

تحلیلی بر پیش نویس مبحث دوم مقررات ملی ساختمان

www.ravanshadnia.ir

www.irancem.com

تاریخچه تغییرات

- رد طرح اصلاح قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در مجلس، ۱۳۹۳
- طرح پیش نویس مبحث دوم در اجلاس شورای مرکزی نظام مهندسی در اردبیل، ۱۳۹۴
- رونمایی پیش نویس نظام فنی اجرایی ساخت و ساز شهری در شورای مرکزی، آبان ۱۳۹۴
- تصویب اصلاحیه آیین نامه اجرایی برخی مواد قانون در کمیسیون زیربنایی دولت، ۱۳۹۴
- طرح پیش نویس متفاوتی در وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴ (موضوع مورد نظر این نوشتار)

فرمت پیش نویس مورد بررسی



– ۱۵۵ ماده

– ۱۴ فصل

– ۵۲ صفحه

فصل اول: تعاریف

مواد 1 تا 3

عناوین فصول

5

- فصل اول - کلیات
- فصل دوم - پروانه ساختمانی
- فصل سوم - پروانه طرح
- فصل چهارم - پروانه ساخت
- فصل پنجم - ساخت
- فصل ششم - ضوابط فنی اختصاصی
- فصل هفتم - بازرسی ساخت و نظارت کارگاهی
- فصل هشتم - مقررات مالی
- فصل نهم - مقررات انواع شرکت ها
- فصل دهم - کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان
- فصل یازدهم - مسؤلیت ها و تضمین ها
- فصل دوازدهم - ظرفیت اشتغال به کار و ظرفیت مجاز ارجاع کار
- فصل سیزدهم - وظایف و اختیارات وزارت راه و شهرسازی
- فصل چهاردهم - تخلف ها و مجازات ها

تعاریف ارائه شده در ماده ۱ پیش نویس

-
- آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت
 - آئین نامه اجرائی
 - اظهار نامه انطباق
 - بازرسی ساخت
 - برنامه بازرسی
 - پایگاه بازرسی
 - پروانه بهره برداری
 - پروانه ساختمانی
 - پروانه ساخت
 - پروانه طرح
 - پیمانکار کل
 - خودسازنده
 - دستور تهیه نقشه
 - شرکت طرح و ساخت
 - شغل تمام وقت
 - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
 - صاحبکار
 - ضوابط و مقررات شهرسازی

تعاریف ارائه شده در ماده ۱ پیش نویس – بخش ۲

- طرح معماری
- ظرفیت اشتغال به کار
- ظرفیت مجاز ارجاع کار
- عملیات ساختمانی
- قانون
- کارنامه حرفه ای
- کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان
- کنترل ساختمان
- کنترل طراحی
- گواهی پایان ساختمان
- گواهی عدم خلاف
- متقاضی ساخت
- مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان
- مرجع عالی کنترل ساختمان
- مسئولیت انتظامی
- مسئولیت حرفه ای
- مسئولیت ساخت
- مفرد و جمع

تعاریف ارائه شده در ماده ۱ پیش نویس – بخش ۳

– مقررات ملی ساختمان

– مهندس طراح

– نظارت

– نظارت الزامی (کنترل طراحی و بازرسی ساخت)

– نظارت کارگاهی

– نقشه معماری مرحله اول

– نقشه های اجرایی

– وزیر

– وی

ماده ۲- هدف

– هدف این آئین نامه ایجاد ترتیباتی برای تأمین ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی مورد نظر ماده ۳۳ قانون در طراحی، محاسبه، اجرا، نگهداری و بهره برداری از ساختمان ها و تحقق اجرای موارد قانونی زیر:

- ۲-۱- بند های ۱۰ و ۱۲ اصل سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران: دولت را موظف می نماید همه امکانات خود را برای ایجاد نظام اداری صحیح و حذف تشکیلات غیر ضروری ریزی اقتصادی صحیح و عادلانه بر طبق ضوابط اسلامی جهت ایجاد رفاه و رفع فقر و برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینه های تغذیه و مسکن و کار و بهداشت و تعمیم بیمه به کار برد.
- ۲-۲- اصل سی و یکم قانون اساسی: داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر فرد و خانواده ایرانی شناخته و دولت را موظف می کند زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.
- ۲-۳- اصل پنجاهم قانون اساسی: فعالیت های اقتصادی و غیر آن که با آلودگی محیط زیست یا تخریب غیرقابل جبران آن ملازمه پیدا کند را ممنوع نموده است.

ماده ۲-هدف (ادامه)

۲-۴-مواد ۳۰، ۳۱، ۳۲، ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴ : حاوی مقررات ناظر بر تکالیف مهندسان و اشخاص حقوقی شاغل به امور مهندسی و منع قانونی دخالت اشخاص فاقد صلاحیت در این امور و الزام همه اشخاص دولتی و غیر دولتی دخیل در احداث ساختمان و کنترل آن به رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی و نظارت عالی وزارت راه و شهرسازی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و تکلیف کلیه مراجع ذیربط به همکاری با آن .

۲-۵-بند های ۲، ۵، ۷ و ۹ ماده ۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴: حفظ و افزایش بهره‌وری منابع مواد و انرژی و سرمایه‌های ملی

۲-۶-ماده ۲ و بندهای ۱-۳ و ۲-۳ قانون حمایت از حقوق مصرف کنندگان مصوب ۱۳۸۸: کلیه عرضه‌کنندگان کالا و خدمات را منفرداً یا مشترکاً مسؤول صحت و سلامت کالا و خدمات عرضه‌شده میداند و آنان و تولید کنندگان را مکلف می کند ضمانت‌نامه‌ای با شرایط معین شده به مصرف‌کنندگان ارائه نمایند و اطلاعات لازم شامل: نوع، کیفیت، کمیت، آگاهی‌های مقدم بر مصرف کالا و خدماتی که عرضه و تولید کرده اند را در اختیار مصرف‌کنندگان قرار دهند

ماده ۲- هدف ادامه...

۲-۷- بند های الف، ب و ج ماده ۱۶۸ قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران و تبصره بند الف آن: در خصوص مقررات ملی ساختمان ، صدور پروانه ساختمان و پایان کار ساختمان،مسئولیت های طراح،ناظر،مجری و مالک ساختمان در زمینه رفع نقص و جبران خسارت و پوشش بیمه ای مسئولیت های مذکور،بیمه کیفیت ساختمان و مدت اعتبار آن و مهلت جبران خسارت

۲-۸- قانون شهرداری های مصوب ۱۳۴۵ و اصلاحات بعدی آن : حاوی وظایف محوله به شهرداری در و وظایف محوله به مهندسان ناظر در همان قانون

طبقه بندی حوزه شمول

۱-۲: حوزه شمول از حیث گستره جغرافیایی

۲-۲- حوزه شمول موضوعی مبحث دوم

۲-۳- حوزه شمول مباحث از حیث نوع مالکیت ساختمان

۲-۴- حوزه شمول از حیث نوع عملیات ساختمانی

۲-۵- حوزه شمول از حیث نوع خدمات

حوزه شمول از حیث نوع خدمات:



- ۲-۵-۱- طراحی
- ۲-۵-۲- محاسبه و تهیه نقشه ها ، مدارک فنی و مشخصات فنی
- ۲-۵-۳- پیمانکاری اجرای ساختمان
- ۲-۵-۴- کنترل طراحی
- ۲-۵-۵- بازرسی ساخت
- ۲-۵-۶- وظایف مراجع اداری کنترل ساختمان
- ۲-۵-۷- کارگزاری تشریفات پروانه ساختمان
- ۲-۵-۸- صدور ضمانتنامه و بیمه گری در صنعت ساختمان

ماده ۳ – سطح بندی الزامات فنی حاکم بر طراحی و ساخت ساختمان و صلاحیت لازم

- ۳-۱- میزان مخاطره آمیز بودن ساختمان
- ۳-۲- اندازه ساختمان و حجم عملیات آن
- ۳-۳- سطح برخورداری رفاهی منطقه
- ۳-۴- دسترسی به نیروی انسانی ماهر و متخصص در منطقه
- ۳-۵- دسترسی به مصالح، مواد و تأسیسات و تجهیزات در منطقه
- ۳-۶- شرایط اقلیمی
- ۳-۷- شرایط فصلی انجام کار ساختمانی در محل
- ۳-۸- سایر عوامل مؤثر

تحلیل فصل ۱

- ۱- تنوع و تعدد قابل ملاحظه واژگان جدید در این مبحث مشهود است.
- ۲- متناظر با تنوع و تعدد واژگان جدید، عوامل و مراحل جدیدی به فرایند ساخت شهری افزوده است.
- ۳- تحلیل شماره ۱ و ۲ نشان می دهد، که حجم تغییرات گسترده امکان مدیریت این تغییرات و شرایط پیاده سازی این آیین نامه اجرایی را دشوار می کند.
- ۴- چندین مورد در تعاریف وجود دارد، که در متن جایگاهی ندارند(مثل شرکت های طرح و ساخت)، چرا؟
- ۵- در هدف اشاره ای به ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و موارد مشابه قانونی نشده است و در متن هم تنها یک مورد به ماده ۱۵ اشاره شده است.
- ۶- شماره ماده ۲ دوبار استفاده شده است که باید اصلاح شود
- ۷- تقسیم بندی خوبی در حوزه شمول انجام شده ولی در متن مشخص نیست که این تقسیم بندی در کجا کاربرد دارد.
- ۸- در ماده ۳ سطح بندی خوبی در مورد الزامات فنی انجام شده ولی معلوم نیست در کجای آیین نامه استفاده شده است. قابل ذکر است که در شیوه نامه های مبحث دوم موجود جداولی در این زمینه وجود دارد که در این پیش نویس اثری از آن نیست و به نظر می رسد قرار است بعدا به صورت شیوه نامه های جداگانه ای ارائه شود که می تواند تفسیر و گستردگی این مبحث را دو چندان کند.

فصل دوم: پروانه ساختمانی

مواد 4 تا 13

ماده ۵- مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در هر محدوده جغرافیایی

- داخل محدوده و حریم شهرها: شهرداری ها به موجب ماده ۱۰۰ و بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و ماده ۱ و فراز آخر ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴
- در شهرک ها (بااستثنای شهرک های صنعتی) : به موجب فراز آخر ماده ۲ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر^{۱۲}، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" شهرداری شهری که شهرک در حریم آن قرار دارد .
- در شهرهای جدید: قبل از تشکیل شهرداری، شرکت عمران شهر جدید، و پس از آن شهرداری شهر
- در شهرک صنعتی: شرکت شهرک های صنعتی استان مربوطه در محدوده مصوب دولت.
- در مناطق آزاد تجاری و صنعتی: سازمان عمران منطقه آزاد.
- در روستا ها : دهیاری بموجب ماده ۳ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" مصوب ۱۳۸۴ و بخشداری ها در مورد روستا های فاقد دهیار.

موارد ابهام در تشخیص شهرداری و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان بوسیله وزیر راه و شهرسازی رفع می شود

ماده ۶- صدور دستور تهیه نقشه از شهرداری به درخواست کننده پروانه ساختمانی

ماده ۷- مشخصات دستور تهیه نقشه

ماده ۸- الکترونیکی شدن دستور تهیه نقشه ها پس از یکسال از ابلاغ آیین نامه

ماده ۹- نصب تابلو اطلاعات ساختمان همزمان با تسلیم نقشه ها حداقل ۳۰ روز پیش از پرداخت عوارض پروانه ساختمانی توسط متقاضی

ماده ۱۰- اعتراض ساکنان و همسایگان در مدت ۳۰ روز

ماده ۱۱- شهرداری پرونده رایانه ای درخواست پروانه ساختمانی را در اختیار معترضان به صدور آن قراردادده و ظرف ۱۵ روز کاری به اعتراض آنان رسیدگی می کند

ماده ۱۲- وظیفه نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات بر عهده شهرداری ها

ماده ۱۳- پروانه ساختمانی شامل دو بخش است: پروانه طرح، پروانه ساخت

- "پروانه طرح" که سندی است که انجام تشریفات قانونی لازم و عدم مغایرت تقاضای ساخت با قوانین و مقررات حاکم بر نحوه استفاده از زمین (کاربری، تراکم ساختمانی، همجواری، سطح اشغال، استقرار، دسترسی، بر و کف و الزامات معماری)
- "پروانه ساخت" که سندی است که انجام تشریفات قانونی لازم به وسیله متقاضی ساخت و عدم مغایرت نقشه های اجرائی ارائه شده ساختمان با ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری

تحلیل فصل دوم

۱- بهتر بود فرایند طرح و ساخت به صورت شماتیک نمایش داده می شد تا گردش کار روشن شود.

۲- در امکان اجرایی شدن مواد ۹ و ۱۰ و ۱۱ (نصب تابلو اطلاعات ساختمان همزمان با تسلیم نقشه ها حد اقل ۳۰ روز پیش از پرداخت عوارض پروانه ساختمانی توسط متقاضی و اعتراض ساکنان و همسایگان در مدت ۳۰ روز) تردیدهای جدی وجود دارد. تبعات حقوقی چنین اقداماتی چه خواهد بود؟

۳- در ماده ۱۳ جدا کردن پروانه طرح و ساخت در حالی که هر دو در شهرداری انجام می گیرد، چه حسنی دارد؟ ممکن است این موضوع به عدم اجرای بخش نظارتی منجر شود که نمونه هایی از آن در سالهای گذشته مشاهده شده است.

فصل سوم - پروانه طرح

ماده 14 تا 17

- ماده ۱۴- در اجرای مواد ۴ و ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ، متقاضیان ساخت موظف می شوند تهیه طرح را به اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار معتبر از **وزارت راه و شهر سازی**

- ماده ۱۵- نقشه های طرح معماری مرحله اول که به وسیله و با مسؤلیت معمار یا معماران دارای پروانه اشتغال بکار معماری معتبر تهیه و امضا شده و باید برای دریافت پروانه طرح به شهرداری ارائه شود+مشخصات این نقشه ها

- ماده ۱۶- مسؤلیت های حرفه ای معمار تهیه کننده طرح معماری مرحله اول

- ماده ۱۷- معمار تهیه کننده طرح باید فعالیت حرفه ای خود را در پایگاه فعالیت حرفه ای ثابتی مانند دفتر، مؤسسه، مرکز یا شرکت متمرکز کند. پایگاه در دسترس عموم و نظام مهندسی

- ماده ۱۸- شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل پس از اعمال کنترل های لازم و حصول اطمینان از انطباق طرح معماری مرحله اول با ضوابط و مقررات آن را تصویب نموده و دوره اعتبار آن را درج و همراه با مهر و امضا و درج شماره پروانه اشتغال به کار مهندسی کارشناسان کنترل کننده طرح و مهر و امضای مسؤل صدور پروانه

تحلیل فصل سوم

– در هیچ کدام از مواد این فصل و عمده مواد فصول آتی در مواردی که کنترل پروانه اشتغال به کار مهندسی و استفاده از سهمیه ها اشاره شده شهرداری یا مرجع صدور پروانه الزامی برای اطلاع سازمان نظام مهندسی ساختمان ندارد و صرفاً در صورت بروز تخلف به شورای انتظامی گزارش می دهد.

فصل چهارم - پروانه ساخت ماده 18 تا 47

– ماده ۱۹ – برای گرفتن پروانه ساخت پس از دریافت پروانه طرح، ارائه نقشه های اجرایی... الزامی است

– ماده ۲۰ – مهر و امضای مهندسان هر رشته به تناسب نقشه ها

– ~~ماده ۲۱ – نقشه های اجرایی باید بوسیله شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت~~
مجاز مورد بازبینی قرار گرفته و درستی آن ها تأیید شود.

– ماده ۲۲ – متقاضی ساخت پس از آماده کردن نقشه های اجرایی مراتب را از طریق رایانه به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل اعلام می کند

– ماده ۲۳ – کنترل اسنادی مدارک صلاحیتی تهیه کنندگان نقشه های اجرایی و تکمیل بودن مدارک تسلیمی به وسیله مرجع صادر کننده پروانه ساخت انجام می شود.

– ماده ۲۴ مکرر – نقشه های تسلیمی به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل باید به همراه اظهار نامه های انطباق امضا شده توسط تهیه کننده طرح باشد.

– ماده ۲۵ – توضیح حضوری به کنترل کننده شهرداری در صورت لزوم

– ماده ۲۶ – نقشه ها و مدارک فنی موضوع ماده فوق ممهور به مهر

– ماده ۲۷ – تهیه طرح ها به وسیله اشخاصی که فاقد صلاحیت برای تهیه آن ها هستند

مغایر قانون است. ومهندسان ومدیران عامل شرکت های دارای پروانه اشتغال به کار که درتهیه آن ها مشارکت نداشته اند، تخلف انتظامی آنان و کسانی که مسبب این تخلف بوده اند محسوب می باشد.

– ماده ۲۸ – کنترل نقشه های اجرائی و بازرسی فنی عملیات ساختمانی، جز در موارد

خاصی که در این آئین نامه ذکر شده، از طرف شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه

– ماده ۲۹ – کنترل طراحی و بازرسی ساخت دو فعالیت مستقل هستند و انجام آن ها

مستلزم احراز پروانه اشتغال به کار با صلاحیت جداگانه است

– ماده ۳۰ – مهندسانی که عهده دار کنترل طراحی و بازرسی ساخت هستند و مدیران شرکت های آن ها امین شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محسوب می شوند و **مراسم تحلیف** به جا می آورند

– ماده ۳۱ – شهرداری ها موظفند در متن تأییدیه نقشه های تفکیک زمین و متن پروانه های ساختمانی و متن پاسخ به هرگونه استعلام درباره کاربری و تراکم اراضی، مشخصات مصوبات طرح های جامع، تفصیلی و هادی را که شامل نام مرجع تصویب کننده، تاریخ تصویب و شماره و تاریخ ابلاغیه قانونی است، ذکر نمایند.

– ماده ۳۲ – شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان **در هر جا که در آن** شرکت های کنترل طراحی ساختمان فعال-دارای پروانه اشتغال بکار معتبر و صلاحیت برای کنترل انطباق طراحی ساختمان با مشخصات و کاربری مورد نظر با مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری وجود دارد، این کنترل را به آن شرکت ها واگذار خواهند نمود.

- ماده ۳۳ - تهیه کنندگان طرح های اجرائی ساختمان مکلفند همراه با نقشه های اجرائی که برای دریافت پروانه ساخت ارائه می شود ، فهرستی از مراحل و موارد اساسی بازرسی عملیات ساختمانی (برنامه بازرسی)

- ماده ۳۴ - در مورد ساختمان های پیش ساخته ی صنعتی کامل دارای تأییدیه سازنده، تضمین فروشنده و مهر استاندارد و گواهی مشخصات فنی و تأیید انطباق با مقررات ملی ساختمان صادره از مرکز تحقیقات راه ، مسکن و

شهرسازی برای صدور پروانه ساختمانی **این تضمین ها و تأییدیه ها جایگزین امضای مهندسان طراح می شود**

- ماده ۳۵ - شرکت کنترل طراحی نمی تواند به هنگام بررسی نقشه ها و مدارک فنی در آن ها تغییر دهد یا طراحان را توصیه یا وادار به استفاده از نوع تجاری خاصی از مواد ... کند

- ماده ۳۶ - شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت نمی تواند متقاضی ساخت و صاحبکار یا طراحان را وادار به کاستن از اقسام بازرسی مندرج در "برنامه بازرسی" کند و تأییدیه خود را مشروط به تمکین به آن کند.

- ماده ۳۷ - احراز صلاحیت حرفه ای اشخاص حقیقی ای که عهده دار کنترل طراحی ها در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان یا شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت هستند

- ماده ۳۸ - مشروط کردن به ارائه نقشه های تکمیلی بنا به نظر شهرداری

ماده ۳۹ - به استناد ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مقرر می شود مالکان متقاضی ساخت، اجرای عملیات ساختمانی خود را به پیمانکاران کل منتخب خود که دارای پروانه اشتغال بکار پیمانکاری کل با صلاحیت متناسب با عملیات...

ماده ۴۰ - در صورتی که خودسازنده معاف از معرفی پیمانکار کل، مسئولیت ساخت ساختمان خود را داوطلبانه به پیمانکار کل واگذار کند، پیمانکار مذکور باید تمام شرایطی که در این آئین نامه برای عموم پیمانکاران کل مقرر شده دارا بوده و وظایف و تعهدات آن ها بر عهده گیرد.

ماده ۴۱ - پیمانکار کل، به جانشینی متقاضی ساخت، "مسئولیت ساخت" را در قبال اشخاص ثالث به عهده خواهد داشت و این مسئولیت در مورد خودسازندگان بر عهده مالک باقی می ماند.

ماده ۴۲ - متقاضی ساخت باید باتفاق پیمانکار کل در شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل حضور یافته و با تسلیم تقاضای پروانه ساخت مدارک پیمانکار کل به شرح زیر را به شهرداری و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان تسلیم نماید:...

- ماده ۴۳ - علاوه بر نام مالک و متقاضی ساخت ، نام "پیمانکار کل" در پروانه ساخت درج و این پروانه به نام و مسئولیت پیمانکار کل صادر می شود. مدت اعتبار پروانه ساخت محدود به مدت اعتبار پروانه طرح است.

- ماده ۴۴ - متقاضی ساخت می تواند پیش از ارائه نقشه های سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی به شهرداری و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان ، پیمانکار کل خود را با شرایط ذکر شده قبلی معرفی نماید و انتخاب و معرفی مهندسان تهیه کننده آن نقشه ها را به آن پیمانکار محول کند.

- ماده ۴۵ - پیمانکار کل مکلف است هماهنگی لازم برای انطباق نقشه های اجرائی با نقشه های معماری مصوب را از طریق معمار طرح و سایر طراحان ذیربط به عهده گیرد ...

- ماده ۴۶ - در اجرای ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان مکلفند الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان را در پروانه های ساختمانی درج نمایند... **(بدیهی)**

- ماده ۴۷ - شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل بعد از پذیرش نقشه ها و پیش از صدور پروانه طرح و پروانه ساخت همچنین در ارجاع کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت بیمه نامه معتبر مسئولیت حرفه ای تهیه ... **(گنگ است)**

تحلیل فصل چهارم

– در ماده ۳۰ مراد از اینکه مهندس امین شهرداری است چیست؟

– در ماده ۳۰ لزوم ادای سوگندنامه و ادواری مراسم تحلیف و حتی مشخص بودن متن سوگند چیست؟

– طبق ماده ۳۴ در مورد ساختمان های پیش ساخته ی صنعتی کامل دارای تأییدیه سازنده، تضمین فروشنده و مهر استاندارد و گواهی مشخصات فنی جایگزین فرایند طراحی شده و درخصوص نصب آن ها تأییدیه شرکت سازنده جایگزین تأیید شرکت بازرسی ساخت می شود و کنترل های انطباق با معماری مصوب به وسیله شهرداری و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان انجام می شود.

– خارج کردن ساختمان های ۲ تا واحدی از شمول اجرا و نظارت حرفه ای توسط خود سازنده می تواند به یکی از مشکلات جدی به ویژه در شهرهای کوچک تبدیل شود.

فصل پنجم - ساخت

ماده 48 تا 58

– ماده ۴۸ – مستقل از نوع توافق مالی و قراردادی بین متقاضی ساخت و پیمانکار کل برای اجرای ساختمان، مسئولیت اداره کارگاه ساختمانی، تهیه و تأمین مصالح و مواد ساختمانی و تأسیسات و تجهیزات استاندارد، رعایت مقررات ... به عهده پیمانکار کل

~~– ماده ۴۹ – در صورتی که ساختمان به روش پیش ساخته اجرا می شود مسئولیت ساخت و نصب آن را باید همان شخصیتی به عهده گیرد که طراحی و فروش را انجام داده یا از جانب آن تأیید صلاحیت شده است.~~

– ماده ۵۰ – پیمانکار کل موظف است در واگذاری کارهای فنی و تخصصی زیر و مانند این ها به اشخاص و مؤسسات فنی حسب مورد داشتن پروانه اشتغال بکار یا پروانه مهارت فنی آن ها را برای انجام این عملیات احراز و نسخه ای از آن را برای بازرسی در محل کارگاه نگهداری نماید:....

ماده ۵۱- انجام هر گونه عملیات ساختمانی و نصب و بهره برداری از هر گونه ماشین آلات و تجهیزات که منجر به موارد زیر شود ممنوع است :

۱-۵۱- تولید پرتو های مضر یا ایجاد صوت و نوفه مضر و مخل آسایش همسایگان یا مغایر آیین نامه اجرایی نحوه جلوگیری از آلودگی صوتی موضوع تصویب نامه شماره ۶۰۷۴۲/ت/۱۶۵۲۵هـ مورخ ۱/۴/۱۳۷۸ هیئت وزیران و اصلاحیه های بعدی آن

۲-۵۱- ایجاد لرزش مؤثر بر سازه های مجاور

۳-۵۱- تولید گاز های آلوده کننده هوا و انتشار دود و گاز های زیان آور ، بد بو و آزار دهنده و پرتو های مضر

۴-۵۱- ایجاد گرد و غباری که از محدوده عملیات خارج و به املاک مجاور منتقل شود

۵-۵۱- نشت مایعات و پساب های مضر و بد بوی ساختمانی به معابر ، املاک مجاور و منابع آب

۶-۵۱- نصب و روشن کردن منبع نوری خیره کننده و مخل آسایش همسایگان در طول شب 34

ماده ۵۲- علاوه بر پروانه ساخت، انجام عملیات ساختمانی زیردر ساختمان های دارای پروانه مذکور مستلزم گرفتن مجوز ویژه از شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و انجام بازرسی مستمر بر آن ها می باشد:

- ۵۲-۱- حفاری برای نمونه برداری های مطالعات مکانیک خاک
- ۵۲-۲- تخریب و برچیدن ساختمان هایی که به تشخیص بازرس نیاز به مهارت و تجهیزات و تدابیر فنی خاص دارد یا همراه با مخاطرات بیش از معمول است

- ۵۲-۳- عملیات تخریب ساختمان طولانی تر از ۱۰ روز
- ۵۲-۴- گودبرداری بیش از ۷ متر از بلند ترین نقطه زمین مجاور
- ۵۲-۵- انجام عملیات تثبیت دیواره گود که مستلزم تصرف در خاک زیر املاک خصوصی و عمومی مجاور باشد
- ۵۲-۶- عملیاتی که موجب پیش آمدگی و اشرف و بر دسترسی به معابر مجاور شده یا عبور و بهره برداری از آن ها را محدود یا واجد خطر کند
- ۵۲-۷- قطع درختان و برچیدن فضای سبز موجود
- ۵۲-۸- تصرف در جنگل و بستر و حریم رودخانه ها، انهار و دریا و کانال های تأسیسات زیر بنائی
- ۵۲-۸- عملیاتی که بر نما و منظر و دسترسی به ساختمان ها و محوطه های مذکور در فهرست حفاظت اثار تاریخی و فرهنگی اثر بگذارد
- ۵۲-۹- اشرف طولانی بر همسایگان

ماده ۵۳- بکارگیری و نصب ماشین آلات و تجهیزات کارگاهی زیر برای انجام عملیات ساختمانی مستلزم اخذ مجوز مستقل از مرجع صدور پروانه ساختمانی و بازرسی مستمر بهنگام نصب است:

- ۵۳-۱- ماشین آلات حفاری، گودبرداری، حمل، ریختن، رگلاژ و کوبیدن خاک و تخریب ساختمان
- ۵۳-۲- سنگ شکن، سرند مکانیکی خاک، سیلوی سیمان و دستگاه های ثابت بتن سازیو پمپ بتن
- ۵۳-۳- جراثقال، جرثقیل، بالابر، دیزل ژنراتور و منبع آب هوایی

- ماده ۵۴ - شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان موظف است در صورت الزام قانونی صاحبکار یا پیمانکار کل به اخذ موافقت **شرکت بیمه با صدور بیمه نامه کارکرد درست یا رفع عیوب ساختمان**، اعطای پروانه ساخت را منوط به ارائه این موافقت نموده و مشخصات آن را در پروانه ساخت درج کند.

- ماده ۵۵ - شرکت های بیمه می توانند بر اساس تأییدیه شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت بیمه نامه ساختمان را صادر نمایند یا رأساً به انجام بازرسی ساخت اقدام نمایند. این شرکت ها در صورت بروز هرگونه عیب و نقص مهم در ساختمان طی مدت تعهد شده ظرف یک هفته اقدام به رفع نقص یا پرداخت معادل هزینه آن به انضمام خسارات مالی جنبی می نمایند. فهرست عیوب و نواقص مهم و حد اقل تعهدات به وسیله وزارت خانه های راه و شهرسازی و امور اقتصاد و دارائی و بیمه مرکزی تهیه و اعلام می شود.

- ماده ۵۶ - پیمانکار کل باید برای کار اجرا شده **ضمانت کارکرد درست ساختمان و رفع عیب و نقص ساختمان وجبران خسارات ناشی از آن، با مدت اعتبار ده سال** پس از صدور پروانه بهره برداری به تعداد واحد های تفکیکی و قسمت های مشترک و مشاع دریافت و به مالک متقاضی ساخت تحویل دهد.

- ماده ۵۷ - عملیات ساختمانی **در هیچ زمانی نباید بدون پیمانکار کل ادامه یابد**. مالکان متقاضی ساخت براساس قرارداد ساخت، حق تغییر پیمانکار ساخت ساختمان خود را دارند، اما پیش از آن باید تشریفات جایگزینی در مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان را انجام و پروانه ساخت جدید به نام پیمانکار ساخت جدید صادر شود.

- ماده ۵۸ - وضعیت هندسی و رقومی زمین و ساختمان های موجود در آن پیش از آغاز عملیات ساختمانی و عمرانی و تخریب و برجیدن ساختمان ها و مستحدثات موجود در آن، باید به وسیله صاحبکار و با استفاده از دارندگان **پروانه اشتغال به کار نقشه برداری برداشت و در شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل ثبت شود** و بعد از پایان عملیات ساختمانی نیز وضعیت هندسی و رقومی ساختمان ساخته شده برداشت و در همان مرجع ثبت گردد. ادارات ثبت در صورت درخواست می توانند از این نقشه ها بهره بگیرند.

تحلیل فصل پنجم

– به نظر می‌رسد تعریف مجوز ویژه در ماده ۵۲ برای نمونه برداری های مطالعات مکانیک خاک، قطع درختان و امثالهم دست و پاگیر، زمانبر و فساد آور باشد.

– ایضا ماده ۵۳ برای استقرار برخی ماشین آلات معمول

– در ماده ۵۴ اخذ موافقت شرکت بیمه با صدور بیمه نامه کارکرد درست یا رفع عیوب ساختمان چگونه امکانپذیر می‌شود؟

– ماده ۵۶ ضمانت کارکرد درست ساختمان و رفع عیب و نقص ساختمان و جبران خسارات ناشی از آن، با مدت اعتبار ده سال در صورت انحلال شرکت پیمانکار و امثالهم چه خواهد شد؟

– تنها موردی که استفاده از یکی از صلاحیت‌ها اشاره شده در ماده ۵۸ مربوط به نقشه برداری است

فصل ششم- ضوابط فنی اختصاصی

ماده 59 تا 61

- ماده ۵۹ - علاوه بر الزامات مندرج در مقررات ملی ساختمان رعایت ضوابط فنی اختصاصی که دستگاه های قانونی مربوط به کاربری های خاص وضع می نمایند، نظیر سازمان اوقاف و امور خیریه برای مساجد، زیارتگاه ها و سایر اماکن متبرکه و... لازم است.

- ماده ۶۰ - در مواردی که بین الزامات مقررات ملی ساختمان و ضوابط فنی اختصاصی کاربری های خاص ماده فوق تعارضی پیش آید. **ضابطه فنی تأمین کننده سطح ایمنی و بهداشت بیشتر** ملاک طراحی، ساخت و کنترل و بازرسی آن ها خواهد بود. در موارد ابهام نظر وزارت راه و شهرسازی ملاک خواهد بود.

- ماده ۶۱ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان موظفند برای کنترل رعایت ضوابط فنی اختصاصی کاربری های خاص در طراحی و ساخت آن ها از **خدمات شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت** دارای صلاحیت در آن زمینه استفاده نمایند و در صورت لزوم از کمک مراجع رسمی مسؤل هریک بهره بگیرند.

تحلیل فصل هشتم

– ماده ۶۰ در مواردی که بین الزامات مقررات ملی ساختمان و ضوابط فنی اختصاصی کاربری های خاص ماده فوق تعارضی پیش آید. **ضابطه فنی تأمین کننده سطح ایمنی و بهداشت بیشتر** ملاک طراحی، ساخت و کنترل و بازرسی آن ها خواهد بود. عجیب است!

فصل هفتم - بازرسی ساخت و نظارت
کارگاهی
ماده 62 تا 88

- ماده ۶۲ - مراحل عملیات ساختمانی ... نتایج هر نوبت بازرسی حداکثر به فاصله دو روز کاری پس از انجام به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان اعلام شود.
- ماده ۶۳ - وظایف کنترلی ای که در مقررات قانونی دیگر برای ناظران ساختمانی مأمور از جانب شهرداری ها تعیین شده از این پس برعهده شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت خواهد بود .
- ماده ۶۴ - صاحبکاران مکلف اند در حین ساخت از طراحان نقشه های اجرائی معماری ، سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی ساختمان خود نیز دعوت به عمل آورند تا کیفیت اجرای نقشه هایشان را مورد بررسی و مشخصات فنی و هندسی کار اجرا شده را مورد تأیید قرار دهند و موارد ابهام یا مغایرت آن ها را برای پیمانکار کل و یا شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت برطرف کنند.
- ماده ۶۵ - به هنگام توافق برای تهیه نقشه های اجرائی بین متقاضی ساخت یا پیمانکار کل با مهندسان طراح ، طرفین به وظایفی که در حین ساخت خواهند داشت و جنبه های مالی توجه کرده و آن را در توافقات بین خود لحاظ خواهند کرد.
- ماده ۶۶ - چنانچه طراحان نقشه های اجرائی به صورت موقت یا دائم با عذر موجه از انجام وظایف کنترلی خود در حین ساخت ناتوان شوند باید **اشخاص صاحب مدرک صلاحیت معتبر مورد وثوق خود را بجانشینی خود معرفی نمایند** تا مسؤلیت کنترلی مذکور را بپذیرند و در صورت فوت یا عدم دسترسی به وی یا استتکاف از معرفی جانشین، صاحبکار به تشخیص مرجع صدور پروانه بسته به مورد نسبت به استفاده موقت یا دائم از خدمات مهندس جایگزین مورد تأیید مرجع مذکور استفاده خواهد کرد.

- ماده ۶۷- چنانچه طراحان تهیه کننده نقشه های اجرایی **بدون عذر موجه** قابل قبول شهرداری یا مرجع صدور پروانه ساختمانی محل از انجام وظیفه کنترلی خود در هنگام ساخت خود داری نمایند یا آن را بطور قابل قبول انجام ندهند مرتکب تخلف انتظامی مغایر با مسؤلیت حرفه ای خود شده و مراتب به وسیله صاحبکار و شهردار یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای رسیدگی و صدور حکم به شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام می شود.

- { شیوه نامه تشخیص عذر موجه طراح برای عدم انجام نظارت }

- ماده ۶۸- مراحل اساسی عملیات ساختمانی مورد بازرسی توسط شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت در **آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت ابلاغی وزارت راه و شهرسازی** بطور عام و در برنامه بازرسی ساختمان که ضمیمه پروانه ساخت بوده و به امضای مشترک شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت و پیمانکار کل نماینده مالک رسیده ویژه همان طرح ذکر شده است.

- ماده ۶۹- پیمانکار کل مکلف است به فاصله حداقل ۲ روز کاری پیش از پوشاندن هر قسمت از بنا و تأسیساتی که بازرسی از آن الزام شده است آمادگی کار برای بازرسی را کتباً به شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت مسؤل بنا اطلاع دهد و چنانچه در موعد مقرر بازرسی صورت نگرفت مراتب را به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل اطلاع و با صلاحدید آن به کار ادامه دهد.

- ماده ۷۰- عدم اطلاع بموقع پیمانکار کل برای انجام بازرسی مجوزی برای پوشاندن کار نیست و در صورت لزوم شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل می تواند برای انجام بازرسی درخواست تخریب بخشهای پوشیده و انجام تغییرات لازم برای کنترل ها و آزمایشات ضروری را خواستار شود و در صورت استتکاف پیمانکار کل دستور توقف کار بدهد. در صورتی که پیمانکار کل به این وظیفه عمل نکند اقدام صاحبکار بجای وی کفایت می نماید.

- **ماده ۷۱** – چنانچه شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت در انجام بموقع بازرسی تعلل کند و یا شهرداری بدون دلیل موجه از دادن بموقع اجازه ادامه کار مسامحه ورزد به نحوی که موجب زیان مالک شود مقصر محسوب شده و مشمول قوانین مربوط به وارد کردن خسارت بغیرخواهند بود.
- **ماده ۷۲** – چنانچه در اثر مسامحه در طراحی نقصی در ساختمان بوجود آید که منجر به ورود خسارت یا جراحات شود مسؤلیت آن متوجه طراح مربوطه است و اگر در اثر عدم بازرسی صحیح عملیات ساختمانی نقصی در ساختمان باقی بماند که منجر به ورود خسارت یا جراحات شود، در صورتیکه طراح نقشه اجرائی آن را در " برنامه بازرسی " ذکر نکرده باشد، مسؤلیت آن متوجه طراح است و اگر ذکر کرده باشد و بازرس در انجام آن مسامحه کرده باشد مسؤلیت ضعف بازرسی متوجه بازرس ساخت است اما در هر صورت مسؤلیت این عوامل از مسؤلیت ساخت پیمانکار کل نمی کاهد.
- **ماده ۷۳** – نام شرکت مسؤل کنترل طراحی و بازرسی ساخت هر ساختمان به عنوان امین مرجع صدور پروانه ساختمان در خصوص کنترل های فنی در پروانه ساختمانی و تمام مجوز ها و گواهی های صادره درج می شود.
- **ماده ۷۴** – بازرسی ساخت شغل حرفه ای تمام وقت است و بازرسان باید دارای پروانه اشتغال به کار بازرسی و کارنامه حرفه ای باشند و در ساعات رسمی کار از طریق پایگاه بازرسی شرکت در دسترس باشند و برای ساعات غیر رسمی کار نیز بازرس کشیک پیش بینی کنند. شرکت محل کار بازرس باید در کارنامه حرفه ای او درج شود و این کارنامه جزو منضمات پروانه اشتغال بکار بازرسی محسوب می شود که نسخه الکترونیک آن در وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرداری های محل انجام بازرسی و ذخیره می شود.
- **ماده ۷۵** – کنترل طراحی و بازرسی ساخت و استانداردهای آن و اقلام، مقاطع و مراحل بازرسی بر اساس " آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت " ابلاغی وزارت راه و شهرسازی و با بکارگیری روش های استاندارد و کاربرگ های کنترل و بازرسی موجود در آن و در غیاب آن ها بر اساس روش های استاندارد مورد پذیرش مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان انجام می پذیرد. این آئین کار برای انواع ساختمان ها و برای کنترل الزامات شهرسازی و فنی تدوین می شود و حاوی روش های بازبینی و مستند سازی، اندازه گیری، آزمایش، ارزیابی انطباق، پیمایش و مساحی به همراه کاربرگ های اعلام نظر ردّ یا تأیید و درج دلایل آن ها وسایر اقدامات لازم در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان خواهد بود.

– **ماده ۷۶** - ترتیبات تفصیلی کنترل موارد ویژه مانند اجرای صنعتی ساختمان ، اجرا به روش پیش ساخته ، طراحی و اجرای شبکه آب و برق و گاز و فاضلاب ساختمان، کاربرد فناوری های نوین و نامتداول، استفاده از تأسیسات و تجهیزات منصوبه خاص، روش های ویژه بهینه سازی مصرف انرژی و ممیزی انرژی و نظایر این ها توسط **شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت دارای صلاحیت مربوط از طریق شیوه نامه ابلاغی وزارت راه و شهرسازی تعیین می شود .**

– **ماده ۷۷** - شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت همراه با انجام وظایف کنترلی و بازرسی خود در مورد هر طرح بر اساس شاخص های تعیین شده به وسیله وزارت راه و شهرسازی و با بکارگیری روش و کاربرگ های همسان تدوین شده به وسیله وزارت مذکور کیفیت کار تهیه کنندگان طرح های چهارگانه معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و درجه دقت و صحت انطباق اجرا با طرح بوسیله آنان و کیفیت و کیفیت کار و مهارت پیمانکار کل را **ارزیابی و در گزارش های جداگانه ای تسلیم شهرداری** یا مرجع کنترل ساختمان محل و کارفرما و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خواهد نمود.

– **ماده ۷۸** - مهرو امضای مدیر مجاز و مهر شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت ، بعنوان تأیید انطباق طراحی یا عملیات ساخت با ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی در نقشه های طراحی و گزارش های بازرسی عملیات ساختمانی و **نقشه های "چونساخت"** ، حسب مورد و به ترتیب به عنوان شرط لازم برای صدور پروانه ساختمانی و گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان و پروانه بهره برداری از ساختمان الزامی است.

– **ماده ۷۹** - شرکت های " کنترل طراحی و بازرسی ساخت " در مقابل تأیید طراحی و بازرسی عملیات ساختمانی مسئولیت حرفه ای دارند و موظف **به بیمه کردن مسئولیت** خود می باشند.

– **ماده ۸۰** - هر شرکت " کنترل طراحی و بازرسی ساخت " در هریک از مقاطع کنترل و بازرسی هر طرحی که به موجب قرارداد به عهده گرفته می تواند تا قبل از پایان عملیات ساختمانی آن طرح ، ازادامه کار انصراف داده ، قرارداد را فسخ کند ، اما پس از خاتمه عملیات ساختمانی مجاز به اعلام انصراف نیست و مکلف است **نظر تأیید یا رد طرح را به فاصله حد اکثر ۱۵ روز از درخواست کتبی شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل ، صاحبکار یا پیمانکار ساخت کتبا با ذکر دلایل اعلام نماید** و در صورتی که بدون دلیل موجه از آن استنکاف ورزند، اقدام آن تخلف محسوب شده و شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل موظف است مراتب را در کارنامه حرفه ای شرکت درج کند و در صورت سه بار تکرار چنین موردی از آن به شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان شکایت نماید و تا تعیین تکلیف پرونده ، حداکثر تا شش ماه از ارجاع کنترل و بازرسی جدید به آن شرکت خودداری نماید.

ماده ۸۱ - در صورتی که شرکت "کنترل طراحی و بازرسی ساخت" بدون عذر موجه از ادامه کار در خلال هر مرحله از مراحل ساخت انصراف دهد، مبلغ تسویه نشده از پیش پرداخت دریافتی وی به اضافه ۱۰ درصد از تعرفه انجام کارهای باقیمانده را به مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان خواهد پرداخت و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان ادامه کار را به شرکت دیگر محول می نماید. انصراف از قبول مرحله "بازرسی ساخت" پس از خاتمه مرحله "کنترل طراحی" مشمول این ماده نمی شود.

ماده ۸۲ - شرکت های "کنترل طراحی و بازرسی ساخت" می توانند از پذیرش کار ارجاع شده به آن ها از شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان خودداری نمایند، اما **تکرار استنکاف بی دلیل از قبول کار موجب درج امتیاز منفی در کارنامه حرفه ای** آن ها و مدیران عامل آن ها شده و از صلاحیت یا ظرفیت اشتغال آن ها می کاهد. شیوه نامه این ترتیبات توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین و ابلاغ می شود.

ماده ۸۳ - شرکت های "کنترل طراحی و بازرسی ساخت" و مهندسان شاغل در آن ها مجاز به ارائه خدمات طراحی یا پیمانکاری کل ساختمان یا مداخله در این امور یا واسطه شدن در انجام این خدمات برای سایر مهندسان و شرکت های مهندسی نیستند و در صورت اقدام به چنین فعالیت هایی مرتکب تخلف انتظامی شده و متناسب با محکومیت انتظامی آن ها صلاحیت حرفه ای آنان برای کنترل طراحی و بازرسی ساخت محدود یا سلب می شود. این محکومیت و محدودیت تنها متوجه اشخاص دخیل در تخلف بوده و به سایر مهندسان شاغل در شرکت تسری نمی یابد. وزارت راه و شهرسازی در صدور پروانه اشتغال این الزام را درج خواهد کرد.

ماده ۸۴ - شرکت های "کنترل طراحی و بازرسی ساخت" و بازرسان آن به هیچ نحوی مجاز به معرفی مهندس، نیروی انسانی، فروشنده، پیمانکار جزء یا نوع تجاری خاصی از مواد، مصالح، تأسیسات، تجهیزات ساختمانی یا فناوری به صاحبکار ساختمان تحت بازرسی یا پیمانکار کل آن نیستند. این عمل تخلف انتظامی مشمول مجازات انتظامی از درجه ۴ تا ۶ برای مهندسان دخیل یا ذینفع در آن که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی هستند، محسوب می شود و موجب تنزیل صلاحیت و محدود شدن ظرفیت اشتغال طبق شیوه نامه وزارت راه و شهرسازی خواهد بود.

ماده ۸۵ - **مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، در صورت اطلاع از تخلف مهندسان و شرکت های ارائه کننده خدمات مهندسی و شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت یا مواجهه با این تخلفات، مکلفند گزارش آن را برای اطلاع و رسیدگی انتظامی به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ارسال نمایند.**

- ماده ۸۶ - **گزارش تخلف ساختمانی و عدم انطباق عملیات اجرایی** با ضوابط و مقررات و استانداردها که به وسیله شرکت های بازرسی ساخت اعلام می شود، همچنین گزارش رفع آن ها باید کاملاً صریح، مستند و قابل واریسی و احراز باشد. شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان درستی گزارش های رفع تخلف را با استفاده از کارشناسان خود احراز می کنند. افزون بر آن موظفند گزارش های نادرست را برای رسیدگی انتظامی به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان منعکس کنند.

- ماده ۸۷ - در مورد ساختمان هایی که در ساخت آن ها **مقررات ملی ساختمان نقض شده، چنانچه وضع موجود آن ها با الزامات شهرسازی، معماری و فنی مربوط به کاربری دیگر منطبق باشد** مرجع صدور پروانه ساختمانی می تواند، به درخواست متقاضی، کاربری ساختمان را مشروط به انجام تشریفات قانونی آن تغییر داده و برای آن گواهی عدم خلاف، گواهی پایان ساختمان و پروانه بهره برداری جدید صادر کند. این اقدام نافی الزام به تعقیب انتظامی اشخاص دخیل در تخلف اولیه نمی باشد.

- ماده ۸۸ - وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی (به اعتبار سازمان نقشه برداری کشور) مکلف است ظرف دو سال از ابلاغ این آئین نامه با استفاده از فناوری اطلاعات **سامانه جامع کشوری اطلاعات ساخت و ساز** را راه اندازی کند، این سامانه حاوی نقشه وضع موجود تمام نقاط کشور، طرح های جامع، طرح های هادی، طرح های تفصیلی، ضوابط و مقررات شهرسازی و ضوابط ساخت و ساز و مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط و مقررات و قوانین حاکم بر طرح های مزبور را در آن قرار داده و بصورت برخط در دسترس همگان بگذارد.

تحلیل فصل هفتم

- موضوع جانشینی مطرح شده در ماده ۶۶ می تواند فساد آور باشد. (دلالتی کار)
- ماده ۶۷ اولین جایی است که نامی از سازمان نظام مهندسی ساختمان آورده شده و آن هم وظیفه انتظامی است.
- ماده ۸۲ **تکرار استنکاف بی دلیل از قبول کار موجب درج امتیاز منفی در کارنامه حرفه ای**
- ماده ۸۸ **سامانه جامع کشوری اطلاعات ساخت و ساز** در وزارت راه و شهرسازی

فصل هشتم - مقررات مالی

ماده 89 تا 93

- ماده ۸۹ - **کلیه هزینه های کنترل طراحی و بازرسی ساخت بوسیله شهرداری** یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل تأمین و به شرکت های ارائه کننده خدمات مذکور پرداخت می شود و گزارش های کنترل و بازرسی نیز به مراجع مذکور و هر مرجع دیگری که در مقررات و آئین کار تعیین شده باشد ، داده می شود.

~~- ماده ۹۲ - هزینه های شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان بابت خدمات کنترل و بازرسی همه ساله در بودجه آن ها پیش بینی و حسب مورد پس از تصویب شورای اسلامی شهر و روستا با رعایت قانون شهرداری و سایر مقررات حاکم، در قالب **عوارض پروانه ساختمان وصول و در حساب جداگانه ای تحت نظارت ذیحساب اداره کل راه و شهرسازی استان نگهداری و به شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت پرداخت می شود.**~~

- ماده ۹۳ - مالکانی که در اثر **عدم توجه بموقع به مقررات ملی ساختمان** و اجرای آن موجبات تکرار چند باره بخشی یا تمام کنترل ها و بازرسی ها را فراهم آورند ، **افزایش هزینه های کنترل و بازرسی** را قبل از دریافت پروانه بهره برداری از ساختمان به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل خواهند پرداخت .

ماده ۴۰ - تعرفه خدمات کنترل طراحی و بازرسی ساخت موضوع این آئین نامه متشکل از اجزای زیر و نحوه پرداخت آن ها به شرکت های عرضه کننده این خدمات، با رعایت مهانی زیر و پس از استعلام نظر از شرکت های مذکور و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به پیشنهاد شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان حسب مورد با تصویب شورای اسلامی شهر یا روستا تعیین می شود:

-
- ۹۰-۱- کارمزد مهندسان و کارکنان کنترل و بازرسی
 - ۹۰-۲- بهای قبول مسؤلیت حرفه ای
 - ۹۰-۳- بهای در دسترس بودن
 - ۹۰-۴- هزینه های تجدید کنترل و بازرسی
 - ۹۰-۵- موارد پیش بینی نشده
 - ۹۰-۶- هزینه های بالاسری شرکت
 - ۹۰-۷- سود متعارف

ماده ۹۱ - پرداخت حق الزحمه به شرکت های " کنترل طراحی و بازرسی ساخت " در هر مقطع زمانی به نرخ روز و بصورت زیر انجام می شود:

- الف- در مرحله کنترل طراحی- بخشی بعنوان پیش پرداخت در مقابل ضمانتنامه قابل قبول و مابقی پس از خاتمه کار
- ب- در مرحله بازرسی ساخت- برای هر بلوک ساختمانی بشرح زیر:
 - ب-۱- درصدی از حق الزحمه به عنوان پیش پرداخت در مقابل ضمانتنامه قابل قبول
 - ب-۲- درصدی به عنوان حق مسؤلیت و دسترس بودن نیروی کار و امکانات کنترل در قالب اقساط ماهیانه در طول دوره پیش بینی شده برای ساخت در پروانه ساختمانی
 - ب-۳- باقی مانده در ۵ مرحله در طول ساخت بشرح زیر:
 - اول- پایان گود برداری و اجرای پی
 - دوم- پایان تمام سقف ها
 - سوم- پایان سفت کاری
 - چهارم- پایان اجرای تأسیسات برقی و مکانیکی
 - پنجم- پایان نازک کاری و محوطه سازی

تحلیل فصل هشتم

- ماده ۸۹ - کلیه هزینه های کنترل طراحی و بازرسی ساخت بوسیله شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل تأمین!
- ماده ۹۲ شهرداری و سایر مقررات حاکم، در قالب عوارض پروانه ساختمان وصول و در حساب جداگانه ای تحت نظارت ذیحساب اداره کل راه و شهرسازی استان نگهداری و به شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت پرداخت می شود.
- ماده ۹۰ تعرفه خدمات کنترل و نظارت، پس از استعلام نظر از شرکت های مذکور و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به پیشنهاد شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در وزارت راه و شهرسازی تأیید و تصویب می شود. (نظام پیشنهاد دهنده نیست)

فصل نهم - مقررات انواع شرکت ها

ماده 92 تا 117

- ماده ۹۴- پروانه اشتغال به کار برای هر شرکت در صورت احراز شرایط لازم بصورت مجزا در صلاحیت «طراحی ساختمان» یا «پیمانکاری کل» صادر می شود و در صورت احراز شرایط خاص طبق شیوه نامه وزارت راه و شهرسازی ، صدور پروانه اشتغال به کار با صلاحیت توام طراحی و اجرای ساختمان بلامانع است.

- ماده ۹۵- پروانه اشتغال به کار برای هر شرکت در صورت احراز شرایط لازم بصورت مجزا در صلاحیت «کنترل طراحی» یا «بازرسی ساخت» صادر می شود و در صورت احراز شرایط خاص طبق شیوه نامه وزارت راه و شهرسازی ، صدور پروانه اشتغال به کار با صلاحیت توام کنترل طراحی و بازرسی ساخت بلامانع است.

- ماده ۹۶- هر مهندس شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی فقط می تواند در یک شرکت دارای پروانه اشتغال به کار به عنوان سهامدار ،مدیر عامل، عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت انجام وظیفه کند.

ماده ۹۷ - شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت علاوه بر شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان مجاز به ارائه خدمات زیر به متقاضیان دیگر نیز هستند و حدود صلاحیت آن ها برای انجام خدمات مذکور پس از احراز در پروانه اشتغال بکار مهندسی آن ها بشرح زیر درج می شود:

- ۹۷-۱- بررسی و اعلام نظر در مورد طراحی ساختمان ها و ارزیابی فنی ساختمان ها به درخواست پیش خریداران و خریداران ساختمان و صدور گواهی کیفیت
- ۹۷-۲- ادای **شهادت و نوشتن شهادت نامه رسمی** در مورد ساختمان ها با رعایت تشریفات قانونی آن .
- ۹۷-۳- تهیه شناسنامه فنی - ملکی برای ساختمان های موجود و بروز رسانی آن ها.

ماده ۹۸ - **ارائه خدمات مشاوره ضوابط و مقررات شهرسازی و شهرداری** این خدمات بوسیله اشخاصی عرضه خواهد شد که دارای پروانه اشتغال به معماری یا پروانه اشتغال به شهرسازی بوده و با گذراندن آزمون خاص و انجام کارآموزی "پروانه مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی" دریافت نمایند. استفاده مالکان متقاضی پروانه ساختمانی و مهندسان طراح از خدمات این مشاوران اختیاری است.

ماده ۹۹ - **سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها** اعضای خود را **ترغیب به ایجاد "دفتر مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی"** + حمایت های اداری ، قانونی، آموزشی و مالی لازم برای همکاری شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و ادارات راه و شهرسازی با آن ها در ارائه اطلاعات بهنگام مورد نیاز آن ها را به عمل خواهد آورد.

ماده ۱۰۰ - انجام تشریفات اخذ پروانه ساختمانی و گواهی ها و مجوز های موردی دیگر از مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و سایر دستگاه های عمومی و دولتی به وکالت مالک و پیمانکار کل ، صرفاً برای **دفا تر کارگزاری پروانه ساختمانی** " مجاز می باشد . صاحبان امتیاز این دفا تر باید دارای **" پروانه اشتغال به کار مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی " از وزارت راه و شهرسازی** بوده و دارای کارنامه حرفه ای باشند.

ماده ۱۰۱ - **شرح خدمات حداقل کارگزار پروانه ساختمانی در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) ذکر خواهد شد.**

ماده ۱۰۲ - نقشه ها و مدارکی که در مراحل مختلف برای گرفتن پروانه ساختمانی به مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان ارائه می شود علاوه بر دارا بودن سایر شرایط و خصوصیات الزامی ، باید همراه با **تأییدیه مالک یا قائم مقام وی حاکی از رؤیت آن ها و تأیید تعلق آن ها به وی** باشد.

ماده ۱۰۳ - **شرکت های " تضمین مشخصات ساختمان " (اختصاراً شرکت تضمین ساختمان)** که با احراز شرایط یاد شده در قوانین حاکم بر تأسیس و فعالیت اینگونه مؤسسات مالی ایجاد می شوند می توانند بر طبق آئین نامه ای که بوسیله **وزارتین راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارائی پیشنهاد و به تصویب دولت خواهد رسید** تعهدات مالکان فروشنده ساختمان نو و پیمانکاران کل در زمینه کار کرد درست ساختمان و رفع عیوب و پرداخت خساراتی که طی دهسال در ساختمان و تجهیزات و تأسیسات آن ظاهر می شود و پرداخت خسارات ناشی از عیب و نقص ساختمان را مشروط به قبول خریدار به عهده بگیرند.

ماده ۱۰۴ - **تأسیس " دفتر خدمات مهندسی ساختمان "** برای عرضه هریک از خدمات کارگزاری و مشاوره، طراحی، پیمانکاری کل ، کنترل طراحی ، بازرسی ساخت موضوع این آئین نامه بوسیله یک یا چند شخص دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی به شرط **احراز شرایط صلاحیتی و تأمین امکانات الزام شده توسط وزارت راه و شهرسازی و اخذ پروانه اشتغال** به کار های فوق با رعایت مقررات حاکم بر دایر کردن محل کسب و پیشه مجاز است. این مؤسسات می توانند دارای نام، نشانی و علائم ثبت شده باشند اما مستقل از صاحبان خود دارای شخصیت قانونی نیستند و صرفاً صاحبان آن ها می توانند منفرداً یا مشترکاً دارای حقوق و تعهدات شوند. برای این مؤسسات کارنامه حرفه ای صادر می شود و صاحبان آن ها مکلف به اعلام تمام فعالیت هایی که تحت نام مؤسسه انجام می شود و سوابق انتظامی و حقوقی و کیفی مرتبط با فعالیت های حرفه ای صاحبان آن ها به سازمان نظام مهندسی ساختمان هستند. اشخاص فوق می توانند طبق شیوه نامه مربوط که توسط وزارت راه و شهرسازی ابلاغ می شود، برای تعدادی از خدمات فوق نیز بطور همزمان مجوز اخذ نمایند.

ماده ۱۰۵ - شرکت هایی که در چارچوب قانون تجارت برای انجام خدمات مهندسی موضوع این آئین نامه تأسیس می شوند باید **از وزارت راه و شهرسازی پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقوقی دریافت دارند و برای آن ها کارنامه حرفه ای صادر و نگهداری شود.** این شرکت ها مرکز فعالیت غالب سهامداران و مستخدمان تمام وقت آن ها محسوب می شود و می توانند طبق مقررات دارای حقوق و تعهدات مدنی شوند و مسؤولیت مالی به عهده گیرند.

ماده ۱۰۶- شرکت های مذکور در ماده پیشین صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار مهندسی مستقل از مهندسان شخص حقیقی خود ندارند و هر نوع فعالیت مهندسی در این شرکت ها در مورد هر ساختمان ، تنها به اعتبار صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار مهندس یا گروه مهندسانی که در انجام آن فعالیت مشارکت داشته اند و فقط با مسؤلیت آن ها و مدیر عامل شرکت انجام می شود و قابل انتزاع از آن ها و تسری به سایر شرکاء ، مدیران و شاغلانی که در فعالیت مذکور مشارکت نداشته اند ، نمی باشد.

ماده ۱۰۷- **وزارت راه و شهرسازی می تواند صلاحیت و ظرفیت اشتغال بکار دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسانی که فعالیت خود را به عنوان مدیر یا شاغل تمام وقت در شرکت های مهندسی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی اختصاص می دهند ، متناسب با میزانی که قابلیت تخصصی و کارآمدی آن ها افزایش می یابد، ارتقا دهد.** این ارتقا منتسب و متعلق به شخص حقیقی مذکور و گروه کار هر طرح بوده و قابل انتساب و تجمیع در شرکت نمی باشد و با خروج شخص مذکور از شرکت یا گروه کار ، ظرفیت از او و از گروه منترع می شود و تنها مسؤلیت مدنی ، جزائی و انتظامی کارهایی که قبلاً با امتیاز مذکور بعهدہ گرفته متناسب با میزان مشارکت وی در آن کارها بر عهده او باقی خواهد ماند. شیوه نامه متحدالشکل اجرای این ماده بوسیله وزارت راه و شهرسازی تدوین و بوسیله ابلاغ می شود.

ماده ۱۰۸- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان از مرحله صدور دستور تهیه نقشه تا صدور گواهی پایان ساختمان اطلاعات مربوط به کلیه پروانه ها، تأییدیه ها و گواهی نامه ها و اعلامات و مجوز هائی را که صادر نموده اند ، **در پایگاه اطلاعات ساختمانی کشور قرار می دهند. این پایگاه بوسیله وزارت راه و شهرسازی با هماهنگی وزارت کشور ایجاد و بوسیله وزارت راه و شهرسازی اداره می شود** و به تمام شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و ادارات کل راه و شهرسازی و سازمان های نظام مهندسی ساختمان امکان دسترسی مدیریت شده به اطلاعات مذکور را می دهند.

ماده ۱۰۹- **رسیدگی به درخواست های تجدید نظر اداری** در تصمیمات شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان استان در زمینه صدور پروانه ها، مجوز ها و گواهی های عملیات ساختمانی و عمرانی که مورد اعتراض شخص یا اشخاص ثالث باشد به وسیله **کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان** و ارائه نظر نهایی در خصوص آن ها به موجب نظامنامه اداری است که توسط وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۱۰- **مدیران، معاونان، و کارکنان شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان** که در رسیدگی به تقاضاهای پروانه ساختمانی و نقشه ها و مدارک فنی و صدور پروانه و گواهی های عدم خلاف و پایان کار و پروانه بهره برداری دخیل می باشند و نمایندگان مراجع مذکور و کارکنان وزارت راه و شهرسازی دخیل در نظارت عالی بر ساخت و ساز ، **باید دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی با صلاحیت مربوط به وظایف خود باشند.**

– **ماده ۱۱۱ - مسئولیت نظارت عالی** بر اجرای ضوابط و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و شهرک سازی و عمران شهری، که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است، بر عهده **وزارت راه و شهرسازی** است و وزارت مذکور با انتشار اعلامیه و اطلاعیه ها، آگاهی های لازم را به افراد جامعه خواهد داد.

– **ماده ۱۱۲ -** صاحبکاران و پیمانکاران کل که اقدام به احداث ساختمان می کنند، موظفند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی، یک نسخه از پروانه ساختمانی و یک نسخه از نقشه های ساختمانی مصوب ممهور به مهر مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان را در تمام مدت اجرای ساختمان **در محل کارگاه نگهداری نمایند** تا در صورت مراجعه مأموران بازرسی ساختمان در اختیار آنها گذاشته شود.

– **ماده ۱۱۳ - ادارات کل راه و شهرسازی استان ها، مجاز است ساختمان ها را به صورت موردی کنترل فرآیندی کنند و در صورت احراز تخلف از مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی و مواد قانون و آئین نامه ها با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به شهرداری و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و بازرسان ساخت و پیمانکار کل ذیربط ابلاغ می کند.**

– **ماده ۱۱۴ -** مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مکلفند در صورت درخواست، حسب مورد اطلاعات و نقشه های فنی لازم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی و ادارات کل آن قرار دهند و در صورت اعلام تخلف و دستور رفع آن تا رفع کامل همکاری نمایند. عدم همکاری مسؤلان مراجع مذکور تخلف اداری و انتظامی محسوب می شود.

ماده ۱۱۵- در اجرای بند ۵ ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان **هیات مدیره سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها بر نحوه انجام خدمات مهندسی طرح، ساخت، کنترل و بازرسی موضوع این آئین نامه نظارت کرده و با احراز موارد نقض ضوابط و مقررات را، اعم از آن که خود از آن مطلع شده یا مراجع دیگر آن را اطلاع یا ارجاع داده باشند، برای رسیدگی انتظامی به شورای انتظامی سازمان خود و مراجع مربوط ارسال می دارند.** شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در انجام این وظیفه همکاری لازم را به عمل آورده و نسبت به رفع اثر از تخلف صورت گرفته اقدام خواهند نمود. در صورت مسامحه هیات مدیره در اقدام لازم، تخلف انتظامی محسوب می شود.

ماده ۱۱۶- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان به محض وقوف یا دریافت گزارش وقوع تخلف در عملیات ساختمانی و احراز درستی گزارش در اجرای تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری ها با اعطای مهلتی که از دو هفته تجاوز نخواهد کرد، دستور اصلاح و رفع اثر از تخلف به صاحبکار و پیمانکار ساخت ابلاغ خواهد کرد و پس از خاتمه مهلت مذکور بازرسی مجدد به عمل خواهد آورد که این بازرسی در مورد ضوابط و مقررات شهرسازی مستقیماً و در موارد فنی به وسیله شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت انجام می پذیرد. چنانچه هنوز از تخلف رفع اثر نشده باشد با همکاری نیروی انتظامی نسبت به متوقف کردن عملیات ساختمانی اقدام و شروع مجدد آن را منوط به رفع اثر تخلف و پرداخت هزینه های تکرار بازرسی و اقدامات انتظامی طبق تعرفه مصوب شورای اسلامی شهر یا روستا خواهد کرد.

ماده ۱۱۷- **شرکت بازرسی ساخت پس از خاتمه عملیات ساختمانی هر واحد تفکیکی ساختمان و بخش های مشاع و مشترک آن و اعمال کنترل های لازم، تأییدیه صدور پروانه بهره برداری** را بصورت مکتوب اعلام می کند. این مجوز بمنزله تأیید رعایت مقررات لازم الاجرا در طراحی و اجرای ساختمان و تأمین ایمنی و بهداشت ساختمان برای بهره برداران و اشخاص ثالث محسوب می شود. این سند پس از تأیید شهرداری برای هر واحد تفکیکی به مالکان اعطا می شود.

تحلیل فصل نهم

– ماده ۹۴- پروانه اشتغال به کار صلاحیت «طراحی ساختمان» یا «پیمانکاری کل» بحث شده و صحبتی از نظارت نیست.

– ماده ۹۶- هر مهندس شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی فقط می تواند در یک شرکت دارای پروانه اشتغال به کار به عنوان سهامدار، مدیر عامل، عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت انجام وظیفه کند.

– ماده ۹۷-۲- ادای **شهادت و نوشتن شهادت نامه رسمی** در مورد ساختمان ها با رعایت تشریفات قانونی آن

– ماده ۱۰۸ سازمان های نظام مهندسی ساختمان امکان دسترسی مدیریت شده به اطلاعات به پایگاه اطلاعات ساختمانی

– آیا پروانه مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی موضوع ماده ۹۸ که اختیاری هم هست خریداری دارد؟

– ماده ۹۹ از وظایف سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها اعضای خود را **ترغیب به ایجاد " دفتر مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی؟**

– ماده ۱۱۰- مدیران، معاونان، و کارکنان شهرداری ها باید دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی با صلاحیت مربوط به وظایف خود باشند. (چه کمکی می کند؟ آیا با مقررات استخدای و قانون مدیریت خدمات کشوری تطابق دارد؟

فصل دهم - کمیته هماهنگی کنترل
ساختمان استان
از ماده 118 تا 126

ماده ۱۱۸- کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان به منظور هماهنگی و توسعه اجرای مقررات ملی ساختمان و صیانت از اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و انجام وظایفی که در این آئین نامه برای آن مقرر شده، تشکیل می شود و عهده دار وظایف زیر خواهد بود:

- ۱-۱۱۸- نظارت بر حسن اجرای این آئین نامه یا ترتیبات جایگزین آن در استان و ارائه گزارش ادواری به وزیر راه و شهرسازی.
- ۲-۱۱۸- پیشنهاد شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر برای اجرای این آئین نامه در استان هائی که چنین شهر هائی از شمول این آئین نامه مستثنی شده اند.
- ۳-۱۱۸- پیشنهاد شمول این آئین نامه بر واحد های جغرافیائی واقع در حوزه استان که قابلیت اجرای آن را یافته اند.
- ۴-۱۱۸- پیشنهاد ترتیبات جایگزین این آئین نامه برای کنترل اجرای الزامات فنی مقررات ملی ساختمان در روستاها و نقاط دیگر استان که مشمول این آئین نامه نیستند.
- ۵-۱۱۸- پیشنهاد مواردی که اجرای تمام یا بعضی از ترتیبات مذکور در این آئین نامه را در محدوده جغرافیائی معین یا در مورد عملیات معین یا خدمات معین متعذر تشخیص می دهد
- ۶-۱۱۸- پیشنهاد موارد اصلاح و تغییر در الزامات فنی قابل اجرا در استان با رعایت ترتیبات مذکور در فراز آخر ماده ۳۳ قانون
- ۷-۱۱۸- رسیدگی به گزارش های مربوط به عدم رعایت الزامات قانونی در اتخاذ تصمیمات شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان استان در مورد صدور پروانه ها، مجوز ها و گواهی های آن برای مالکان متقاضی ساخت عملیات ساختمانی و، رأساً یا به استناد گزارش شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت، در مواردی که مورد اعتراض متقاضی ساخت، صاحبکار، پیمانکار کل، همسایگان، ذینفعان یا طرفداران محیط زیست و رعایت مقررات شهرسازی و ساختمانی باشد.
- ۸-۱۱۸- هر پیشنهاد دیگری که به اجرای بهتر ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان کمک کند.

- ماده ۱۱۹- پیشنهاد های کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان همراه با گزارش توجیهی آن از طریق اداره کل راه و شهرسازی برای تصمیم گیری تسلیم وزیر راه و شهرسازی می شود . **مادام که پیشنهادهای مذکور به تصویب وزیر نرسیده ، قابلیت اجرا نخواهد داشت.**

- ماده ۱۲۰- روش کنترل طراحی و بازرسی های ویژه ای که از سوی نهاد های قانونی مسؤل درخواست می شود، مانند بازرسی شبکه گاز و تخلیه گازهای حاصل از احتراق ، بازرسی آسانسور ، بازرسی ساختمان های صنعتی یا ساختمان های با اجرای صنعتی و سایر موارد با مشارکت مسؤلان سازمان های ذیربط و کمیته تخصصی مباحث مربوطه مقررات ملی ساختمان تدوین و در شیوه نامه مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ذکر خواهد شد.

- ماده ۱۲۱- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان ها و مجموعه های ساختمانی که دارای کاربری غیر از مسکونی، تجاری و اداری دارند، مانند درمانی، مراقبتی، تجمعی، و یا دارای تأسیسات و تجهیزات ویژه و یا فناوری ساخت ویژه ای هستند که طراحی، ساخت و کنترل آن ها نیازمند تخصص مربوطه است به هنگام قبول نقشه ها و پیمانکار کل ، همچنین ارجاع به شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت، صلاحیت های تخصصی ارائه کنندگان خدمت را از حیث نوع کاربری ساختمان، تأسیسات و تجهیزات و فناوری ساخت آن ملحوظ خواهند داشت.

- ماده ۱۲۲- وزارت راه و شهرسازی برای فراهم آوردن امکان احراز تخصص های مهندسی مناسب در هنگام صدور پروانه ساختمانی صلاحیت های تخصصی دارندگان پروانه اشتغال بکار مهندسی باید در پروانه آن ها **علاوه بر رشته مهندسی، نوع کاربری ساختمان و فناوری ساخت ویژه ای را که صاحب آن پروانه در آن تخصص دارد قید کند .**

ماده ۱۲۳- تمامی کنترل ها و بازرسی هایی که به وسیله مرجع صدور پروانه ساختمانی و شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت انجام می شود . منحصر به موارد زیر است و انجام هیچگونه کنترل دیگری فراتر از آن مجاز نیست:

– ۱۲۳-۱- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی

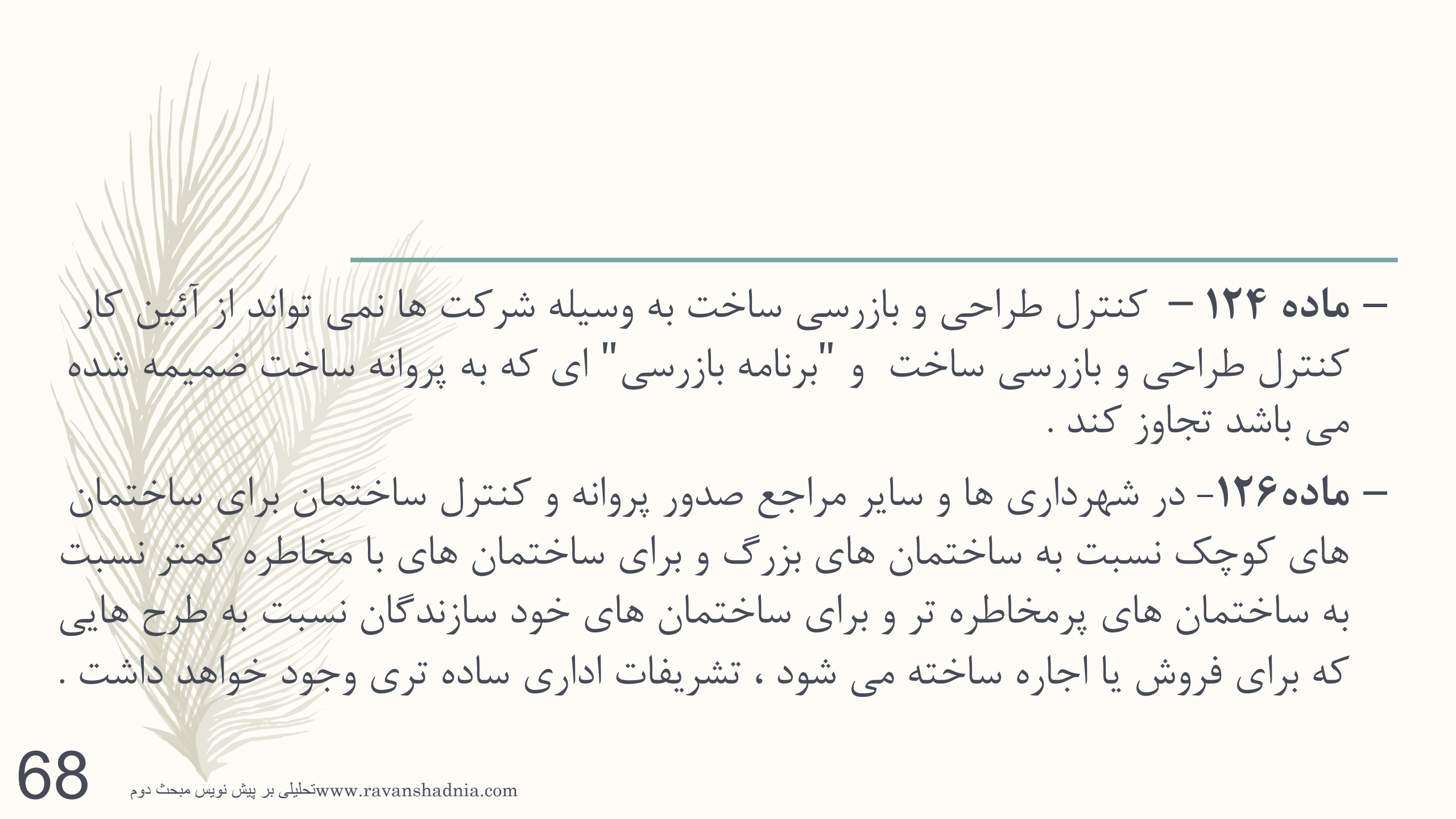
– ۱۲۳-۲- رعایت مقررات ملی ساختمان

– ۱۲۳-۳- رعایت استاندارد های اجباری

– ۱۲۳-۴- احراز انجام اقدامات قانونی به وسیله متقاضی ساخت ، طراحان و پیمانکار کل ،
ارائه مدارک لازم و تحصیل تأییدیه ها و مجوزهای ضروری

ماده ۱۲۵ - مالکان خودسازنده در صورت تقاضای می توانند در هر ۵ سال یکبار و در هر ۱۵ سال ۲ بار از معافیت های زیر برخوردار شوند:

- ۱۲۵-۱ برای گرفتن پروانه ساختمانی نقشه های معماری مرحله اول و نقشه های اجرایی را یکجا با امضای یک معمار دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی دارای صلاحیت به مرجع صدور پروانه ساختمانی ارائه کنند
- ۱۲۵-۲ به جای استفاده از پیمانکار کل مسئولیت ساخت را رأساً عهده دار شوند و اجرای کار را جزء به جزء به دارندگان صلاحیت واگذار کنند
- ۱۲۵-۳ برای کنترل عملیات ساختمان و تأسیسات به بازرسی ساخت اکتفا کنند



– ماده ۱۲۴ – کنترل طراحی و بازرسی ساخت به وسیله شرکت ها نمی تواند از آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت و "برنامه بازرسی" ای که به پروانه ساخت ضمیمه شده می باشد تجاوز کند .

– ماده ۱۲۶ – در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای ساختمان های کوچک نسبت به ساختمان های بزرگ و برای ساختمان های با مخاطره کمتر نسبت به ساختمان های پرمخاطره تر و برای ساختمان های خود سازندگان نسبت به طرح هایی که برای فروش یا اجاره ساخته می شود ، تشریفات اداری ساده تری وجود خواهد داشت .

تحلیل فصل دهم

– عمده کارهای فعلی سازمان نظام مهندسی طبق ماده ۱۱۸ به کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان واگذار شده.

– ماده ۱۲۲ ... در صدور پروانه ساختمانی صلاحیت های تخصصی دارندگان پروانه اشتغال **علاوه بر رشته مهندسی، نوع کاربری ساختمان و فناوری ساخت ویژه ای را که صاحب آن پروانه در آن تخصص دارد قید کند.**

– ماده ۱۲۵ خودسازندگان برای کنترل عملیات ساختمان و تأسیسات به بازرسی ساخت اکتفا کنند (حذف ناظر)

فصل یازدهم- مسؤلیت ها و تضمین ها

از ماده 127 تا 136

– ماده- مسئولیت رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کار و عدم آسیب به تأسیسات زیر زمینی در دوره انجام عملیات حفاری و نمونه گیری برای مطالعات ژئوتکنیک بر عهده مشاور مسؤل مطالعات مذکور می باشد و متقاضی ساخت بعنوان صاحبکار موظف به همکاری با وی می باشد.

– ماده ۱۲۷ – تأیید و امضای طراحی و محاسبه ساختمان و تأسیسات مکانیکی و برقی آن بوسیله اشخاص حقیقی و حقوقی برای اخذ پروانه ساختمانی ، همچنین تعهد و تأیید انطباق آن ها با مقررات ملی ساختمان و استانداردهای اجباری بوسیله پیمانکار کل بمنزله تضمین سلامت ، کارکرد درست و دوام اجزای ساختمان برای دوره های زمانی ای است که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) مقرر می گردد و بیمه ها و ضمانت نامه ها باید بخشی از دوره های زمانی مذکور را بشرحی که در آن مبحث مقرر می شود ، پوشش دهند.

– ماده ۱۲۸ – ساخت و فروش و پیش فروش ساختمان مشمول قانون حمایت از حقوق مصرف کنندگان و قانون پیش فروش ساختمان می باشد و خریداران و پیش خریداران ساختمان حسب مورد از حمایت های پیش بینی شده در آن ها برخوردار خواهند بود.

– ماده ۱۲۹ – **صدور گواهی پایانکار** ساختمان و هر سند دیگری که قانوناً برای انجام معاملات ساختمان نوساز ضروری باشد بوسیله شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان هرکس که ساختمان نو بسازد مستلزم **تعهد کتبی اخذ ضمانتی به نفع خریدار و قابل انتقال به خریداران بعدی است که به موجب آن مالک فروشنده یا پیمانکار کل وی به مدت معین و حد اکثر ده سال** پس از تحویل ساختمان جبران خسارات ناشی از عیب و نقص های اساسی و مغایرت با الزامات مقررات ملی ساختمان در ساختمان و تأسیسات و تجهیزات آن را به عهده گرفته و پوشش دهد. مدت زمان ضمانت کارکرد درست، سلامت و دوام هریک از اجزای اصلی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات آن در محدوده ده سال پس از تحویل ساختمان به خریدار در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) تعیین می شود.

– ماده ۱۳۰- فروشنده ساختمان نو مکلف است برای هر واحد تفکیکی ساختمان شناسنامه فنی و **ملکی به همراه نسخه مصدق ضمانت نامه یا بیمه نامه های مسؤلیت طراحان و پیمانکاران کل** و فروشندگان مصالح ، قطعات ، تأسیسات و تجهیزات بکار رفته در ساختمان و دستورالعمل های راهبری و نگهداری تجهیزات و تأسیسات مذکور را به خریدار آن واحد یا نماینده خریداران واحد ها تحویل و رسید آن را دریافت دارد.

– ماده ۱۳۱- **پیمانکار کل مکلف است برای هر واحد تفکیکی ساختمان ، شناسنامه فنی و ملکی** حاوی حدود و مختصات ملکی و تفکیکی و مشخصات فنی واحد مذکور و بخش های مشترک و مشاع ساختمان را تهیه و پس از اخذ تأیید مهندسان طراح و شرکت های کنترل طراحی در مورد طرح و تأیید بازرسی ساخت ، به همراه بیمه نامه ها و ضمانت نامه های طراحان و پیمانکاران کل و فروشندگان مصالح ، قطعات ، تأسیسات و تجهیزات بکار رفته در ساختمان و روش راهبری و نگهداری تجهیزات و تأسیسات مذکور به صاحبکار تحویل و رسید آن را دریافت دارد.

– ماده ۱۳۲- **فهرست عیوب و نواقص مشمول جبران خسارت** ، برای آگاهی فروشندگان و خریداران ساختمان های نوساز و کنترل دفاتر اسناد رسمی در هنگام انتقال مالکیت، به وسیله وزارت راه و شهرسازی منتشر و به ادارات ثبت اسناد املاک به اعلام می گردد.

ماده ۱۳۳- ضمانت هایی که باید به نفع خریدار خدمات یا خریدار ساختمان و هر زیان دیده دیگر از عیب و نقص ساختمان صادر شود و نوع پوشش آن ها به قرار زیر است:

- ۱-۱۳۳- تضمین انجام تعهدات کارگزار پروانه (در صورت توافق طرفین)
- ۲-۱۳۳- تضمین مهندسان طراح و محاسب- بیمه نامه مسؤلیت حرفه ای
- ۳-۱۳۳- تضمین پیمانکار کل - بیمه نامه عیوب ساختمان به مالک قابل انتقال به خریدار
- ۴-۱۳۳- تضمین کنترل کننده طراحی - بیمه نامه مسؤلیت حرفه ای مشترک شخص حقیقی و شرکت کنترل کننده
- ۵-۱۳۳- تضمین بازرسی ساخت- بیمه نامه مسؤلیت حرفه ای بازرسان شخص حقیقی مشترکاً با شرکت بازرسی
- ۶-۱۳۳- تضمین فروش - بیمه عیوب ساختمان (ده ساله)

ماده ۱۳۴ - در صورت قبول خریدار ، فروشنده ساختمان می تواند ضمانت نامه هائی با پوشش تعهدات برشمرده شده در ماده پیشین را که از پیمانکاران کل دریافت کرده بجای ضمانت نامه خود به خریدار به عنوان ذینفع منتقل کند.

ماده ۱۳۵ - حداقل مشخصات کیفی ساختمان که باید بوسیله پیمانکار کل و فروشنده ساختمان نو وجود آن در ساختمان احدائی تضمین شود ، مشخصات مندرج در مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری کشور است

ماده ۱۳۶ - هر نوع توافق مستقیم یا غیر مستقیم یا انعقاد قرارداد بین مالک فروشنده ساختمان نو و خریدار آن که به موجب آن تمام یا بخشی از تعهداتی که فروشنده و سازنده برطبق این آئین نامه و قوانین ، مقررات ، ضوابط ، استاندارد ها و ضمانت نامه ها و بیمه نامه های صادره به عهده دارند ساقط شود، باطل و بلا اثر بوده و عدم رعایت نظامات دولتی محسوب می شود .

فصل دوازدهم - ظرفیت اشتغال به کار و
ظرفیت مجاز ارجاع کار
از ماده 137 تا 145

– ماده ۱۳۷- در طراحی و تهیه نقشه و مدارک فنی و نظارت بر اجرا به وسیله طراح که باید به وسیله دارنده صلاحیت و با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری انجام پذیرد در صورتی که خدمت مذکور با شرایط زیر صورت پذیرد و ترتیب اطمینان بخش برای ارزیابی و احراز این شرایط وجود داشته باشد و بکار گرفته شود محدودیت ظرفیت وجود نخواهد داشت:

– رعایت کامل معیار های طراحی و یا محاسبه بهینه قابل اجرا

– ارائه نقشه ها و مدارک فنی کامل

– نظارت کارگاهی طراح بر انطباق کامل اجرا با طراحی

– دادن تضمین معتبر در مورد مسؤلیت طراحی و نظارت

– ماده ۱۳۸- وزارت راه و شهرسازی ترتیبات اداری و فنی ارزیابی و کنترل تحقق شرایط تعیین شده در ماده پیشین بوسیله شهرداری ها ، سایر مراجع کنترل ساختمان و شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت را تعیین می نماید و تا زمان استقرار نظام کنترل مذکور شیوه موقت تعیین و کنترل ظرفیت اشتغال به طرح و نظارت را برای اشخاص حقیقی و حقوقی تعیین و ابلاغ می کند.

– ماده ۱۴۰- ظرفیت اشخاص حقیقی واجد صلاحیت انجام پیمانکاری کل با رعایت ضوابط و مقررات شهر سازی و مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری در هر برش زمانی به یک ساختمان مسکونی ، اقامتی، اداری یا تجاری **با ظرفیت جمعیتی کمتر از یکصد نفر و دارای حداکثر ۵ طبقه سازه یا حداکثر ۲۰۰۰ متر مربع بنا در یک پروانه ساخت** محدود می شود.

ماده ۱۳۹- ظرفیت انجام عملیات پیمانکاری کل به وسیله شرکت های دارای صلاحیت تابع عوامل زیر است :

- - مدیریت و نیروی انسانی مهندس ، کاردان و ماهر شاغل در شرکت از حیث دانش و تجربه
- - سابقه کار پیمانکاری شرکت و رضایت صاحبکاران و بهره برداران از ساختمان هایی که اجرا کرده
- - تشکیلات و سازمان کار نهادینه در شرکت
- - ماشین آلات و ابزار و تجهیزات ساختمانی در اختیار
- - توان مالی شرکت برای پیمانکاری و اعطای تضمین برای کارهای تحت مسؤلیت
- - دارا بودن محل دفتر ثابت با فضای متناسب با فعالیت پیمانکاری کل

ماده ۱۴۱- ظرفیت مجاز ارجاع کارکنترل طراحی یا بازرسی ساخت در هر رشته به شرکت های فعال ارائه کننده هر یک از خدمات مذکور در هر محل و شعاع قابل دسترس آن تابع عوامل زیر است:

- - مهندسان شاغل تمام وقت شرکت در همان رشته
- - امکانات مالی، مکانی و تجهیزات سخت افزاری و نرم افزاری شرکت برای کنترل طراحی و بازرسی ساخت
- - تناسب بین حجم خدمات مورد نیاز در محل با تعداد مهندسان شاغل تمام وقت در شرکت های مستقر در محل و شعاع قابل دسترس آن

– ماده ۱۴۲- ارجاع کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت به شرکت های ارائه کننده این خدمات منحصرأ با استفاده از نرم افزاری که وزارت راه و شهرسازی تهیه و در دسترس شهرداری ها و سایر مراجع کنترل ساختمان می گذارد انجام خواهد شد. مدیریت و راهبری وبگاه این نرم افزار با وزارت راه و شهرسازی است و ادارات کل راه و شهرسازی استان ها بر روند ارجاع نظارت مستمر خواهند داشت و اطلاعات آن برای سازمان های نظام مهندسی در جهت اعمال ماده ۱۵ قانون قابل دسترس خواهد بود.

– ماده ۱۴۳ - **وزارت راه و شهرسازی با کسب نظر از سازمان نظام مهندسی ساختمان و شهرداری ها** و مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان نرم افزار های تعیین و کنترل ظرفیت برای خدمات مختلف به شرح زیر را با پیش بینی شقوق محتمل در محل های مختلف و با انعطاف کافی برای استفاده در هر محل با شرایط متنوع تهیه و جهت اجرا و کنترل در دسترس شهرداری ها و سایر مراجع کنترل ساختمان می گذارد:

– -نرم افزار تعیین و کنترل ظرفیت اشتغال به کار طرح و نظارت پیش از تدوین و اجرای شیوه نامه احراز شرایط مذکور در ماده

– - نرم افزار تعیین و کنترل ظرفیت اشتغال به کار پیمانکاری کل

– - نرم افزار تعیین و کنترل ظرفیت مجاز ارجاع کار به شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت

- ماده ۱۴۴ - **شورای هماهنگی کنترل ساختمان استان** می تواند در هر محل که حجم خدمات مهندسی طراحی، پیمانکاری کل، کنترل طراحی و بازرسی ساخت مورد نیاز در یک زمان یا در طول یکسال در بعضی از رشته ها و تخصص ها یا تمام آن ها بیش از مجموع ظرفیت های قابل دسترس ارائه خدمات مهندسی مذکور در محل و یا در فاصله معقول از آن باشد با پیشنهاد شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل بطور موقت **تا سقف معین اجازه استفاده بیشتر از ظرفیت را بدهد** و به فاصله ۱۰ مراتب را به وزارت راه و شهرسازی اطلاع دهد.

- ماده ۱۴۵ - ظرفیت های اشتغال به کار و ارجاع کار مهندسان و شرکت های مهندسی دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی **در کارنامه حرفه ای آن ها درج و ظرفیت استفاده شده و آزاد آن ها از این کار نامه استخراج می شود.**

فصل سیزدهم - وظایف و اختیارات
وزارت راه و شهرسازی
از ماده 146 تا 147

ماده ۱۴۶ - وزارت راه و شهرسازی علاوه بر موارد مذکور در دیگر مواد این آئین نامه و مسئولیت نظارت عالی بر تمام فرایند کنترل که به موجب ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بر عهده دارد، عهده دار موارد زیر نیز می باشد:

۱-۱۴۶- تعیین فهرست نوع ساختمان ها و عملیات عمرانی که انجام آن ها نیازمند گرفتن پروانه ساختمانی از مراجع صدور پروانه مذکور است و مرجع قانونی صدور پروانه و کنترل هریک

۱۴۶-۲-ارائه فهرستی از حداقل وظایف و مسئولیت های عوامل...

۱۴۶-۳-تعیین صلاحیت ها-و شرایط علمی و تجربی حداقل لازم برای-اشخاص حقیقی و سرمایه انسانی شرکت ها و مؤسسات شاغل به کار های زیر:

۱۴۶-۳-۳-طراحی معماری

۱۴۶-۴-تدوین و انتشار آئین کارکنترل طراحی و بازرسی ساخت شامل فصل های زیر :

۱۴۶-۵-تهیه فهرست عیوب و نواقص اساسی ساختمان که مشمول جبران خسارت بوسیله فروشنده و بیمه گر میباشد

۱۴۶-۶- تهیه شیوه نامه ارزیابی کارنامه حرفه ای شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۴۶-۷- تهیه فرم های اظهار نامه و تعهدنامه و تضمین برای تمام خدمات کارگزاری، طراحی، کنترل طراحی، پیمانکاری کل، بازرسی ساخت و فروش ساختمان نو

۱۴۶-۸-تهیه فرم های تأییدیه ها و گزارش های مسؤلان کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۴۶-۹- تعیین شرایط بهره برداری از طرح ها و صدور پروانه بهره برداری

۱۴۶-۱۰-تهیه شیوه نامه نحوه اعتراض به تصمیمات شهرداری و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت و نحوه رسیدگی به آن ها و اعلام رأی

تجدید نظر و اجرای آراء صادره

۱۴۶-۱۱- ایجاد کارنامه حرفه ای کاغذی یا الکترونیکی به هر مهندس و شرکت مهندسی به ضمیمه پروانه اشتغال بکار مهندسی آن شخص حقیقی یا حقوقی برای درج تمام فعالیت های حرفه

ای آن ها در زمینه طراحی، کنترل طراحی، پیمانکاری کل، بازرسی ساخت، انجام کار مهندسی در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و مانند آن ها بوسیله شهرداری

ها و سایر شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و نیز درج سوابق انتظامی در آن بوسیله سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها

۱۴۶-۱۲- ایجاد پایگاه اطلاعات حرفه ای بخش ساختمان و شهرسازی برای نگهداری نسخه بهنگام کارنامه حرفه ای مهندسان و شرکت های مهندسی و سوابق انتظامی آن ها در آن و وارد

کردن اطلاعات و بهره برداری مدیریت شده از محتوای آن بوسیله شهرداری ها و سایر شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و ادارات راه و شهرسازی و سازمان های نظام

– ماده ۱۴۷ – وزارت راه و شهرسازی کنترل خواهد کرد که هیچیک از مقررات این آئین نامه و شیوه نامه هایی که با تجویز این آئین نامه تهیه می شوند و تصمیماتی که بوسیله مراجع دولتی و عمومی مذکور در این نامه اتخاذ میشوند نباید به نحوی باشند یا بنحوی تفسیر شوند که دارای اثرات زیر شوند:

– – مانع ارائه خدمت مهندسی انفرادی یا از طریق تأسیس شرکت مهندسی با رعایت الزامات مصرح در این آئین نامه در هر یک از نقاط کشور شود.

– – حق مهندسان و شخصیت های حقوقی ارائه کننده خدمات مهندسی و فنی، پیمانکاران کل، متقاضیان ساخت و صاحبکاران را برای انتخاب آزاد طرف خریدار یا ارائه کننده خدمت را محدود کند و شرایط مالی معینی را به آن ها تحمیل کند.

– – امکان رقابت شرافتمندانه بین ارائه کنندگان خدمت مهندسی و فنی را محدود یا سلب کند.

– – برای یک یا گروهی از ارائه کنندگان خدمات مهندسی و فنی ایجاد انحصار نماید و سایر دارندگان صلاحیت و ظرفیت قادر و متمایل به ارائه خدمت مشابه را محدود یا منع نماید.

– – قبول مسئولیت مهندسی بطور صوری و بدون انجام آن را ترویج کند. بیمه و تضمین شخص ثالث قانونی مشمول این منع نمی شود.

فصل چهاردهم - تخلف ها و مجازات ها

از ماده 145 تا 155

- ماده ۱۴۸-انجام موارد زیر بوسیله مدیران و مأموران کنترل ساختمان شاغل در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و مدیران شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت حسب مورد تخلف اداری و یا انتظامی محسوب میشود:
- ۱-۱۴۸- ترتیب اثر ندادن عملی شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان به اعلام تخلف ساختمانی بوسیله مأموران خود ، شرکت مسؤل بازرسی ساخت و یا ناظر ساختمان .
- ۱۴۸-۲- اخطار یا ایراد به طراحی و اجرای ساختمان بدون دلیل موجه و بدون ذکر مستند های فنی قانونی آن
- ۱۴۸-۳- تأخیر بیش از ده روز کاری در اعلام تأییدیه ها و عدم تأییدها بدون عذر موجه
- ۱۴۸-۵- استفاده از اختیارات رد و تأیید عملیات ساختمانی برای تحصیل امتیاز مالی غیر قانونی و مانند آن
- ۱۴۸-۶- کارسپاری به اشخاص حقیقی بدون صلاحیت کافی یا پای بندی به اصول اخلاق حرفه ای
- ۱۴۸-۷- انجام خدمات طراحی و ساخت ساختمان در حوزه خدمت خود
- ۱۴۸-۹- عدم انجام وظایف مندرج در فراز آخر تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها اصلاحی ۱۳۵۸ برای مأموران شهرداری در کنترل ساختمان ها وعدم اعلام بموقع تخلف از پروانه ساختمانی.
- آن دسته از تخلفات فوق که متضمن مسؤلیت مدنی یا مجازات کیفری ویا مشمول تخلفات اداری باشد از طریق مراجع صالح قابل پیگیری است.

- ماده ۱۴۹ - فعالیت های فنی در شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت و مأموران کنترل ساختمان شاغل در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان خدمات مهندسی مشمول نظارت سازمان نظام مهندسی ساختمان موضوع بند ۵ ماده ۷۳ آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان می باشد.

- ماده ۱۵۰ - شرایط و نوع بیمه ها و تضامین موضوع این آئین نامه و نحوه رفع نقص از ساختمان معیوب و جبران خسارت ناشی از عیب و نقص در ساختمان از مقررات ملی ساختمان به وسیله متخلفان از جمله طراح، ناظر، پیمانکار ساخت و مالک در چارچوب قوانین بوسیله کمیسیونی متشکل از وزیر راه و شهرسازی ، وزیر امور اقتصادی و دارائی و وزیر صنعت ، معدن و تجارت با کسب نظر بیمه مرکزی ایران و با لحاظ کردن اصول علمی بیمه و عرف متداول در صنعت بیمه تدوین می شود و پس از امضای رئیس جمهور به عنوان آئین نامه "خسارت و بیمه ساختمان" به این آئین نامه الحاق می شود.

- ماده ۱۵۱ - تخلف از رعایت اصول و قواعد فنی موضوع مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری که دارای تأثیر حیاتی بر روی ایمنی ، سلامت و بهداشت بوده و یا ناقض حقوق شهروندان و حقوق عمومی می باشد با پرداخت جریمه مشمول بخشودگی قرار نمی گیرد و در چنین مواردی صدور پروانه بهره برداری و گواهی پایان ساختمان منوط به رفع اثر تخلف و تأیید شرکت مسؤل بازرسی ساخت است. فهرست این گونه الزامات وسیله وزارت راه و شهرسازی در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) تعیین و به شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان اعلام می شود.

- ماده ۱۵۲- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اسناد دیگری مانند بیمه نامه و ضمانت نامه که به موجب قانون تهیه آن ها برای انجام معامله ساختمان الزام شده باشد از منضات گواهی پایان ساختمان و گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله صادره توسط شهرداری ها و مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محسوب می شود که دفاتر اسناد رسمی در اجرای تبصره ۸ ماده صد قانون شهرداری ها اصلاحی ۱۳۵۸ مکلف شده اند آن ها را قبل از انجام معامله قطعی ساختمان ها ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند .

- ماده ۱۵۳- این آئین نامه بر طبق تعریف ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان جزئی از مقررات ملی ساختمان محسوب شده و ترتیبات تفصیلی اجرای آن ، همچنین تغییراتی که برای انطباق ترتیبات کنترلی مذکور در این آئین نامه با مقتضیات ساخت سازه های موضعی و موضعی مانند نوسازی بافت ها، ساخت شهر های جدید ، شهرک های مسکونی، صنعتی و گردشگری، مناطق آزاد ، جزایر، سکونتگاه های غیر رسمی حاشیه شهرها، محوطه های تاریخی تحت حفاظت، اعمال آن ها لازم است با قید مدت زمان اعتبار آن ها بوسیله بخشنامه های وزیر راه و شهرسازی تعیین و ابلاغ میشود.

- ماده ۱۵۴ - وزارت راه و شهرسازی از سال ۱۳۹۵ به بعد هر ۵ سال یکبار نتایج و اثر اجرای این آئین نامه بر بهبود شهر سازی و ارتقای ایمنی، بهداشت، سلامت، آسایش ساختمان ها و حفظ منابع و محیط زیست در مناطق مختلف کشور را ارزیابی و گزارش تحلیلی و آماری آن را منتشر و برای دولت و مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان ارسال خواهد کرد.

– ماده ۱۵۵- با تصویب این آئین نامه تصویب نامه شماره ۴۶۰۵ ت ۲۸۵۴۹ مورخ ۱۳۸۳.۰۴.۲۲ هیأت وزیران تحت عنوان آئین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ماده های ۳، ۹، ۱۶، ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷ و ۳۸ آئین نامه اجرایی **قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان** مصوب ۱۳۷۵ و ضوابط منبعت از آن ها ملغی شده و با ترتیبات مذکور در این آئین نامه جایگزین می شود و شماره مواد متن آن ها متناسباً اصلاح می شود.

تحليل واژه شناختی

- نظام مهندسی: ۲۰ مورد (۴۱ مورد که ۲۱ مورد آن مربوط به قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است).
- شهرداری: ۱۲۶ مورد
- شورای اسلامی شهر: ۴ مورد
- مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان: ۴۶ مورد
- شهرداری و /یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان: ۳۹ مورد
- وزارت راه و شهرسازی: ۲۹ مورد
- کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان: ۳ مورد
- شورای انتظامی: ۴ مورد
- نیروی انتظامی: ۱ مورد
- وزارت کشور: ۳ مورد
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور: ۱ مورد
- شورای هماهنگی کنترل ساختمان استان: ۱ مورد
- دانشگاه: ۲ مورد

واژه شناسی

مراحل اجرای پروژه:

- بیمه: 33 مورد
- بیمه نامه: 12 مورد
- طراحی: 49 مورد (132 مورد که 83 مورد آن مربوط به کنترل طراحی است در نتیجه 49 مورد)
- مشاوره: 4 مورد
- معماری: 40 مورد
- طرح و ساخت: 2 مورد
- اجرا: 94 مورد (120 مورد که 26 مورد آن اجرایی است)
- ساخت: 230 مورد
- پیمانکاری: 17 مورد
- ساختمان: 818 مورد
- پروانه: 284 مورد
- نظارت: 37 مورد
- نظارت کارگاهی: 5 مورد/نظارت عالی: 3 مورد/نظارت الزامی: 2 مورد
- بازرسی: 152 مورد
- خاتمه: 7 مورد
- گواهی پایان ساختمان: 6 مورد
- گواهی عدم خلاف: 6 مورد
- شناسنامه فنی و ملکی: 1 مورد
- پروانه بهره برداری: 9 مورد
- بهره برداری: 20 مورد

- اجرا: 94 مورد (120 مورد که 26 مورد آن اجرایی است)
- ساخت: 230 مورد
- پیمانکاری: 17 مورد
- ساختمان: 818 مورد
- پروانه: 284 مورد
- نظارت: 37 مورد
- نظارت کارگاهی: 5 مورد/نظارت عالی: 3 مورد/نظارت الزامی: 2 مورد
- بازرسی: 152 مورد
- خاتمه: 7 مورد
- گواهی پایان ساختمان: 6 مورد
- گواهی عدم خلاف: 6 مورد
- شناسنامه فنی و ملکی: 1 مورد
- پروانه بهره برداری: 9 مورد
- بهره برداری: 20 مورد

- بیمه: 33 مورد

- بیمه نامه: 12 مورد

- طراحی: 49 مورد (132 مورد که 83

مورد آن مربوط به کنترل طراحی است

در نتیجه 49 مورد)

- مشاوره: 4 مورد

- معماری: 40 مورد

- طرح و ساخت: 2 مورد

ارکان پروژہ یا عوامل اجرای پروژہ:

- متقاضی ساخت: 33 مورد
- قائم مقام مالک: 2 مورد
- مالک: 30 مورد
- کارگزاری: 5 مورد
- صاحبکار: 17 مورد
- مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی: 1 مورد
- دفتر خدمات مهندسی ساختمان: 1 مورد
- مجری: 2 مورد
- پیمانکار: 55 مورد (72 مورد که 17 مورد آن پیمانکاری است)
- خودسازنده: 3 مورد
- سازنده: 4 مورد
- کارگزار مالک: 1 مورد
- ناظر: 12 مورد
- بازرس: 15 مورد
- شرکت طرح و ساخت: 1 مورد
- شرکت تضمین ساختمان: 1 مورد
- مأموران کنترل ساختمان: 2 مورد
- شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت: 27 مورد
- بهره بردار: 2 مورد
- طراح: 40 مورد (172 مورد که 132 مورد آن طراحی است در نتیجه 40 مورد)
- معمار: 17 مورد
- مشاور: 2 مورد
- مردم: 1 مورد

واژه شناسی

هویت حقوقی عوامل اجرای پروژه و نوع ارتباط حقوقی آنها:

– حقیقی: ۲۳ مورد

– حقوقی: ۱۸ مورد

– شرکت: ۱۱۵ مورد

– افراد: ۱ مورد

– قرارداد: ۱۱ مورد

واژه شناسی

شیوه کنترل کیفیت و پایش وضعیت:

- مجوز: ۱۷ مورد
- تأییدیه: ۱۳ مورد
- تأیید یا رد طرح: ۱ مورد
- اظهار نامه انطباق: ۲ مورد
- عدم انطباق: ۱ مورد
- تخلف: ۳۷ مورد
- رفع تخلف: ۱ مورد
- بررسی: ۸ مورد
- بازرسی: ۱۵۲ مورد
- کنترل: ۳۰۰ مورد
- کنترل طراحی: ۸۳ مورد (که ۶۸ مورد آن کنترل طراحی و بازرسی ساخت است)
- کنترل طراحی و بازرسی ساخت: ۶۸ مورد
- کنترل ساختمان: ۱۳۱ مورد
- کارنامه حرفه ای: ۱۴ مورد
- تضمین: ۱۷ مورد (انواع تضامین ماده ۱۳۳ نه تعریف شده و نه مشخصات و مقدار آن روشن است.)
- تضمین مشخصات ساختمان: ۱ مورد
- پروانه اشتغال: ۴۳ مورد
- ظرفیت اشتغال: ۱ مورد
- ظرفیت مجاز ارجاع کار: ۴ مورد
- صلاحیت: ۴۱ مورد
- ظرفیت: ۲۷ مورد
- رسیدگی: ۷ مورد

اسناد فنی و مدارک و پایگاه ها:

- پایگاه اطلاعات ساختمانی کشور: ۲ مورد
- پایگاه بازرسی: ۲ مورد
- پایگاه اطلاعات حرفه ای بخش ساختمان: ۱ مورد
- سامانه جامع کشوری اطلاعات ساخت و ساز: ۱ مورد
- پایگاه فعالیت حرفه ای: ۲ مورد
- پایگاه بازرسی: ۱ مورد
- وبگاه مهندس معمار



مقایسه مبحث دوم موجود و پیش نویس پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی

مبحث دوم موجود

– یازده عنوان نظامات اداری

– هشت فصل شیوه نامه ها

– ساختار اجرای پروژه سه عاملی DBB

– ارجاع نظارت توسط نظام مهندسی

پیش نویس

– ۱۵۵ ماده (به اضافه دو ماده بدون شماره)

– هنوز شیوه نامه ای ندارد

– ساختار اجرای پروژه نامشخص

– ناظر انتخابی

– شرکت بازرسی و کنترل منتخب از طرف

شهرداری

شیوه نامه های مبحث دوم - مصوب ۱۳۸۴

- فصل اول - کلیات
- فصل دوم - طراحی ساختمان
- فصل سوم - اجرای ساختمان
- فصل چهارم - نظارت ساختمان
- فصل پنجم - فرست های قیمت خدمات مهندسی ساختمان و نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی
- فصل ششم - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
- فصل هفتم - شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- فصل هشتم - پیوست مربوط به شیوه نامه مجریان ساختمان

نقدی بر پیش نویس

۵ مشکل اساسی صنعت ساختمان ایران

- ۱) عمر مفید کوتاه (عمر اقتصادی و فیزیکی)
- ۲) فرایند مسأله دار زنجیره تأمین و ساخت (زمانبر، پرهزینه و غیر حرفه ای)
- ۳) مصرف بالای انرژی و مواد طبیعی (ضد محیط زیست)
- ۴) مشکلات فعالان صنعت ساختمان (بیکاری و به هم خوردن تناسب تخصصی)
- ۵) ورود غیر حرفه ای ها به فرایند ساخت و معاملات مسکن

اجرا نشده های قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مبحث دوم فعلی

– مجری ذیصلاح

– بیمه تضمین کیفیت ساختمان

– شناسنامه فنی ملکی

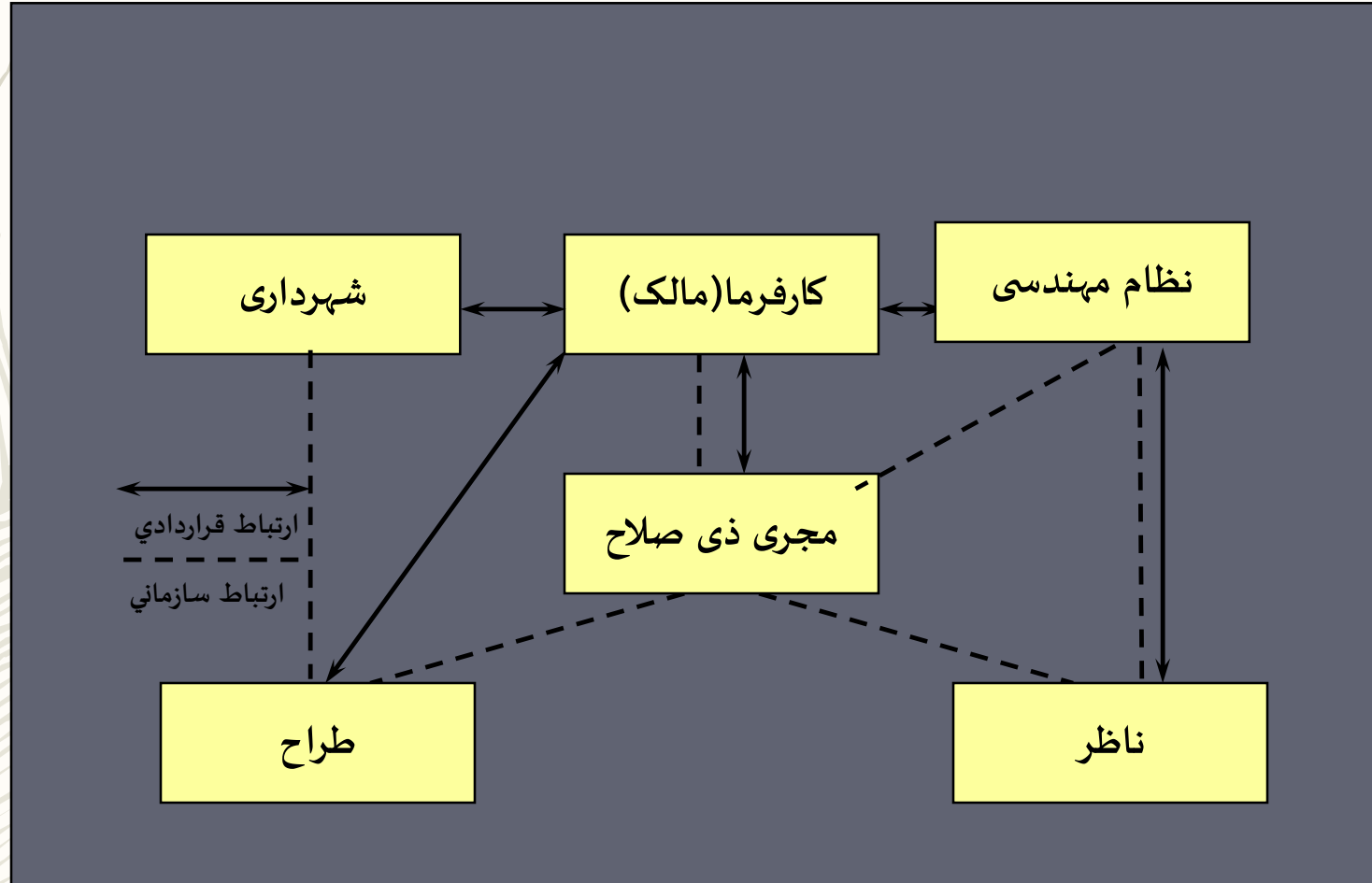
– صلاحیت نگهداری و تعمیرات

– سوال: آیا برای تهیه پیش نویس آسیب شناسی عدم اجرای موارد فوق انجام شده است؟ چگونه پیش نویس جدید می تواند به حل مشکلات این صنعت کمک کند؟

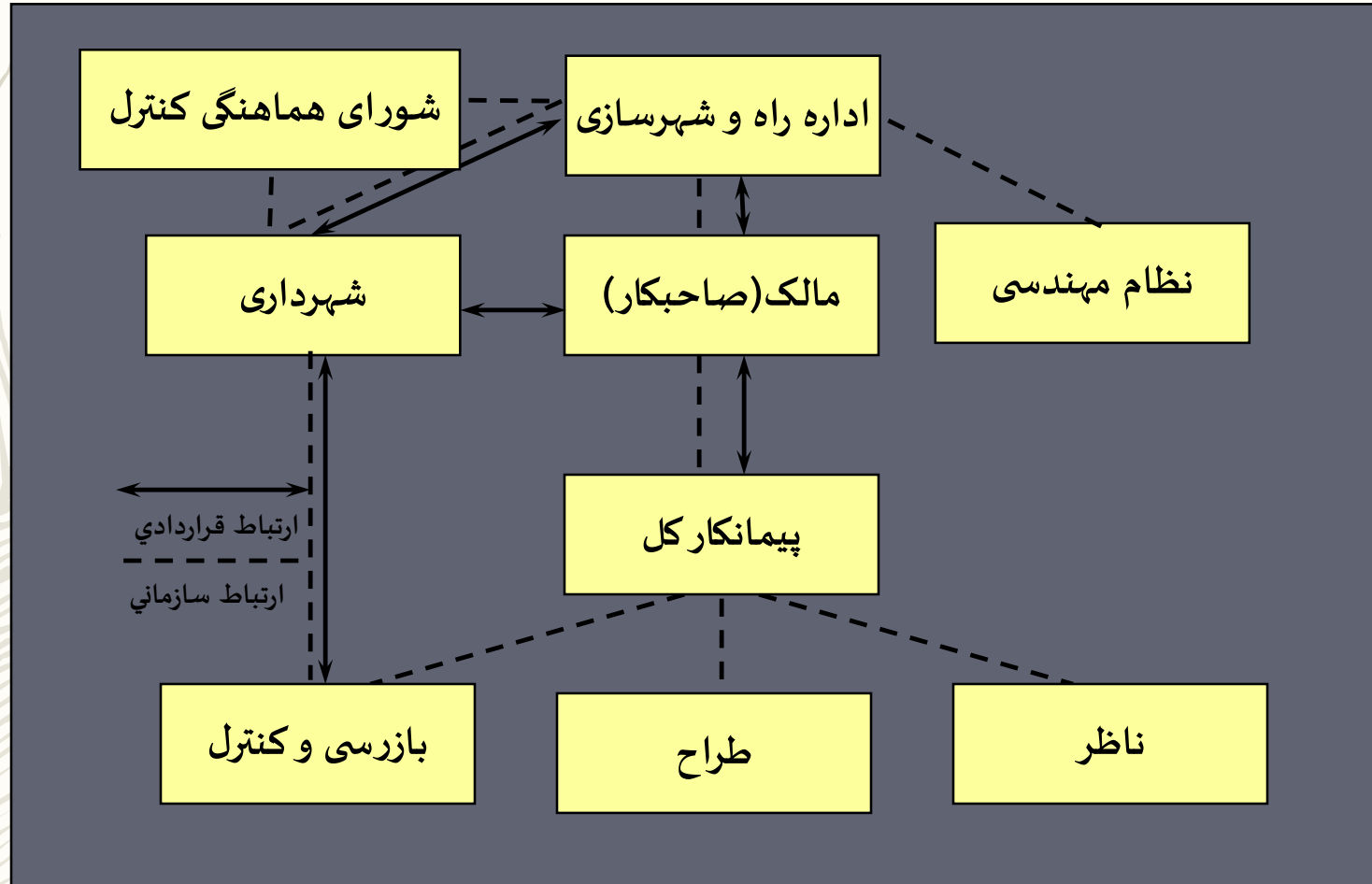
10

2

ساختار مورد نظر مبحث دوم فعلی



ساختار مورد نظر پیش نویس مبحث دوم



چند سوال کلیدی -۱

- این پیش نویس چگونه می خواهد ساختاری برای حل مشکلات موجود صنعت ساختمان ایجاد کند؟

- چگونه این نظامات اداری می تواند، به اجرایی شدن مجری، بیمه تضمین کیفیت، صلاحیت نگهداری و شناسنامه فنی ملکی کمک کند؟

- دقیقا ساختار اجرای پروژه مد نظر چیست؟ دو عاملی (طرح و ساخت)؟ سه عاملی (متداول)؟ چهار عاملی (مدیریت ساخت)؟

- اشخاص و نهادهای جدیدی (مثل کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان، شورای هماهنگی کنترل ساختمان استان، کارگزاران، دفاتر خدمات مهندسی ساختمان، شرکت های تضمین ساختمان، شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت، مشاوران مقررات شهرسازی و ساختمانی و صندوق تضمین ساختمان) چه کمکی به اهداف این مبحث خواهند داشت؟

چند سوال کلیدی - ۲

- آیا با این تغییرات امکان اجرای همه وظایف هیأت مدیره سازمان های نظام مهندسی مطابق ماده ۱۵ قانون وجود خواهد داشت؟ و این تغییرات چه کمکی به کیفیت ساخت و ساز ساختمانها در کشور می کند؟ چگونه از پتانسیل های موجود این نهاد استفاده خواهد شد؟ آیا این رویکرد در جهت تقویت نهادهای تخصصی و مردم نهاد است؟
- تفاوت مفاهیم "کنترل" و "نظارت" و "بازرسی" چیست؟
- در پیش نویس جدید به ناظر، بازرس، شرکت تضمین ساختمان، مأموران کنترل ساختمان و شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت اشاره شده است. ارتباط، تقسیم کار و ضرورت وجودی این ارکان در کنترل طراحی و بازرسی کیفیت ساخت چیست؟ ارتباط بین متقاضی ساخت، مالک، قائم مقام مالک، کارگزار و صاحبکار چیست؟ رابطه بین این عوامل 10 و مدیر ساخت چیست؟ رابطه بین طراح، معمار و مشاور در این پیش نویس چیست؟ 6

- نقش و جایگاه حقوقی مشاوران املاک مورد توجه قرار نگرفته
- اجرایی و عملیاتی نمودن این آئین نامه به صورت آزمایشی در یک دوره زمانی مشخص (مثلا دو ساله) و در چند شهر مختلف کشور با تفاوت‌هایی شامل: محدوده جغرافیایی - تعداد جمعیت و ... جهت شناسایی نقاط ضعف و قوت آئین نامه و انجام اصلاحات در آن.
- در کشور حدود 1200 شهرداری داریم که در خیلی از آنها توانایی سخت افزاری و نرم افزاری و کارشناسی لازم جهت ایفای وظایف تعیین شده برای شهرداریها در این آئین نامه را ندارند.
- در ماده 125 که معافیت‌هایی برای خود سازنده قائل شده است، در شهرهای کوچک طیف زیادی از اشخاص دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی را از چرخه ساخت و ساز شهری خارج می نماید.
- در مواد 18-88-108-146 (بند 12) از موارد ذیل نامبرده است:
- سامانه جامع کشوری اطلاعات ساخت و ساز
- پایگاه اطلاعات ساختمانی کشور
- پایگاه اطلاعات حرفه ای بخش ساختمان و شهرسازی
- که فرق بین آنها مشخص نشده است.

- صلاحیت چهارم پس از صلاحیتهای: طراحی-اجرا- کنترل و بازرسی که همان "بهره برداری و نگهداری ساختمانها" بر اساس ماده 33 قانون می باشد ، در این آئین نامه اصلا ذکری نشده است. بجز ماده 103 در مورد شرکتهای "تضمین مشخصات ساختمان" که می توانند تعهدات مالکان فروشنده ساختمان نو و پیمانکاران کل در زمینه "کارکرد درست ساختمان" و رفع عیوب و پرداخت خساراتی که طی 10 سال در ساختمان ظاهر می شود را به عهده بگیرند.
- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:
- در بند 97-3 از ماده 97 صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به عهده شرکتهای کنترل طراحی و بازرسی ساخت گذاشته است.
- در ماده 130 فروشنده ساختمان نو مکلف است شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به همراه ضمانت نامه یا بیمه نامه مسئولیت طراحان و پیمانکاران کل و فروشندگان مصالح و تجهیزات را به خریدار تحویل دهد.
- در ماده 131 پیمانکار کل مکلف است شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به همراه بیمه نامه و ضمانت نامه طراحان و پیمانکاران کل و فروشندگان مصالح و تجهیزات و اخذ تأیید شرکتهای کنترل طراحی در مورد طرح و تأیید بازرسی ساخت به صاحبکار تحویل دهد

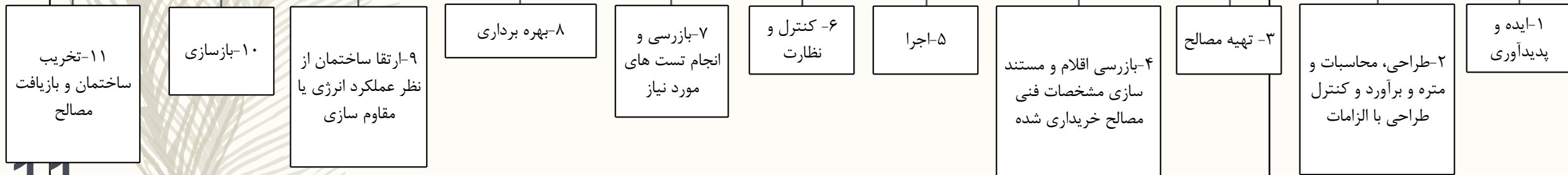
- در ماده 3 قانون به صراحت ذکر کرده است که جهت تحقق اهداف این قانون در سطح کشور ، سازمان نظام مهندسی ساختمان تأسیس می شود ولی تنها نقشی که برای سازمانهای نظام مهندسی در این آئین نامه دیده شده است ، وظیفه انتظامی یا آموزش می باشد که در مواد 115-142-143-146(بندهای 11 و 13) و 149 با استناد به بند 5 ماده 15 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ، نقش انتظامی در تعقیب اشخاص حقیقی و حقوقی متخلف در انجام خدمات مهندسی می باشد.
- توسعه دیوانسالاری و مداخله دولت در فرایند ساخت و ساز
- عدم ایجاد نظام واحد مسئولیت
- تضعیف بازرسی کارگاه
- عدم ارجاع صدور پروانه فعالیت حرفه ای به نظام مهندسی

مواردی که می توان به پیش نویس اضافه کرد

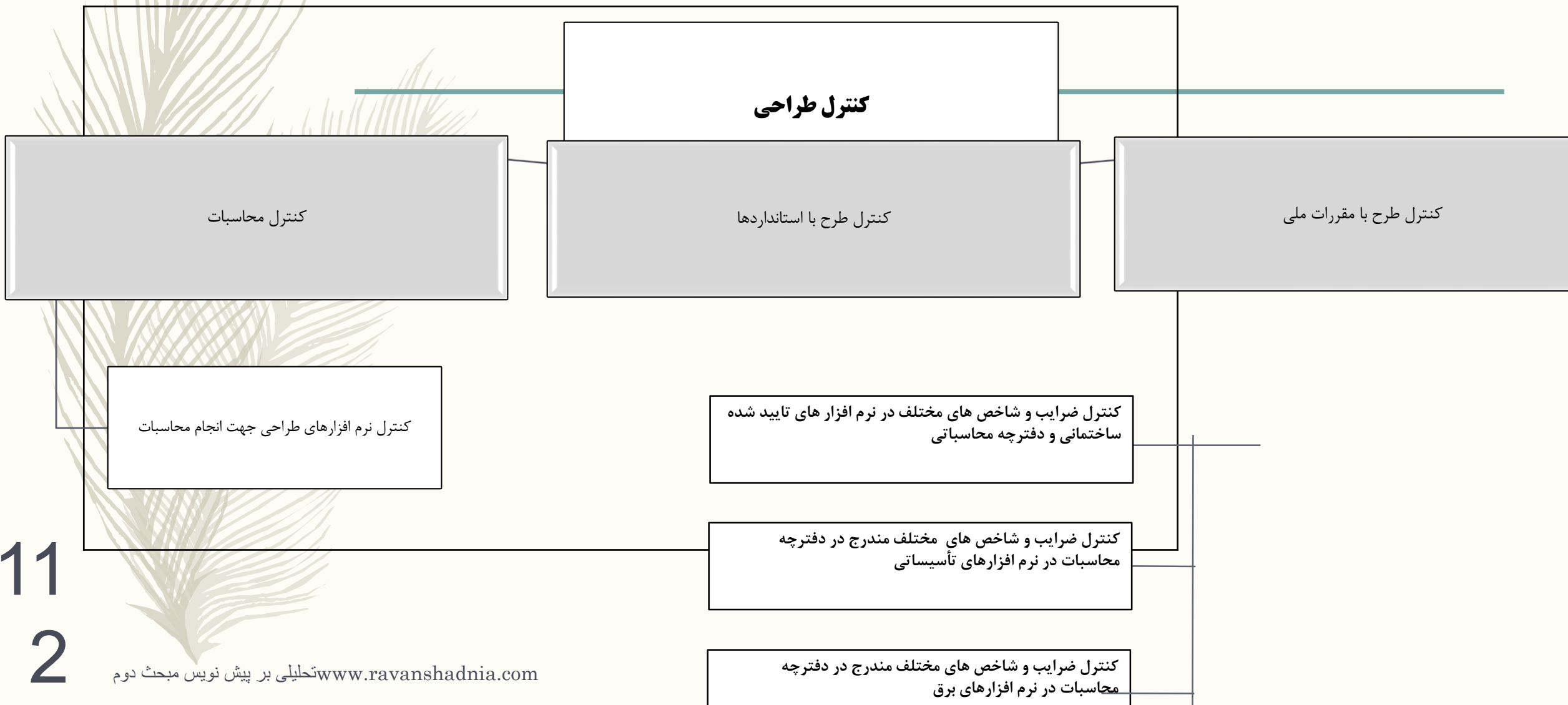
مراحل چرخه عمر

سطح اول ساختار شکست چرخه عمر پروژه:

مراحل چرخه عمر پروژه



ضوابط کنترلی



نمونه گردش کار بازرسی ساخت

