

آلودگی صوتی در ساختمان‌های مسکونی، تنها یک مشکل فنی نیست

بحران نشت صدا در چهاردیواری‌ها



محدثه رضایی | همسایه‌ها از دودین کودکان در منازل و ایجاد صداهای ناهنجار در ساختمان گله می‌کنند، از صدای ظرف شستن خانم همسایه در آشپزخانه، صدای بلند تلویزیون که آقای خانه عادت دارد ولوم آن را تا آخرین شماره بالا ببرد.از صدای رعد و برق، ارتعاش و لرزش موتورخانه، از صدای فروشنده‌های دوره‌گرد که از لای دیوارهای نازک و بی حفاظ درز پیدا می‌کنند و روی اعصابشان راه می‌رود. کارشناسان می‌گویند دلیل این گله و شکایت‌ها، کیفیت پایین ساختمان‌سازی و استفاده از امکانات و مصالح بی‌کیفیت است که موجب ایجاد آلودگی صوتی شده و هم‌زمان امنیت و آرامش ساکنان ساختمان‌های مسکونی را دچار مشکل کرده است.

الزامات یک ساختمان استاندارد

رئیس سابق گروه معماری سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور به ما می‌گوید: صدای محیطی در آپارتمان‌ها، به‌خصوص وقتی به‌طور مداوم تکرار شود، می‌تواند روی کیفیت زندگی و سلامت روان ساکنان تأثیر زیادی بگذارد. برای اینکه یک ساختمان، استاندارد باشد و ساکنانش واقعاً احساس آرامش کنند، نباید فقط به ظاهر زیبا یا مصالح گران‌قیمت اکتفا کرد؛ بلکه باید از همان مراحل طراحی و پیش از آغاز ساخت، روی «عایق‌بندی صوتی» تأکید شود.

دکتر طاهره نصر در ادامه به الزاماتی اشاره می‌کند که یک ساختمان استاندارد برای رسیدگی به این گلایه‌ها باید آن‌ها را رعایت کند.وی بیان می‌کند: نخستین مورد، عایق‌بندی کف و سقف (جلوگیری از صدای ضربه‌ای) است. بسیاری از صداها ازجمله دودین کودکان یا جابه‌جایی صندلی از نوع صدای ضربه‌ای هستند. بنابراین با اقداماتی می‌توان این صداها را کنترل کرد. «لایه زیرسازی کف» یکی از این اقدامات است؛ به این معنا که در ساختمان‌های استاندارد، میان دال سقف و کفپوش نهایی (پارکت یا سرامیک)، یک لایه ضربه‌گیر مثل کف‌های شناور یا لایه‌های فوم فشارسنج قرار می‌گیرد تا ارتعاشات مستقیم به سقف‌واحد پایین منتقل نشود. «ضخامت دال‌ها» هم در کاهش صدا نقش دارد. استفاده از دال‌های بتنی با ضخامت استاندارد و اجرای صحیح بتن‌ریزی، انتقال صدا را کاهش می‌دهد. نصر در ادامه به الزام عایق‌بندی دیوارهای مشترک با هدف جلوگیری از صدای هوایی نیز اشاره می‌کند و می‌افزاید: از آنجا که شنیده شدن صدای صحبت همسایه‌ها مربوط به صدای هوایی است، با چند راهکار می‌توان این صداها را کنترل کرد.

یکی از این راهکارها استفاده از دیوارهای دو جداره یا عایق دار است؛ دیوارهایی که میان دو واحد قرار دارند باید دارای لایه‌های عایق مثل پشم‌شیشه یا پلی استایرن باشند یا از مصالحی استفاده شود که ضریب جذب صدای بالایی داشته باشد. موضوع دیگر جدا کردن سازه‌های غیر باربر است. در استاندارد‌های پیش‌رفته، دیوارهای داخلی به‌گونه‌ای ساخته می‌شوند که مستقیماً به اسکلت اصلی متصل نباشند تا لرزش‌ها منتقل نشود.

مدیر روابط عمومی انجمن داروسازان ایران:

دارو گروگان تصمیم‌های اقتصادی شده است

هادی احمدی، سخنگو و مدیر روابط عمومی انجمن داروسازان ایران به مهر گفت: امروز دارو بیش از هر زمان دیگری گروگان تصمیم‌های اقتصادی شده است.

وی افزود: کمبود دارو یک اتفاق ناگهانی نیست؛ نتیجه طبیعی تأخیر در تأمین ارز و کمبود نقدینگی است که کم‌کم خودش را نشان می‌دهد. اگر امروز این گره‌ها باز نشوند، فردا کمبودها عمیق‌تر خواهند شد؛ همین قدر ساده.

احمدی ادامه داد: در روزهای اخیر خبرهایی هم شنیده شد از اینکه میلیاردها دلار نیاز ارزی حوزه دارو و تجهیزات پزشکی همچنان بی‌پاسخ مانده، در حالی‌که برای واردات کالاهایی که ضرورتی نداشتند، ارز تخصیص یافته است. اگر این خبر درست باشد، سؤال جامعه پزشکی و داروسازی خیلی ساده است؛ مگر می‌شود چیزی مهم‌تر از دارو برای زنده ماندن آدم‌ها وجود داشته باشد؟

معاون بهداشت وزارت بهداشت:

«پزشک خانواده» فعالیت پزشکان خصوصی را محدود نمی‌کند

علیرضا رئیسی، معاون بهداشت وزارت بهداشت در برنامه شبکه سلامت سیما، گفت: پزشک خانواده مقصد نهایی نیست، بلکه مرحله‌ای از تکامل نظام ارائه خدمات سلامت محسوب می‌شود و امروز در بسیاری از کشورها پزشک خانواده نقش راهبری تیم سلامت در سطح محله را بر عهده دارد. وی تصریح کرد: اعتقاد ما این است اجرای صحیح پزشک خانواده نه تنها هزینه‌های نظام سلامت را افزایش نمی‌دهد، بلکه با کاهش خدمات غیرضروری، تجویزهای بی‌مورد و ساماندهی نظام ارجاع، موجب استفاده بهینه از منابع خواهد شد. رئیسی با تأکید بر اینکه اجرای برنامه پزشک خانواده به معنای محدود کردن فعالیت پزشکان یا بخش خصوصی نیست، گفت: این برنامه صرفاً مسیر ارائه خدمات را ساماندهی می‌کند و همچنان امکان فعالیت بخش خصوصی و انتخاب پزشک برای مردم وجود دارد.

وی از مدیریت تجهیزات مکانیکی مثل موتورخانه و آسانسور

به عنوان راهکار دیگر در این خصوص نام می‌برد و اضافه می‌کند: از آنجا که صدای موتورخانه و آسانسور معمولاً به صورت لرزش در کل سازه پخش می‌شود، با چند اقدام می‌توان در این زمینه کنترل صوتی انجام داد.

یکی از این اقدامات استفاده از پدهای لرزه‌گیر است؛ موتورها و پمپ‌ها باید روی پدهای لاستیکی یا فترهای مخصوص قرار بگیرند تا لرزش آن‌ها به بدنه ساختمان منتقل نشود. اتاق موتور را هم باید عایق‌بندی کرد؛ دیوارهای اتاق موتورخانه باید با مترپال‌های آکوستیک پوشانده شوند تا صدای محیطی خارج نشود. علاوه بر این می‌توان از فناوری‌های کم‌صدا مثل آسانسورهای مدرن با موتورهای بی‌صدا و روان استفاده کرد. استانداردهای شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی شیراز به‌ضرورت کنترل نقاط حساس مثل پارکینگ و درها اشاره می‌کند و می‌گوید: باز و بسته شدن درهای پارکینگ با صدای تردد در راهروها بسیار آزاردهنده است، با این‌حال با چند کار می‌توان این صداها را کنترل کرد. برای مثال می‌توان از درهای ورودی با لاستیک‌های دورقاب برای جلوگیری از نفوذ صدا از راهرو به داخل واحد استفاده کرد. استفاده از درهای ریلی یا اوتوماتیک نرم می‌تواند به کاهش صدا کمک کند، به‌ویژه در پارکینگ‌ها، با استفاده از سیستم‌های بازشونده آرام‌برای جلوگیری از صدای کوبیده شدن درها.

وی با اشاره به اهمیت طراحی پلان و توزیع فضا در این خصوص اظهار می‌کند: زون‌بندی در این موضوع اهمیت زیادی دارد؛ در یک طراحی هوشمندانه، اتاق‌های خواب که نیاز به سکوت دارند در نقاطی قرار می‌گیرند که با سرویس‌های بهداشتی یا آشپزخانه واحدهای مجاور همسایه نباشند.

سکوت؛ حق اساسی ساکنان ساختمان

در نهایت می‌توان گفت یک ساختمان زمانی استاندارد است که سکوت را به عنوان یکی از حقوق اساسی ساکنان در نظر بگیرد. ترکیب «عایق‌های جذب‌کننده»، «جداکننده‌های ارتعاشی» و «طراحی درست پلان» در ایجاد آرامش ساکنان و آسایش صوتی بسیار مؤثر است.

این استاد دانشگاه در پاسخ به اینکه عایق‌بندی صوتی در دیوارها، سقف، کف، پنجره‌ها و تأسیسات ساختمان چه جایگاهی در این الزامات دارد و آیا امروز به اندازه کافی به آن توجه می‌شود، عنوان می‌کند: بدون اجرای دقیق عایق‌بندی در هر یک از این بخش‌ها، تمام ادعاهای مربوط به آرامش در یک

آن‌ها ففقر روی کاغذ می‌مانند. مثلاً در مقررات ملی ساختمان ایران، به مباحث عایق‌بندی به‌ویژه عایق‌های حرارتی و صوتی اشاره شده است. استانداردهایی برای ضخامت دیوارها و استفاده از مترپال‌های خاص وجود دارد. اما مشکل اینجاست که این مقررات اغلب به صورت کلی باقی مانده و جزئیات فنی دقیقی که سازنده را مجبور به اجرای آکوستیک پیش‌رفته کند، ندارند و تست‌های صوتی که باید در پایان ساخت ساختمان صورت بگیرد تا جواز بهره‌برداری صادر شود وجود ندارد.

از طرف دیگر تعریف دقیق آرامش به عنوان یک حق قانونی صورت نگرفته است. در قراردادهای خرید و فروش ملک، معمولاً مترآژ، مصالح کف و نوع نما ذکر می‌شود، اما سطح صوتی ذکر نمی‌شود. بنابراین، خریدار ابزاری قانونی برای شکایت از صدای همسایه در زمان تحویل ملک ندارد، مگر اینکه بتواند ثابت کند تخلقی از نقشه‌های مصوب صورت گرفته است.

ساختمان یا جعبه تقویت‌کننده صدا؟

نصر ادامه می‌دهد: وقتی الزامات عایق‌بندی صوتی نادیده گرفته شوند، ساختمان از یک مأمن امن و آرام به یک «جعبه تقویت‌کننده صدا» تبدیل می‌شود. این موضوع صرفاً یک مشکل فنی نیست، بحرانی در کیفیت زندگی است که به‌طور چشمگیری بر سلامت روان و روابط اجتماعی افراد تأثیرگذار خواهد بود. از تأثیراتی که بر کیفیت زندگی ساکنان می‌توان شاهد بود باید به اختلال در خواب و استراحت به دلیل شنیدن صدای دودین کودکان یا جابه‌جایی وسایل در طبقات بالا اشاره کرد که البته کم‌خوابی مزمن منجر به تحریک‌پذیری، کاهش تمرکز و خستگی مفرط در محیط کار می‌شود. همچنین استرس مزمن و اضطراب را باید از دیگر تأثیرات کاهش کیفیت زندگی ناشی از آلودگی صوتی دانست. شنیدن مداوم صداهای ناخواسته، سیستم عصبی را در حالت هشدار نگه می‌دارد. فرد به جای آرامش، مدام منتظر شنیدن صدای بعدی است که این وضعیت در درازمدت منجر به اضطراب و حتی افسردگی می‌شود.

از سوی دیگر از دست رفتن حریم خصوصی هم از نتایج کاهش کیفیت زندگی است. به‌طور مثال می‌توان به شنیده شدن صحبت‌های خصوصی توسط همسایگان اشاره کرد. بنابراین موضوع نادیده گرفتن حریم صوتی دارای پیامدهای اجتماعی نیز خواهد بود که بر روابط همسایگی تأثیر خواهد داشت.

رعایت نکردن استانداردها و الزامات صوتی، به شکل «استرس، دعواهای همسایگی و کاهش کیفیت زندگی» به ساکنان منتقل شده است. ساختمانی که عایق صوتی ندارد، درواقع یک محیط استرس‌زاست که در آن «حق داشتن سکوت و آرامش ساکنان» قربانی «سود سازنده» شده است.

برای آنکه ساختمان‌های آینده واقعاً آرامش ساکنان را تأمین کنند، مهم‌ترین اقدامی که باید در قوانین یا فرایند ساخت‌وساز انجام شود چیست؟

طاهره نصر در پاسخ به این پرسش می‌گوید: به نظر من باید دیدگاه توصیه‌را به دیدگاه الزام تغییر داد. مهم‌ترین و کلیدی‌ترین اقدام، «تغییر جایگاه عایق‌بندی صوتی از یک گزینه به یک پیش‌شرط برای دریافت پايانکار» است. درواقع باید سیستمی طراحی شود که در آن «تأییدیه آکوستیک» دقیقاً مانند «تأییدیه ضدزلزله» یا «تأییدیه آتش‌نشانی» باشد. در این راستا می‌توان به اجباری کردن تست پذیرش صوتی در بخش‌های مختلف ساختمان توجه داشت و در پایان ساخت و پیش از صدور جواز بهره‌برداری (پایانکار) یک تیم متخصص یا شرکت بازرسی با تجهیزات دقیق، تست‌های مربوط به تست صدای هوایی (مانند خواندن متن

یا بخش موسیقی در یک واحد و اندازه‌گیری میزان نفوذ آن

به واحد مجاور)، تست صدای ضربه‌ای (مانند ایجاد ضربات

استاندارد در کف و اندازه‌گیری صدای شنیده شده در واحد

(پایین) و تست تأسیسات (مانند بررسی میزان صدای حاصل

از لوله‌های فاضلاب و موتورخانه) را انجام دهد. اگر از حد

مجاز دسی‌بل بالاتر بود، پایانکار صادر نشود و سازنده ملزم

به اصلاح شود.

همچنین می‌توان شفاف‌سازی گواهی نامه صوتی در اسناد ملک را هم مدنظر قرار داد و همان‌طور که در سند ملک، مترآژ و مشاعات ذکر می‌شود «کلاس صوتی» ساختمان نیز درج شود. وقتی خریدار بداند این ساختمان دارای «گواهی نامه سکوت درجه A» است، این موضوع به یک «ارزش اقتصادی» تبدیل می‌شود. در این حالت، سازنده متوجه می‌شود سرمایه‌گذاری روی عایق‌بندی، نه یک هزینه اضافی، بلکه یک روش برای افزایش قیمت ملک است.

رئیس سازمان آموزش و پرورش استثنایی کشور خبر داد

امکان نوبت‌گیری دوباره «سنجش سلامت نوآموزان»

سالار قاسمی، رئیس سازمان آموزش و پرورش استثنایی کشور در خصوص آخرین جزئیات طرح سنجش سلامت نوآموزان بدو ورود به دبستان به ایسنا گفت: تقریباً تمامی نوآموزان مشمول برنامه طرح سنجش سلامت به مراکز جامع سنجش مراجعه کرده و همچنین تعدادی از نوآموزان پیش دبستانی ا نیز مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند.

وی افزود: در صورتی که بعضی از اولیا به هر دلیلی موفق به نوبت‌گیری نشده‌اند می‌توانند هر هفته با مراجعه حضوری به مراکز جامع در روزهای دوشنبه و چهارشنبه نوبت غربالگری بگیرند.

رئیس سازمان آموزش و پرورش استثنایی کشور با بیان اینکه اولویت اصلی سازمان آموزش و پرورش استثنایی پوشش کامل تمامی کودکان مشمول طرح است، ادامه داد: تمام ظرفیت‌های موجود برای تحقق این هدف به کار گرفته شده است.

تحلیل

پول شارژ نمی‌دهند، یا نصب آسانسور مخالف‌اند

همسایه‌هایی که ساز مخالف می‌زنند

جواد عطاری بهار- وکیل پایه یک دادگستری | زندگی در آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی آداب و قواعد مربوط به خود را دارد. بخشی از الزامات قانونی فرهنگ آپارتمان‌نشینی را با هم مرور می‌کنیم. براساس قانون تملک آپارتمان‌ها که در سال ۱۳۴۳ تصویب شده، اگر ساختمانی بیش از سه مالک داشته باشد، مشمول قانون تملک آپارتمان‌هاست.

در متن قانون تصریح شده تفاوتی ندارد ساختمان داخل محدوده شهری باشد یا خارج از شهر، سند رسمی داشته باشد یا نداشته باشد؛ این قانون همچنین قوا‌عدی را برای مشارکت مالکان در هزینه‌های ساختمان تعیین کرده است. بر این اساس، مالکان بخش‌های اختصاصی باید متناسب با مترآژ واحد خود در هزینه‌های مشترک ساختمان مشارکت کنند. برای مثال، اگر ساختمانی پنج طبقه باشد که طبقات اول و دوم دو واحدی و طبقات سوم تا پنجم تک‌واحدی باشند، مالک واحدی که مترآژ آن نصف واحد طبقه پنجم است، باید به همان نسبت نیز هزینه‌ها را پرداخت کند. مبنای محاسبه این هزینه‌ها مترآژ واحد‌هاست و شامل هزینه‌های مشاعات، نمای ساختمان، آسانسور، تعمیرات و سایر هزینه‌های مشترک می‌شود.

نحوه وصول هزینه‌های مشترک ساختمان

بر اساس ماده ۱۰ مقررا اصلاحی قانون تملک آپارتمان‌ها اگر هر یک از مالکان از پرداخت هزینه شارژ ساختمان خودداری کنند، هیئت‌مدیره می‌تواند تا زمان پرداخت شارژ، خدمات مشترک ساختمان را برای آن مالک قطع کند. برای مثال، می‌تواند استفاده از شوفاز را برای آن واحد متوقف کند. اگر برق مشاعی وجود داشته باشد، امکان قطع آن نیز وجود دارد. همچنین اگر مالک از آسانسور استفاده می‌کند، هیئت‌مدیره می‌تواند دسترسی آن واحد به آسانسور را محدود کند.

در صورتی که آب ساختمان به صورت مشاع تأمین شود یا سیستم گرمایش و سرمایش نیز مشترک باشد، هیئت‌مدیره می‌تواند تا زمانی که مالک، بدهی شارژ خود را پرداخت نکرده، ارائه این خدمات را نیز متوقف کند. همچنین برای وصول هزینه‌های ساختمان، امکان صدور اجرائیه از طریق اجرای ثبت برای مطالبات مربوط به شارژ ساختمان نیز وجود دارد و هیئت‌مدیره می‌تواند از این مسیر قانونی برای وصول بدهی مالکان اقدام کند.

نحوه انتقال مالکیت واحد‌ها

بر اساس قانون، اگر شخصی قصد فروش ملک خود را داشته باشد، دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند هنگام تنظیم سند انتقال یا حتی در مواردی که قرارداد‌های اجاره و انتقال منافع تنظیم می‌شود، وضعیت بدهی شارژ ساختمان را از مدیر یا هیئت‌مدیره ساختمان استعلام کنند. درواقع، دفترخانه باید پیش از انجام انتقال، از مدیر ساختمان درباره تسویه هزینه‌های شارژ استعلام بگیرد و حساب مالک را مشخص کند تا در زمان انتقال مالکیت، واحد مورد نظر هیچ بدهی بابت هزینه‌های مشترک ساختمان نداشته باشد. قانون‌گذار این موضوع را در ماده ۱۲ قانون تملک آپارتمان‌ها پیش‌بینی کرده و آن را در زمره تکالیف دفاتر اسناد رسمی قرار داده است. به همین دلیل، دفاتر اسناد رسمی موظف هستند پیش از تنظیم سند، وضعیت پرداخت هزینه‌های مشترک ساختمان را بررسی کنند و بدون تعیین تکلیف این بدهی‌ها، انتقال مالکیت یا انتقال منافع را انجام ندهند.

بیمه آتش‌سوزی؛ تکلیف فروموش شده مدیران ساختمان

یکی دیگر از موضوعاتی که قانون تملک آپارتمان‌ها پیش‌بینی کرده، تکلیف مدیر یا هیئت‌مدیره ساختمان در خصوص بیمه کردن ساختمان است. بر اساس این قانون، مدیر یا هیئت‌مدیره موظف هستند ساختمان را در برابر خطر آتش‌سوزی بیمه کنند. این موضوع به‌صراحت در قانون مورد تأکید قرار گرفته و از وظایف قانونی مدیر ساختمان محسوب می‌شود. بر اساس ماده ۱۴ قانون تملک آپارتمان‌ها، اگر مدیر یا هیئت‌مدیره ساختمان به‌وظیفه قانونی خود عمل نکرده و ساختمان را در برابر آتش‌سوزی بیمه نکنند، در صورت وقوع حادثه، مسئول جبران خسارت‌هایی خواهند بود که به ساختمان یا واحدهای آسیب‌دیده وارد شده است.

تغییر در مشاعات ساختمان

درخصوص مشاعات ساختمان، هیچ‌یک از مالکان حق ندارند بدون موافقت اکثریت مالکان و تصمیم هیئت‌مدیره، در بخش‌های مشترک ساختمان یا حتی قسمت‌هایی از نمای اختصاصی که بر ظاهر ساختمان تأثیر می‌گذارد، تغییری ایجاد کنند. برای مثال، اگر نمای ساختمان رو به خیابان باشد، مالک یک واحد نمی‌تواند بدون اجازه دیگر مالکان، وضعیت پنجره، نمای واحد یا ظاهر بیرونی ساختمان را تغییر دهد، یا هر اقدامی انجام دهد که موجب بر هم خوردن شکل ظاهری و یکپارچگی نمای ساختمان شود. درخصوص تصمیماتی که مربوط به اداره ساختمان است نیز قانون‌گذار مالک را تصمیم اکثریت مالکان قرار داده است. به این معنا که اگر اکثریت مالکان قسمت‌های اختصاصی که بیش از نصف مترآژ فضاهای اختصاصی را داشته باشند درباره موضوعی در چارچوب قانون تصمیم‌گیری کنند، آن تصمیم برای همه مالکان لازم‌الاجرا خواهد بود.

نصب آسانسور در ساختمان‌های بدون آسانسور

در ساختمان‌هایی که آسانسور ندارند، اگر از نظر فنی امکان نصب آسانسور وجود داشته باشد و شهرداری نیز مجوز لازم را صادر کند، ممکن است برخی مالکان، مانند ساکنان طبقه همکف یا طبقه اول، با اجرای این طرح مخالفت کنند. با این حال، اگر بیش از نیمی از مالکان از نظر تعداد و میزان مالکیت با نصب آسانسور موافق باشند، می‌توانند این تصمیم را اجرا کنند. در این شرایط، هزینه نصب آسانسور باید از سوی همه مالکان پرداخت شود و مالکی که از پرداخت سهم خود خودداری کند، تا زمان تسویه بدهی، حق استفاده از آسانسور را نخواهد داشت.