

ماجرای گودبرداری عجیب در مجاورت ساختمان سما چه بود؟

قتل ساختمان آموزشی به دست هتل ساز مشهور



سارا طاهری خبرنگار گروه دانشگاه

انتهای بلوار دانشجو، جایی در دل ولنجک، یکی از ساختمان‌های قدیمی دانشگاه آزاد، سال‌هاست که محل رفت‌وآمد صدها دانش آموز، دانشجو و کارمند است. ساختمان سمای ولنجک؛ ساختمانی که از سالسال ۱۳۸۵ ساخته شده و در بنای شش طبقه با زیربنای ۵ هزار مترمربع، بیش از ۱۸ سال محل خدمت‌رسانی به خانواده دانشگاه

گزارش‌های کارشناسی؛ آغاز زنگ خطر

به دلیل همین نگرانی‌ها مسئولان دانشگاه آزاد تصمیم گرفتند از یک شرکت مشاور که کارش پایش آسیب‌سازه است کمک بگیرند تا متوجه شوند عمق حادثه تا کجا پیش رفته است. این شرکت در چند مرحله ساختمان دانشگاه آزاد را بررسی کردند؛ بررسی‌هایی که بخشی از آن مربوط به قبل از شهریور سال گذشته و بخشی مربوط به بعد از آن تاریخ بود.

البته به گفته مهدی مهدوی‌عادل‌ی تمشیت‌ امور مرکز عمران، املاک و مستغلات دانشگاه آزاد از حدود یک سال پیش پایش ساختمان بر اساس ضوابط و آیین‌نامه‌ها را انجام داده بود؛ اما در یک برهه تصمیم گرفت این اقدام با کمک یک مشاور صاحب صلاحیت و بر اساس ضوابط و آیین‌نامه‌های مربوطه انجام شود. به گفته او این شرکت در یک سال‌سازه را رصد کرده و شهریورماه سال گذشته عنوان کرده که سازه در شرایط بحرانی قرار ندارد و چندان در حال آسیب نیست. مهدوی‌عادل‌ی می‌گوید در دو ماه اخیر ترک‌ها به‌شدت محسوس و قابل‌مشاهده شده است؛ نشست زمین به‌ویژه در قسمت حیاط کاملاً محسوس است و بخش‌هایی از کف ساختمان دچار فرورفگی کامل شده‌اند. دیوارها نیز در بسیاری از نقاط از چهارچوب جدا شده‌اند و با چشم غیر مسلح هم می‌توان وضعیت خطرناک ساختمان را مشاهده کرد. آن‌طور که تمشیت‌ امور مرکز عمران، املاک و مستغلات دانشگاه آزاد گفته علامت اولیه ترک خوردگی از حدود یک سال پیش آغاز شد، ولی تا شهریورماه اوضاع بحرانی نبود. پس از آن که گودبرداری پروژه مجاور به عمق حدود ۲۰ متر رسید، شدت آسیب‌ها نیز افزایش پیدا کرد.

اخطار ایمنی؛ ساختمان باید تخلیه شود

بر همین اساس بود که در روز شنبه، بیست‌وسوم اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۴، دومین بازدیدد این تیم کارشناسی انجام شد و این تیم برای بررسی وضعیت سازه‌ای ساختمان معاونت علوم تربیتی و مهارتی دانشگاه آزاد در منطقه ولنجک تهران، وارد محل شدند. این شرکت درنهایت نامه‌ای به معاونت علوم تربیتی و مهارتی دانشگاه آزاد ارسال و نتیجه بررسی‌ها و نظر قطعی خود را اعلام و تأکید کرد که آسیب‌هایی در حال شکل‌گیری است و ساختمان ایمنی لازم را ندارد و باید تخلیه شود.

آن‌طور که در نامه این گروه مشاور خطاب به معاونت علوم تربیتی و مهارتی دانشگاه آزاد آمده است، ترک‌هایی تازه‌در بخش‌های مختلف دیوارها و سقف‌ها دیده می‌شدند؛ ترک‌هایی که در بازدید قبلی، در شهر یور سال گذشته، وجود نداشتند. در این نامه ذکر شده است که کارشناسان در معاونت علوم تربیتی و مهارتی دانشگاه نیز تأیید کردند که این آسیب‌ها طی دو ماه اخیر به وجود آمده‌اند.

بر اساس بررسی‌هایی که کارشناسان شرکت مشاور ارائه داده‌اند مشخص شده که در طبقه اول، اطراف در ورودی، برخی از این ترک‌ها تا چند میلی‌متر باز شده‌اند. هرچند این قسمت ساختمان با لیه گود مجاور حدود ۳۰ متر فاصله دارد، اما کارشناسان احتمال دادند که این آسیب ممکن است ناشی از حرکت توده‌ای عمیق در خاک (اصطلاحاً حرکت گوه عمیق) باشد. چنین حرکتی می‌تواند فشارهایی پنهان اما مؤثر بر پی ساختمان وارد کند. این شرکت مشاور در نامه خود اعلام کرده که در طبقه سوم، شرایط نگران‌کننده‌تر است. به گفته آن‌ها ترک تازه‌ای دقیقاً در محل اتصال تیر و ستون مشاهده شد. این ترک باعث ریزش بخش‌هایی از گچ دیوار شده بود و بقایای آن هنوز در محل دیده می‌شد. عرض این شکاف بر اساس آنچه در این نامه اعلام شده حدود ۵ میلی‌متر اندازه‌گیری شده است؛ عددی که شاید در نگاه اول کوچک باشد، اما وقتی در نقطه‌ای حساس از سازه ظاهر می‌شود، معنایی جدی‌تری پیدا می‌کند.

بر اساس آنچه در این نامه عنوان شده، علاوه بر این موارد، شواهد دیگری نیز از جابه‌جایی شش‌لوده یا سازه‌ساختمان وجود دارد. برخی ترک‌های قدیمی بازتر شده بودند و تعدادی دیگر نیز به‌تازگی ظاهر شده‌اند؛ همه این‌ها کنار هم تصویری نگران‌کننده از سلامت سازه ارائه می‌دهد و باعث نگرانی مسئولان دانشگاه آزاد شده است.

پیشنهاد توقف بهره‌برداری از سوی شرکت مشاور

در پایان این بازدید، کارشناسان مشاور به جمع‌بندی روشنی رسیده و در نامه خود به دانشگاه صراحتاً عنوان کرده‌اند که باتوجه‌به شواهد موجود، ادامه بهره‌برداری از این ساختمان در شرایط فعلی ممکن است خطرآفرین باشد. آن‌ها توصیه کردند که بهره‌برداری از ساختمان، در صورت امکان، متوقف شود و ساختمان تحت پایش دقیق و مستمر قرار بگیرد تا از ایمنی کاربران آن اطمینان حاصل شود. اتفاقی که در حال حاضر در این ساختمان افتاده است و آن‌طور که مهدی مهدوی‌عادل‌ی به «فرهیختگان» گفته است ساختمان در حال حاضر کاملاً تخلیه شده و تمام کارکنان نیز از آن خارج شده‌اند.

مسئول تمشیت‌ امور مرکز عمران، املاک و مستغلات دانشگاه آزاد البته پیش از گفت‌وگوی خود با «فرهیختگان» نیز در نامه‌ای در تاریخ سسی‌ام اردیبهشت‌ماه امسال، خطاب به معاون علوم تربیتی و مهارتی دانشگاه آزاد اعلام کرده بود: «باتوجه‌به نامه مهندسان مشاور مربوطه (مشاور پایش‌کننده ساختمان سما) مبنی بر تغییراتی که در دو ماه اخیر در ساختمان ایجاد شده است که احتمال حرکت گوه عمیق و بروز نگرانی در خصوص تغییر مکان‌های ایجاد شده را منجر شده است و نیز نتیجه‌گیری صورت‌گرفته دال بر لزوم پایش مستمر و عدم بهره‌برداری از ساختمان سما، باید دراسرع‌وقت نسبت به جابه‌جایی تمام پرسنل از ساختمان و تخلیه کامل آن اقدامات لازم صورت بگیرد.»

تخلیه کامل ساختمان در حالی رخ داده است که همان‌طور که پیش‌تر گفته شد روزانه بیش از ۱۵۰ نفر از کارکنان دانشگاه در این ساختمان فعالیت می‌کردند و بسیاری از اوایا و دانش‌آموزان مدارس سما نیز به این ساختمان رفت‌وآمد داشتند. حالا در مکاتبات صورت‌گرفته مسئولان دانشگاه خواستار توقف فوری عملیات عمرانی، بررسی‌ی کارشناسی وضعیت ایمنی و جبران خسارات وارده شده‌اند. اما تاکنون پاسخ روشنی از سوی نهادهای ذی‌ربط یا مالک پروژه هتل دریافت نشده است.

آزاد بوده و اکنون ۱۵۰ نفر از کارکنان دانشگاه در این ساختمان مشغول به فعالیتند. اما به‌تازگی این آرامش زیر سایه‌ای از فولاد و بتن فرو رفته است؛ اتفاقی که به دلیل ساخت هتل اسپیناس ۳ رخ داده است. پروژه‌ای عظیم که چند سال پیش در زمین مجاور ساختمان دانشگاه آزاد کلنگ خورد؛ اما آنچه امروز در چشم ساکنان و کارکنان ساختمان سما خوندنمایی می‌کند، نه شکوه یک هتل، بلکه ترک‌هایی عمیق در دیوارهای ساختمان و خطر ریزش آن است. البته این اتفاق به‌تازگی نیفتاده است. آن‌طور که در خبرها مشخص است ساخت

ساخت‌وساز در ارتفاعات غیرمجاز؟

پیش‌تر گفته شده بود که احداث چنین هتلی برخلاف ضوابط و موازین شهرسازی صورت پذیرفته و از آنجایی که مکان جغرافیایی آن که بالاتر از



ساختمان سما تخریب می‌شود؛ کارکنان دورکار شدند

معاون علوم‌تربیتی و مهارتی دانشگاه آزاد در گفت‌وگوبا «فرهیختگان» با اظهار نگرانی درخصوص روند فعالیت ساختمان معاونت اظهار کرد: «سیستم‌های نظارت و پایش به ما اعلام کردند بهره‌برداری از ساختمان معاونت باید متوقف شود. در حال حاضر فعالیت‌ها به صورت دورکاری ادامه دارد. همچنین طبق دستور رئیس محترم دانشگاه، قرار است ساختمان جدیدی برای انتقال مجموعه در نظر گرفته شود که هنوز نهایی نشده است.» او در ادامه تصریح کرد: «ما به‌شدت نگران هستیم، زیرا معاونتی در دانشگاه هستیم که یک نامه بیشتر از ۴۸ ساعت در حوزه و ما بی‌پاسخ نمانده و به اصطلاح کار مردم روی زمین نمی‌ماند. همکاران در حال حاضر بافداکاری تمام در حال انجام وظیفه‌اند تا خللی در امور دانشجویان و دانشگاه ایجاد نشود.» نادی با بیان اینکه ساختمان دیگر قابل اعتماد نیست، تأکید کرد: «ترک‌های گسترده‌ای در بخش‌های مختلف ساختمان مشاهده می‌شود. به همین دلیل، بهره‌برداری از آن بافاصله متوقف شد و در آینده تخریب کامل ساختمان در دستور کار قرار دارد. نیلینگ‌هایی که از پایین به داخل ساختمان زدند احتمالاً به پایه‌های ساختمان ما آسیب زده و ساختمان دیگر قابل اعتماد نیست. البته هنوز زمان مشخصی برای تخریب ساختمان اعلام نشده است.»

شکایت دانشگاه آزاد

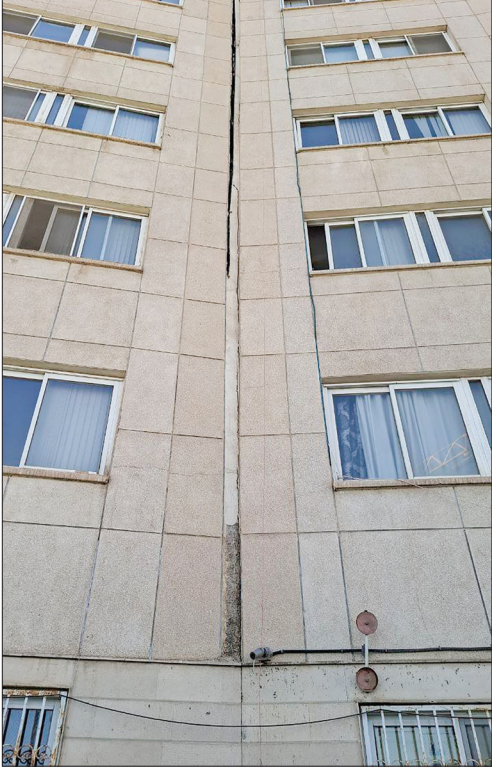
از نصب نیلینگ بدون مجوز

یکی از اقداماتی که صاحبان پروژه این هتل انجام داده‌اند نصب نیلینگ در ساختمان دانشگاه آزاد است که نوعی تصرف عدوانی محسوب می‌شود. تردد جرقثیل‌های این پروژه در محوطه و ملک دانشگاه آزاد نیز بدون هیچ‌گونه اجازه محضری ویا حتی غیرمحضری در حال انجام است. محمدعلی نادی معاون علوم تربیتی و مهارتی دانشگاه آزاد با بیان اینکه دانشگاه آزاد هیچ اجازه محضری یا غیر محضری مبنی بر استفاده از نیلینگ به‌ه این مجموعه نداده است، گفت: «این در حالی است که این مجموعه همچنان در

این هتل از اوایل سال ۱۳۹۶ آغاز شد. همان سال که سازمان میراث فرهنگی، درخواست ساخت هتلی را می‌دهد و سازمان ملی زمین و مسکن، زمینی را در خیابان ۲۶ دانشجو برای ایجاد هتل توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به‌بخش غبردولتی واگذار می‌کند و حالا ساختمان این هتل با ۴۳ طبقه در نزدیکی ساختمان دانشگاه در حال ساخت است.

اما ماجرای اصلی از زمانی آغاز شد که مالکان این هتل بدون توجه به شرایط محیطی و بدون رعایت اصول‌فنی، اقدام به گودبرداری غیراصولی

۱۸۰۰ متر است قانوناً صدور پروانه برای آن دارای اشکال قانونی است. آن‌طور که سیدمرتضی شهیدی، رئیس مرکز امور حقوقی و صیانت از دارایی‌های دانشگاه آزاد به «فرهیختگان» گفته است مطابق ضوابط موجود



سکوت نهادهای مسئول

شهیدی در پاسخ به این سؤال که آیا این موضوع را به شهرداری جهت ابطال جواز یا جلوگیری از اقدامات عمرانی مالک هتل در حال ساخت اطلاع داده‌اید یا خیر توضیح داد: «بله، مکاتبات متعددی با مسئولان شهری به‌ویژه رئیس شورای شهر تهران و شهردار تهران و مراجع قضایی ذی‌ربط به عمل آمده و اظهارنامه مستندلی نیز برای شهردار محترم تهران ارسال شده است. اما جای تعجب و شگفتی است شهرداری منطقه به‌جای جلوگیری از ادامه عملیات غیراصولی مالک و پیمانکار آن مجموعه و اخطار ایمن‌سازی املاک مجاور برای ایشسان، اخطار‌یه‌ای مبنی بر ایمن‌سازی برای دانشگاه صادر کرده است‌ا‌که البته در راستای جلوگیری از تضییع هرچه بیشتر حقوق حق دانشگاه بلافاصله مراتب به دادستان تهران منعکس و معاونت حقوق عامه دادسرای عمومی و انقلاب تهران نیز مراتب را به شهردار منطقه ۱ مبنی بر اتخاذ تدابیر لازم جهت ایمن‌سازی کامل محیط و اخطار به مالک هتل در حال ساخت اعلام کرده است.»

نکته‌ای که باید به آن توجه‌کرد این است که در چنین مواردی مدیریت شهری ساخت چنین مجموعه‌هایی را منوط به خریداری املاک مجاور کرده و برای جلوگیری از تضییع حقوق مادی و معنوی مالکان مجاور چنین مجموعه‌ای، صاحب مجموعه در حال س‌ساخت را ملزم به اخذ رضایت مالکان مجاور می‌کند. حالا س‌سؤال اینجاست که چرا در خصوص چنین پروژه بزرگی این تدابیر اتخاذ نشده است؟ رئیس مرکز امور حقوقی و صیانت از دارایی‌های دانشگاه آزاد در این باره می‌گوید: «قطع‌نظر از عدم اعتقاد به غیرقانونی بودن پروانه ساختمانی صادره برای احداث هتل اسپیناس، آنچه که محرز و مسلم است آن است که حسب‌صدر بیست و سوم صفحه ۲۲ پروانه ساختمانی صادره از سوی شهرداری، شرط شروع عملیات عمرانی و احداث بنا در آن ملک خریداری ساختمان‌های ضلع شمالی یعنی ملک دانشگاه آزاد اسلامی بوده است. به بیان دیگر، شروع گودبرداری بدون اجرای شرط مذکور قانوناً میسر نبوده و از منظر قوانین و مقررات شهرداری تخلف محسوب شده و ممنوع است. جای تأسف است که علی‌رغم انعکاس موانع به مسئولان ذی‌ربط در شهر تهران اهمیت این موضوع و بروز فاجعه‌ای غیرقابل‌جبران مورد توجه واقع نشده و مالک هتل در حال ساخت و پیمانکار و عوامل مربوطه در کمال خونسردی به عملیات عمرانی غیراصولی خود ادامه می‌دهند.»

خطر آفرینی بدون اطلاع قبلی!

از همه این موارد که بگذریم شاید برای خیلی‌ها سؤال باشد که آیا صاحبان پروژه هتل ولنجک پیش از ساخت‌وساز اطلاع‌رسانی‌های لازم را کرده‌بودند و آیا با مسئولان دانشگاه آزاد هماهنگی‌های لازم را انجام داده‌بودند؟ مهدی مهدوی‌عادل‌ی، مدیرکل عمرانی دانشگاه آزاد در این باره این می‌گوید: «علت این که در ابتدا توانستم توقیف بگیریم این بود که صاحبان پروژه ساخت‌وساز مجساور طبق ضوابط، هیچ‌گونه هماهنگی با ما انجام نداده‌بودند. طبق ضوابط، پیش از آغاز هرگونه عملیات گودبرداری، باید بر بررسی‌هایی روی ساختمان‌های مجاور انجام‌شود که این اتفاق نیفتاد. مرحله گودبرداری یکی از س‌سخت‌ترین مراحل را دارد و مجوز آن به‌راحتی اخذ نمی‌شود. به همین دلیل شهرداری نیز در ابتدا مجوز توقف پروژه را صادر کرد، اما ازین توقف‌نامه با رویکرد‌های عجیب‌وغریب به‌اصطلاح ملغی شد.»

به گفته مهدوی‌عادل‌ی درخصوص نوع آسیب‌های وارده‌اش آسیب‌ها از نوع سازه‌ای است، برداشت خاک در یک طرف باعث آزادشدن فشار جانبی شد. این موضوع باعث شد تا خاک به‌صورت گوه‌مانند به سمت پایین حرکت کند. در چنین شرایطی سازه ما نیز همراه آن دچار نشست و ترک‌خوردگی نامتقارن شده است.

به گفته او برای بررسی وضعیت ترک‌ها، از پلاک‌های گچی استاندارد استفاده شده تا مشخص شود ترک‌ها فلغاند یا نه. در واقع این پلاک‌های گچی روی ترک‌ها نصب تا مشخص‌شود این ترک‌ها ادامه‌دار و یا به‌اصطلاح stable است. اگر ترک‌ها stable یا پایدار باشند مشکلی ایجاد نمی‌شود؛ اما به گفته مسئول تمشیت‌ امور مرکز عمران، املاک و مستغلات دانشگاه آزاد این پلاک‌های گچی نیز بعد از مدتی ترک خورد. ترک‌ها نه‌تنها ادامه پیدا کردند؛ بلکه بزرگ‌تر نیز شدند. پس از آن، مشاور رسمی پروژه اعلام کرد که تخلیه ساختمان باید به‌صورت فوری اتفاق بیفتد.

آن‌طور که مسئول تمشیت‌ امور مرکز عمران، املاک و مستغلات دانشگاه آزاد اعلام کرده است در حال حاضر شکایت رسمی به شهرداری، شورای شهر، مرکز تحقیقات مسکن و سایر مراجع ذی‌ربط ارائه شده و پرونده حقوقی آن در جریان رسیدگی قرار دارد.

وقتی توسعه عمرانی آرامش علمی را تهدید می‌کند

حالا اینجا در ولنجک، گودالی که ظاهر برای ساخت یک هتل مجلل ایجاد شده است، آرامش و ایمنی یک نهاد علمی را به خطر انداخته است. این در حالی است که مجموعه سمای دانشگاه آزاد، بیش از ۴۵ مدرسه و ۱۵۵ هزار دانش‌آموز را زیر پوشش خود دارد و در چنین شرایطی هرگونه تنش، می‌تواند عملکرد این مجموعه حساس را با اختلال مواجه کند. بنابراین یکی از انتظارات این است که با توجه به مطالبات قانونی دانشگاه آزاد، نهادهای مسئول نسبت به این مطالبات پاسخ و واکنش مناسب نشان دهند. بی‌شک این گزارش نه از سر مخالفت با توسعه عمرانی، بلکه تلاشی است برای دفاع از اصول ایمنی، رعایت قانون و حفاظت از جان و مال صدها نفر و البته جامعه علمی کشور.