودتی و حرارتی را داشته و در برابر زلزله هم ایمن باشد، اما این کار را باید متخصص انجام بدهد.

شهرآرا: تعدادی از برج ها و پاساژهای قدیمی تر وضعیت ناایمنی دارند، در حال ساخت های کنونی چطور؟

پروژه های بزرگ پروانه ساختمانی و پایان کار می گیرند چون هزینه های هنگفتی خرج می شود و قانونی پیش می روند. ما هم خیالمان از این ها راحت تر است. ممکن است مشکلاتی در حوزه تخلفات شهرسازی داشته باشند، اما درباره مشخصات فنی که مرتبط با مقررات ملی ساختمان است، ما مشکلات کمتری با آن ها داریم.

شهرآرا: برنامه سازمان نظام مهندسی ساختمان برای آینده چیست؟

همواره در حال عمل به ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی هستیم که وظایف و اختیارات سازمان را تعیین کرده است، مگر در موردی که اجازه ورود به ساختمان را پیدا نکنیم و در آن شرایط، مکاتبه با شهرداری و راه و شهرسازی لازم است. در موارد حاد هم می توانیم با مقام قضایی و دادسرای ناحیه ۷ که ویژه شهرسازی است، مکاتبه کنیم. در تلاش هستیم هرچه بیشتر به سمت رعایت کامل مقررات برویم. هرچه پیش برویم، نظارت بر اجرای مقررات را به سمت ساختمان های کوچک تر سوق خواهیم داد. کنترل های بیشتر خواهد شد و برنامه سازمان این است که استانداردها رعایت شود. سازمان هم خودش را بیشتر تجهیز خواهد کرد. به دلیل گسترش و نیازهای شهر، نیروهایمان را افزایش داده ایم اما به همکاری بیشتر و آگاهی رسانی عمومی نیاز هم داریم. بعضی ها تصور می کنند اگر سازمان نظام مهندسی بیاید، هزینه هایشان زیاد می شود، در صورتی که دارند اشتباه هزینه می کنند. ما تلاش می کنیم ساختمان سازی تخصصی شود.