

به نام خدا

«نظام اداری کنترل مقررات ملی ساختمان»

موضوع فصل چهارم قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

هیئت وزیران به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی در تاریخ..... مقررات زیر را وضع می نماید:

فصل اول - کلیات

ماده ۱- تعاریف:

عبارت ها، واژه ها و اصطلاحات زیر در این آئین نامه به معانی ای که ذکر می شود بکار رفته است :

آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت: مجموعه دستور کار های انجام کنترل طراحی و بازرسی

ساخت ساختمان ها و روند ها و کاربرد های مورد استفاده در آن موضوع ماده ۷۲ این آئین نامه

آئین نامه اجرائی: آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۴۱۵ و اصلاحات

بعدی آن

اظهار نامه انطباق: گزارشی که هر یک از طراحان تهیه و امضا کننده نقشه های معماری، سازه، تأسیسات

مکانیکی و تأسیسات برقی متناسب با رشته تخصصی خود به پیوست نقشه های خود در فرم های متحد الشکل برای

ارائه به مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل تنظیم و امضا می کنند و در آن طرز برآورده کردن خواسته های

الزامات مندرج در ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طرح خود را برای کمک به کنترل

کنندگان طرح نشان می دهند.

بازرسی ساخت: مجموعه اقدامات کنترلی برای حصول اطمینان از انطباق کامل عملیات ساختمانی با حدود ملک

، نقشه های مصوب ، ضوابط و مقررات شهرسازی ،مقررات ملی ساختمان، استاندارد های اجباری و ابلاغیه های

وزارت راه و شهرسازی ، شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و مراجع قانونی ذیربط دیگر و

اعلام نظر کتبی نسبت به عدم تخلف از الزامات .

برنامه بازرسی: فهرست و توالی زمانی اقلام و اجزای مشمول بازرسی ساختمان در دست ساخت در دوره انجام عملیات ساختمانی و در پایان کار برطبق الزامات موجود در آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت و موارد اضافی مورد نظر طراح بشرح مذکور در ماده ۶۴ این آئین نامه .

پایگاه بازرسی: محل استقرار بازرسان ساخت برای دسترسی به آن ها در ساعات کار و اعزام به محل انجام عملیات ساختمانی برای بازرسی.

پروانه بهره برداری: پروانه ای که به وسیله شهرداری و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر و به موجب آن بلامانع بودن بهره برداری از تمام یا بخش های معینی از ساختمان و محوطه ای که برای آن پروانه ساختمانی صادر کرده از حیث عدم مغایرت با ضوابط و مقررات شهرسازی ، الزامات مقررات ملی ساختمان و مشخصات مندرج در پروانه اعلام می شود.

پروانه ساختمانی: مجوزی که توسط شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر می شود و به دارنده آن اجازه میدهد بر روی یک قطعه زمین، یا ساختمان یا محوطه عملیات ساختمانی با مشخصات هندسی و فنی معین و مصوب انجام دهد . پروانه ساختمانی از دو جزء شامل " پروانه طرح " و " پروانه ساخت " بشرح ذیل تشکیل می شود:

۱- **پروانه طرح:** جزء نخست پروانه ساختمانی که به موجب آن اعلام میشود که تشریفات قانونی لازم انجام گرفته و تقاضای ساخت با قوانین و مقررات حاکم بر نحوه استفاده از ملک مغایرت ندارد و نقشه طرح معماری ارائه شده برای ساختمان با ضوابط و مقررات شهرسازی مانند کاربری، تراکم ساختمانی، همجواری، سطح اشغال، استقرار، دسترسی، بر و کف و الزامات معماری مندرج در مقررات ملی ساختمان مغایرت ندارد و حقوق و عوارض شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل پرداخت شده است.

۲- **پروانه ساخت:** جزء دوم پروانه ساختمانی پس از صدور پروانه طرح که سندی است حاکی از انجام تشریفات قانونی لازم و تأیید نقشه های اجرائی ارائه شده ساختمان از حیث مطابقت با مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری برای شروع اجرا و انجام عملیات ساختمانی.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

پیمانکار کل: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی پیمانکاری کل از وزارت راه و شهر سازی که بموجب این آئین نامه بعنوان قائم مقام متقاضی ساخت در امر اجرای ساختمان به وسیله وی به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و دیگر مراجع رسمی لازم و مرتبط معرفی می شود و پروانه ساخت به نام و به مسئولیت وی صادر میشود .

پیمانکاری کل: حرفه انجام تمام عملیات اجرائی یک ساختمان و قبول مسئولیت کامل ناشی از آن برای صاحبکار بر اساس پیمان های منعقد شده بین آن دو .

خودسازنده: مالکی که یک ساختمان کوچک برای خود می سازد.

دستور تهیه نقشه: جوازی است که کلیه نکات و شرایط لازم الرعایه در طراحی و احداث ساختمان در یک ملک معین و کاربری ها و بهره برداری های قانونی ممکن از آن را اعلام می دارد.

ساختمان: بنا و انجام عملیات ساخت بنا بر حسب کاربرد آن در جمله.

ساختمان کوچک: یک بنای منفرد دارای درجه اهمیت متوسط یا کم طبق تعریف آئین نامه طرح ساختمان مقاوم در برابر زلزله که محدود به کاربری های مسکونی ، انبار یا ادارات فرعی و نظایر آن ها است که مساحت کل زیربنای آن از سیصد متر مربع و تعداد طبقات آن از سه طبقه روی زمین پی و ارتفاع سازه آن از ۱۰ متر و تعداد واحد های مسکونی آن از ۴ واحد تجاوز نکند . تغییر این مشخصات با پیشنهاد شورای تدوین مقررات ملی ساختمان و تصویب وزیر راه و شهرسازی خواهد بود.

ساختمان نوساز: ساختمانی که با اخذ پروانه ساختمان در زمین موجود و یا زمین حاصل از برچیدن ساختمان موجود ساخته شده یا از طریق توسعه یا مرمت ساختمان موجود به صورت نو بازسازی شده و شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل برای آن گواهی پایان ساختمان یا پروانه بهره برداری صادر کرده است.

شرکت طرح و ساخت: شخصیت حقوقی که صلاحیت ارائه هر دو خدمت "طراحی" و "پیمانکاری کل" را به صورت توأم دارا بوده و این صلاحیت در پروانه اشتغال به کار آن درج شده باشد.

شغل تمام وقت: حرفه غالب هر شخص که در تمام روز های کاری بجز ایام مرخصی و تعطیل به آن اشتغال دارد و در اسناد مالیاتی و سایر مدارک قانونی به همین عنوان ذکر شده باشد.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان: سندی است حاوی اطلاعات فنی بخش های آشکار و پوشیده ساختمان و ابعاد و اندازه های ساختمان و یا هر واحد آن در زمان صدور و تغییرات بعدی در آن ها .

شورای تدوین مقررات ملی ساختمان: مرجعی متشکل از ۱۵ عضو حقیقی که اعضا و رئیس آن از بین اساتید دانشگاهی و برجسته صاحب نظران حرفه ای کشور در زمینه های مربوط به دانش ها و فنون ساختمانی رشته های معماری و مهندسی مورد کاربرد در صنعت ساختمان و مدیران داری سابقه در امور وضع مقررات ساختمانی و کنترل ساختمان که بوسیله وزیر راه و شهرسازی انتخاب و منصوب می شوند و طبق ترتیباتی که وی تعیین می کند عهده دار تدوین اصول و قواعد فنی مقررات ملی ساختمان موضوع ماده ۳۳ قانون برای پیشنهاد به وزارت راه و شهرسازی می شوند.

صاحبکار: به متقاضی ساخت در دوره انجام عملیات ساختمانی گفته می شود.

ضوابط و مقررات شهرسازی: معیارها و ضابطه های الزام آور که در طرح های جامع، تفصیلی، هادی، موضعی و موضوعی و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مراجع قانونی دیگر در مورد تفکیک و تجمیع زمین، کاربری، تصرف، تراکم ساختمانی، زیربنا، سطح اشغال، استقرار، نورگیری، مشرفیت، بازشو ها، ارتفاع، ارتفاع آزاد، پیش آمدگی، دسترسی، عبور و مرور معلولین، همجواری، حصارکشی و نمای ساختمان و مانند این ها وضع شده است.

طراح: شخص حقیقی، حقوقی که دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی در یک یا چند زمینه خدمات مهندسی ساختمان موضوع ماده ۶ قانون بوده و عهده دار تهیه طرح در آن زمینه می شود و محصول خدمت خود را برابر ضوابط این آئین نامه در قالب نقشه و مدارک فنی پیوست آن عرضه می کند.

طرح معماری: نقشه های معماری ساختمان، حاوی طرح بنا و اطلاعات ترسیمی با مقیاس و جزئیاتی که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل قادر باشد با بررسی آن ها از رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و سایر الزاماتی که برای صدور مجوز شهرسازی نیاز دارد اطمینان حاصل کند.

ظرفیت اشتغال به کار: حجم خدمات مهندسی معینی که یک شخص حقیقی یا گروهی متشکل از اشخاص حقیقی قادرند بسته به شرایط و سازمان کار خود در یک زمان یا دوره زمانی با کیفیت استاندارد ارائه کنند و مسؤلیت های حقوقی آن را بر عهده بگیرند.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ظرفیت مجاز ارجاع کار: میزان کار کنترل طراحی و یا بازرسی ساخت که قابل ارجاع به یک شرکت دارای صلاحیت است و میتواند از محلی به محل دیگر، از رشته ای به رشته دیگر و از خدمتی به خدمت دیگر متفاوت باشد.

Page | ۵

عملیات ساختمانی: فعالیت های اجرائی مرتبط با ساختمان مشتمل بر تجهیز کارگاه- برچیدن ساختمان یا بخشی از آن- گود برداری و عملیات خاکی- ساخت سازه موقت نگهبان- نوسازی ساختمان- توسعه بنای ساختمان در سطح و ارتفاع- تغییر کاربری ساختمان- مرمت و تعمیر اساسی ساختمان- تغییر در سازه ساختمان- تغییر اساسی در تأسیسات و تجهیزات ساختمان- تغییر در دسترسی های ساختمان- تغییر در راه های فرار و تخلیه ساختمان- اتصال تجهیزات دائمی به بدنه ساختمان و مانند آن ها.

فروشنده ساختمان نوساز: شخص/ اشخاص حقیقی یا حقوقی که اصالتاً یا کالتاً مالکیت یا حق انتفاع از تمام یا بخشی از ساختمان نوساز متعلق به خود را برای نخستین بار به شخص حقیقی یا حقوقی دیگری واگذار می کند/ می کنند.

قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۴۱۴ و اصلاحات بعدی آن

کارنامه حرفه ای: پرونده ای که سوابق فعالیت های حرفه ای هر دارنده پروانه اشتغال به کار مهندسی و ظرفیت اشتغال بکار و محکومیت های انتظامی، مدنی و جزایی مرتبط با امور حرفه ای وی در آن درج می شود.

کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان: کمیته ای متشکل از استاندار(رئیس کمیته)، مدیر کل راه و شهرسازی استان(دبیر کمیته)، رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهردار شهر مرکز استان و رئیس شورای اسلامی شهر مرکز استان و در مواردی که موضوعی در کمیته مطرح باشد که به شهر دیگری بجز مرکز استان مربوط باشد به ترتیب شهردار و رئیس شورای اسلامی همان شهر بعنوان عضو موقت.

کنترل ساختمان: مجموعه اقدامات اداری و فنی که بر اساس مقررات بمنظور کسب اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی با ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و استانداردهای اجباری انجام می پذیرد.

کنترل طراحی: واریسی و بازبینی نقشه های طرح و مدارک فنی و محاسبات ضمیمه نقشه ها برای حصول اطمینان از انطباق طرح معماری، سازه، تأسیسات بهداشتی، مکانیکی، برقی و الکترونیکی آن حسب مورد با

حدودملک و ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری و احراز درستی طراحی و محاسبه ، وجود هماهنگی بین نقشه های مختلف و کامل بودن اطلاعات لازم برای هر مرحله.

گواهی پایان ساختمان: تأییدیه ای که به وسیله شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر و به موجب آن خاتمه یافتن عملیات ساختمانی موضوع پروانه و عدم مغایرت آن با ضوابط و مقررات شهرسازی ، الزامات مقررات ملی ساختمان ، محتوای پروانه ساختمانی ، نقشه های مصوب اعلام و انجام اقدامات قانونی لازم تأیید میشود و به منزله اجازه بهره برداری از ساختمان/ های موضوع پروانه است. از این تأییدیه در قانون شهرداری ها با عناوین "گواهی پایان کار" ، "برگ پایان ساختمان" و "برگ پایان ساختمانی" نیز یاد شده است.

گواهی عدم خلاف: تأییدیه ای که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل به درخواست صاحبکار یا پیمانکار کل در مورد عملیات ساختمانی معین در هر مرحله قبل از پایان کار ساختمان و یا در مورد یک ساختمان موجود صادر میکند و بموجب آن عدم مغایرت عملیات مذکور و یا وضع ساختمان موجود با مندرجات پروانه ساختمانی، ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری و نقشه های مصوب اعلام می شود. این گواهی در تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها "گواهی عدم وقوع تخلف" نیز خوانده شده است.

مالک: صاحب یا صاحبان ساختمان یا زمینی که بر روی آن عملیات ساختمانی انجام شده یا قرار است انجام شود.

متقاضی ساخت: شخصی که به عنوان مالک یا مأذون از طرف وی یا به موجب اختیار قانونی متقاضی انجام عملیات ساختمانی می باشد. و به شخص حقیقی و یا حقوقی و مفرد و یا جمع بطور یکسان اطلاق میشود.

مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان: مراجع قانونی مذکور در بند ۳-۱ این آئین نامه که به موجب قوانین و مقررات در محدوده جغرافیایی معینی عهده دار بررسی درخواست های انجام ساختمان و عمران و تفکیک زمین و کنترل انطباق آن ها با ضوابط و مقررات و صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی و صدور گواهی عدم خلاف ، پروانه بهره برداری و گواهی پایان ساختمان و سایر مجوز های مرتبط است و در آغاز ماده ۳۴ قانون تفصیلاً از آن ها بعنوان " شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی" یاد شده است .

مرجع عالی کنترل ساختمان: وزارت راه و شهرسازی بموجب ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیر قابل استناد

مسئولیت: وظیفه، تصدی و یا متوجه شدن نتایج حقوقی، کیفی و یا انتظامی خدمت یا محصول نرم افزاری یا سخت افزاری معین به اشخاص حقیقی یا حقوقی.

مسئولیت حرفه ای: تعهد قانونی یا قراردادی که هر حرفه مند در خصوص نحوه ارائه خدمات حرفه ای مطابق قوانین، مقررات، استانداردها و عرف مسلم اهل حرفه بر عهده دارد.

مسئولیت ساخت: مسئولیت قانونی فروشنده ساختمان نوساز در قبال کارکرد درست ساختمان و اجزای آن و جبران خسارات ناشی از عیب و نقص در آن.

مفرد و جمع: کار برد هر یک بمنزله شمول حکم بر دیگری نیز هست.

مقررات ملی ساختمان: مجموع اصول و قواعد فنی حاکم بر طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها به انضمام آئین نامه حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمانها عهده دار کنترل و ترویج آنها که در آئین نامه حاضر گنجانده شده.

مهندس ناظر ساختمانی: مهندس دارای صلاحیتی که مسئولیت عملیات ساختمانی بشرح ذکر شده در فراز نخست تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهر داری ها به عهده او است.

نظارت: بررسی، بازرسی، مراقبت، کنترل، مباحثت و سرپرستی در کاری یا رویدادی است. این آئین نامه برای چهار گونه از نظارت مذکور در ذیل الزاماتی وضع کرده است:

۱- نظارت عمومی: کنترل و بازرسی قانونی نظام مند شهرداری ها و سایر مراجع کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان مذکور در صدر ماده ۳۴ قانون بر فرایند طراحی و اجرای ساختمان ها حوزه خود بموجب ماده ۳۰ قانون و تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها. این نظارت به ترتیبی که در این آئین نامه مقرر شده در مورد جنبه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرحله اول مستقیماً بوسیله مراجع مسؤل فوق الذکر و در مورد جنبه های فنی و مهندسی با استفاده از خدمات کنترل طراحی و بازرسی ساخت اشخاص حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت اعمال می شود.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیر قابل استناد

۲- نظارت کارگاهی: مراقبت، مباشرت و سرپرستی مستمر مهندس ناظر مطروحه در فراز نخست تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها به عنوان مسؤل ساختمان، در تمام طول ساخت، نسبت به عملیات ساختمانی و گزارش دادن تخلفات به شهرداری.

Page | ۸

۳- نظارت عالی: مباشرت و نظارت وزارت راه و شهرسازی بر کل فرایند وضع و اجرا و رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و مراقبت آن وزارت نسبت به چگونگی انجام کنترل ها و نظارت ها بر اجرای این الزامات در امور ساختمانی و طرح های توسعه و عمران شهری و روستایی بوسیله مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان موضوع ماده ۳۵ قانون.

۴- نظارت بر رفتار حرفه ای: نظارتی که هیئت مدیره های سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها در چارچوب بند ۵ ماده ۱۵ قانون بر نحوه انجام خدمات مهندسی به وسیله مهندسان و اشخاص حقوقی در طرح ها و فعالیت های غیر دولتی حوزه استان اعمال می کنند.

تعاریف فوق با معادل آن ها در نظام فنی و اجرایی طرح های عمرانی دارای اشتراکات و تفاوت هایی است.

نقشه معماری مرحله اول: نقشه های معماری که برای کنترل و صدور پروانه طرح به مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان تسلیم میشود.

نقشه های اجرایی: نقشه های تفصیلی معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و الکترونیکی ساختمان و سایر نقشه های اجرایی که برای اجرای عملیات ساختمانی تهیه شده و برای گرفتن پروانه ساخت پس از دریافت پروانه طرح تسلیم شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل می شود.

نقشه های مصوب: نقشه های معماری مرحله اول و مدارک فنی ضمیمه آن ها که برای صدور پروانه ساختمانی به تصویب شهرداری و یا مرجع صادر کننده پروانه ساختمانی محل و دیگر مراجع تصویب قانونی رسیده.

وزیر: در هر جا که عنوان وزارتخانه در مقابل آن ذکر نشده به معنای وزیر راه و شهرسازی است.

وی: اشاره به سوم شخص فارغ از شخصیت حقیقی یا حقوقی یا مفرد یا جمع بودن مشارک است.

ماده ۲- هدف

پیش نویس اول

برای اظهار نظر

غیر قابل استناد

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 کمک به اجرا و تحقق خواسته های قانونی زیر است:

Page | ۹

۱-۲- بند های ۱۰ و ۱۲ اصل سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران: که دولت را موظف می نماید همه امکانات خود را برای اهدافی از جمله ایجاد نظام اداری صحیح، ایجاد رفاه، برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینه های مسکن و بهداشت کار برد.

۲-۲- اصل سی و یکم قانون اساسی: که دولت را موظف می کند زمینه را برای داشتن مسکن متناسب با نیاز هر فرد و خانواده ایرانی، بعنوان یک حق، فراهم کند.

۲-۳- اصل پنجاهم قانون اساسی: که فعالیت های اقتصادی و غیر آن که با آلودگی محیط زیست یا تخریب غیر قابل جبران آن ملازمه پیدا کند را ممنوع نموده است.

۲-۴- مواد ۵۵ و ۱۰۰ قانون شهرداری ها و تبصره های آن ها مصوب ۱۳۴۵ و اصلاحات بعدی آنها: که شهرداری ها را موظف به اتخاذ تدابیر برای مقابله با سیل و حریق، رفع خطر از ساختمان های خطرناک، جلوگیری از ایجاد و تأسیس اماکنی که مزاحم ساکنین یا مغایر بهداشت باشد، کمک به حفظ ساختمانهای باستانی، صدور پروانه، پایان کار و گواهی عدم خلاف برای ساختمان هایی که در شهر می شود، رعایت کاربری زمین ها، ارجاع پرونده ساخت و سازهایی که از حیث اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی مغایر مشخصات مندرج در پروانه باشند به کمیسیون ماده صد برای تخریب یا جریمه، تعقیب مهندسان ناظر متخلف از طریق معرفی آن ها شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان، نظارت مأموران شهرداری بر ساختمان ها و جلوگیری از موارد تخلف از پروانه می کند.

۲-۵- مواد ۳۰، ۳۱، ۳۲، ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۴۱۴: که 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، شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی 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 است.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیر قابل استناد

۶-۲- بند های ۲، ۵، ۷ و ۹ ماده ۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۴۱۴: که حفظ و افزایش بهره‌وری منابع مواد و انرژی و سرمایه‌های ملی را به عنوان هدف قانونگذار از وضع آن قانون ذکر می کند.

۷-۲- ماده ۲ و بندهای ۱-۳ و ۲-۳ قانون حمایت از حقوق مصرف کنندگان مصوب ۱۴۲۸: که کلیه عرضه کنندگان کالا و خدمات را منفرداً یا مشترکاً مسؤول صحت و سلامت کالا و خدمات عرضه شده میدانند و آنان و تولید کنندگان را مکلف می کند ضمانت‌نامه‌ای با شرایط معین شده به مصرف کنندگان 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 مصرف کنندگان قرار دهند.

۸-۲- بند های الف، ب و ج ماده ۱۶۸ قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران و تبصره های آن: که به منظور مقاوم سازی ساختمان ها و اصلاح الگوی مصرف به ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن، شهرداری ها را مکلف می کند صدور پروانه هرگونه ساختمان را منوط به ارائه موافقت اصولی بیمه کیفیت ساختمان احدائی نموده و صدور پایانکار برای ساختمان ها را مشروط به رعایت کامل مقررات ملی ساختمان کنند و متخلفان از مقررات ملی ساختمان از جمله طراح، ناظر، مجری و مالک را موظف به رفع نقص و جبران خسارت، براساس آئین نامه ای که به تصویب هیأت وزیران میرسد، می کند.

ماده ۳ - حوزه شمول مقررات ملی ساختمان

حوزه شمول مباحث مقررات ملی ساختمان از حیث گستره جغرافیائی، محتوای موضوعی، نوع عملیات مشمول، نوع خدمات مشمول و نوع مالکیت طرح بر اساس مواد ۳۳ و ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۴۱۴ به ترتیب به شرح زیر است:

۱-۳: حوزه شمول از حیث گستره جغرافیایی:

۱-۳-۱- حوزه شمول جغرافیایی الزامات مباحث حاوی اصول و قواعد فنی در مقررات ملی ساختمان، سراسر کشور است.

۱-۳-۲- در مواردی که برای اجرای پاره ای از الزامات در متن یک مبحث محدودیت جغرافیایی مقرر شده باشد محدودیت فوق لازم رعایه است.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیر قابل استناد

۳-۱-۳- حوزه شمول مبحث دوم مقررات ملی ساختمان که مشتمل بر ترتیبات مندرج در این آئین نامه و بخشنامه های تفصیلی وزیر راه و شهرسازی در خصوص نحوه اجرای آن است عبارت است از:

۳-۱-۳-۱- شهر های دارای جمعیت بیش از ۲۵ هزار نفر و تمام شهر های استان های البرز ، تهران ، گیلان ، مازندران .

۳-۱-۳-۲- کلیه مناطق آزاد و مناطق آزاد تجاری -صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

آن دسته از شهر های با جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر و شهرک ها و مناطق گردشگری که در آن ها قابلیت و امکانات اجرای این آئین نامه وجود دارد به تشخیص و پیشنهاد کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان و تصویب مشترک وزیر راه و شهرسازی و وزیر کشور.

ترتیبات تلخیص یافته جایگزین این آئین نامه در مورد سایر نقاط کشور تابع شیوه نامه ای است که توسط وزیر راه و شهرسازی ، پس از کسب نظر وزارت کشور ابلاغ خواهد شد.

۳-۲- حوزه شمول موضوعی مبحث دوم :

۳-۲-۱- ترتیب کنترل اجرای اصول و قواعد فنی مندرج در مقررات ملی ساختمان

۳-۲-۲- حدود اختیارات و وظایف سازمان های عهده دار کنترل و ترویج اصول و قواعد فنی مقررات ملی ساختمان.

۳-۳- حوزه شمول مباحث از حیث نوع مالکیت طرح:

الزامات مقررات ملی ساختمان اعم از فنی یا کنترلی بطور یکسان بر طرح های ساختمانی متعلق به دولت ، بخش خصوصی ، نهاد های عمومی غیر دولتی ، نظامی و انتظامی و امنیتی لازم الاجرا است.

۳-۴- حوزه شمول از حیث نوع عملیات ساختمانی :

کلیه عملیات ساختمانی که به موجب قانون انجام آن ها مستلزم کسب پروانه ساختمانی باشد.

۳-۵- حوزه شمول از حیث نوع خدمات:

۳-۵-۱- طراحی

۳-۲-۵- محاسبه و تهیه نقشه ها ، مدارك فنی و مشخصات فنی

۳-۳-۵- پیمانکاری اجرای ساختمان

Page | ۱۲ ۳-۴-۵- کنترل طراحی

۳-۵-۵- بازرسی ساخت

۳-۶-۵- وظایف مراجع اداری کنترل ساختمان

۳-۷-۵- کارگزاری تشریفات پروانه ساختمان

۳-۵-۸- صدور ضمانتنامه و بیمه گری در صنعت ساختمان

در مواردی که به موجب قوانین دیگر ساختمان های خاصی از شمول تمام یا بعضی از الزامات فنی یا الزامات کنترلی این آئین نامه مستثنی شده باشند مطابق آن قوانین عمل خواهد شد.

ماده ۴ - در اجرای ماده ۳۴ قانون اشخاص حقیقی و حقوقی زیر در تمام نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی در مواردی که برای آنان در این آئین نامه به عنوان نظامات اداری کنترل مقررات ملی ساختمان تکلیفی معین شده مکلف به رعایت و اجرای آن می باشند:

۴-۱- شهرداری ها به عنوان مسؤل صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی در محدوده و حریم شهر ها.

۴-۲- سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان در خارج از محدوده و حریم شهر ها به شرح مذکور در ماده ۶ این آئین نامه.

۴-۳- دستگاه های اجرائی مجری ساختمان ها و تأسیسات دولتی

۴-۴- مجریان ساختمان ها و تأسیسات عمومی

۴-۵- صاحبان حرفه ها و مشاغل مهندسی ساختمان و شهرسازی

۴-۶- مالکان

فصل دوم - پروانه ساختمانی

ماده ۵ - متقاضیان ساخت در سراسر کشور باید قبل از آغاز هرگونه عملیات ساختمانی، عمرانی و تفکیک زمین از مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل پروانه ساختمانی دریافت نمایند و عملیات طراحی، ساخت و نگهداری و راهبری آن را با تأیید شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل از طریق اشخاص دارای صلاحیت حرفه ای انجام دهند.

ماده ۶- صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی مذکور در صدر ماده ۳۴ قانون در هر محدوده جغرافیایی به موجب قوانین جاری بر عهده مراجع زیر است:

۶-۱- 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 ۱۴۲۴

۶-۲- در شهرک ها (باستثنای شهرک های صنعتی): به موجب فراز آخر ماده ۲ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" شهرداری شهری که شهرک در حریم آن قرار دارد .

۶-۳- در شهرهای جدید: قبل از تشکیل شهرداری، شرکت عمران شهر جدید، و پس از آن شهرداری شهر

۶-۴- در شهرک صنعتی: شرکت شهرک های صنعتی استان مربوطه در محدوده مصوب دولت.

۶-۵- در روستا ها : دهیاری بموجب ماده ۳ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" مصوب ۱۴۲۴ و بخشداری ها در مورد روستا های فاقد دهیار.

۶-۶- در مناطق ویژه اقتصادی: مدیر عامل سازمان منطقه ویژه اقتصادی .

۶-۷- در مناطق آزاد تجاری - صنعتی: سازمان عمران منطقه آزاد.

۶-۸- در خارج از نقاط فوق : مرجعی که بوسیله شورای توسعه و برنامه ریزی استان محل تعیین می شود.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

با تغییر قوانین و مقررات در مورد مراجع مذکور ، مرجع جدید جایگزین آن ها می شود. موارد ابهام در تشخیص شهرداری یا مرجع صالحه برای صدور پروانه ساختمانی در محل معین بوسیله شورایعالی شهرسازی و معماری رفع می شود .

Page | ۱۴

ماده ۷- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در پاسخ به درخواست پروانه ساختمانی، پس از بررسی وضع موجود ملک و امکان قانونی انجام عملیات ساختمانی در آن، کلیه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری حاکم بر ملک مورد نظر را در برگه ای رسمی به نام "دستور تهیه نقشه" ذکر و همراه با تأکید بر الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان به وی اعلام خواهند کرد.

ماده ۸- دستور تهیه نقشه باید صریح و بی ابهام و حاوی تمام حقوق و امتیازاتی که متقاضی ساخت در حداکثر امکان قانونی آن برای ساختن و بهره برداری از ملک مورد نظر دارا است و شروط قانونی استفاده از آن ها بوده و حد اقل حاوی اطلاعات زیر باشد:

۸-۱: مشخصات زمین و معماری:

۸-۱-۱-۱ ضوابط طرح تفصیلی در مورد ملک شامل:

۸-۱-۱-۱-۱ کاربری ها و کاربردهای مجاز بنا

۸-۱-۱-۲ حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

۸-۱-۱-۳ حداکثر طول و سطح اشغال مجاز طبقات زیر و بالای زمین

۸-۱-۴ موقعیت طولی، عرضی و ارتفاعی محل استقرار بنا

۸-۱-۵ حداکثر طول و ارتفاع مجاز پیش آمدگی ها در تمام اضلاع ملک

۸-۱-۶ حداکثر مجاز تعداد طبقات

۸-۱-۷ محدودیت های ارتفاعی طبقات و ساختمان

۸-۱-۸ عرض گذرها و تعیین ابعاد و مساحت زمین پیش و پس از اعمال کلیه بره های اصلاحی احتمالی

۸-۱-۹ دسترسی های مجاز

۸-۱-۱-۱۰- محدودیت های مربوط به ضوابط همجواری

۸-۱-۱-۱۱- پارکینگ مورد نیاز

۸-۱-۱-۱۲- مبدأ مختصات ارتفاعی Page | ۱۵

۸-۱-۲- موقعیت ملک نسبت به ساختمان ها یا محوطه های تاریخی (میراث فرهنگی) و ضوابط ساخت و ساز در آن محدوده

۸-۱-۳- موقعیت ملک نسبت به حرائم راه، راه آهن، مترو، فرودگاه، شبکه برق فشار قوی، لوله های (شبکه) آب، گاز، فاضلاب، مسیل، رودخانه، دریاچه، دریا و مانند این ها

۸-۱-۴- موقعیت ملک نسبت به حریم گسل های زلزله و ضوابط ساخت و ساز در آن (در صورت وجود)

۸-۱-۵- اثر دایر، بایر، موات، باغ یا زراعی بودن ملک

۸-۱-۶- تکلیف درخت های موجود و درخت هایی که باید حفظ یا کاشته شود

۸-۱-۷- فهرستی از عناوین ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی حاکم بر این طرح که در طراحی باید رعایت شود

۸-۲-۱- اطلاعات صدور:

۸-۲-۱-۱- نام مرجع صدور پروانه ساختمانی و شماره پرونده و شماره و تاریخ صدور دستور تهیه نقشه

۸-۲-۲-۱- تاریخ و مرجع تصویب کننده طرح تفصیلی و طرح اجرایی احتمالی

۸-۲-۲-۲- فرآیند های اداری و فنی که تا صدور پروانه ساختمانی باید انجام گیرد

۸-۲-۲-۳- مهلت اعتبار

ماده ۹- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان مکلفند ظرف یک سال از ابلاغ این آئین نامه با استفاده از فناوری اطلاعات امکانات لازم را برای آن که متقاضیان ساخت بتوانند با اعلام موقعیت و مشخصات ملک خود از تمام ضوابط شهر سازی و الزامات فنی حاکم بر ساخت در آن قطعه زمین آگاهی یابند و بروش

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

الکترونیکی دستور تهیه نقشه را دریافت دارند و از گردشکار کامل و مراحل اخذ پروانه ساختمانی و مجوزها و گواهی های دیگر و اقداماتی که باید انجام دهند و تکالیف و حقوقی که دارند و شیوه اعتراض به تصمیمات مراجع فوق الذکر و درخواست تجدید نظر و مرجع آن بطور کامل و واضح مطلع شوند فراهم آورند و همه کاربرگ های مورد نیاز از شروع درخواست تا صدور گواهی ساختمان را بصورت الکترونیک قابل چاپ دریافت نمایند.

ماده ۱۰- متقاضی ساخت مکلف است همزمان با تسلیم نقشه های معماری مرحله اول ساختمان به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و تعیین قطعی و تصویب نهائی مشخصات هندسی، استقرار، تراکم ساختمانی و کاربری ساختمانی که برای آن درخواست پروانه نموده حد اقل ۳۰ روز پیش از پرداخت عوارض پروانه ساختمانی، تابلویی حاوی اطلاعات زیر مشرف بر هر یک از معابر همجوار محلی که قرار است ساختمان در آن ساخته شود، به کیفیتی که از فاصله ۲۵ متری برای دید معمولی قابل خواندن باشد نصب نماید:

۱-۱- نام و شماره تلفن متقاضی ساخت

۲-۱- شماره پرونده در مرجع صدور پروانه ساختمانی

۳-۱- کاربری زمین و کاربرد طبقات ساختمان

۴-۱- نوع تصرف های پیش بینی شده ساختمان

۵-۱- ارتفاع و تعداد طبقات رو و زیر زمین

۶-۱- موقعیت طولی، عرضی و ارتفاعی محل استقرار بنا

۷-۱- پیش آمدگی ها

متقاضی ساخت نصب تابلوی مذکور را در اولین فرصت، که نباید از یک هفته تجاوز کند، به مرجع صدور پروانه ساختمانی اعلام و تصویر آن را تسلیم آن مرجع می کند و پس از صدور پروانه ساخت شماره صدور آن و تاریخ خاتمه عملیات ساختمانی و نام طراحان و شخص حقیقی یا حقوقی مسؤول کنترل طراحی و بازرسی ساخت را درج و تا خاتمه عملیات ساختمانی در محل حفظ خواهد کرد. جزئیات مشخصات تابلو و ارتفاع و چگونگی نصب آن در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تعیین می شود.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۱۱- اشخاص حقیقی و حقوقی مقیم و یا ساکن در شعاع اثر ساختمانی که برای آن تقاضای پروانه ساختمانی شده و شورای اسلامی محل و طرفداران محیط زیست در صورتی که احداث ساختمان با مشخصات ذکر شده را مغایر حقوق خود یا منافع عامه یا ضوابط و مقررات شهرسازی یا مقررات ملی ساختمان یا محیط زیست تشخیص دهند می توانند ظرف ۳۰ روز از زمان نصب تابلوی مشخصات ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمانی مراجعه و اعتراض خود را همراه با ادله تسلیم نموده و درخواست عدم صدور پروانه را بنمایند.

ماده ۱۲- شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل اطلاعات فنی پرونده درخواست پروانه ساختمانی را در اختیار معترضان به صدور آن قرارداد و ظرف ۱۵ روز کاری به اعتراض آنان رسیدگی و در صورت تشخیص وارد بودن اعتراض به آن ترتیب اثر خواهد داد و هر تصمیمی که اتخاذ کند پرونده را به مدت ۳۰ روز دیگر برای ملاحظه معترض یا معترضان باز نگه خواهد داشت تا در صورت بقای آنان بر اعتراض خود بتوانند به استناد پرونده مذکور به کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان مراجعه نمایند.

ماده ۱۳- وظیفه نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل محدوده و حریم شهر مجاز شناخته شده بر عهده شهرداری ها و در مورد سایر نقاط کشور بر عهده سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان مذکور در ماده ۶ این آئین نامه است که بموجب فراز پایانی ماده ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۴۱۴ برای انجام خدمات کنترل و نظارت خود مکلفند از اشخاص حقیقی و حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی استفاده نمایند^{۱۴}. این مسئولیت به ترتیب زیر تفکیک می شود:

۱-۱۳- مسئولیت کنترل درستی طرح معماری مرحله اول و انطباق آن با ضوابط و مقررات شهرسازی و الزامات معماری مرتبط با این مرحله در مقررات ملی ساختمان و مسئولیت کنترل اجرای آن ها در زمان ساخت و اطمینان از کامل بودن انجام تشریفات قانونی و دارا بودن اجازه مراجع قانونی الزامی مستقیماً و رأساً بر عهده شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و مأموران آن ها است و برونسپاری خدمات مذکور رافع مسئولیت شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل نیست.

۲-۱۳- وظیفه حصول اطمینان از تأمین الزامات فنی و مهندسی ساختمان در جزئیات اجرایی معماری و سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی و تجهیزات آن مطابق با مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری بر عهده شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل است. این وظیفه را مراجع مذکور به ترتیبی که در ماده ۳۰

قانون و در این آئین نامه مقرر شده، با استفاده از خدمات اشخاص حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت کنترل طراحی و بازرسی ساخت انجام می دهند. در این صورت مسئولیت مستقیم کنترل ها و بازرسی های مذکور بر عهده این اشخاص می باشد و تنها وظیفه هدایت و کنترل انجام درست فرایند های قانونی برای شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل باقی می ماند. در صورت عدم استفاده شهرداری یا مرجع کنترل ساختمان محل از این اشخاص تمامی مسئولیت های فنی، مهندسی و کارکرد صحیح اجزای ساختمان نیز بر عهده شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان قرار خواهد گرفت.

ماده ۱۴- پروانه ساختمانی پس از اعمال کنترل های لازم در دو مرحله متوالی به ترتیب زیر صادر می شود:

مرحله اول: "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 و عدم مغایرت نقشه معماری مرحله اول ارائه شده برای ساختمان با ضوابط و مقررات شهرسازی مانند کاربری، تراکم ساختمانی، همجواری، سطح اشغال، استقرار، دسترسی، بر و کف و الزامات معماری مندرج در مقررات ملی ساختمان و پرداخت حقوق و عوارض شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل را اعلام می کند و حدود حقوق مالکانه برای تصرف در ملک را تسجیل می نماید اما حاوی اجازه برای انجام عملیات ساختمانی مورد تقاضا نمی باشد.

مرحله دوم: "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 را اعلام و اجازه انجام عملیات ساختمانی مورد درخواست را بر طبق نقشه های تصویب شده می دهد و پروانه ساختمانی تلقی می شود.

فصل سوم - پروانه طرح

ماده ۱۵- نقشه های طرح معماری مرحله اول که به وسیله و با مسئولیت معمار یا معماران دارای پروانه اشتغال بکار معماری معتبر تهیه و امضا شده و باید برای دریافت پروانه طرح به عنوان مرحله اول پروانه ساختمانی برای کنترل و احراز انطباق طرح با حدود ثبتی و مختصات رقومی ملک، ضوابط و مقررات شهرسازی و الزامات معماری مقررات ملی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان داده شود باید حداقل حاوی اطلاعات زیر باشد:

۱۵-۱- موقعیت طولی، عرضی و ارتفاعی استقرار ساختمان بر روی قطعه زمین پس از اعمال اصلاحی ها

۱۵-۲- نقشه تمام طبقات و بام ساختمان در زیر و بالای زمین

۱۵-۳- نمای ساختمان در تمام جهت ها و موقعیت آن نسبت به گذرهای مجاور با مشخص کردن مبدأ ارتفاعات

۱۵-۴- برش های ساختمان و گذرهای مجاور

۱۵-۵- کاربرد فضاهای داخلی و بیرونی بنا و محوطه

۱۵-۶- سیستم حفاظت ساختمان در برابر حریق

۱۵-۷- موقعیت ساختمان نسبت به قطعات زمین و ساختمان های مجاور

۱۵-۸- پارکینگ ها و شیراه های ماشین رو

۱۵-۹- نقشه محوطه و درختان موجود

۱۵-۱۰- جانمایی تأسیسات و مخازن مدفون و منابع هوایی

۱۵-۱۱- موقعیت ساختمان نسبت به بناها و محوطه های میراث فرهنگی و تاریخی در شعاع تعیین شده توسط سازمان

های مسؤل

۱۵-۱۲- موقعیت ملک نسبت به حرائم راه، راه آهن، مترو، فرودگاه، شبکه ها و پست های برق فشار قوی، لوله های

(شبکه) آب، گاز، فاضلاب، مسیل، رودخانه، دریاچه، دریا و مانند این ها

۱۵-۱۳- موقعیت ملک نسبت به حریم گسل های زلزله در صورت وجود

۱۵-۱۴- نقشه پست برق و گاز موجود در داخل ملک یا الزام شده بوسیله شرکت توزیع برق

۱۵-۱۵- راه های دسترسی، خروج، تخلیه و امداد و نجات

۱۵-۱۶- تدابیر مربوط به ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی

نقشه های فوق و مدارک فنی پیوست به آن ها باید همراه با اظهارنامه انطباق معماری با ضوابط که به وسیله معمار

تهیه و امضا می شود به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل تسلیم شود.

ماده ۱۶- معمار تهیه کننده طرح معماری مرحله اول در قبال موارد زیر دارای وظایف حرفه ای است:

۱-۱۶- تأمین همه خواسته های درست متقاضی ساخت در طرح خود تا جایی که الزامات قانونی اجازه میدهد
۲-۱۶- مشاوره با مهندسان سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی و الکترونیکی دارای صلاحیت برای اطمینان از وجود شرایط لازم در طرح معماری مرحله اول برای طراحی سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی و الکترونیکی مناسب و احتراز از چند باره کاری

۳-۱۶- تهیه نقشه های گویا و حتی المقدور فاقد اشکال برای بررسی و تصویب توسط شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل

۴-۱۶- تهیه و امضای اظهارنامه انطباق طرح معماری با ضوابط و مقررات

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. این پایگاه از حیث نیروی انسانی، مکان و تجهیزات باید برای فعالیت معماری مناسب بوده و واجد مشخصات اماکن کسب و پیشه باشد و نام و آدرس آن در اسناد و نقشه ها و مهر معمار ذکر شود و تمام مشخصات آن برای دسترس عموم و کنترل سازمان نظام مهندسی ساختمان و مراجع کنترل ساختمان در وبگاه مهندس معمار ارائه و بهنگام نگهداشته شود.

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 مسئول صدور پروانه طرح بر روی نقشه ها و مدارک فنی پیوست به آن ها نسبت به صدور پروانه طرح به نام متقاضی ساخت و با قید نام، مشخصات و شماره پروانه اشتغال به کار اشخاص حقوقی و حقیقی تهیه کننده طرح اقدام می نماید و همزمان با آن تصویر پروانه صادره را بر روی وبگاه خود و پس از ایجاد و راه اندازی سامانه جامع کشوری اطلاعات ساخت و ساز، بر روی این سامانه و قابل دسترس برای همه قرار می دهد.

فصل چهارم- پروانه ساخت

الف - نقشه های اجرائی

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۱۹- در اجرای مواد ۴ و ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ، متقاضیان ساخت موظف می شوند تهیه طرح های معماری ،سازه ، تأسیسات بهداشتی و مکانیکی ، تأسیسات برقی و الکترونیکی بنای مورد تقاضا و عملیات ساخت آن را به اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار معتبر از وزارت راه و شهر سازی و دارای صلاحیت مناسب برای انجام امور مذکور محول کنند و آن ها را به ترتیبی که در این آئین نامه و مقررات قانونی دیگر آمده به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل معرفی کنند.

ماده ۲۰- برای گرفتن پروانه ساخت پس از دریافت پروانه طرح، ارائه نقشه های اجرایی شامل معماری مرحله دوم، سازه، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی و جزئیات تفصیلی آن ها، همچنین مدارک فنی ضمیمه آن ها که به امضا و مهر تهیه کنندگان دارای صلاحیت رسیده الزامی است. فهرست مدارک فنی لازم برای ارائه به مرجع صدور پروانه در این مرحله در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ذکر می شود.

ماده ۲۱- در صورتی که نقشه های اجرایی هر یک از رشته ها به وسیله گروهی از مهندسان تهیه شده باشد باید هر یک برای انجام خدمتی که به عهده گرفته دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی در رشته خود و با صلاحیت متناسب با خدمت مورد نظر باشند و رأساً ذیل تمام نقشه ها و مدارک فنی که در تهیه آن مشارکت داشته اند با ذکر سمت و نوع مشارکت خود امضا و مهر نمایند.

ماده ۲۲- 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 قانونی وی حاکی از رؤیت آن ها و تأیید تعلق آن ها به وی باشد.

ماده ۲۳- نقشه های اجرایی باید بوسیله شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت مجاز مورد بازبینی قرار گرفته و عدم مغایرت آن ها با مقررات ملی ساختمان و استاندارد های الزامی تأیید شود.

ماده ۲۴- متقاضی ساخت پس از آماده کردن نقشه های اجرایی و مشخصات فنی نسبت به بارگذاری نسخه الکترونیکی آن در سامانه شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل اقدام می نماید. نرم افزار ارجاع کنترل و بازرسی فهرست تمام شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت امین مرجع مذکور که صلاحیت و ظرفیت مجاز ارجاع کار کنترل طرح و بازرسی ساخت ساختمان مورد نظر را دارند اعلام و از بین آن ها بطور اتفاقی یکی را انتخاب و به شرکت مذکور ، متقاضی ساخت و مرجع صدور پروانه ساخت اعلام می کند. این فرایند برای

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

همه ذینفعان قابل مشاهده می باشد. نرم افزار موضوع این ماده با لحاظ کردن تنوع شرایط در محل های مختلف بوسیله وزارت راه و شهرسازی تهیه و مدیریت میشود.

ماده ۲۵- 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 بر روند ارجاع نظارت مستمر خواهد داشت و اطلاعات آن برای سازمان های نظام مهندسی در جهت اعمال ماده ۱۵ قانون قابل دسترس خواهد بود.

ماده ۲۶- کنترل اسنادی مدارک صلاحیتی تهیه کنندگان نقشه های اجرائی و تکمیل بودن مدارک تسلیمی به وسیله مرجع صادر کننده پروانه ساخت انجام می شود.

ماده ۲۷- 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. امضای نقشه ها، مدارک فنی و اظهارنامه انطباق با ضوابط و مقررات و استاندارد های اجباری بمنزله قبول مسؤلیت کامل طراح/طراحان و سایر امضا کنندگان در قبال تمام نتایج و آثار مترتب بر آن طرح خواهد بود.

ماده ۲۸- به هنگام بررسی طرح ها و نقشه های ساختمانی در شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و شرکت کنترل طراحی، معمار طرح و مهندسان مسؤل تهیه نقشه ها - با هماهنگی معمار - باید در صورت درخواست کنترل کننده، شخصا حضور یابند و توضیحات لازم را به اشخاص مسؤل کنترل بدهند و حضور متقاضی ساخت در این مراجع برای توضیح طراحی جایگزین حضور تهیه کنندگان طرح ها نمی باشد.

ماده ۲۹- نقشه ها و مدارک فنی موضوع ماده فوق، درخصوص اشخاص حقوقی باید علاوه برداشتن امضا و مهر طراحان، پس از امضای مدیر عامل و درج مهر شرکت تهیه کننده آن ها به مراجع مزبور تسلیم شود.

ماده ۳۰- تهیه طرح ها به وسیله اشخاصی که فاقد صلاحیت برای تهیه آن ها هستند مغایر قانون است و تهیه طرح ها بوسیله اشخاص دارنده پروانه اشتغال بکار و صلاحیت برای تهیه آن ها مستلزم امضای آن ها و پذیرش مسؤلیت حرفه ای در قبال آن است و امضای ذیل نقشه ها و مدارک فنی بوسیله معماران و مهندسان ومدیران عامل شرکت

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

های دارای پروانه اشتغال به کار که در تهیه آن ها مشارکت نداشته اند، تخلف انتظامی آنان و کسانی که مسبب این تخلف بوده اند محسوب می شود.

ماده ۳۱ - 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 و کنترل ساختمان متناسب با حجم و پیچیدگی فنی طرح ها به مهندسان یا شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت سپرده می شود. وزارت راه و شهرسازی صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی مذکور را معین و برای گسترش فعالیت شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت در نقاط مختلف کشور بمنظور تحقق این ماده ترتیبات لازم و سازوکار های قانونی را تدوین و ابلاغ خواهد کرد.

ماده ۳۲ - در هر محل که 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 ندارد، شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان این کنترل را به اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال بکار و صلاحیت کنترل طراحی و بازرسی ساخت متناسب با ساختمان مورد نظر که بوسیله سازمان نظام مهندسی ساختمان معرفی میشوند محول می نماید. تمام تکالیف و مسؤلیت هایی که در این آئین نامه برای شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت تعیین شده و قابل انجام بوسیله این اشخاص حقیقی است متوجه آنان می باشد.

ماده ۳۳ - کنترل طراحی و بازرسی ساخت دو فعالیت مستقل هستند و انجام آن ها مستلزم احراز پروانه اشتغال به کار با صلاحیت جداگانه است. اولویت در ارجاع بازرسی ساخت هر ساختمان با شرکتی است که عهده دار کنترل طراحی آن بوده است مشروط به آن که صلاحیت و ظرفیت مجاز ارجاع کار لازم را دارا باشد.

ماده ۳۴ - 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 را که برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی با طرح وی را، در بخشی که خود طراحی کرده اند، ضروری می دانند، تهیه کنند تا به عنوان " برنامه بازرسی " به مدارک ضمیمه پروانه ساخت منضم شود. این فهرست نباید از حداقل های موارد بازرسی الزامی که در آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت الزام شده، کمتر باشد.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۳۵- در مورد ساختمان های پیش ساخته ی صنعتی کامل دارای تأییدیه شرکت 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 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 یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل انجام می شود.

ماده ۳۶- 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 ، مصالح، تأسیسات ، تجهیزات و فناوری در طرح خود نماید یا تأیید خود را مشروط به این گونه اقدامات کند.

ماده ۳۷- شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت نمی تواند متقاضی ساخت و صاحبکار یا طراحان را وادار به کاستن از اقلام موارد بازرسی مندرج در "برنامه بازرسی" کند و تأییدیه خود را مشروط به تمکین به آن کند.

ماده ۳۸ - اشخاص حقیقی ای که در هر مرحله 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 ، باید دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی با صلاحیت متناسب با وظیفه خود بوده و ذیل نقشه ها و مدارک فنی را با ذکر مشخصات خود تأیید و مهر و امضا نمایند و مسؤلیت پاسخگویی به آثار تأیید خود را بوسیله اظهارنامه مربوطه به عهده گیرند. این پاسخگویی نافی مسؤلیت طراحان و مسؤلیت اداری مقامات مسؤل در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان نیست. بالاترین مقام هر مرجع کنترل ساختمان مسؤل آموزش لازم به کارشناسان خود در این زمینه می باشد.

ماده ۳۹ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان می توانند علاوه بر آنچه در این آئین نامه تصریح شده با کسب موافقت وزارت راه و شهرسازی پس از صدور پروانه ساختمانی انجام برخی از مراحل ساختمان نظیر حفر چاه ، نماسازی ، نصب آسانسور و اجرای تدابیر صرفه جوئی در مصرف آب و انرژی و مانند این ها را مشروط به ارائه نقشه های تکمیلی و اخذ مجوز ویژه نمایند. فرایند کنترل نقشه های تسلیمی این گونه موارد و صدور مجوز آن ها همانند صدور پروانه ساختمانی بوده و عملیات اجرائی آن هم بوسیله شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت دارای صلاحیت مربوط به آن تحت بازرسی قرار می گیرد.

ب- پیمانکار کل

ماده ۴۰- در اجرای مواد ۴ و ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مقرر می شود متقاضیان ساخت، برای دریافت پروانه ساخت اجرای عملیات ساختمانی خود را به پیمانکاران کل منتخب خود که دارای پروانه اشتغال بکار پیمانکاری کل با صلاحیت متناسب با عملیات مورد تقاضا هستند محول کنند. این پیمانکار کل می تواند از بین مالکان یا شرکاء مالکان در ساخت، مشروط به داشتن پروانه صلاحیت لازم و قبول تعهدات مربوط باشد.

ماده ۴۱- 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 را بر عهده گیرد.

ماده ۴۲- مسئولیت جنبه های کیفی و فنی ساختمانی که به وسیله پیمانکار کل یا "خودسازنده" ساخته شده در قبال ذینفعان بر عهده وی است.

ماده ۴۳- 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 آن تسلیم نماید:

۴۳-۱- پروانه اشتغال به کار پیمانکاری کل با صلاحیت متناسب با عملیات مورد تقاضا

۴۳-۲- وکالت نامه ساخت از ناحیه متقاضی ساخت حاکی از واگذاری وظیفه انجام کل عملیات ساختمانی مورد تقاضا به وی

۴۳-۳- قرارداد پیمانکاری ساخت

۴۳-۴- اظهارنامه کفایت امکانات فنی حاوی فهرست ماشین آلات، تجهیزات، اعتبار مالی و نیروی مدیریتی، فنی و تخصصی در اختیار و قابل جذب در طول ساخت.

۴۳-۵- فهرست کارهای در دست اجرا

۴۳-۶- کارنامه حرفه ای

۴۳-۷- مدارک تعهد به ضمانت کارکرد درست ساختمان و عدم عیب و نقص در آن

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۴۴ - 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 ۴۵ - متقاضی ساخت می تواند پیش از ارائه نقشه های سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل، 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 ۴۶ - پیمانکار کل مکلف است هماهنگی لازم برای انطباق نقشه های اجرایی با نقشه های معماری مصوب را از طریق معمار طرح و سایر طراحان ذیربط به عهده گیرد و در صورتی که تغییر نقشه معماری برای سازگار کردن سازه و تأسیسات با آن به تشخیص معمار طرح اجتناب ناپذیر باشد، باید پیش از ارائه نقشه های اجرایی به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل، از طریق متقاضی ساخت نسبت به اخذ موافقت و تأییدیه معمار طرح و انجام تشریفات قانونی تغییر و تصویب نقشه معماری اقدام کند.

ماده ۴۷ - 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. صدور گواهی های عدم خلاف و پایان ساختمان و پروانه بهره برداری برای واحدهای احداث شده بر مبنای این پروانه ها، علاوه بر شرایط دیگر منوط به رعایت کامل این مقررات است.

ماده ۴۸ - 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 و امضا کنندگان نقشه ها و شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت و مهندسان مرتبط با طراحی و کنترل و بازرسی هر ساختمان را رؤیت و مشخصات آن را حسب مورد در پروانه طرح یا پروانه ساخت درج کنند.

ماده ۴۹ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان 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.

فصل پنجم - مقررات دوره ساخت

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۵۰- نوع قرار داد بین متقاضی ساخت و پیمانکار کل برای اجرای ساختمان بهر شکلی که طرفین توافق نمایند و با قوانین کشور مغایرت نداشته باشد آزاد است و شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای صدور پروانه ساخت کنترل خواهند کرد که موارد ذیل در قرارداد فی مابین توسط پیمانکار کل پذیرفته و تعهد شده باشد:

۱- مسئولیت اداره کارگاه ساختمانی،

۲- مسئولیت تدارک مصالح و مواد ساختمانی و تأسیسات و تجهیزات استاندارد و منطبق بر مقررات ملی ساختمان،

۳- رعایت مقررات ملی ساختمان ،

۴- اجرای نقشه های مصوب ،

۵- تأمین عوامل انسانی دارای مهارت فنی لازم برای اجرای کار ،

۶- تأمین بهداشت ، ایمنی و حفاظت محیط زیست و رعایت الزامات قانونی مربوطه در داخل و شعاع موثر کارگاه ساختمانی

۷- مسئولیت اعمال پیمانکاران جزء و عوامل خود در مرحله ساخت

۸- تضمین حسن انجام عملیات ساخت و جبران خسارت دیدگان از قصور یا تقصیر پیمانکار در رعایت موارد فوق، طی ده سال پس از تحویل ساختمان به صاحبکار.

ماده ۵۱- 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 ۵۲- پیمانکار کل موظف است در واگذاری کار های 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:

۱-۵۲-تخریب ساختمان

۵۲-۲- حفاری برای مطالعات مکانیک خاک

۵۲-۳- گودبرداری و عملیات تثبیت دیواره گود و شیب شیروانی

۵۲-۴- نصب، راهبری و هدایت ماشین آلات و تجهیزات ساختمانی

ماده ۵۳- انجام هرگونه عملیات ساختمانی و نصب و بهره برداری از هرگونه ماشین آلات و تجهیزات که منجر به موارد زیر شود ممنوع است:

۵۳-۱- تولید پرتوهای مضر یا ایجاد صوت و نوفه مضر و محل آسایش همسایگان یا مغایر آیین نامه اجرایی نحوه جلوگیری از آلودگی صوتی موضوع تصویب نامه شماره ۶۰۷۴۳/ت/۱۶۵۴۵ هـ مورخ ۱۴۱۸/۴/۱ هیئت وزیران و اصلاحیه های بعدی آن

۵۳-۲- ایجاد لرزش مؤثر بر سازه های مجاور

۵۳-۳- تولید گاز های آلوده کننده هوا و انتشار دود و گاز های زیان آور، بد بو و آزار دهنده و پرتو های مضر

۵۳-۴- ایجاد گرد و غباری که از محدوده عملیات خارج و به املاک مجاور منتقل شود

۵۳-۵- نشت مایعات و پساب های مضر و بد بوی ساختمانی به معابر، املاک مجاور و منابع آب

۵۳-۶- نصب و روشن کردن منبع نوری خیره کننده و محل آسایش همسایگان در طول شب

موارد فوق در مسئولیت پیمانکار کل و صاحبکار است و شرکت مسؤل بازرسی ساخت باید بر آن نظارت کند

ماده ۵۴- 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:

۵۴-۱- حفاری برای نمونه برداری های مطالعات مکانیک خاک

۵۴-۲- 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

۵۴-۳- عملیات تخریب ساختمان طولانی تر از ۱۰ روز

۴-۵۴- گودبرداری بیش از ۷ متر از بلند ترین نقطه زمین مجاور

۵-۵۴- انجام عملیات تثبیت دیواره گود که مستلزم تصرف در خاک زیر املاک خصوصی و عمومی مجاور باشد

۶-۵۴- عملیاتی که موجب پیش آمدگی و اشراق و بر دسترسی به معابر مجاور شده یا عبور و بهره برداری از آن ها

را محدود یا واجد خطر کند

۷-۵۴- قطع درختان و برچیدن فضای سبز موجود

۸-۵۴- تصرف در جنگل و بستر و حریم رودخانه ها، انهار و دریا و کانال های تأسیسات زیر بنائی

۸-۵۴- عملیاتی که بر نما و منظر و دسترسی به ساختمان ها و محوطه های مذکور در فهرست حفاظت آثار تاریخی و فرهنگی اثر بگذارد

۹-۵۴- اشراق طولانی بر همسایگان

ماده ۵۵- 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:

۱-۵۵- ماشین آلات حفاری، گودبرداری، حمل، ریختن، رگلاژ و کوبیدن خاک و تخریب ساختمان

۲-۵۵- سنگ شکن، سرنده مکانیکی خاک، سیلوی سیمان و دستگاه های ثابت بتن سازیو پمپ بتن

۳-۵۵- جراثقال، جرثقیل، بالابر، دیزل ژنراتور و منبع آب هوایی

ماده ۵۶- شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل 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 ۵۷- 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

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

خسارات مالی جنبی می نمایند. فهرست عیثب 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 ۵۸ - 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 ۵۹ - عملیات ساختمانی در هیچ زمانی نباید بدون پیمانکار کل ادامه یابد. صاحبکار براساس قرارداد ساخت ، حق تغییر پیمانکار کل ساختمان خود را دارد، اما پیش از آن باید تشریفات جایگزینی پیمانکار کل جدید را در مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان انجام و پروانه ساخت جدید به نام پیمانکار کل جدید صادر شود.

ماده ۶۰ - در صورت تعویض پیمانکار کل قبل از پایان عملیات ساختمانی صورتجلسه نقل و انتقال عملیات ساختمانی انجام شده توسط پیمانکار کل قبلی به پیمانکار کل جدید که در آن وضعیت ساختمان نا تمام و نحوه تقسیم مسؤلیت انطباق عملیات اجرائی کل ساختمان با مقررات ملی ساختمان و استانداردهای اجباری بین پیمانکار کل قبلی و جدید تصریح شده و به امضای طرفین و صاحبکار رسیده تهیه و نسخه های آن تسلیم شهرداری و شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت می شود. بدون انجام این تشریفات ادامه عملیات ساختمانی ممنوع بوده و شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت و مأموران شهرداری مکلف به کنترل رعایت این الزامات و اعلام به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل هستند.

ماده ۶۱ - 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 مستحدمات 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.

ماده ۶۲ - صاحبکاران مکلف اند در دوره ساخت در مقاطع مختلف پیشرفت کار 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 بررسی کنند و مشخصات فنی و هندسی کار اجرا شده را از حیث انطباق با طرح خود که مصوب شده مورد

کنترل قرار دهند و مشاوره لازم را برای رفع مواردی که در نقشه ها و مدارک فنی مسکوت یا دارای ابهام است به صاحبکار و پیمانکار کل (در موارد وجود) بدهند .

ماده ۶۳- ارائه خدمات مشورتی الزامی طراحان در تمام دوران ساخت و تا آغاز نازک کاری هربخش می باشد و فاقد محدودیت زمانی دیگر است و به هنگام توافق بین متقاضی ساخت یا پیمانکار کل با مهندسان طراح تهیه کننده نقشه های اجرائی ، طرفین وظایف مشاوره ای را که طراح در حین ساخت خواهد داشت و حق الزحمه این خدمات و نحوه پرداخت آن متناسب با پیشرفت کار و حجم خدمت را در توافقات بین خود لحاظ و مکتوب خواهند کرد و نسخه ای از آن را به رؤیت مرجع صادر کننده پروانه ساختمان خواهند رساند.

ماده ۶۴- گزارش طراحان در مورد عدم انطباق عملیات ساختمانی با طرح های مصوب تهیه شده توسط آنان در صورت ارائه به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل باید توسط مراجع مذکور ثبت رسمی شده و برای کنترل به شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت ارجاع شود.

ماده ۶۵- چنانچه طراحان نقشه های اجرائی به صورت موقت یا دائم با عذر موجه نتوانند وظایف مشاوره ای خود را در حین ساخت انجام دهند باید با موافقت صاحبکار یک مهندس صاحب صلاحیت همتراز یا بالاتر از خود را به مسئولیت و به هزینه خود بجانمایی خویش به صاحبکار و شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت معرفی نمایند. در صورت عدم دسترسی به طراحان یا استنکاف آن ها از ارائه خدمت یا معرفی جانشین واجد صلاحیت، صاحبکار مراتب را به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت اعلام و با صلاحدید وی از خدمات مشاوره مهندس واجد صلاحیت دیگر استفاده خواهد کرد.

ماده ۶۶- چنانچه طراحان تهیه کننده نقشه های اجرائی بدون عذر موجه از انجام وظیفه مشاوره ای خود در دوران ساخت خودداری نمایند یا آن را بطور قابل قبول انجام ندهند مرتکب تخلف انتظامی مغایر با مسئولیت حرفه ای خود شده و مراتب به وسیله صاحبکار و شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل برای رسیدگی و صدور حکم به شورای انتظامی سازمان مهندسی ساختمان اعلام می شود. تشخیص فقدان عذر موجه و وقوع تخلف با شورای انتظامی مذکور است.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیر قابل استناد

ماده ۶۷- 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 ، وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی برای ساختمان های با کاربری بهداشتی و درمانی، سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس وزارت آموزش و پرورش برای مدارس ، سازمان آموزش فنی و حرفه ای برای آموزشگاه ها، وزارت علوم ، تحقیقات و فناوری برای آموزشگاه ها، دانشگاه ها، پژوهشگاه ها، و پژوهشگاه و مجتمع های آموزش عالی ، وزارت ورزش برای اماکن ورزشی، وزارت ارشاد برای اماکن گردشگری ، کتابخانه های عمومی، سینما ها و تماشاخانه ها و مانند آن ها نیز در حوزه خود الزامی است.

ماده ۶۸- 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 شورای تدوین مقررات ملی ساختمان ملاک خواهد بود.

ماده ۶۹- 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 ان زمینه استفاده نمایند و در صورت لزوم از کمک مراجع رسمی مسؤل هریک بهره بگیرند.

فصل هفتم - بازرسی ساخت و نظارت کارگاهی

الف- بازرسی ساخت

ماده ۷۰- مراحل اساسی عملیات ساختمانی برای حصول اطمینان از انطباق آن ها با حدود ملکی و نقشه ها و مدارک فنی مصوب ، ضوابط و مقررات شهرسازی ، الزامات مقررات ملی ساختمان و استانداردهای اجباری و مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی و ضوابط آن و کنترل استقرار پیمانکار کل مندرج در پروانه ساخت و رعایت ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در بکارگیری عوامل کارگاهی و پیمانکاران جزء و وجود ساز و کار نظارت کارگاهی کار آمد و مانند آن باید بوسیله شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت مجاز و دارای صلاحیت بازرسی و تأیید شود و نتایج هر نوبت بازرسی حداکثر به فاصله ۳ روز کاری پس از انجام به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل اعلام شود.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۷۱- 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 ۷۲- 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 رسیده ویژه همان طرح ذکر شده است.

ماده ۷۳- پیمانکار کل مکلف است به فاصله حداقل ۳ 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 ۷۴- 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 استنکاف پیمانکار کل دستور توقف کار بدهد. در صورتی که پیمانکار کل به این وظیفه عمل نکند اقدام صاحبکار بجای وی کفایت می نماید.

ماده ۷۵- چنانچه شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت در انجام بموقع بازرسی تعلل کند و یا شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل 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 بغیر خواهند بود.

ماده ۷۶- 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 مسؤلیت ضعف بازرسی متوجه بازرس ساخت است اما در هر صورت مسؤلیت این عوامل از مسؤلیت ساخت پیمانکار کل نمی کاهد.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۷۷ - 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 مجوزها و گواهی های صادره درج می شود.

ماده ۷۸ - بازرسی ساخت شغل 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 آرشیو وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرداری های محل انجام بازرسی و ذخیره می شود.

ماده ۷۹ - 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 محل انجام می پذیرد. این آئین کار برای انواع ساختمان ها و برای کنترل الزامات شهرسازی و فنی تدوین می شود و حاوی روش های بازمینی و مستند سازی، اندازه گیری، آزمایش، ارزیابی انطباق، پیمایش و مساحی به همراه کاربرگ های اعلام نظر رد یا تأیید و درج دلایل آن ها و سایر اقدامات لازم در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان خواهد بود.

ماده ۸۰ - ترتیب کنترل موارد ویژه مانند ساختمان به روش صنعتی، اجرا به روش پیش ساخته، طراحی و اجرای شبکه داخلی گاز ساختمان، کاربرد فناوری های نوین و نامتداول، استفاده از تأسیسات و تجهیزات منصوبه خاص، روش های ویژه بهینه سازی مصرف انرژی و ممیزی انرژی، مقاوم سازی ساختمان به روش های خاص و جابجایی یا تخریب ساختمان به روش های ویژه 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 ۸۱ - 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 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

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

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 ۸۲- 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 ۸۳- 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 ۸۴- 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 ، از ادامه 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 ۸۵- 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.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۸۶ - شرکت های "کنترل طراحی و بازرسی ساخت" می توانند از پذیرش کار ارجاع شده به آن ها از طرف شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان خودداری نمایند ، اما تکرار استنکاف از قبول کار بی دلیل موجه 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 ۸۷ - 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 ۸۸ - 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 ۸۹ - شهرداری ها و سایر 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 خود ارسال نمایند.

ماده ۹۰ - گزارش تخلف ساختمانی و عدم انطباق عملیات اجرایی با ضوابط و مقررات و استاندارد ها 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

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

از کارشناسان خود احراز می کنند. افزون بر آن موظفند ارائه کنندگان گزارش های نادرست را برای رسیدگی به شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان معرفی کنند.

ماده ۹۱- در مورد ساختمان هائی 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 شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل 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.

ب - نظارت کارگاهی

ماده ۹۲- در کلیه شهر ها صاحبکار مکلف است در اجرای فراز نخست تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها پیش از آغاز عملیات اجرائی ساختمان مهندسی را که ساختمان به مسؤلیت او ساخته میشود کتباً به عنوان مهندس ناظر به شهرداری معرفی نماید.

ماده ۹۳- مهندس ناظر مسؤل ساختمان در هر بلوک ساختمانی یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال بکار معماری یا عمران با صلاحیت متناسب با نظارت کارگاهی بر ساختمانی که مسؤلیت آن را پذیرفته خواهد بود و حد اقل عهده دار وظایف زیر می باشد:

۱- حضور در کارگاه و مراقبت مستمر نسبت به عملیات ساختمانی به میزانی که برای انجام کامل وظایف مذکور در بند های زیر کافی باشد.

۲- انطباق ساختمان و ملحقات و محوطه آن با مشخصات مندرج در پروانه طرح و پروانه ساخت و نقشه ها و مشخصات فنی ضمیمه آن.

۳- انطباق اجرای ساختمان و ملحقات و محوطه آن با ضوابط و مقررات شهرسازی.

۴- انطباق عملیات اجرائی ساختمان و ملحقات و محوطه آن با نقشه های مصوب.

۵- انطباق عملیات اجرائی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات آن با الزامات مقررات ملی ساختمان و حد اقل های قابل قبول در استاندارد های اجباری.

۶- مراقبت از ایمنی و بهداشت کارگاه و عوامل کار و اشخاص ثالث در داخل کارگاه و شعاع اثر آن.

۷- اخطار وقوع تخلف و ابلاغ رفع تخلف با قید مهلت به صاحبکار و پیمانکار کل در صورت وجود.

۸- اعلام موارد نقض الزامات شهرسازی و فنی و محتوای نقشه های مصوب و پروانه ساختمان بفاصله حد

اکثر سه روز کاری پس از آغاز عملیات مذکور .

۹- گواهی کردن مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی بطور ادواری در تمام مدت ساخت و

در پایان کار برای شهرداری یا مرجع کنترل ساختمان محل و شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساختمان.

ماده ۹۴ - نظارت کارگاهی مذکور در فوق سازوکاری داخلی است که افزون بر خودکنترلی در قبال شهرداری نیز

مسئولیت قانونی دارد. در کارهای دارای پیمانکار کل بجهت متوجه بودن تمام مسئولیت انطباق ساختمان با ضوابط و

مقررات شهرسازی و الزامات مقررات ملی ساختمان و استانداردهای اجباری به وی صاحبکار می تواند مهندس

سرپرست کارگاه پیمانکار کل یا مدیرعامل شرکت پیمانکار کل را مشروط به داشتن شرایطی که برای مهندس ناظر

مسئول ساختمان ذکر شده با اطلاع خود وی برای این مسئولیت به شهرداری معرفی کند و در مورد کارهای خود

سازندگان ساختمان های کوچک فاقد پیمانکار کل، همان شخص مسئول نظارت عمومی است.

فصل هشتم - مقررات مالی

ماده ۹۵ - هزینه های کنترل طراحی و بازرسی ساخت بوسیله شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان

محل به اشخاص و یا شرکت های ارائه کننده خدمات مذکور پرداخت می شود و گزارش های فنی کنترل و

بازرسی ها نیز به مراجع مذکور و هر مرجع دیگری که در مقررات و آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت

تعیین شده باشد، داده می شود.

ماده ۹۶ - تعرفه خدمات کنترل طراحی و بازرسی ساخت موضوع این آئین نامه متشکل از حق الزحمه های

مهندسی و آزمایشگاهی بانضمام ارقامی بابت جبران قبول مسئولیت حرفه ای، اجرت در دسترس بودن، هزینه های

بالاسری و دوباره کاری و موارد پیش بینی نشده و سود متعارف بهمراه مراحل و نحوه پرداخت آن ها به شرکت ها

و اشخاص ارائه کننده خدمت پس از استعلام نظر از آن ها و از 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.

ماده ۹۷ - 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 پس از سیر تشریفات قانونی از متقاضیان ساخت وصول و در حساب جداگانه ای نزد شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل تودیع نگهداری و متناسب با ارائه خدمات شرکت ها و اشخاص به آن ها پرداخت می شود. گردش کامل این حساب قابل رؤیت بوسیله شورای اسلامی محل، ذیحساب اداره کل راه و شهرسازی استان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان می باشد.

ماده ۹۸ - صاحبکارانی که در اثر عدم توجه بموقع به مقررات ملی ساختمان و اجرای آن موجبات تکرار چند باره تمام یا بخشی از 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.

فصل نهم - مقررات انواع شرکت ها

ماده ۹۹ - پروانه اشتغال به کار برای شرکت های متقاضی با رعایت ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی بصورت مجزا در صلاحیت «طراحی ساختمان» یا «پیمانکاری کل» صادر می شود و در صورت احراز شرایط هر دو طبق شیوه نامه وزارت راه و شهرسازی، صدور پروانه اشتغال به کار با صلاحیت توأم طراحی و اجرای ساختمان صادر می شود.

ماده ۱۰۰ - پروانه اشتغال به کار برای هر شرکت با رعایت ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی 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 توأم کنترل طراحی و بازرسی ساخت بلامانع است.

ماده ۱۰۱ - هر مهندس شخص حقیقی تنها در یک شرکت دارای پروانه اشتغال به کار می تواند به عنوان مدیر عامل، عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت انجام وظیفه کند.

ماده ۱۰۲ - 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 آن در پروانه اشتغال بکار مهندسی آن ها بشرح زیر درج می شود:

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

۱۰۲-۱- 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.

۱۰۲-۲- ادای شهادت و نوشتن شهادت نامه رسمی در مورد ساختمان ها با رعایت تشریفات قانونی آن .

۱۰۲-۳- تهیه شناسنامه فنی و ملکی برای ساختمان های موجود و بروز رسانی آن ها.

ماده ۱۰۳ - بمنظور کمک به طراحی منطبق با مقررات ملی ساختمان در چارچوب محدودیت های ضوابط و مقررات شهرسازی و به حداکثر رساندن امکان بهره گیری از ظرفیت های موجود در ضوابط و مقررات شهرسازی برای طراحی منطبق با الزامات مقررات ملی ساختمان، وزارت راه و شهرسازی اقدام به فراهم کردن شرایط ارائه خدمات مشاوره ضوابط و مقررات شهرسازی و شهرداری به متقاضیان ساخت و مهندسان طراح خواهد نمود. این خدمات بوسیله اشخاصی عرضه خواهد شد که دارای پروانه اشتغال به کار معماری یا پروانه اشتغال به کار شهرسازی بوده و با گذراندن آزمون خاص و انجام کارآموزی "پروانه مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی" دریافت نمایند. استفاده متقاضیان ساخت و مهندسان طراح از خدمات این مشاوران اختیاری است و سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان در چارچوب بند ۵ ماده ۱۵ قانون بر حسن انجام خدمات آن ها نظارت می کنند.

ماده ۱۰۴ - سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها اقدام به ایجاد "دفتر مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی" در شهر ها و نقاط مشمول این آئین نامه به منظور راهنمایی متقاضیان ساخت و ارائه کنندگان خدمات مهندسی به آن ها نموده و و ادارات راه و شهرسازی حمایت های اداری ، قانونی، آموزشی و مالی لازم برای همکاری شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان با آن ها در ارائه اطلاعات بهنگام مورد نیاز آن ها را به عمل خواهد آورد.

ماده ۱۰۵- مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و سایر دستگاه های عمومی و دولتی برای انجام تشریفات اداری صدور پروانه ساختمانی و گواهی ها و مجوز های مرتبط دیگر با وکالت تنها نمایندگی اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار تهیه کننده طرح از طرف متقاضی ساخت یا وکالت کاری دفاتر کارگزاری پروانه ساختمانی از طرف متقاضی ساخت و یا پیمانکار کل را خواهند پذیرفت . صاحبان امتیاز این دفاتر باید دارای "پروانه اشتغال به کار مشاوره مقررات شهرسازی و ساختمانی" از وزارت راه و شهرسازی بوده و دارای کارنامه حرفه ای باشند .

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۱۰۶ - شرح خدمات حداقل کارگزار پروانه ساختمانی در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) ذکر خواهد شد و سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان در چارچوب بند ۵ ماده ۱۵ قانون بر حسن انجام خدمات آن ها نظارت می کنند.

Page | ۴۱

ماده ۱۰۷ - 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 فروشنده ساختمان نوساز و پیمانکاران کل در زمینه کار کرد درست ساختمان و رفع عیوب و پرداخت خساراتی که طی دوره معین 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 ۱۰۸ - 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 صلاحیت 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 ۱۰۹ - شرکت هائی 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 برای مدیران و مستخدمان تمام وقت آن ها مرکز فعالیت غالب محسوب می شود و می توانند طبق مقررات دارای حقوق و تعهدات شوند و مسئولیت مالی به عهده

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

گیرند. و تماماً مشمول نظارت های موضوع بند ۵ ماده ۱۵ قانون بوسیله سازمان نظام مهندسی ساختمان استان می باشند.

ماده ۱۱۰- شرکت های مذکور در ماده پیشین صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار مهندسی مستقل از مهندسان شخص حقیقی خود ندارند و هرنوع 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 ۱۱۱- 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 منتزع می شود و تنها مسؤلیت مدنی ، جزائی و انتظامی کارهایی که قبلاً با امتیاز مذکور بعهده 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 ۱۱۲- 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 ۱۱۳- 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

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

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.

Page | ۴۳

ماده ۱۱۴ - 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 ساختمان 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 ۱۱۵ - 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 ۱۱۶ - 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 ۱۱۷ - 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 یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و بازرسان ساخت و پیمانکار کل ذیربط ابلاغ می کند.

ماده ۱۱۸ - 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 مسئولان مراجع مذکور تخلف اداری و انتظامی محسوب می شود.

ماده ۱۱۹- 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 طراحی، ساخت، کنترل و بازرسی موضوع این آئین نامه نظارت کرده و 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، پس از احراز، 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 ۱۲۰- 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 کل 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 ۱۲۱- شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت پس از خاتمه عملیات ساختمانی هر واحد تفکیکی ساختمان و بخش های مشاع و مشترک آن و اعمال کنترل های لازم، در صورت تأیید پیش نویس پروانه بهره برداری را تنظیم و پس از امضا تسلیم صاحبکار می کند. این مجوز پس از امضای شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صدور رسمی آن بمنزله عدم مغایرت مواردی که کنترل کرده اند با مقررات لازم الاجرا در طراحی و اجرای ساختمان و عدم مغایرت با ایمنی و بهداشت ساختمان برای بهره برداران و اشخاص ثالث و اعلام رسمی بلامانع بودن بهره برداری از ساختمان محسوب می شود.

فصل دهم - کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان

ماده ۱۲۲- کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان متشکل از استاندار(رئیس کمیته)، مدیر کل راه و شهرسازی استان(دبیر کمیته)، رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهردار شهر مرکز استان و رئیس شورای اسلامی شهر مرکز استان و در مواردی که موضوعی در کمیته مطرح باشد که به شهر دیگری بجز مرکز استان مربوط باشد ترتیب شهردار و رئیس شورای اسلامی همان شهر و چنانچه موضوع به مناطق آزاد یا مناطق تجاری مربوط باشد مدیر عامل سازمان مربوطه و رئیس شورای اسلامی منطقه بعنوان عضو موقت، 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:

۱-۱۲۲- نظارت بر حسن اجرای این آئین نامه یا ترتیبات جایگزین آن در استان و ارائه گزارش ادواری به وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور.

۲-۱۲۲- پیشنهاد شمول تمام یا بخشی از این آئین نامه بر شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر و واحد های جغرافیائی واقع در حوزه استان که قابلیت اجرای آن را یافته اند.

۳-۱۲۲- پیشنهاد مواردی از ترتیبات مذکور در این آئین نامه که اجرای آن را در محدوده جغرافیائی معین یا در مورد عملیات معین یا خدمات معین امکان ناپذیر تشخیص می دهد برای مستثنی کردن.

۴-۱۲۲- پیشنهاد موارد اصلاح و تغییر در الزامات فنی قابل اجرا در استان با رعایت ترتیبات مذکور در فراز آخر ماده ۳۳ قانون.

۵-۱۲۲- رسیدگی به گزارش های مربوط به عدم رعایت الزامات قانونی در اقدامات و تصمیمات متخذه شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان استان در صدور پروانه ها، مجوز ها و گواهی های آن، رأساً یا به استناد گزارش شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت، در مواردی که مورد اعتراض متقاضی ساخت، صاحبکار، پیمانکار کل، همسایگان، ذینفعان یا علاقه مندان به حفظ محیط زیست و حامیان رعایت مقررات شهرسازی و ساختمانی باشد.

۶-۱۲۲- هر پیشنهاد دیگری که به اجرای بهتر ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان کمک کند.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیر قابل استناد

ماده ۱۲۳- 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.

Page | ۴۶

ماده ۱۲۴- 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 ۱۲۵- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان ها و مجموعه های ساختمانی که 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 ۱۲۶- 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 ۱۲۷- 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 احراز موارد زیر است و انجام هیچگونه کنترل دیگری فراتر از آن مجاز نیست:

۱-۱۲۷- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی

۲-۱۲۷- رعایت مقررات ملی ساختمان

۱۲۷-۳- رعایت استاندارد های اجباری

۱۲۷-۴- انجام اقدامات قانونی به وسیله متقاضی ساخت ، طراحان و پیمانکار کل ، ارائه مدارک لازم و تحصیل

تأییدیه ها و مجوزهای ضروری

ماده ۱۲۸ - 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 ۱۲۹ - خودسازندگان در صورت تقاضا می توانند در هر ۵ سال یکبار و در هر ۱۵ سال ۲ بار از معافیت های زیر برخوردار شوند:

۱-۱۲۹- 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.

۲-۱۲۹- به جای استفاده از پیمانکار کل مسؤلیت ساخت را رأساً عهده دار شوند و اجرای کار را جزء به جزء به دارندگان صلاحیت واگذار کنند .

۳-۱۲۹- برای کنترل عملیات اجرایی ساختمان بجای بهره گیری از نظارت کارگاهی به مشاوره حین ساخت معمار طراح ساختمان و کنترل های اشخاص حقیقی یا حقوقی عهده دار کنترل طراحی و بازرسی ساخت اکتفا کنند.

ماده ۱۳۰- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای ساختمان های کوچک تر نسبت به ساختمان های بزرگ تر 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 و گردشکار ساده تری برقرار خواهند کرد .

فصل یازدهم- مسؤلیت ها و تضمین ها

ماده ۱۳۱ - در دوره انجام عملیات حفاری و نمونه گیری برای مطالعات ژئوتکنیک مسؤلیت رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کار و عدم آسیب به تأسیسات زیر بنایی ی رو و زیر زمین بر عهده مشاور مسؤل مطالعات مذکور می باشد و متقاضی ساخت بعنوان صاحبکار موظف به همکاری با وی می باشد.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۱۳۲- تأیید و امضای طراحی معماری و طراحی و محاسبه سازه 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 استاندارد های 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 تمام یا بخشی از دوره های زمانی مذکور را بشرحی که در آن مبحث مقرر می شود، پوشش دهند.

ماده ۱۳۳- صدور گواهی پایان ساختمان و هر سند دیگر که قانوناً برای انجام معاملات ساختمان نوساز ضروری باشد بوسیله شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان مستلزم ارائه ضمانتی است که به موجب آن فروشنده به مدت مذکور در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان 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 هر یک 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 تعیین می شود.

ماده ۱۳۴- پیمانکار کل مکلف است برای هر واحد تفکیکی ساختمان، شناسنامه فنی و ملکی واحد حاوی حدود و مشخصات ملکی و تفکیکی و مشخصات فنی واحد مذکور و بخش های مشترک و مشاع ساختمان را تهیه و پس از اخذ تأیید مهندسین 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 ۱۳۵- فروشنده ساختمان نوساز مکلف است برای هر واحد تفکیکی ساختمان شناسنامه فنی و ملکی به همراه نسخه مصدق ضمانت نامه یا بیمه نامه های مسئولیت 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.

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

ماده ۱۳۶ - فهرست عیوب و نواقص مشمول جبران خسارت ، برای آگاهی فروشندگان و خریداران ساختمان های نوساز و کنترل دفاتر اسناد رسمی ثبت کننده نقل و انتقال، به وسیله وزارت راه و شهرسازی منتشر و به ادارات ثبت اسناد املاک اعلام می گردد.

Page | ۴۹

ماده ۱۳۷ - 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:

۱-۱۳۷- تضمین انجام تعهدات کارگزار پروانه (در صورت توافق طرفین)

۲-۱۳۷- تضمین مهندسان طراح و محاسب - بیمه نامه مسؤلیت حرفه ای

۳-۱۳۷- تضمین کنترل کننده طراحی - بیمه نامه مسؤلیت حرفه ای مشترک شخص حقیقی و شرکت کنترل کننده

۴-۱۳۷- تضمین بازرسی ساخت - بیمه نامه مسؤلیت حرفه ای بازرسان شخص حقیقی مشترکاً با شرکت بازرسی

۵-۱۳۷- تضمین پیمانکار کل - تضمین رعایت مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری و تعهد جبران خسارت ناشی از بروز عیب و نقص اساسی

۶-۱۳۷- تضمین فروش - تضمین کارکرد درست ساختمان و اجزاء آن و تعهد جبران خسارت ناشی از بروز عیب و نقص اساسی

ماده ۱۳۸ - در صورت قبول خریدار ، فروشنده ساختمان نوساز 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 ذینفع منتقل کند.

ماده ۱۳۹ - حداقل مشخصات کیفی ساختمان و اجزاء آن که باید بوسیله پیمانکار کل و فروشنده ساختمان نوساز تضمین شود ، مشخصات مندرج در مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری کشور است.

ماده ۱۴۰ - هر نوع توافق مستقیم یا غیر مستقیم یا انعقاد قرارداد بین فروشنده ساختمان نوساز و خریدار آن که به موجب آن تمام یا بخشی از تعهداتی که فروشنده برطبق این آئین نامه و قوانین ، مقررات ، ضوابط ، استاندارد ها و

ضمانت نامه ها و بیمه نامه های صادره به عهده دارند ساقط شود، بمنزله عدم رعایت نظامات دولتی محسوب می شود و مورد قبول دستگاه دولتی، عمومی و شهرداری ها نبوده و مراجع مذکور مجاز به قبول آن نمی باشند.

فصل دوازدهم - ظرفیت اشتغال به کار و ظرفیت مجاز ارجاع کار

ماده ۱۴۱- 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:

۱- رعایت کامل معیار های طراحی و یا محاسبه بهینه قابل اجرا

۲- ارائه نقشه ها و مدارک فنی کامل

۳- نظارت کارگاهی طراح بر انطباق کامل اجرا با طراحی

۴- دادن تضمین معتبر در مورد مسئولیت طراحی و نظارت

ماده ۱۴۲- 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 ۱۴۳- ظرفیت انجام عملیات پیمانکاری کل به وسیله شرکت های دارای صلاحیت تابع عوامل زیر است:

۱- مدیریت و نیروی انسانی مهندس، کاردان و ماهر شاغل در شرکت از حیث دانش و تجربه

۲- سابقه کار پیمانکاری شرکت و رضایت صاحبکاران و بهره برداران از ساختمان هایی که اجرا کرده

۳- تشکیلات و سازمان کار نهادینه در شرکت

۴- ماشین آلات و ابزار و تجهیزات ساختمانی در اختیار

۵- توان مالی شرکت و جذب امکانات برای پیمانکاری و اعطای تضمین برای کارهای تحت مسئولیت

۶- دارا بودن محل دفتر ثابت با فضای متناسب با فعالیت پیمانکاری کل

ماده ۱۴۴- 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 ۱۴۵- 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:

۱- مهندسان شاغل تمام وقت شرکت در همان رشته

۲- امکانات مالی، مکانی و تجهیزات سخت افزاری و نرم افزاری شرکت برای کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۳- 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 ۱۴۶- وزارت راه و شهرسازی با کسب نظر از سازمان نظام مهندسی ساختمان و شهرداری ها و سایر 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:

۱- نرم افزار تعیین و کنترل ظرفیت اشتغال به کار طرح و نظارت پیش از تدوین و اجرای شیوه نامه احراز شرایط مذکور در ماده ۱۴۲

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

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

ماده ۱۴۷- کمیته 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 روز مراتب را به وزارت راه و شهرسازی اطلاع دهد.

ماده ۱۴۸- 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

ماده ۱۴۹- 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 و اداره آن را عهده دار شود. این سامانه حاوی آخرین اطلاعات نقشه وضع موجود 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 و سایر اطلاعات لازم برای کنترل ساختمان، شهرسازی و توسعه کالبدی بوده و بصورت برخط در دسترس متقاضیان قرار خواهد گرفت.

ماده ۱۵۰- 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:

۱-۱۵۰- 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 هر یک

۱۵۰-۲- ارائه فهرستی از حداقل وظایف و مسئولیت های عوامل زیر:

۱۵۰-۲-۱- متقاضی ساخت

۱۵۰-۲-۲- کارگزار متقاضی ساخت (در مواردی که وجود دارد)

۱۵۰-۲-۳- مهندس معمار پدید آورنده طرح

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیر قابل استناد

۱۵۰-۲-۴-مهندسان فنی طراح و محاسب تهیه کننده نقشه های اجرائی و مدارک فنی

۱۵۰-۲-۵-شرکت ها و اشخاص حقیقی کنترل کننده طراحی

۱۵۰-۲-۶- فروشنده ساختمان نوساز Page | ۵۳

۱۵۰-۲-۷-شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت و بازرسان آن ها

۱۵۰-۲-۸-شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان

۱۵۰-۳-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:

۱۵۰-۳-۱-مشاغل مهندسی و مدیریت کنترلی در داخل شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان

۱۵۰-۳-۲-کارگزاری پروانه ساختمانی

۱۵۰-۳-۳-طراحی معماری

۱۵۰-۳-۴-طراحی و محاسبه سازه

۱۵۰-۳-۵-طراحی و محاسبه تأسیسات مکانیکی ساختمان

۱۵۰-۳-۶-طراحی و محاسبه تأسیسات برقی و الکترونیکی ساختمان

۱۵۰-۳-۷-طراحی و نصب آسانسورها ، بالابر ها و پله های مکانیکی

۱۵۰-۳-۸-طراحی و نصب تأسیسات استخر و جاکوزی

۱۵۰-۳-۹-طراحی و نصب سیستم های آلام و اطفای حریق

۱۵۰-۳-۱۰-پیمانکاری کل ساختمان

۱۵۰-۳-۱۱-طراحی و اجرای گودبرداری و سازه نگهبان

۱۵۰-۳-۱۲-کنترل طراحی ساختمان

۱۵۰-۳-۱۳- کنترل مختصات رقومی و هندسی ساختمان و ساختگاه آن

۱۵۰-۳-۱۴- بازرسی ساخت ساختمان

۱۵۰-۳-۱۵- امور آزمایشگاهی Page | ۵۴

۱۵۰-۴-۱- تدوین و انتشار آئین کار کنترل طراحی و بازرسی ساخت حاوی حداقل فصل های زیر:

۱۵۰-۴-۱- شرایط احراز مشاغل کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۵۰-۴-۲- کار آموزی و بازآموزی های الزامی کنترل کنندگان طراحی و بازرسان ساخت

۱۵۰-۴-۳- مدل نظام ارجاع کنترل طراحی و بازرسی ساخت از طرف شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و

کنترل ساختمان به بازرسان و شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۵۰-۴-۴- شرایط کارسپاری به بازرسان در شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۵۰-۴-۵- روش ها و استاندارد های قابل پذیرش کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۵۰-۴-۶- روش های اعلام نتایج کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۵۰-۴-۷- شرایط و شیوه کنترل طراحی و بازرسی ساخت موارد ویژه مذکور در مواد ۸۰ و ۱۲۴

۱۵۰-۵- تهیه فهرست عیوب و نواقص اساسی ساختمان که مشمول جبران خسارت بوسیله فروشنده ساختمان نوساز

و بیمه گر میباشد

۱۵۰-۶- تهیه شیوه نامه ارزیابی کارنامه حرفه ای شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۵۰-۷- تهیه فرم های اظهار نامه و تعهدنامه و تضمین برای تمام خدمات کارگزاری، طراحی، کنترل طراحی

، پیمانکاری کل، بازرسی ساخت و فروش ساختمان نو

۱۵۰-۸- تهیه فرم های تأییدیه ها و گزارش های مسئولان کنترل طراحی و بازرسی ساخت

۱۵۰-۹- تعیین شرایط بهره برداری از طرح ها و صدور پروانه بهره برداری

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

۱۵۰-۱۰- تهیه شیوه نامه نحوه اعتراض به تصمیمات شهرداری و سایر مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و شرکت های کنترل طراحی و بازرسی ساخت و نحوه رسیدگی به آن ها و اعلام رأی تجدید نظر و اجرای آراء صادره

Page | ۵۵

۱۵۰-۱۱- ایجاد کارنامه حرفه ای کاغذی یا الکترونیکی برای 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 دستگاه های دولتی و عمومی و مانند آن ها بوسیله 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

۱۵۰-۱۲- 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 مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و ادارات راه و شهرسازی و سازمان های نظام مهندسی ساختمان.

۱۵۰-۱۳- ایجاد مرکز آموزش بازرسان بوسیله وزارت راه و شهرسازی در مناطق مختلف کشور و آموزش کارشناسان کنترل ساختمان در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و بازرسان بوسیله سازمان نظام مهندسی و دانشگاه ها

ماده ۱۵۱ - 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 به نحوی نباشند یا تفسیر نشوند که دارای اثرات زیر شوند:

۱- 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.

۲- 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.

- ۳- امکان رقابت شرافتمندانه بین ارائه کنندگان خدمت مهندسی و فنی را محدود یا سلب کند.
- ۴- 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.
- ۵- 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 - سایر مقررات

ماده ۱۵۲- الزامات فنی حاکم بر طراحی و ساخت ساختمان و صلاحیت لازم برای ارائه این خدمات متناسب با عوامل زیر به وسیله وزارت راه و شهرسازی سطح بندی می شود و برای سطوح پایین تر، الزامات فنی ساده تر و تشریفات اداری آسان تر تعیین می شود:

۱-۱۵۲- میزان مخاطره آمیز بودن ساختمان

۲-۱۵۲- اندازه ساختمان و حجم عملیات آن

۳-۱۵۲- سطح برخورداری رفاهی منطقه

۴-۱۵۲- دسترسی به نیروی انسانی ماهر و متخصص در منطقه

۵-۱۵۲- دسترسی به مصالح، مواد و تأسیسات و تجهیزات در منطقه

۶-۱۵۲- شرایط اقلیمی

۷-۱۵۲- شرایط فصلی انجام کار ساختمانی در محل

۸-۱۵۲- سایر عوامل مؤثر

ماده ۱۵۳- مهندسانی که عهده دار کنترل طراحی و بازرسی ساخت هستند و مدیران شرکت های آن ها بعنوان امین مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان بایستی در هنگام دریافت پروانه اشتغال به کار در مراسم ادواری تحلیف

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

که به وسیله وزارت راه و شهرسازی برگزار میشود شرکت کرده و پس از اتیان سوگند زیر متن کتبی آن را برای انضمام به کارنامه حرفه ای خود امضا کنند :

«من (نام و نام خانوادگی) به خداوند قادر و ناظر سوگند یاد می کنم در انجام وظایف کنترل و بازرسی خود و مدیریت این امور بهترین دانش، مهارت و دقت خود را که لازم است به کار گیرم و شهادت ها و گزارش های حاوی رد یا تأیید فنی را بیطرفانه و با صداقت و امانت و بموقع و کامل اظهار، تهیه و تسلیم نمایم.»

ماده ۱۵۴ - فعالیت های 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 ۱۵۵ - شرایط و نوع ضمانت ها و بیمه های موضوع این آئین نامه و نحوه رفع نقص از ساختمان معیوب و جبران خسارت ناشی از عیب و نقص در ساختمان ناشی از مسامحه در رعایت مقررات ملی ساختمان و استاندارد های اجباری به وسیله طراح، ناظر، پیمانکار کل، صاحبکار و کنترل کنندگان طاحی و بازرسان ساخت 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 متداول در صنعت بیمه تدوین می شود و پس از تصویب دولت به عنوان آئین نامه "بیمه مسؤلیت ساختمان" به این آئین نامه الحاق می شود.

ماده ۱۵۶ - 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 ۱۵۷ - 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 منضمات گواهی پایان ساختمان و گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله صادره توسط شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محسوب می شود که دفاتر

پیش نویس اول

برای اظهارنظر

غیرقابل استناد

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 ۱۵۸- این آئین نامه 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 سازهای موضعی و موضوعی 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 ۱۵۹ - وزارت راه و شهرسازی از سال ۱۳۹۵ به بعد هر ۵ سال یکبار نتایج و اثرات اجرای این آئین نامه بر ارتقای ایمنی، بهداشت، سلامت، آسایش ساختمان ها و بهبود شهرسازی 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. این ارزیابی ها پایه پیشنهادات اصلاحی آئین نامه حاضر خواهد بود.

ماده ۱۶۰ - با تصویب این آئین نامه تصویب نامه شماره ۴۶۰۵ ت ۲۸۵۴۹ مورخ ۱۴۲۳.۰۴.۲۲ 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 اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۴۱۵ و ضوابط منبعث 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.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.