

گزارش خراسان از سرانجام ایمن سازی ساختمان های نا ایمن مشهد چند ماه پس از اعلام نام‌شان در رسانه

# فاجعه؛ مستاجر پنهان مجتمع‌های ناایمن شهر

#### گزارش

مسعود صمیدی

ماجرای ایمن سازی ساختمان های نا ایمن مشهد از تابستان ۹۵ که نمای برج سلمان دچار حریق شد، توجه رسانه ها و مدیران شهری را بیشتر به خود جلب کرد اما امسال که چندین مورد آتش سوزی از جمله بیمارستانی در تهران اتفاق افتاد، بار دیگر این موضوع به طور جدی تری دنبال شد. کار تا جایی پیش رفت که شهرداری مشهد اولتیماتوم داد که نام ۱۲ ساختمان ناایمن مشهد را که اقدامی برای ایمن سازی نکرده اند، رسانه ای می کند. برج های نام‌آشنای مشهد نامشان در فهرست ساختمان های فاقد تأییدیه ایمنی مطرح شد. از آن جا که آخرین مهلت تعیین شده برای ۱۲ ساختمان پایان دی اعلام شده است، در این گزارش بررسی می کنیم که ایمن سازی این ساختمان ها به کجا رسید؟

به گزارش خراسان رضوی، شهر مشهد با توجه به عمر چند صدساله خود پر از سازه ها و ساختمان هایی به عمر تاریخ این شهر است که نیازمند ترمیم هستند اما تیر ۹۵ وقتی نمای برج سلمان بر اثر حادثه به کلی در آتش سوخت، ایمن نبودن و حادثه ساز بودن ساختمان ها در مشهد به صورت یک جریان و مطالبه عمومی و رسانه ای مطرح شدوروزنامه خراسان از همان زمان و حتی پیشتر در سلسله گزارش هایی که خارج از حوصله این گزارش است به این موضوع پرداخت و مدیران وقت آتش نشانی درباره وجود تعداد متغیر از ساختمان های نا ایمن در مشهد هشدار دادندو وعده های زیادی در این باره داده شد اما آتش سوزی اخیر در بیمارستان سینا اظهار تهران به مانند جرقه ای باعث شد دادستانی مشهد به عنوان مدعی العموم به موضوع ورود کند و شهر دار مشهد در تابستان امسال به مالکان ساختمان های ناایمن مشهد هشدار داد تا پایان تابستان اسامی ساختمان های ناایمن را رسانه ای خواهد کرد. پس از این مهلت بود که شهردار مشهد از اسامی ۱۲ ساختمان ناایمن مشهد که بازار های پر تردد مشهد هم به شمار می روند رونمایی کرد و در همین بین دادستانی مشهد که به این موضوع ورود کرده بود در خصوص برخورد قضایی با مالکان ساختمان های ناایمن مشهد هشدار داد و کارگروهی تحت نظارت و تولی معاون پیشگیری از وقوع جرم دادستانی مرکز استان تشکیل شد تا فرایند اصلاح و رفع نواقص ایمنی ساختمان های ناایمن مشهد روبه جدی و قضایی به خود بگیرد. بعد از گذشت حدود چهار ماه از این فرایند سراغ متولیان امر رفتیم تا آخرین اقدامات انجام شده در این باره را مورد بررسی قرار دهیم. فرزاد بهشتی توندری جانشین معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم و حفظ حقوق عامه دادرای عمومی و انقلاب مرکز استان با بیان این که برخورداری شهروندان از ساختمان های ایمن که روزانه برای دریافت خدمات به آن ها مراجعه می کنند یکی از حقوق عامه مردم است اشاره ای کوتاه به حوادثی مانند آتش سوزی ساختمان پلاسکو در تهران و برج سلمان مشهد می کند و می گوید: یکی از ابعاد این حوادث و حوادث مشابهی که رخ داده است بحث مشکلات حقوقی است که برای متولیان این ساختمان ها پیش آمده است از سویی دیگر باید توجه داشته باشیم که داشتن یک شهر ایمن نیازمند همکاری همه دستگاه ها در قالب یک فرایند است.

#### ● بازدید از ۱۷۵ ساختمان ناایمن مشهد

وی با بیان این که در این مدت اخطار ها و تذکری به برخی دستگاه ها داده شده است، می افزاید: در شش ماه گذشته بیش از ۱۷۵ بازدید از ساختمان های ناایمن مشهد به عمل آمده و تذکرات لازم داده شده است. قاضی بهشتی می گوید: برخی از موارد رفع مشکل ساختمان های نا ایمن مربوط به شهرداری است. در بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها مطرح شده است که باید برای رفع خطرات ایمنی ساختمان های پرخطر و محل خطر اقدام شود و اختیار این موضوع به شهرداری داده شده است که موارد و ساختمان های نا ایمن شناسایی شده معرفی شوند و در این مورد تذکراتی نیز به شهرداری داده شده است.

#### ● نگاه واقع گرایانه به ایمن سازی ساختمان های قدیمی داشته باشیم

وی خاطر نشان می کند: در باره ایمن سازی ساختمان های نا ایمن چند نکته را باید مدنظر قرار دهیم؛ اول این که نباید به ساختمان هایی که سال ساخت آن ها به دهه ۷۰ و ۸۰ بازمی گردد، نگاه ایده آل داشته باشیم زیرا در این صورت همیشه آتش نشانی نگاه مطالبه گری خواهد داشت و این مطالبات به خروجی نخواهد رسید. مثلاً امروز نمی توانیم انتظار داشته باشیم ساختمانی که در آن دوره پله هایش نیم متری ساخته شده است پله آن ها به ۱٫۵ متر تغییر پیدا کند زیرا شاکله ساختمان این اجازه را نمی دهد. این گلایه ای است که مدیران ساختمان های نا ایمن از شهر دار ها و آتش نشانی دارند و خواستار نگاه واقع گرایانه به مسئله از سوی این دو نهاد هستند.

بنابر این شهرداری ها باید موضوعاتی را مدنظر داشته باشند که در ساختمان ها قابلیت اجرا داشته باشد. قاضی بهشتی ادامه می دهد: دوم این که باید تمام نواقص ایمنی به صورت جامع و انحصاری از سوی آتش نشانی ابلاغ شود. یعنی در تمام ۱۷۹ مورد بازرسی انجام شده تأکید حوزه دادرسانی بر این بوده است که تمامی موارد اعلام شود. مثلاً اگر بناست کابل های برق در یک ساختمان نا ایمن از مسیر تعیین شده هدایت شوند هم زمان مسیر سیستم اطفای حریق هم مدنظر باشد تا برای مالک هزینه های مضاعف و دوباره کاری انجام نشود. یعنی باید تمامی موارد و مسائلی که یک ساختمان را نا ایمن کرده است به صورت جامع ارائه شود. وی می افزاید: نکته بعدی این است که افرادی که برای بازدید و پیگیری به این ساختمان های نا ایمن مراجعه می کنند باید افرادی سالم و بهترین مجریان در خط بازدیدها باشند و اتفاقاتی که مادر سال های دور در آتش نشانی شاهد آن بودیم امروز نباید شاهد باشیم.

#### ● مهندسان ناظری که نشانی ساختمان تحت نظارت را هم نمی دانستند

جانشین معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم و حفظ حقوق عامه دادرای عمومی و انقلاب مرکز استان می گوید: بخشی از مشکلاتی که ما در ساختمان های ناایمن شاهد آن هستیم مربوط به عملکرد مهندسان ناظر آن ها است و مواردی بوده که مهندس ناظر حتی نشانی ساختمانی که نظارت آن را بر عهده داشته نمی دانسته است. بنابر این مطالبه جدی ما از نظام مهندسی این است که از ظرفیت شورای انتظامی خود برای این موضوع استفاده کند زیرا برخی از مشکلات ساختمان های ناایمن نظارت در دست نداشتن مهندسان ناظر بوده است.

#### ● شرکت برق وظیفه اش را درست انجام نداده

قاضی بهشتی تأکید می کند: یکی از نهادهایی که در حوزه ایمنی ساختمان ها به شدت وظیفه مند است و تاکنون هم به نوعی وظیفه شان را درست انجام نداده اند؛ شرکت برق است. بسیاری از حوادثی که در مجتمع ها اماکن جمعی ایجاد می شود مربوط به نا ایمن بودن برق آن ها است. در ماده ۴۵ آیین نامه تکمیلی تعرفه برق آمده است که در هر موردی که جریان برق نا ایمن تشخیص داده شود شرکت برق موظف است راساً و بدون دستور قضایی در خصوص قطع برق ساختمانی که برق نا ایمن دارد، اقدام کند. تذکراتی هم در این باره به شرکت برق داده شده است و به رغم همکاری این شرکت همچنان ساختمان هایی وجود دارند که وضعیت برق آن ها نا ایمن است. وی درباره وظیفه دادرسانی در مسئله ساختمان های نا ایمن می گوید: دادرسانی در این مسئله هم مطالبه دار دو هم نظارت می کند و حمایت های قضایی نیز در این جریان انجام خواهد شد. از جمله آن ورود هایی که داده شده است. مثلاً در یکی از مجتمع هایی که نا ایمن معرفی شده بود کسبه اجازه اجرای عملیات ایمن سازی را به مجریان نمی دادند که دستورات لازم برای پلمب واحدها در صورت همکاری نکردن صادر و مشکل بر طرف شد. در بحث وصول شارژ ها نیز هیئت مدیره بعضی مجتمع ها با مشکل روبه ر و شده بودند و حمایت های لازم در این باره انجام شد.

#### ● اقداماتی که در ۱۲ ساختمان انجام شده

جانشین معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم و حفظ حقوق عامه دادرای عمومی و انقلاب مرکز استان درباره سرنوشت ۱۲ ساختمان نا ایمن معرفی شده نیز تصریح می کند: سیاست اولیه و اصلی دادرسانی با توجه به جمیع جهات فراخوان هیئت های مدیره ساختمان های نا ایمن و صدور تذکرات لازم است که در صورت بروز حادثه علاوه بر مسئولیت مدنی، مسئولیت کیفری نیز با توجه به تعریف عام تقصیر در تبصره ماده ۱۴۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ متوجه آن ها خواهد بود. اگر هیئت مدیره ای برای رفع موارد نا ایمن ساختمان اقدام نکند برخورد قضایی لازم انجام خواهد شد. وی می افزاید: رویه کار به این صورت است که آتش نشانی مهلتی را برای رفع نقص های ایمنی برای مجتمع ها مشخص می کند و در صورتی که متولیان ساختمان یا مجتمع نا ایمن بعد از اتمام مهلت تعیین شده هنوز برای رفع نواقص اقدامی نکرده باشند به حوزه دادرسی معرفی می خواهند شد تا برخورد قانونی لازم با آن ها انجام شود. تاکنون این مسئله به دادرسانی منعکس نشده است. قاضی بهشتی درباره طولانی شدن روند رفع نواقص ساختمان های نا ایمن در مشهد می گوید: از زمانی که دادرسانی به موضوع ورود کرده است مدیران مجتمع ها اقدام به تشکیل پرونده برای رفع نواقص ایمنی کرده اند و اقدامات خوبی تاکنون انجام شده است. هر چند نمی توان زمان مشخصی را برای بر طرف کردن کامل نواقص اعلام کرد ولی فرایند در حال انجام است. علاوه بر این موضوعی که باید شهرداری ها و آتش نشانی ها به آن توجه داشته باشند، مسئله صدور پایان کار است. موضوعی که ما با آن درگیر هستیم این است که نهادهای وظیفه مند نظارت در شهر داری ها وظیفه خود را به خوبی انجام نمی دهند.

## 66

نباید به

ساختمان هایی که سال ساخت آن ها به دهه ۷۰ و ۸۰ بازمی گردد، نگاه ایده آل داشته باشیم

زیرا در این

صورت همیشه

آتش نشانی نگاه

مطالبه گری

خواهد داشت و

این مطالبات به

خروجی نخواهد

رسید

## 66

بزرگ ترین

مشکلی که در

ساختمان های

بلندمرتبه وجود

دارد این است که

به دلیل مسائل

مالی و تعهداتی

که با شهرداری

دارند پایان کار

نمی گیرند ولی

به بهره برداری

می رسند و این

نقص بزرگ

قانون است

#### ● آخرین مهلت؛ پایان دی

معاون پیشگیری، آموزش و نظارت آتش نشانی مشهد در گفت و گو با خراسان رضوی، درباره آخرین اقدامات ساختمان های نا ایمن شناسایی شده در مشهد، خاطر نشان می کند: ۱۲ ساختمان رسانه ای شده تنها بخشی از ساختمان های ناایمن مشهد هستند که برخی از آن ها در این مدت چندماه اقدامات خوبی برای رفع نواقص ایمنی انجام داده اند و «پایان دی» مهلتی است که برای همه این ۱۲ ساختمان جهت رفع نواقص ایمنی داده شده است.

#### ● فرایند ایمنی در اطلس و آرمیتاژ به دلیل صادر نشدن پایان کار طی نشده است

محمدجواد حیدری می افزاید: جرقه کار از بازار «اطلس» در تیر شروع شد که این ساختمان مانند بازار «آرمیتاژ» فاقد پایان کار است ولی به بهر بر داری رسیده است. در واقع بزرگ ترین مشکلی که در ساختمان های بلندمرتبه وجود دارد این است که به دلیل مسائل مالی و تعهداتی که با شهرداری دارند پایان کار نمی گیرند ولی به بهره برداری می رسند و این نقص بزرگ قانون است. بنابر این باید فرایند ایمنی در صدور پایان کار از فرایند مالی جدا شود تا سازندگان بلندمرتبه ها برای دریافت تأییدیه ایمنی خود مراجعه کنند.

#### ● سرنوشت بیمارستان سینا در انتظار پاساژ فیروزه مشهد؟

وی درباره اقدامات انجام شده برای رفع نواقص ایمنی ۱۲ ساختمان معرفی شده مشهد می گوید: «سرای عزیزا...اف» در این مدت عملکرد خوبی داشته و بیش از ۳۰ درصد نواقص را بر طرف کرده است اما «پاساژ فیروزه» تاکنون هیچ اقدامی انجام نداده و وضعیتش «خراب» است زیرا طبقات بالایی این پاساژ به کارگاه های جواهر سازی تبدیل شده اند که کپسول های اکیژن هم در این کارگاه ها وجود دارد. بنابر این اگر اتفاقی در این پاساژ رخ بدهد از فاجعه بیمارستان «سینا اطهر» هم بدتر خواهد شد. معاون پیشگیری آتش نشانی مشهد ادامه می دهد: «پاساژ حضرتی» و «پازده سرای ۱۷ شهرپور» هیچ اقدامی در این مدت انجام نداده اند. «بازار مرکزی» نیز اگر چه جلساتی با متولیان این بازار برگزار شد اما هنوز اقدامی برای انجام نشده است. «بازار مدرس» نیز پرونده تشکیل داده و در حد ۲۰ درصد برای رفع نواقص ایمنی اقدام کرده است. «بازار فردوسی» نیز پرونده تشکیل داده و مانند بازار مدرس عملکرد داشته است. «بازار مولوی» نیز در حد نامه نگاری اقدام کرده است. «بازار حکیم» نیز هنوز اقدام خاصی انجام نداده است.

#### ● اقدامات مثبت ۲ مجتمع تجاری

وی درباره «مجتمع زیست خاور» نیز می گوید: هیئت مدیره جدید این مجتمع اقدامات خوبی تاکنون انجام داده اند و حدود ۵۰ درصد اقدامات مدنظر ما از نظر ایمنی ساختمان را انجام داده اند. در خصوص «بازار رضا(ع)» نیز وضعیت به همین ترتیب است و اقدامات خوبی تاکنون انجام شده است اما این که برخی متولیان این بازارها طرح می کنند سازها توان اجرای آیتم های روز ایمن سازی را ندارد در دست نیست زیرا قدیمی ترین ساختمان ما «بازار عزیزا...اف» بوده که اقدامات خود را انجام داده است. مثلاً درباره مخازن آبی این مجتمع ها می توانند این مخازن را جنب مجتمع ها جانمایی کنند. در واقع راهکارها برای اجرای آیتم های ایمن سازی زیاد است و ما در سازه های قدیمی آن را اجرایی کرده ایم.

#### ● سینما آفریقا مسئله ایمنی برق دارد

حیدری درباره رفع نواقص برقی ساختمان های نا ایمن می گوید: تقریباً این نقص در همه ساختمان ها هنوز باقی مانده و دلیل آن هزینه های سنگین این بخش است البته نمی توان گفت وضعیت بحرانی دارند اما «سینما آفریقا» به طور مثال در مسئله ایمنی برق در وضعیت پرخطر قرار دارد و مانند «پاساژ فیروزه» به نظر ما همین الان باید بسته شود.

#### ● لويزان و خليج فارس به دليل صادر نشدن پايان کار هنوز تا يديد به ايمنی ندارند

معاون آتش نشانی مشهد می گوید: به جز این ۱۲ مجتمع که رسانه ای شده اند در قالب کمیته تشکیل شده در دادرسانی برای ساختمان های نا ایمن مشهد، ۱۷۶ مجتمع دیگر در این مدت بازدید شده اند، ساختمان هایی که به بهره برداری رسیده اند و زائران و مجاوران از این ساختمان ها استفاده می کنند اما این ساختمان ها تأییدیه ایمنی ندارند. علاوه بر بازار اطلس و آرمیتاژ می توان دو مجتمع مسکونی «لويزان» و «خليج فارس» یا برخی هتل هایی را که در اطراف حرم مطهر هستند مثال زد که مردم در آن ها ساکن شده اند ولی هیچ کدام پایان کار و «تأییدیه ایمنی» ندارند. حیدری درباره وضعیت ایمنی ساختمان های پزشکی و بیمارستان های مشهد نیز می گوید: نظارت بر ایمنی بیمارستان ها نیز آغاز شده اما همه گیری ویروس کرونا انجام بازرسی از تمام بخش های بیمارستان ها را مشکل کرده است به همین دلیل در شرایط فعلی فوری ترین کار این است که بیمارستان ها بخش بهداشت حرفه ای و ایمنی کار گروه شرایط اضطراری خود را فعال کنند.

#### ● وجود ۳ هزار (ساختمان) در مشهد که باید بازرسی شوند

معاون خدمات شهری شهرداری مشهد در گفت و گو با خراسان رضوی درباره پیشنهاد جداسازی مسائل ایمنی و تأییدیه ایمنی با مسائل مالی در صدور پایان کار برای ساختمان های بلند مرتبه و مجتمع ها در مشهد خاطر نشان می کند: می شود این کار را انجام داد. زیرا اولویت ما ایمنی ساختمان هاست. یک دوره ای این ساختمان ها ساخته شده اند اما در فرایند ساخت برخی پروژه ها تغییراتی داده می شود که مورد تأیید ایمنی نیستند و باید اصلاح شود و این اصلاح گاهی هزینه هایی دارد که موجب مقاومت مالکان این ساختمان ها می شود.

#### ● مرحله اول؛ مشاوره رایگان

یعقوبی می افزاید: از زمانی که کار گروه ایمن سازی راه اندازی شده است و دستگاه قضا حمایت های جدی را انجام داد برخی مالکان اقدامات خوبی انجام دادند اما برآیند این است که حدود سه هزار نقطه در مشهد باید مورد بازرسی قرار بگیرد که ۷۰۰ مورد در اولویت هستند. اما با توجه به حجم سنگین کار شاید این فرایند هفت یا هشت ماه به طول بینجامد لذا نیازمند آن هستیم. البته باید توجه داشت هدف ما در این کار گروه در وهله اول مشاوره رایگان به مالکان ساختمان هاست و قصد نداریم مالکان را گرفتار کنیم بلکه چک لیستی ایمنی به آن ها داده و فرصتی هم تعیین می شود تا نواقص بر طرف شود اما در پایان این مهلت و همکاری نکردن مالکان ساختمان ها حتماً دستگاه قضا ورود خواهد کرد.

#### ● شهرداری فراتر از وظایفش ورود کرده

معاون خدمات شهری شهرداری مشهد درباره مشکلات ایمنی سینما آفریقا و پاساژ فیروزه نیز می گوید: شهرداری فراتر از وظایف خود به مسئله ورود کرده و حتی برای ماتبعات منفی هم داشته است مانند تابلوهایی که جلوی پاساژ فیروزه گذاشتیم. البته برخی بازارها مانند زیست خاور و بازار رضا(ع) اقدامات خوبی انجام داده اند. البته با توجه به این که ساختمان های برخی بازارها قدیمی هستند ما قصد نداریم برای آن ها مشکل ایجاد کنیم بلکه می خواهیم شرایط ایمنی آن ها به حدی ارتقا یابد که مردم بتوانند با خیال راحت به این بازار ها مراجعه کنند. هر چند برخی مدیران بازار ها به دلیل هزینه های بالای اجرای برخی آیتم های ایمن سازی مقاومت هایی انجام می دهند و ما گزارش های آن را به دستگاه قضا ارسال می کنیم.

#### ● صدور گواهی عدم خلافی پس از تأییدیه ایمنی

معاون شهر سازی و معماری شهرداری مشهد درباره صادر نشدن پایان کار برای ساختمان های بلندمرتبه مشهد به خراسان رضوی می گوید: حدود سه سال است که به هیچ ساختمانی در مشهد اجازه بهره برداری نمی دهیم تا زمانی که تأییدیه ایمنی خود را ارائه کند. بحث مالی ساختمان معمولاً زمانی که پیش پروانه برای مالک صادر می شود حل می شود. در واقع صدور پایان کار برای ساختمان منوط به ارائه تأییدیه ایمنی است. حتی برای ساختمان های بزرگ قبلاً عدم خلافی صادر و این موضوع باعث می شد مالکان برای دریافت تأییدیه ایمنی اقدام نکنند و ساختمان را به بهره برداری برسانند و امروز ما جلوی این موضوع را هم گرفته ایم و زمانی گواهی عدم خلافی برای ساختمان صادر می شود که تأییدیه ایمنی دریافت شده باشد.

#### ● از لويزان تا آرمیتاژ

محمدروح حسین نژاد با بیان این که بهره برداری از ساختمان بدون دریافت پایان کار تخلف است، خاطر نشان می کند: مسئله دیگر حقوق مکتسبه ای است که بعد از بهره برداری برای مالکان ایجاد شده است مانند مجتمع مسکونی لويزان که الان چندسال گذشته است نمی توان راحت برخورد کرد و نیازمند هماهنگی های خاص و دستور مقام قضایی با ملا حظات زیاد است. درباره آرمیتاژ هم اعلام کردیم تا زمانی که مسائل ایمنی و تأییدیه ایمنی دریافت نشود گواهی عدم تخلف یا پایان کار صادر نخواهد شد. در بازار اطلس اگر چه تأییدیه ایمنی قبلاً صادر شده بود اما تغییرات در این ساختمان ایجاد شده است که لازم است تأییدیه ایمنی جدیدی دریافت کند.