



«ایران» از لزوم جدی گرفتن ضریب امنیت در ساختمان‌ها گزارش می دهد

# امنیت ساختمان‌ها قربانی طمع بسازو بفروش‌ها

حمیده امینی‌فرد خبرنگار

بیش از دو هفته از تعطیلات نوروزی می‌گذرد، ما به‌عنوان ساکنان کلانشهر چند میلیونی تهران حالا تقریباً به شرایط عادی زندگی بعد از تعطیلات برگشته‌ایم، اما خیلی‌هایمان هنوز با استرس و نگرانی دست‌وپنجه نرم می‌کنیم که پیش از شروع سفرهای نوروزی کشیده‌ایم. برخی‌هایمان به هر ترافندی متوسل شده‌ایم تا با کمترین دغدغه، خانه‌هایمان را ترک کنیم. برخی‌ها اموال با ارزش‌شان را به دوست و آشنا سپرده‌اند و عده‌ای هم زیربار هزینه‌های طاقت‌فرسای امنیت ساختمان در آستانه سال جدید رفته‌اند تا مبادا پای سارق‌ی به خانه‌شان باز شود. بعضی‌ها حتی برای درب‌های ضد سرقت‌شان هم حفاظ جدید نصب کرده و تعدادی هم بودند که با روشن گذاشتن چراغ خانه‌شان مثلاً می‌خواستند سارقین را فریب بدهند! با این‌همه عده‌ای بعد از بازگشت از سفرشان با صحنه‌های تلخی مواجه شدند که نشان می‌داد اغلب این ترغنده‌ها بی‌اثر بوده‌اند! البته براساس آنچه که پلیس اعلام کرده است آمار سرقت در نوروز امسال نسبت به سال گذشته کمتر بوده و جالب اینکه حتی در سال گذشته هم طبق آمار ی که در آبان‌ماه از سوی پلیس منتشر شد، سرقت از منازل ۱۸درصد کاهش داشته است. پلیس، افزایش گشت‌های محسوس و نامحسوس را دلیل این موضوع اعلام کرده اما باید پرسید که آیا افزایش ضریب امنیت ساختمان‌ها در سال‌های اخیر هم در این کاهش آمار نقش داشته است؟! در واقع اگر بخواهیم وظایف ذاتی پلیس را در تأمین امنیت و ایجاد حس امنیت کنار بگذاریم و واقع‌بینانه و با یک نگاه فنی و تخصصی به موضوع امنیت ساختمان‌ها بپردازیم، باید ببینیم که ساختمان‌های ما جدا از بحث ایمنی در مقابل خطرات و سوانح، تا چه اندازه در برابر سرقت امنیت دارند. شهروندان کلانشهرها حالا در برابر این سؤال جدی قرار گرفته‌اند که چطور می‌توان از امنیت ساختمانی مطلع شد و آیا سازندگان در برابر افزایش امنیت ساختمان‌ها هم مسئول‌اند؟ در این گزارش سعی شده است از زوایای مختلف و از زبان دو طرف ماجرا یعنی خریدار و سازنده به موضوع امنیت ساختمان‌ها پرداخته شود؛ موضوع مهمی که اگرچه تا چند سال اخیر چندان مهم به نظر نمی‌رسید اما حالا با افزایش تصاعدی نرخ مسکن و کالاهای اساسی منازل و لزوم نگهداشت سرمایه‌های زندگی، این انتظار را ایجاد کرده است که ساکنان در برابر پولی که برای خرید یک واحد مسکونی پرداخت می‌کنند، خدمات بهتر و بیشتری را هم نسبت به گذشته دریافت کنند. شهروندی که در کلانشهر میلیون‌ی تهران برای یک واحد کوچک در یکی از مناطق جنوبی شهر باید حداقل یک میلیارد تومان بپردازد، چرا نباید انتظار حداقل تجهیزات ممکن مثل نرده حفاظ و درب ضد سرقت را داشته باشد؟! یا چرا سازندگان در طراحی و معماری بنا تنها به استفاده حداکثری از فضای ممکن فکر می‌کنند و اهمیتی به امنیت واحدها نمی‌دهند؟ چرا اغلب ساختمان‌های جدید دسترس‌ی سارقین را به داخل ساختمان راحت‌تر کرده است و اساساً چرا موضوع امنیت یک ساختمان تنها به گردن گشت‌های پلیس انداخته می‌شود؟ ما در این گزارش می‌خواهیم به این سؤالات پاسخ دهیم.

#### ■ ساختمان‌ها و سارقین

بسیاری از خریداران اعتماد چندانی به تعهد سازنده‌ها برای افزایش ضریب امنیت ساختمان ندارند. برای همین معمولاً اولین کاری که از سوی اغلب خریداران یا حتی مستأجران انجام می‌شود، نصب نرده‌های محافظ بویژه در طبقات اول است. اگرچه اغلب مالکان معتقدند که بیشتر این کارها نمایشی است و اگر امنیت محله و ساختمان از سوی پلیس تضمین نشود، هیچ ترافندی نمی‌تواند جلوی ورود سارقین را به ساختمان بگیرد. علی‌الصغر امیری ساکن یکی از مناطق مرکزی تهران است. او حدوداً ۳۰ سال است که در محدوده امیرآباد زندگی می‌کند؛ جایی که به گفته او دوربین‌های امنیتی زیادی دارد و حتی خالی از گشت‌های پلیس هم نیست، اما آیا سارقی وجود ندارد؟! او می‌گوید که در ساختمان‌هایشان از درب ضدسرقت استفاده شده و دورتا دور ساختمان هم نرده محافظ نصب شده است، اما این موارد خارج از تعهد سازنده بوده و برای هر کدام مبالغ جداگانه‌ای پرداخت شده است. او اما از کیفیت ساخت‌وسازها و نوع معماری خانه‌ها گلایه دارد، چراکه به گفته او طراحی بنا کاملاً بی‌از است و هیچ محافظی برای ورودی و خروجی پارکینگ‌ها وجود ندارد و سارقین به‌راحتی می‌توانند وارد پارکینگ شده و از آنجا به طبقات بیایند. حتی نمای شیشه‌ای پارکینگ‌های طبقات بالا اگرچه زیبا است اما باعث شده سارقین به آسانی ورود و خروج ساکنین را رصد کنند و با باز شدن درب‌ها وارد شده و دست به سرقت بزنند. امیری معتقد است طراحی‌های

همچون سیل و زلزله و آتش‌سوزی است. بنابراین در بحث مقررات ملی ساختمان موضوعی با عنوان سرقت از ساختمان‌ها پیش‌بینی نشده است. اگرچه این موضوع بیشتر به مالکان ساختمان‌ها برمی‌گردد که باید شخصاً مسئولیت امنیت را برعهده بگیرند و پیش‌بینی‌های لازم مثل نصب نرده محافظ، استفاده از قفل‌های الکترونیک و درب‌های ضد سرقت را در ساختمان‌ها برای افزایش ضریب امنیت پیش‌بینی کنند. اینها اختیاراتی است که برعهده بهره‌بردار اعم از مستأجر و مالک گذاشته شده است و مقررات جدی و الزامات قانونی در این زمینه وجود ندارد و قانونگذار بند و ماده‌ای را با این عنوان در قانون پیش‌بینی نکرده است که مثلاً مالک یا سازنده مجبور شود حتماً از درب ضد سرقت یا دوربین مداربسته در ساختمان استفاده کند. او ادامه می‌دهد: بر این اساس مسئولیتی متوجه مهندس ناظر یا مجری و عوامل شهرداری نیست و نمی‌توان در این مورد خاص انتظاری از مدیریت شهری داشت که با الزامات قانونی موجبات افزایش ضریب امنیت را در ساختمان‌ها به‌وجود آورد.

#### ■ مصالح گران شده زورمان به امنیت ساختمان نمی‌رسد

از آن طرف اما سازنده‌ها نظر متفاوتی با مالکان و خریداران دارند آنها معتقدند که افزایش نرخ مصالح ساختمانی بیش از کشش بازار موجب شده تا نتوانند از مصالح باکیفیت و استاندارد استفاده کنند، اگرچه استفاده از مصالح استاندارد هم اکنون الزام قانونی دارد اما ترغنده‌های زیادی وجود دارد که یک سازنده می‌تواند برای دور زدن قوانین استفاده کند. هم اکنون فاصله زیادی بین کیفیت ساختمان‌ها در نقاط مختلف کلانشهرها وجود دارد که بسته به نرخ منطقه ضریب امنیت هم در ساختمان‌ها تغییر می‌کند!

علی‌هاشمی یکی از سازندگان صاحب‌نام شرق تهران است که تاکنون افراد زیادی ر راخانه‌دار کرده است. او اما صادقانه از خلا قانونی می‌گوید که هیچ الزام و اجباری برای سازنده در رابطه با افزایش ضریب امنیت ساختمان ایجاد نمی‌کند! بنابراین به گفته او همه چیز به وجدان و اسم و رسم سازنده‌ای بستگی دارد که یا به‌دنبال کسب روزی حلال یا حفظ شهرت خود در منطقه است و به همین دو دلیل از مصالح باکیفیت استفاده می‌کند. او البته تأکید می‌کند که به‌عنوان یک سازنده نمی‌توانند تمهیدات

بکنند، سازندگان زیر بار بعضی تعهدها نمی‌روند و ترجیح می‌دهند که در این زمینه عقب‌نشینى کنند؟ هاشمی هزینه‌های بالای ایمن‌سازی ساختمان را بهترین جواب برای این پرسش می‌داند. به گفته او افزایش نرخ آهن و استیل موجب شده تا حتی برخی از سازندگان از خیر میله راه‌پله‌ها بگذرند و این کار را بر عهده مالکان بگذارند، زیرا به گفته او هم اکنون نصب یک حفاظ معمولی حدوداً ۶ میلیون تومان هزینه روی دست سازنده می‌گذارد و البته نرخ‌ها روزانه افزایش می‌یابد و نمی‌توان عدد دقیقی را در قرارداد ذکر کرد. با وجود این همچنان این نگرانی وجود دارد که آیا هیچ الزام قانونی برای مکلف کردن سازنده به ایمن کردن ساختمان از نظر سرقت وجود ندارد؟!

مهرداد کیانی، سازنده دیگری در این خصوص به مبختی در قانون اشاره می‌کند که با عنوان «جان‌پناه» ذکر شده است. براساس این قانون، سازنده مکلف است به ارتفاع یک متر و ۱۰ سانتیمتر حصار نصب کند، اما برای نقاط دیگر ساختمان مثل ورودی‌ها که می‌تواند مانع از ورود سارقین شود، هیچ الزام قانونی وجود ندارد. به گفته او برخی سازنده‌ها از خرده ضایعات آهن باقیمانده بعد از اتمام کار ساختمان، برای نصب حفاظ استفاده می‌کنند که همین کار هم برای خریداران کم‌هزینه تمام نمی‌شود! یعنی سازنده از باقیمانده مصالح ساختمان استفاده کرده اما همین کار را لطف تلقی کرده و در نهایت از جیب مشتری هزینه اضافه‌تری را با عنوان «امنیت ساختمان» برداشت می‌کند. کار معمولی که برخی از سازنده‌ها انجام می‌دهند و از چشم اغلب مشتری‌ها پنهان می‌ماند.

آقای گوید، صاحب یک بنگاه ملکی در منطقه گیشا است. او معتقد است که خریداران نباید فریب تبلیغات بی‌اساس سازندگان را درخصوص امنیت ساختمان بخورند و هزینه‌های گزاف بپردازند، چراکه امنیت موضوعی چندوجهی است و این طور نیست که اگر ساختمانی دوربین یا حفاظ داشت دیگر هیچ سارقی نمی‌تواند وارد شود. حتی ساختمان‌هایی که نگهبان دارند هم با چالش امنیت دست و پنجه نرم می‌کنند و کدهای امنیتی بیشتر شبیه کارهای تجملاتی است که در نهایت به ضرر ساکنین تمام می‌شود، چرا که برای مثال شما به اجبار باید که در یک بیک موتوری بدهید که بتواند غذای‌تان را در منزل تحویل دهد یا میهمانان همه باید که امنیتی را بدانند خب در نهایت این کد دست به دست می‌شود

## ما به‌عنوان یک سازنده نهایت کاری که می‌توانیم برای امنیت یک ساختمان انجام دهیم آن هم البته در ملک‌های شمالی، نصب نرده‌های حفاظ است. در ملک‌های جنوبی هم اگر سازنده با وجدان باشد می‌تواند برای بالکن‌های طبقه اول نرده بگذارد و جلوی رفت و آمد از بیرون را محدود کند. در غیر این صورت اغلب سازنده‌ها سعی می‌کنند تا خرید و نصب نرده‌ها، حفاظو دوربین‌های امنیتی را بر عهده ساکنین بگذارند، چراکه اغلب سازنده‌ها تمایلی به هزینه کردن در این حوزه ندارند

نمای ساختمان در تهران

البته می‌توان تغییراتی داد اما درهرصورت تضمین‌کننده نهایی امنیت نیست در حالی که سازنده با همین یک گزینه تبلیغات زیادی برای امنیت ساختمان کرده و پول زیادی بابت آن گرفته است. یا درخصوص دوربین‌ها هم همینطور؛ اغلب به جای اینکه جلوی ورود سارقین را بگیرد به وسیله‌ای برای کنجکاوى ساکنین بدل شده که از کار هم سر در بیاورند و رفت و آمد هم را کنترل کنند که معمولاً اختلافات زیادی سر این مسائل در ساختمان‌ها بروز می‌کند. در نهایت هم می‌بینیم که مثلاً در ایام تعطیلات همان توصیه‌ها و اینکارهای قدیمی مثل روشن گذاشتن یک چراغ یا تلویزیون و چیدن کش پشت در واحدمسکونی تبلیغ می‌شود که جزو کمترین و ارزان‌ترین ترغندها است.

البته این به معنای نادیده گرفتن اقدامات فیزیکی مثل درهای باکیفیت و قفل‌های محکم نیست که سازندگان را ملزم می‌کند تا از مصالح بی‌کیفیت استفاده نکنند! بویژه در بالکن‌ها و پشت‌بام و حتی محفظه آسانسور که چون جزو بخش عمومی ساختمان است هم اکنون بیشتر سرقت‌ها در همین بخش اتفاق می‌افتد و اگر سراپیدا را مدعی ساختمان متوجه نشوند تا مدت‌ها کسی از این سرقت‌ها خرد اطلاع پیدا نمی‌کند تا زمانی که مثلاً برای آسانسور اتفاقی می‌افتد که ساکنین متوجه می‌شوند. مثل سرقت وزنه‌های بتنی در آسانسورهای قدیمی که بسیار معمول شده است اما سازنده می‌تواند با جوش دادن نبشی آهنی جلوی سرقت را تا حد زیادی بگیرد، چون در این صورت سارق به اجبار باید از دستگه فریز استفاده کند که به‌راحتی امکانپذیر نیست.

# ۳۳

## امنیت ساختمان‌ها با چه کسی است؟



دکتر غلامرضا کامیار

وکیل دادگستری و پژوهشگر حقوق

شهرسازی

مسکن مصون از تعرض است و به همین علت حتی اگر شخصی متهم به ارتکاب جرم باشد برای ورود به منزل باید مدعی‌العموم یا دادستان اجازه ورود به محل سکونت را صادر کند. بنابراین اهمیت امنیت مسکن بر کسی پوشیده نیست. با این وجود این سؤال مطرح می‌شود که آیا همه وظایف مربوط به امنیت مسکن برای جلوگیری از ورود سارقان بر عهده بهره‌بردار است یا سازندگان هم در این زمینه وظایفی دارند؟ هر چند افزایش میزان جرایم و سطح خسونت در سراسر کشور طی سال‌های گذشته، موضوع ساختمان‌سازی و کیفیت ساخت و ساز را تحت تأثیر قرار داده است، اما به نظر می‌رسد که مبحث ساخت و ساز از این واقعیت عقب افتاده است. برای مثال درحال حاضر براساس قانون ساختمان‌ها باید مجهز به سیستم اطفاء اعلام حریق باشند، در واقع مسأله ایمنی و آتش‌سوزی تا اندازه‌ای اهمیت پیدا کرده است که هر فردی اعم از (حقوقی و حقیقی) که می‌خواهد مبادرت به ساخت و ساز کند، ملزم به رعایت این ملاحظات فنی است.

درحالی‌که با وجود اهمیت مبحث امنیت، هیچ سازنده‌ای مکلف و ملزم به نصب نرده‌های ضد سرقت و دوربین‌های مدار بسته اطراف ساختمان نیست. در واقع این موارد جزو گزینه‌های انتخابی و اختیاری است و سازنده از نظر قانونی، اجباری به این کار ندارد و طبیعی است اگر این موارد در ساختمانی نیز لحاظ شود هزینه‌های آن از خریدار به اشکال مختلف دریافت می‌شود.

درحالی که قانونگذار در مقابل، سازنده را به رعایت برخی موارد همچون نصب صندوق پست که در مقایسه با موارد بالا اهمیت کمتری دارد، ملزم کرده است. در صورتی که امروزه با راه‌اندازی پست الکترونیک استفاده از این بخش از نظر فیزیکی کاهش چشمگیری یافته است.

با این توصیف می‌توان گفت پیشگیری از ارتکاب سرقت واتخاذ تدابیر لازم، موضوعی است که به بهره‌بردار ساختمان اعم از مالک و مستأجر بستگی دارد و بین آنها تفاوتی وجود ندارد. بویژه در ایام تعطیلات نوروز که واقعیت‌ها حکایت از افزایش میزان سرقت دارد. هرچند در غیر ایام تعطیلات نیز ما شاهد گسترش انواع بزهکاری بویژه سرقت از منازل و خودروها و حتی سرقت به عنف مثل دزدیدن گوشی تلفن همراه به شکل آشکارا در خیابان هستیم.

در بررسی وظیفه اصلی پلیس که پیشگیری از ارتکاب جرم و سپس اقدام برای کشف جرم است در ارتباط با سرقت از منازل در مقایسه با سایر سرقت‌هایی که در طول روز انجام می‌شود، متوجه می‌شویم که بخش بسیار زیادی از این سرقت‌ها منجر به کشف سرقت و دستگیری سارقان نمی‌شود.بنابراین سؤال اصلی اینجاست که چه راه حلی برای کاهش سرقت از منازل و افزایش ضریب امنیت ساختمان‌ها وجود دارد؟ در اینجا شهروندان به نوعی بخشی از وظایف پلیس را عهده دار می‌شوند.

پلیسی که حتی حضورش به طور فیزیکی می‌تواند یک مانع برای ارتکاب جرم محسوب شود، اما ممکن است به‌دلیل کمبود نیروی انسانی حضور کم‌رنگی داشته باشد و به همین علت است که سرقت از منازل بویژه در شمال شهر و به عبارتی مناطق مرفه‌نشین بسیار سودمند است. براین اساس هر چقدر خطر دستگیری کمتر باشد جرأت و جسارت برای ارتکاب جرم بیشتر خواهد بود. تردیدی نیست که وجود سیستم‌های شناسایی سارقین مثل دوربین‌های مدار بسته یا اعلام هشدار از طریق آژیر خطر در ساختمان‌ها می‌تواند به پیشگیری از جرم کمک قابل توجهی بکند. البته وظیفه پلیس هم محدود به ارائه توصیه‌ها و هشدارهای شفاهی نخواهد بود، اما ما نیز می‌توانیم بخشی از موضوع پیشگیری را در حوزه ساختمان‌ها دنبال کنیم.

برای مثال زمانی که سازنده از درهای ضدسرقت در ساختمانی استفاده می‌کند، هدف او ایجاد امنیت حداکثری است، درحالی‌که ما مشاهده می‌کنیم که این درها به‌راحتی از سوی سارقان باز می‌شود، این مسأله البته در ایمنی و امنیت خودروها نیز مد نظر قرار دارد. بنابراین اگر شرکتی اعلام کرد که درهای ضد سرقت مانع از ورود سارقان می‌شود اما کارشناسان این حوزه تشخیص بدهند که به‌راحتی و با حداقل امکان تخریب می‌توانند این درها را باز کنند، اینجا موضوع مسئولیت مدنی مطرح می‌شود. چراکه نوع مصالحی که بکار گرفته می‌شود اثر مستقیمی بر پیشگیری از وقوع سرقت دارد.

از مجموع اینکه در حوزه ایمنی وظایف دولت، شهرداری‌ها و نهادهای ناظر بر ساخت و ساز به موجب قانون معین و مشخص شده است، در حوزه امنیت ساختمان‌ها نیز ایجاد تأسیسات و تجهیزات لازم باید از سوی بهره‌بردار صورت بگیرد. پلیس و حاکمیت بدهند که به‌راحتی از امنیت را بر عهده دارند و در شرایطی که میزان بزهکاری افزایش یافته است دولت باید بر حسب وظیفه ذاتی خود به ایجاد احساس امنیت و آرامش بیشتر در جامعه کمک کند.