

درخواست توقف عملیات ساختمانی متروپل در سال ۹۸ صادر شد

براساس گزارش مجلس، مهندسان ناظر و طراح پروژه متروپل در سال ۹۸ در نامه‌ای خطاب به شهرداری منطقه‌ی یک آبادان اعلام انصراف خود را اعلام نموده و درخواست توقف عملیات ساختمانی تا تعیین مهندسان طراح و ناظر جایگزین داشتند.

به گزارش سایت خبری پرسون، مشکلات حقوقی و قانونی در روند ساخت متروپل موضوعی بود که در گزارش کمیسیون عمران به آن اشاره شد و بر این اساس باید گفت که در دوره‌های مختلف نسبت به شیوه ساخت این ساختمان هشدارهایی بیان شده بود.

در بخش وظایف و مسئولیت های قانونی و عملکرد دستگاه های ذیربط قبل و حین حادثه آمده است:

نظر به اینکه ساختمان متروپل در محدوده ی طرح جامع منطقه آزاد اروند قرار گرفته است و بر همین اساس مقررات مربوط به این منطقه در آن لازم الاجرا و ضروری است. طبق ماده ۶۵ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه ی کشور و بند الف ماده ۱۱۲ قانون برنامه پنجم کشور، مدیران سازمان های منطقه آزاد به نمایندگی از طرف دولت، بالاترین مقام منطقه محسوب می شوند و کلیه وظایف، اختیارات و مسئولیت های دستگاه های اجرایی دولتی مستقر در این مناطق به استثنای نهادهای دفاعی و امنیتی به عهده آنهاست. باتوجه به اصلاحیه ماده ۸ آئین نامه مناطق آزاد نحوی استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری و صنعتی جمهوری اسلامی، استفاده از زمین صرفا در چهارچوب طرح جامع منطقه آزاد که به تصویب شورای عالی مناطق آزاد تجاری و صنعتی و ویژه اقتصادی می‌رسد، امکان پذیر است.

با توجه به تبصره ۱ این مصوبه، تصویب طرح های تفصیلی در محدوده شهرها و تغییرات در طرح تفصیلی توسط کارگروهی متشکل از مدیر عامل سازمان به عنوان رئیس کارگروه، نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت کشور، حفاظت محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی بررسی و تصمیم گیری خواهد شد.

طبق طرح تفصیلی مصوب از تاریخ ۱۳۹۶/۴/۱۱ به بعد و با تشکیل کارگروه ماده ۸، حداکثر طبقات مجاز ساختمان با توجه به نوع کاربری تا سقف ۸ طبقه و حداکثر سطح اشغال مجاز ۷۰ درصد بوده است در حالیکه ساختمان متروپل ۱۳ طبقه و با سطح اشغال ۱۰۰ درصد ساخته شده است

مطابق ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان کشور مسئولیت نظارت عالیه بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و عمران شهری که اجرای ضوابط و مقررات مذکور در مورد آنها الزامی است، برعهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود. برای اساس مسکن و شهرسازی در موضوع ساختمان متروپل آبادان واجد مسئولیت هایی بوده است که ترک فعل به وضوح در آن نمایان است.

طبق بخشنامه تعارض منافع وزارت راه و شهرسازی هریک از اعضای هیئت مدیره، شورای انتظامی و بازرسان سازمان نظام مهندسی که هر نوع ارائه خدمات با استفاده از پروانه ی اشتغال به کار و امتیاز های ناشی از آن بصورت شخص حقیقی یا حقوقی نباید داشته اند. در حالیکه در سال ۱۳۹۸ آقای محمد رضا صالحی (رئیس فعلی سازمان نظام مهندسی آبادان) عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان آبادان بودند.

پروژه متروپل با متراژ بالای ۴۶۰۰۰ متر مربع است که با توجه به جدول فوق در گروه (د) قرار می گیرد. و تاریخ اخذ نظارت معماری پروژه ی متروپل توسط آقای محمد رضا صالحی در سال ۱۳۹۸ بوده، که ایشان در این سال پایه ۲ بوده است و صلاحیت اخذ نظارت گروه (د) را نداشته است.

با توجه به اینکه ساختمان شماره ی ۲ متروپل در مرحله ی ساخت بوده و گواهی پایان کاری اخذ ننموده است، با این حال بخشی از مراکز تجاری آن مشغول به فعالیت و بهره برداری غیر مجاز بوده اند. سرمایه گذار در تاریخ ۱۴۰۱/۱/۲۸ با نامه شماره ۱۰۵/۱۰۸۲ جهت بازگشایی واحد های تجاری پروژه ی متروپل در کوچه ی مجاور، تقاضای بهره برداری از واحد های تجاری از شهردار وقت جناب مهندس حمید پور می نماید که مورد موافقت شهردار قرار می گیرد و گزارشی مبنی بر بهره برداری غیر مجاز ساختمان شماره ۲ متروپل از طرف مهندسان ناظر به مراجع ذی صلاح ارائه شده است ؟

• عدم ارائه ی گزارش توقف کار توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان آبادان و راه و شهرسازی به شهرداری جهت توقف ادامه کار و اکتفا به گزارش توقف کار مهندس ناظر .

• عدم توقف کار توسط شهرداری آبادان و اداره ی مسکن و شهرسازی با توجه به تخلفات اجرایی و اداری پروژه متروپل

• عدم درخواست شهرداری آبادان از اداره مسکن و شهرسازی استان خوزستان مبنی بر ارائه حدود صلاحیت شرکت های مشاور و مهندسین ناظر جهت اخذ نظارت، طراحی و اجرا پروژه متروپل

جرم ناشی از عدم نظارت و بلکه مشارکت مجموعه ی شهرداری آبادان در حادثه ی ریزش ساختمان متروپل.

با در نظر گرفتن ساختمان متروپل با سایر ساختمان‌های دیگر در خیابان امیری و مجاورت آن، ساخت یک ساختمان ۱۳ طبقه در کنار معبر کم عرض مصداق بارز تخلف در اخذ پروانه و مجوزهای لازمه است. عدم رعایت نظامات اداری در اخذ پروانه و استناد به اینکه در آینده اقدام به ارائه ی طرح مقاوم سازی با توجه به افزایش طبقات در حال اجرا، موضوعی غیر قابل توجیه است و عدم جلوگیری شهرداری از ادامه ی عملیات ساخت و عدم پایش ساختمان با توجه به خطرناک بودن عمل انجام شده، نقض بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری از سوی مجموعه ی مدیریت شهری آبادان می باشد.

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان کشور صراحتاً در ماده ۳۲ بیان داشته که اخذ پروانه کسب و پیشه در محل ها موکول به داشتن مدارک صلاحیت حرفه ای خواهد بود. بر این اساس ساختمان متروپل علاوه بر عدم رعایت این ماده از قانون، بند ۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان را نیز نادیده گرفته است. شهرداری آبادان مکلف بوده است با دریافت گزارش های فوق عملیات ساختمانی را متوقف و طبق مفاد بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مالک را مکلف به ایمن سازی نماید که این مهم انجام نشده است.

در حوزه وزارت راه و شهرسازی طبق ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مسئولیت نظارت عالیه بر اجرای مقررات ملی ساختمان در مراحل طراحی و ساخت به عهده وزارت راه و شهرسازی است، در حالی که بخشی از مقررات ملی ساختمان مانند مبحث ۲۲ مربوط به مراحل نگهداری و بهره برداری ساختمانها می باشد و وجود اختیار یا وظیفه وزارت راه و شهرسازی در این بخش با خلاء قانونی مواجه است. ضمن آنکه این وزارتخانه در انجام وظیفه نظارت عالیه خود فاقد اهرم های موثر و صرفاً درحد انعکاس موارد نقض مقررات ملی ساختمان به هیأت دولت، دستگاه های نظارتی مانند مجلس، سازمان بازرسی کل کشور، وزارت کشور، شورای اسلامی شهر و را داشته که در خصوص ساختمان متروپل چنین اقداماتی مشاهده نشده است و با توجه به اینکه ادارات کل راه و شهرسازی استان ها هیچگونه وظیفه ای برای نظارت و کنترل اقدامات سازمان منطقه آزاد نداشته است، مع الوصف بر اساس روندهای قبلی، هشدارهای لازم و اقدامات زیر را معمول نموده است.

بازرسان اداره کل از پروژه در تاریخ ۱۳۹۶/۷/۳۰ در مرحله اجرایی بستر و اجرای شمع بتنی، و اعلام به شهرداری مبنی بر رعایت نکات فنی ایمنی و همچنین لزوم طراحی و نظارت پروژه توسط مهندسان طراح و ناظر دارای صلاحیت قانونی بر مبنای پروانه اشتغال به کار مهندسی و تقاضای جلوگیری از ادامه عملیات اجرایی تا رفع نقص و اعلام به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان برای اطلاع و اعلام به مهندس ناظر، همچنین اعلام موارد تخلفات احصاء شده در بازرسی موردی به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شورای انتظامی نظام مهندسی ساختمان استان طی نامه های شماره ۵۲۸۶۲ / الف ۵- و شماره ۵۲۸۹۸ / الف ۵- که برغم قصور شهرداری در تمکین به موضوع، سرانجام بعد از پی گیری های متعدد، در مهر ماه ۱۳۹۸ شهرداری آبادان ناچار از پذیرش مهندسان طراح و ناظر دارای پروانه از وزارت راه و شهرسازی شده است.

تحلیل مسائل قانونی، حقوقی و اداری

۱- در تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۷ دفتر نمایندگی آبادان طی نامه ای به شهرداری آبادان و طی رونوشت به فرمانداری، دادستانی، اداره ی راه و شهرسازی و شورای اسلامی شهر اطلاع داده است که طراحی و نظارت ساختمان متروپل توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت صورت نگرفته است و همچنین نقشه های این ساختمان جهت بررسی به دفتر نمایندگی ارسال نگردیده است. این نامه وفق بند (۵) ماده ی (۱۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان که به وظایف و اختیارات سازمان استان اشاره دارد، نوشته شده است: «نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در طرح ها و فعالیت های غیردولتی در حوزه ی استان و تعقیب متخلفان از طریق مراجع قانونی ذی صلاح». همچنین این موضوع در بند (۵) ماده ی (۷۳) آئین نامه ی اجرایی نیز مؤکد گردیده است.

در حالی که ماده ی (۷) آئین نامه ی اجرایی ماده ی (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اشعار می دارد: «شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ی ساختمانی مکلف اند تنها نقشه هائی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی، یا مسئولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضا و مهر شده است.»

۲- ساختمان مورد نظر در تاریخ ۱۳۹۶/۰۴/۲۷ اولین پروانه ی خود را با مهلت اعتبار ۳ سال با وجود مشکلات مطروحه و عدم رعایت ترتیبات و تشریفات قانونی و حقوقی دریافت می دارد. در پروانه ی صادره ناظر شرکتی معرفی می گردد که در آن مقطع فاقد صلاحیت بوده است.

بند (ت) ماده ی (۲۹) فصل هفتم آئین نامه ی اجرایی ماده ی (۳۳) در بخش وظایف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در زمینه ی رعایت مقررات ملی ساختمان و حسن اجرای عملیات ساختمانی مقرر می دارد: «ارجاع مناسب کارها به افراد صلاحیت دار حرفه ای و جلوگیری از مداخله ی اشخاص فاقد صلاحیت حرفه ای در امور ساخت و ساز از طریق کشف موارد نقض ماده ی (۳۲) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و اعلان آن به مراجع قضائی صلاحیت دار و نیروی انتظامی و تعقیب قضائی تا رفع تخلف» و همچنین مطابق ماده ی (۳۰) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان «شهرداری ها و مراجع صدور پروانه ی ساختمان، پروانه ی شهرک سازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان و کنترل و نظارت بر این گونه طرح ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده ی (۴) این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزها تنها نقشه هائی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده ی پروانه ی اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضا شده باشد و برای انجام فعالیت های کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.»

۳- اداره ی کل راه و شهرسازی استان در تاریخ ۱۳۹۶/۰۷/۳۰ طی نامه به شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گزارش ارسال می نماید. طبق ماده ی ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان «مسئولیت نظارت عالیه بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آن ها الزامی است، بر عهده ی وزارت راه و شهرسازی خواهد بود ...»

۱۴-اداره‌ی کل راه و شهرسازی استان طبق ماده‌ی فوق‌الذکر طی نامه‌ای در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۴ به دفتر نمایندگی سازمان نظام‌مهندسی استان با طرح ۲ سؤال در خصوص معرفی اسامی طراحان و ناظران و تأیید یا عدم تأیید نقشه‌های اجرائی ساختمان خواستار پاسخ می‌گردد.

۵-در مهرماه سال ۱۳۹۸ در حالی‌که ساختمان در دست احداث بوده و سازه‌ی طبقات زیربنا، همکف، اول و دوم اجرا شده بود، مسئولیت طراحی و نظارت به سازمان نظام‌مهندسی محول شده و ناظران انتخاب گردیده‌اند.

۶-همان‌طور که پیش از این اشاره شد پروانه‌ی ساختمان مورد نظر بدون طی نمودن روال اداری و ترتیبات قانونی صادر گردید، در حالی‌که طبق ماده‌ی (۲۴) آئین‌نامه‌ی اجرائی ماده‌ی (۳۳) «ناظر، به هنگام صدور پروانه‌ی ساختمان، توسط سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه‌ی ساختمان معرفی می‌گردد...». بر این اساس از ابتدا نمی‌بایست ناظران پروژه معرفی می‌گردیدند.

۷-مهندسان ناظر و طراح پروژه در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۷ با توجه به نواقص موجود در نقشه‌ها و عدم اصلاحات فنی مطابق نظر طراحان و ناظران طی نامه‌ای به دفتر نمایندگی سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان انصراف خود را از ادامه‌ی پذیرش مسئولیت در ساختمان مذکور اعلام می‌دارند.

۸-دفتر نمایندگی سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان نیز مراتب فوق را طی نامه‌ای در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۱ به شهرداری منطقه‌ی یک آبادان اطلاع داده و در آن نامه همچنین خواستار توقف عملیات ساختمانی تا تعیین تکلیف و اعلام مهندسان جایگزین برای پروژه می‌گردد.

۹-در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۸ مهندسان ناظر و طراح پروژه در نامه‌ای خطاب به شهرداری منطقه‌ی یک آبادان اعلام انصراف خود را اعلام نموده و درخواست توقف عملیات ساختمانی تا تعیین مهندسان طراح و ناظر جایگزین می‌نمایند.

۱۰-اداره‌ی کل راه و شهرسازی استان طی نامه‌ای در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ در راستای اجرای نظارت عالیه وفق ماده‌ی (۳۵) قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان که پیش از این اشاره شد، تخلفات صورت گرفته در ساختمان متروپل را به شهرداری منطقه‌ی یک گزارش داده و خواستار توقف عملیات ساختمانی تا رفع نقائص موجود می‌گردد. در این نامه به عدم ارائه‌ی پروانه‌ی ساختمان و نتایج آزمایش‌های بتن، عدم ارائه‌ی گواهی‌نامه‌های فنی آرماتورهای مصرفی مغایر با مبحث نهم مقررات ملی ساختمان و ... اشاره دارد.

ذیل ماده‌ی (۳۵) قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان اشعار می‌دارد «... به منظور اعمال این نظارت مراجع و اشخاص یاده شده در ماده‌ی (۳۴) موظف‌اند در صورت درخواست حسب مورد اطلاعات و نقشه‌های فنی لازم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یادشده به تخلفی برخورد نماید با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه‌ی کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه &lrmi ساختمان ذی‌ربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه‌ی مراجع ذی‌ربط موظف به همکاری می‌باشند.» و این در حالی است که توقف کار در این پروژه رؤیت نگردیده است.

۱۱-اداره‌ی کل راه و شهرسازی استان در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۸ طی نامه‌ای به ناظر پروژه خواستار پیگیری رفع تخلف و اصلاحات مورد نیاز می‌گردد.

ماده‌ی (۳۷) آئین‌نامه‌ی اجرائی قانون مقرر می‌دارد: «وزارت راه و شهرسازی یا سازمان راه و شهرسازی استان، ساختمان‌ها را رأساً به صورت کنترل نمونه‌ای، سرزده و موردی یا پس از دریافت شکایت مورد رسیدگی و بازرسی قرار می‌دهد. در صورت احراز تخلف از مقررات مذکور در مواد (۳۴) و (۳۵) قانون و مواد مندرج در این فصل، با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه‌ی کار را به شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌ی ساختمانی و مهندس مسئول نظارت ذی‌ربط ابلاغ می‌نماید.» این در حالی است که طبق بند (۷) فوق‌الاشاره دفتر نمایندگی طی نامه‌ای به مرجع صدور پروانه درخواست توقف عملیات تا تعیین تکلیف و معرفی ناظران جدید می‌نماید. وفق بند ۱۴-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان «چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا فوت، حجر، ناتوانی ناظر حقیقی «در صورت تأیید مراجع قانونی» یا سلب صلاحیت قانونی وی و نظایر آن، ادامه‌ی کار ناظر حقیقی غیر ممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود ناظر جدید خواهد بود. در این گونه موارد مرجع صدور پروانه‌ی ساختمانی موظف است تا معرفی ناظر حقیقی جدید توسط سازمان استان، از ادامه‌ی کار ساختمان جلوگیری به عمل آورد و سازمان استان نیز موظف است پس از عقد قرارداد جدید با صاحب کار نسبت به معرفی ناظر یا ناظران جدید اقدام نماید.» اما روند توقف همان‌طور که پیش از این ذکر شد، مشاهده نگردید.

۱۲-در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۵ پروانه‌ی دوم ساختمان متروپل آبادان بدون ذکر مدت اعتبار صادر می‌گردد. آنچه در این جواز قابل تأمل است اینکه مساحت کل از ۲۲ هزار متر مربع به حدود ۵۰ هزار متر مربع، تعداد واحدها از ۴۸۶ واحد به ۸۳۷ واحد و مساحت زیر زمین از ۲۰۰۰ متر مربع به ۱۵۰۰۰ مترمربع افزایش یافته است. همچنین ناظر پروژه در این پروانه نیز شرکتی معرفی گردیده که فاقد صلاحیت بوده است.

طبق ماده‌ی (۳۲) قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان «اخذ پروانه‌ی کسب و پیشه در محل‌ها و امور موضوع ماده‌ی (۴) این قانون موکول به داشتن مدارک صلاحیت حرفه‌ای خواهد بود. در محل‌های یادشده اقدام به امور زیر تخلف از قانون محسوب می‌شود. الف- مداخله‌ی اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد مدرک صلاحیت در امور فنی که اشتغال به آن مستلزم داشتن مدرک صلاحیت است...» همین‌طور موارد مطروحه در توضیحات بند (۲) فوق‌الاشاره شامل این بند نیز می‌گردد.

۱۳-دفتر نمایندگی آبادان در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۱ نامه‌ای به سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان خوزستان ارسال نموده و طی این نامه گزارشی از روند تعیین مهندسان ناظر و طراح، چگونگی انصراف آنان و در ادامه درخواست توقف عملیات ساختمانی ارائه می‌نماید.

۱۴-ناظر عمران پروژه در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۳۰ طی نامه‌ای خطاب به شهرداری منطقه‌ی آبادان تخلفات موجود و عدم رعایت مقررات ملی ساختمان را گزارش

داده و ذیل این نامه اینطور می‌نویسد: «باتوجه به موارد فوق خواهشمند است دستورات لازم جهت توقف کار تا اولاً بررسی کامل سازه و ارائه‌ی نقشه‌های مقاوم‌سازی و ثانیاً اصلاح اشکالات موجود را صادر فرمائید.»

طبق ماده‌ی (۳۴) قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان «شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه‌های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرک‌ها، شهرستان‌ها و سایر نقاط واقع در حوزه‌ی شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی مکلف‌اند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یادشده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب می‌شود.»

همچنین ماده‌ی (۲۷) آئین‌نامه‌ی اجرائی ماده‌ی (۳۳) قانون مقرر می‌دارد: «شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه‌ی ساختمان موظف‌اند با اعلام کتبی وزارت راه و شهرسازی یا سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان یا ناظران، در خصوص وقوع تخلف ساختمانی، در اسرع وقت با اطلاع ناظر، دستور اصلاح را صادر نمایند و تا زمان رفع تخلف از ادامه‌کار جلوگیری نمایند.»

۱۵-معاونت سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های اقتصادی شهرداری آبادان در نامه‌ای مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۴ خطاب به هلدینگ عبدالباقی مدارک و مستندات ارسالی را تأیید و ادامه‌ی روند اجرائی پروژه را بلامانع اعلام می‌نماید.

۱۶-دفتر نمایندگی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۲ طی نامه‌ای به مالک پروژه گزارشی از موارد مطروحه جهت اصلاح ارائه می‌نماید و از طریق رونوشت به شهرداری، فرمانداری و اداره‌ی راه و شهرسازی اطلاع می‌دهد.

طبق ماده‌ی (۳۴) قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان که در بند (۱۳) به آن اشاره شد، مالکان و بهره‌برداران نیز مکلف به رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی بوده و در این امر دارای مسئولیت می‌باشند.

همچنین طبق ماده‌ی ۱۵۵ قانون مجازات اسلامی جهل به قانون رافع مسئولیت کیفری نیست.

۱۷-ناظر معمار طی گزارشی به شهرداری در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۵ از جمله به مواردی همچون عدم رعایت اصول ایمنی در محل، عدم تطابق عملیات ساختمانی با نقشه‌ها، عدم رعایت مقررات ملی ساختمان اشاره دارد.

۱۸-ناظر معمار این ساختمان در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۶ طی نامه‌ای به اداره‌ی تعاون، کار و رفاه اجتماعی عدم رعایت اصول ایمنی مطابق با آئین‌نامه‌ی ایمنی ساختمان کارگاه‌ها و همچنین مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان را گزارش می‌دهد متذکر می‌شود که فعالیت و عملیات ساختمانی در پروژه‌ی مذکور ممنوع است.

۱۹-ناظر معمار طی گزارش دیگری به شهرداری در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۸ متذکر می‌شود موارد مطروحه در گزارش پیشین از جمله عدم رعایت مقررات ملی ساختمان، عدم رعایت اصول ایمنی و ... برطرف نشده است.

۲۰-دفتر نمایندگی آبادان در تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۱۴ به شهرداری موضوع عدم بررسی و کنترل نقشه‌های ساختمان‌های ویژه و گروه (ج) و (د) را توسط سازمان تذکر داده و درخواست اصلاح روند صدور پروانه نموده است.

۲۱-ناظر معمار در گزارش سوم به تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۴ به شهرداری مجدداً موارد فوق‌الاشاره در دو بند پیشین را متذکر شده و عنوان می‌دارد: «... ساختمان مطابق نقشه‌های مصوب اجرا نشده است... لازم است پیش از هرگونه عملیات ساختمانی نکات ایمنی مطابق با مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان رعایت گردد.»

مطابق ماده‌ی ۳۴ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان که در بند (۱۳) به آن اشاره گردید، عدم رعایت مقررات ملی ساختمان تخلف محسوب می‌گردد. همچنین به استناد تبصره‌ی یک ماده‌ی مذکور «وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور و صنایع مکلف‌اند با توجه به امکانات و موقعیت هر محل، آن دسته از مصالح و اجزاء ساختمانی که باید به تأیید مؤسسه‌ی استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران برسد را طی فهرست‌های احضا و آگهی نمایند. از تاریخ اعلام، کلیه‌ی تولیدکنندگان و واردکنندگان و توزیع‌کنندگان مصالح و اجزای ساختمانی موظف به تولید و توزیع و استفاده از مصالح استاندارد شده خواهند بود.» در این پروژه گزارشی از استفاده مصالح استاندارد یافت نگردید و طبق گزارشات، سازه به جای آنکه در کارخانه براساس استانداردهای لازم ساخته شود و در محل کارگاه ساخته شده است.

۲۲-ناظر عمران در تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۳۰ گزارشی به شهرداری ارسال می‌نماید.

۲۳-ناظر عمران در گزارش مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۶ طی اخطاری به شهرداری منطقه‌ی یک اذعان می‌دارد که اشکالات متذکر شده در گزارش پیشین اصلاح نگردیده و درخواست توقف عملیات ساختمانی تا رفع نواقص موجود می‌نماید.

طبق ماده‌ی (۲۷) آئین‌نامه‌ی اجرائی ماده‌ی (۳۳) قانون که در بند (۱۳) به آن اشاره شد، شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه‌ی ساختمان موظف‌اند با اعلام کتبی ناظران در اسرع وقت دستور اصلاح را صادر نمایند و تا زمان رفع تخلف از ادامه‌کار جلوگیری نمایند.

۲۴-در تاریخ اول اسفند سال ۱۳۹۵ قانون احکام دائمی برنامه‌ی توسعه‌ی کشور پس از تأیید شورای نگهبان توسط رئیس مجلس شورای اسلامی به رئیس جمهور جهت اجرا ابلاغ می‌گردد. در بند (الف) ماده‌ی (۶۵) قانون مذکور تأکید گردیده است «مدیران سازمان‌های مناطق آزاد به نمایندگی از طرف

دولت، بالاترین مقام منطقه محسوب می‌شوند و کلیه وظایف، اختیارات و مسئولیت‌های دستگاه‌های اجرایی دولتی مستقر در این مناطق به استثنای نهادهای دفاعی و امنیتی به عهده‌ی آن‌هاست و سازمان منطقه‌ی آزاد تجاری، صنعتی ارون در سال ۱۳۸۳ تأسیس شده است و وظایف و تکلیف بند (الف) ماده‌ی (۶۵) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه‌ی کشور بر عهده‌ی سازمان فوق می‌باشد.»

۲۵- براساس مصوبه‌ی شماره‌ی ۴۰۵۶۰/ت/۵۳۴۴۲ ه مورخ ۱۳۹۶/۴/۱۱ هیئت وزیران در خصوص اصلاح ماده‌ی (۸) آئین‌نامه‌ی نحوه‌ی استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد، تصویب طرح‌های تفصیلی در محدوده‌ی شهرها و تغییرات در طرح جامع مذکور توسط کارگروهی متشکل از مدیرعامل سازمان منطقه‌ی آزاد مربوطه به عنوان رئیس کارگروه و نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت کشور، وزارت میراث فرهنگی و سازمان حفاظت محیط زیست، بررسی و تصمیم‌گیری خواهد شد. دبیرخانه‌ی کارگروه در سازمان مناطق آزاد و تجاری صنعتی مربوط مستقر می‌باشد. توضیح اینکه این کارگروه جایگزین کمیسیون موضوع ماده‌ی (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مناطق آزاد شده است. نکته‌ی مهم و قابل توجه در این موضوع این است که «هرگونه تغییرات در کاربری، افزایش تراکم ساختمانی، افزایش طبقات، افزایش سطح اشتغال، مستلزم طرح و تصویب موضوع به پیشنهاد شهرداری و کارگروه ماده‌ی (۸) یاد شده می‌باشد» و جلسات آن با دعوت مدیرعامل منطقه‌ی آزاد سازمان منطقه‌ی آزاد به عنوان رئیس کارگروه تشکیل می‌شود. طبق طرح تفصیلی مصوب حداکثر طبقات مجاز ساختمان باتوجه به نوع کاربری، ۳ تا ۸ طبقه و حداکثر سطح اشتغال مجاز آن ۵۰ تا ۷۰ درصد بوده است؛ ولی ساختمان متروپل مجموعاً با ۱۱ طبقه شامل طبقات تجاری &ndash؛ اداری- پارکینگ بعلاوه‌ی همکف و زیر زمین و با سطح اشتغال ۱۰۰ در همین منطقه ساخته شده است. بر این اساس در خصوص تصمیمات متخذه در مورد تغییر کاربری، افزایش تراکم ساختمانی، افزایش سطح اشتغال و افزایش طبقات، باید سازمان منطقه‌ی آزاد تجاری، صنعتی ارون بعنوان دبیرخانه‌ی کارگروه کمیسیون ماده‌ی (۸) و شهرداری بعنوان مرجع صدور پروانه، پاسخ لازم ارائه نمایند.

۲۶- همچنین وفق تبصره‌ی ذیل ماده‌ی (۱۰) آئین‌نامه‌ی اجرایی ماده‌ی (۳۳) قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مراجع صدور پروانه مکلفند در زمان صدور پروانه‌ی ساختمان نسبت به درج مجری ذی‌صلاح در پروانه‌ی صادره اقدام نمایند که با مشاهده‌ی سوابق پروژه‌ی متروپل، شهرداری آبادان به عنوان مرجع صدور پروانه‌ی ساختمانی به این مهم توجهی ننموده است. لذا عدم توجه به تبصره‌ی موصوف به نوعی بی‌توجهی به ماده‌ی (۴) قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان است.