



دلیل ریزش متروپل چه بود؟ متروپل؛ تخلف در تخلف

در حالی که تقریباً ۱۰۰ درصد ساختمان‌ها، قبل از انتقال سند، از طریق مبادعه‌نامه، فروخته می‌شود؛ قانون ماده ۱۰۰ هیچ ممنوعیتی برای فروش آپارتمان‌های فاقد #پایان‌کار از طریق معاملات عادی لحاظ نکرده و صرفاً «انتقال سند» را منوط به «اخذ جواز عدم خلاف و گارانتی مهندس‌ناظر» کرده است.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، ظهر روز دوشنبه، دوم خرداد خاطره فروریختن ساختمان پلاسکو در دی ماه ۹۵ با یک اتفاق تلخ دیگر، این بار در آبادان در خاطر ایرانیان زنده شد. بخشی از ساختمان موسوم به برج دوقلوی «متروپل» واقع در منطقه تهنجی امیری حوالی ساعت ۱۲:۵۰ فروریخت و منجر به کشته و مصدوم شدن عده‌ای از شهروندان آبادانی شد. عملیات امدادرسانی و تلاش برای دسترسی به زیرزمین ساختمان تا لحظه نگارش این گزارش ادامه دارد و هنوز ابعاد خسارت‌ها و تلفات جانی آن به طور دقیق مشخص نیست. اما از نخستین ساعات پس از وقوع این رخداد تلخ، مردم و کسانی که مسوول تحقیق پرونده مذکور بودند با ۲ سوال درباره حادثه ریزش ساختمان ناقص اما در حال بهره‌برداری «متروپل» روبه‌رو شدند.

سوال اول این بود که سرنوشت نامه نوشته شده در ۳۰ دی ماه ۹۹ توسط مهندس ناظر این پروژه خطاب به شهرداری آبادان چه شد و چرا با وجود اطلاع از مشکلات ساختمان، اقدام مقتضی برای پیشگیری از وقوع این حادثه رخ نداد؟ در نامه مذکور مهندس ناظر اشکالات فنی خطرناک ساختمان را گوشزد کرده و درخواست توقف کار پروژه را به شهرداری آبادان داده بود. سوال این است که آیا شهرداری به عنوان نهادی که هم صادرکننده مجوز ساخت

است و هم اختیار جلوگیری از ادامه کار را دارد، اقدامی برای توقف پروژه و رفع اشکال انجام داد یا نه؟ سوال مهم دوم نیز این است که چرا متروپل با وجود این اشکالات پرخطر فنی به بهره‌برداری رسید؟

۲ روز پیش در دقایق اولیه وقوع حادثه، اخبار به شکلی اعلام شد که در اذهان عمومی این قطعیت شکل گرفته بود که ساختمان در حال ساخت بوده و شاید کسی باور نمی‌کرد، ساختمان مذکور به بهره‌برداری رسیده بود. اما ساعاتی بعد مشخص شد متروپل یکی از ساختمان‌های شاخص در مرکز شهر آبادان است و از این بابت که چنین سازه‌ای دچار نقص ایمنی بوده و با وجود هشدار مهندس ناظر به بهره‌برداری می‌رسد، مساله بیش از پیش برای افراد جامعه سوال‌برانگیز شد؟

«دنیای اقتصاد» برای پاسخ به این ۲ سوال و یافتن سرخ پرونده ریزش برج متروپل در وهله اول به سراغ بررسی مسوولیت‌های قانونی نهادهای دخیل در صدور مجوز رفت؛ کما اینکه اگر سرخ این ماجرا به درستی شناسایی و توسط عوامل تیم حقیقت‌یاب شناسایی نشود، خطای تشخیص درباره علت حادثه می‌تواند به تکرار حوادثی از این قبیل در کشور منجر شود.

سرخ ماجرا به محتوای قانونی بازمی‌گردد که به دلیل قدیمی بودن (تصویب در سال ۱۳۳۴) و نیز فاصله گرفتن از وضعیت فعلی ساختارهای تصمیم‌گیری و سیاستگذاری در شهرداری‌ها، عملاً به جای اینکه عامل تضمین ساختمان‌سازی ایمن و تامین امنیت شهر و شهروندان شود، به ضد خود تبدیل شده و مدت‌هاست که تبدیل به ماشین تولید ساختمان‌هایی مثل متروپل شده است. در واقع متروپل میوه تلخ این قانون قدیمی و ناکارآمد، موسوم به «قانون شهرداری‌ها» است که به رواج پدیده «نساز و بفروشی» طی سال‌های اخیر هم در شهرهای بزرگ و هم در شهرهای کوچک‌تری مثل آبادان منجر شده است. «دنیای اقتصاد» با انتشار گزارشی با عنوان «نساز و بفروشی با مجوز نامرئی؟» که پنجم اسفند پارسال منتشر شد، پیش‌تر درباره عواقب خطرناک نقص قانون شهرداری‌ها در

این زمینه و شیوع بیش از پیش خرید و فروش ساختمان‌های فاقد گواهی معتبر پایان‌کار هشدار داده بود. به نظر می‌رسد همه اتفاقات و فجایع اقتصادی، انسانی و ساختمانی که در پرونده‌های مشابه متروپل رخ داده، تبعات فعالیت ماشین رواج نساز و بفروشی است و اگر تیم حقیقت‌یاب این حادثه صرفاً به برخورد با عاملان انسانی بسنده کند و سراغ این ماشین خطرناک نرود، امکان تکرار اتفاقات ناگوار از این دست در شهرهای مختلف همچنان وجود خواهد داشت.

نامه مهندس ناظر درباره متروپل حاوی پنج هشدار خطرناک درباره نقص ایمنی و فنی ساختمان مذکور بوده است. در این نامه ذکر شده که در نقاط سازه‌ای ساختمان مشکل وجود دارد؛ همچنین به حرکت تیرهای ساختمان؛ پیچش در سقف و ترک دیوار اشاره شده است. از اینها مهم‌تر، پنجمین مشکل ساختمان مذکور این طور گوشزد شده که به واسطه ساخت سه طبقه اضافه نسبت به مجوز اولیه، ساختمان دچار کمانش برخی ستون‌ها شده و ممکن است این کمانش به سایر ستون‌ها نیز تسری پیدا کند. مقصود از «کمانش» تغییر شکل ناگهانی در سازه ناشی از تنش است که در ستون‌های متروپل رخ داده بود. این هشدارها درباره نواقص غیرقابل چشم‌پوشی ساختمان مذکور توسط ناظر داده شده و حتی وی از شهرداری درخواست کرده بود دستور توقف ساخت‌وساز را صادر کند. اما سوال اینجاست که واکنش شهرداری نسبت به نامه مهم مذکور چه بوده است؟

بر اساس قوانین موجود، مهندس ناظر باید نظارت مستمر بر فرآیند ساخت داشته باشد و هر جا به این جمع‌بندی برسد که ساخت‌وساز با مفاد مقررات ملی ساختمان و دیگر ضوابط شهری در تعارض است، باید موضوع را به شهرداری گزارش کند و شهرداری نیز به عنوان مسوول صدور جواز ساخت‌وساز، مسوولیت برخورد با سازنده در این موارد را بر عهده دارد. صرف‌نظر از درست یا غلط بودن این فرآیند، قوانین موجود در سازمان نظام مهندسی ساختمان حکم می‌کند ناظر تخلفات را به شهرداری گزارش کند که این مرحله در مورد متروپل انجام شده است.

اینکه گزارش مذکور منجر به عکس‌العمل از سوی شهرداری آبادان شده یا نه را تیم حقیقت‌یاب باید اعلام کند، اما وضع موجود نشان می‌دهد فرضیه عدم‌عکس‌العمل درخور نسبت به این موضوع وجود دارد. اگر صحت این فرضیه، یعنی عدم‌واکنش درخور توسط شهرداری نسبت به گزارش عدم‌ایمنی ساختمان متروپل صحت داشته باشد، سوال دومی که به دنبال آن مطرح می‌شود، این است که چرا متروپل با وجود این اشکالات پرخطر فنی و نیز با وجود نداشتن گواهی پایان‌کار، به بهره‌برداری رسیده است؟ در واقع ضامن قانونی توجه به گزارش‌هایی که ناظر از تخلفات یا نواقص ایمنی ساختمان ارائه می‌دهد، چیست؟ وضع موجود نشان می‌دهد که ماهیت اخطار داده شده درباره ایمنی متروپل «کاغذی» بوده و اگرچه مسوول نظارت بر ساخت این بنا وظیفه خود را انجام داده است، اما این اخطار کاغذی نتیجه خاصی که به جلوگیری از وقوع حادثه منجر شود، دربر نداشته است.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و به طور مشخص تبصره‌های یک، هفت و هشت این قانون وظایف کلی در قبال صدور مجوز و نظارت بر ساخت‌وساز را مشخص می‌کند.

اما مشکل اصلی در متن ماده مذکور نهفته که به جای اینکه شهرداری‌ها را «ملزم» به برخورد با عملیات ساختمانی در مواقع ضروری کند، این طور قید کرده که «شهرداری «می‌تواند» از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله ماموران خود اعم از اینکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد، جلوگیری کند.»

این موضوع نشان می‌دهد حتی در مورد ساختمان‌های فاقد پروانه، شهرداری اختیار دارد که از ادامه ساخت‌وساز جلوگیری کند یا نکند! و این خود نشان‌دهنده ضعف شدید مفاد این ماده قانونی است که حتی جلوگیری از ساخت بنای بدون پروانه را به «اختیار» شهرداری گذاشته است. مادامی که این قانون به طور موثر اصلاح نشود، طبعاً جلوگیری از ساخت‌وسازهای مشکل‌دار فاقد ضمانت اجرای قانونی است.

بخش دیگری از مشکل ناظر بر رواج معامله ساختمان‌های فاقد پایان کار است. در تبصره هشت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها تاکید شده که دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌های تکمیل‌شده داشتن گواهی پایان کار و در مورد ساختمان‌های نیمه‌تمام گواهی عدم‌خلاف صادرشده توسط شهرداری تا تاریخ انجام معامله را ملاحظه کنند. در واقع بدون داشتن پایان کار یا گواهی عدم‌خلاف، خرید و فروش در دفاتر اسناد رسمی ممنوع است؛ اما مساله اینجاست که معاملات رایج ملکی در کشور ما طی سال‌های اخیر در بنگاه‌های معاملات ملکی انجام می‌شود، نه دفاتر اسناد رسمی. به این ترتیب قانون مذکور درمورد شکل رایج معاملات اصلا اظهارنظری نکرده و همین موضوع سبب رواج بیش از پیش خرید و فروش خانه‌های بدون پایان کار در کشور شده است. روال معمول این است که خریدار بخشی از مبلغ معامله را نزد خود نگه می‌دارد تا گواهی پایان کار دریافت و برای انتقال رسمی سند به دفاتر اسناد رسمی ارائه شود. اما این فرآیند ممکن است ماه‌ها و بعضا سال‌ها به طول بینجامد و این در حالی است که معامله ملکی از طریق انعقاد مبایعه‌نامه در بنگاه‌های ملکی انجام شده و قانون نیز منعی برای آن در نظر نگرفته است. بنابراین به منظور پیشگیری از تکرار حوادث ناگوار، هر چه زودتر باید این بند قانونی به نحوی تعیین تکلیف شود که هرگونه خرید و فروش ساختمان‌های بدون پایان کار یا گواهی عدم‌خلاف به هر شکل ممنوع شود.

تبصره هفتم ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها نیز به وظایف مهندس ناظر پرداخته و تاکید کرده که مهندس ناظر مکلف به نظارت مستمر است و باید در پایان کار، مطابقت ساختمان با پروانه، نقشه و محاسبات فنی را گواهی کند. همچنین در صورت وجود مغایرت در حین کار او موظف به گزارش موضوع به شهرداری خواهد بود. شهرداری نیز می‌تواند نسبت به جلوگیری از ادامه ساخت‌وساز اقدام یا موضوع را به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع دهد. حالا باید مشخص شود در مورد متروپل، شهرداری آبادان چه واکنشی نسبت به نامه مهندس ناظر داشته و اگر موضوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع شده بود، چه مراحل برای پیگیری موضوع طی شده است؟ جدای از این، به نظر می‌رسد فقدان قاطعیت و شفافیت در این

فرآیند و تاخیر در رسیدگی به موضوع، از دیگر آفت‌های قانون فعلی است.

این بررسی نشان می‌دهد ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها واجد تبصره‌هایی است که بعضاً اثر یکدیگر را خنثی می‌کنند یا فاقد اثربخشی و کارآیی هستند. در نتیجه برای جلوگیری از تکرار حوادث تلخ مشابه باید نسبت به اصلاح فوری این قانون و به‌روزرسانی مفاد آن متناسب با شرایط روز اقدام شود.

از مهم‌ترین اصلاحات موردنیاز این است که باید انجام هر نوع معامله املاک فاقد پایان کار چه توسط بنگاه‌ها و چه توسط دفاتر اسناد رسمی ممنوع و مشمول پرداخت جریمه‌ای سنگین - به طور مثال معادل ارزش روز ملک - شود. افزون بر این اعمال نظارت مستمر توسط ناظر نیز مهم است. در مورد ساختمان متروپل، گزارش نظارتی خبر داده که ساختمان مذکور سه طبقه اضافه‌تر از پروانه ساخت هست که موجب کم‌انسان ستون‌ها شده است. سوال مهم این است که آیا فرآیند نظارت مستمر به درستی اعمال شده است؟ اگر این طور است، چرا پیش از انجام تخلف و ساخت اضافه تراکم با موضوع برخورد صورت نگرفته است؟ آیا نظارت‌کننده این مساله را پیش‌تر هم به شهرداری اطلاع داده بوده و با این حال از ساخت‌وساز غیرمجاز مذکور جلوگیری نشده است؟ اینها سوالاتی است که تیم حقیقت‌یاب پرونده متروپل باید به آنها پاسخ دهد.

از سوی دیگر مادامی که کسی برای خاموش کردن ماشین تولید متروپل‌ها در قانون اقدام نکند، نمی‌توان انتظار بهبود وضعیت ایمنی ساختمان‌های شهر را داشت و به نظر می‌رسد مهم‌ترین رسالت مسوولان بررسی علت حادثه، مذاقه در سرنخ وقوع آن در قوانین موجود است. یکی از موضوعاتی که «دنیای اقتصاد» در گزارش پیشین خود درباره نساژ و بفروشی رایج شده در کشور نیز به آن پرداخته بود و اکنون نباید از آن غفلت شود، این است که بخش عمده عوارض ساختمانی در زمان صدور پروانه توسط شهرداری دریافت می‌شود و بخش دیگری نیز در پایان کار و هنگام صدور گواهی عدم‌خلاف باید توسط مالک پرداخت شود. به این ترتیب فقط یک رقم جزئی از کل هزینه‌هایی که باید شهرداری وصول کند، به

زمان صدور گواهی پایان کار موکول می‌شود. بنابراین شهرداری انگیزه مالی کافی برای مداخله به موقع در موارد وقوع تخلف ساخت‌وساز ندارد.

در نهایت درس عبرتی که ماجرای متروپل از خود به جای گذاشت، نشان می‌دهد اگر دولت چاره‌ای برای اصلاح این قانون مخرب و فانتزی در حوزه ساخت‌وسازهای شهری نکند و بازی را به نفع شهروندان به هم نزند، نگرانی درباره تکرار حوادثی مثل متروپل وجود دارد. در این میان به نظر می‌رسد مردم نیز باید به شدت از خرید آپارتمان‌های بدون پایان کار خودداری کنند؛ کما اینکه اگر این اتفاق رخ دهد، بازار مسکن به نوعی قبل از اصلاح قانون، خود به سمت اصلاح رویه غلط و حادثه‌آفرین موجود می‌رود و مالکان ساخت‌وسازها نیز با علم به اختلاف قیمت واحدهای دارای پایان کار و بدون آن، ترجیح می‌دهند معامله را به زمانی پس از دریافت این گواهی موکول کنند.

منبع: دنیای اقتصاد