

به نام خدا

« آئین نامه کنترل ساختمان »

Page | ۱

هیئت وزیران در جلسه مورخ..... بنا به پیشنهاد شمارهمورخ.....وزارت راه و شهرسازی به استناد ماده ۴۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ آئین نامه کنترل ساختمان را به شرح ذیل تصویب نمود:

فصل اول - کلیات

ماده ۱ - هدف

هدف این آئین نامه وضع ترتیبات اداری و اجرایی برای کنترل و حصول اطمینان از رعایت ضوابط شهرسازی ، و ضوابط فنی مندرج در مقررات ملی ساختمان، آئین نامه ها و استانداردهای فنی در ساخت ساختمان بمنظور تأمین ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی جامعه و بهره برداران از ساختمان می باشد.

ماده ۲ - تعاریف:

عبارت ها، واژه ها ، اصطلاحات و اختصارات این آئین نامه ، که در زیر به ترتیب الفبا ذکر می شود ، به معنا و تعریف ارائه شده برای هر یک بکار رفته است:

آئین کار بازرسی ساخت: مجموعه فرآیندها، دستور کارهای انجام بازرسی ساخت ساختمان ها و کاربرگ های مورد استفاده در آن موضوع مواد ۳۵ ، ۴۵ ، ۸۲ ، ۸۳ ، ۱۰۳ و ۱۵۶ این آئین نامه .

آئین نامه اجرائی: آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن.

اظهارنامه انطباق: گزارشی که هر یک از طراحان تهیه و امضاکننده نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی به پیوست نقشه های خود در کاربرگ های هم شکل برای ارائه به مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل تنظیم و امضا می کنند و در آن طرز برآورده کردن ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی را در طرح خود، برای کمک به بازبینی طراحی نشان می دهند.

الزامات ساختمانی: مجموع قواعد فنی مندرج در مقررات ملی ساختمان ، آئین‌نامه‌های لازم‌الاجرا و استانداردهای اجباری حاکم بر عملیات ساختمانی مورد تقاضا.

بازبینی طراحی: واریسی و بازبینی نقشه‌های طرح و مدارک فنی و محاسبات ضمیمه نقشه‌ها برای حصول اطمینان از عدم مغایرت طرح معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و سایر جنبه‌های فنی ساختمان حسب مورد با ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی و احراز درستی طراحی و محاسبه ، کامل بودن اطلاعات لازم و وجود انطباق بین نقشه‌های مرحله اول با هم و نقشه‌های اجرائی با یکدیگر و با نقشه مرحله اول.

بازرسی ساخت: مجموعه اقدامات کنترلی برای حصول اطمینان از نبودن مغایرت بین عملیات ساختمانی با حدود ملک و نقشه‌های مصوب ، ضوابط شهرسازی ، الزامات ساختمانی و مراجع قانونی ذیربط دیگر و اعلام نظر کتبی نسبت به آن .

برنامه بازرسی: فهرست اقلام و اجزای مشمول بازرسی و توالی زمانی انجام آن‌ها در دوره ساخت بشرح مذکور در ماده ۳۵ این آئین‌نامه .

پایگاه بازرسی: محل استقرار بازرسان ساخت برای دسترسی به آن‌ها در ساعات کار و اعزام به محل انجام عملیات ساختمانی برای بازرسی، مانند شرکت یا دفتر.

پروانه بهره‌برداری: مجوزی رسمی که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان با صدور آن بهره‌برداری از تمام یا بخش‌های معینی از ساختمان را مجاز اعلام می‌دارد.

پروانه ساختمان: مجوزی رسمی که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر می‌کند و به موجب آن اجازه می‌دهد بر روی یک قطعه زمین ساختمان یا محوطه یا مستحدثاتی با کاربری ، استقرار و مشخصات هندسی و فنی معین مصوب ساخته شود یا در ساختمان ، تأسیسات ، محوطه و مستحدثات موجود تغییراتی ایجاد شود. پروانه ساختمان، پروانه ساختمانی یا پروانه‌ای که در قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ ذکر شده به همین معنا است.

پیمانکار جزء: شخص دارای صلاحیت حرفه‌ای اجراکننده بخشی از ساختمان یا تأسیسات و تجهیزات آن .

پیمانکار ساخت: شخص دارای پروانه اشتغال به کار پیمانکاری ساخت از وزارت راه و شهرسازی که متقاضی ساخت وی را به‌عنوان مسئول اجرای کل عملیات یک ساختمان یا مجموعه‌ای از ساختمان‌ها در دوره زمانی معین به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و دیگر مراجع رسمی لازم و مرتبط معرفی می‌کند.

دستور تهیه نقشه: مجوزی که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل در آن کلیه شرایط احداث، تغییر یا توسعه ساختمان در یک ملک معین و کاربری‌ها و بهره‌برداری‌های قانونی ممکن از آن را به متقاضی پروانه ساختمان اعلام می‌دارد.

ساختمان: بنا یا عملیات ساخت بنا، بسته به کاربرد آن در جمله.

سازه: سامانه باربر ساختمان.

ساختمان کوچک: بنای منفرد دارای کاربرد مسکونی، تجاری، اداری، انبار یا اختلاطی از آن‌ها که مساحت کل بنا شامل مجموع مساحت مسطح سقف طبقات آن از ۳۰۰ مترمربع و ارتفاع سازه آن از ۱۲ متر و تعداد طبقات بالای زمین آن از ۳ و تعداد طبقات زیرزمین آن از ۲ و تعداد واحدهای آن از ۴ تجاوز نکند.

سامانه اطلاعات ساختمانی و کالبدی کشور (اطساک): سامانه یکپارچه ملی اطلاعات بهنگام وضع زمین‌ها، ساختمان‌ها، مستحقات و عوارض نقاط کشور، طرح‌های جامع، تفصیلی، هادی، ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و سایر الزامات حاکم بر احداث ساختمان و عمران شهری.

شاخص صنعتی سازی: عددی که بیانگر درجه صنعتی بودن روش ساخت یک ساختمان و اجزای آن بر طبق مبحث یازدهم مقررات ملی ساختمان است.

شخص: شخص حقیقی و شخص حقوقی، هر دو، مگر آنکه به یکی از آن دو تصریح شود. در کاربرد جمع، یعنی اشخاص، هم به همین معنا است.

شغل تمام وقت: حرفه اصلی هر فرد که غالباً به آن اشتغال دارد و مدارک رسمی مانند پرداخت حق بیمه یا مالیات شغلی نشانگر تمام وقت بودن او در این شغل باشد.

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان: سندی رسمی حاوی اطلاعات فنی و ملکی و ابعاد و اندازه‌های ساختمان یا هر واحد آن و شاخص صنعتی سازی ساختمان در زمان اتمام آن و تغییرات بعدی آن‌ها و نام و اشخاص دخیل در طراحی، ساخت و بازرسی آن و عناوین و مشخصات ضمانتنامه‌ها و بیمه‌نامه‌های آن‌ها.

شورای اسلامی محل: شورای اسلامی شهر، شهرک، یا روستا یا منطقه‌ای که ساختمان در آن واقع است.

شورای تدوین مقررات ملی ساختمان: شورای تهیه و پیشنهادکننده اصول و قواعد فنی موضوع ماده ۳۳ قانون به وزیر برای تصویب.

شهرسازی: طراحی، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های توسعه کالبدی در مقیاس منطقه، شهر، شهرک یا روستا.

صاحبکار: متقاضی ساخت در دوره اجرای عملیات ساختمانی.

Page | ۴
صاحبکار خودسازنده: صاحبکاری که شخصاً وظیفه اجرای عملیات ساختمانی خود را طبق ترتیبات این آئین‌نامه به عهده می‌گیرد.

ضوابط شهرسازی: معیارها و ضابطه‌های الزام‌آور که در طرح‌های جامع، تفصیلی، هادی، موضعی و موضوعی و مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع قانونی در مورد تفکیک و تجمیع زمین، کاربری، تصرف (کاربرد و نوع بهره‌برداری از ساختمان)، تراکم ساختمانی، زیربنا، سطح اشغال، استقرار، همجواری، دسترسی، نورگیری، اشراف، بازشوها، ارتفاع، ارتفاع آزاد، پیش‌آمدگی، عبور و مرور معلولین، حصارکشی و نمای ساختمان و مانند این‌ها در شهر، حریم شهر، شهرک، منطقه و روستا وضع شده است.

طرح ساختمانی: عملیات ساختمانی معینی که برای انجام آن برنامه‌ریزی شده است.

طرح معماری: مشخصات کالبدی، فضائی و عملکردی ساختمان و ملحقات آن.

طراح: شخص عهده‌دار طراحی.

طراحی: آفرینش ایده و تعیین مشخصات ساختمان، اجزاء، ملحقات یا تأسیسات و تجهیزات آن و بازنمایی ترسیمی آن‌ها.

طرح و ساخت: شیوه‌ای از ساخت که در آن طراحی و اجرای ساختمان توسط شخص واحد انجام، مدیریت یا تعهد می‌شود.

ظرفیت اشتغال به کار: میزان معینی خدمات معماری یا مهندسی استاندارد که حرفه‌مندان بصورت انفرادی یا گروهی قادرند بسته به شرایط و سازمان کار خود در یک‌زمان یا دوره زمانی ارائه کنند و مسئولیت‌های قانونی آن را بر عهده بگیرند.

ظرفیت مجاز پذیرش کار: میزان کار قابل‌واگذاری بازرسی ساخت به یک شرکت دارای صلاحیت بازرسی در هر رشته در محدوده فعالیت آن.

عملیات ساختمانی: کلیه فعالیت‌های اجرائی ساختمان مشتمل بر تجهیز کارگاه- برچیدن ساختمان یا بخشی از آن- گودبرداری و عملیات خاکی- ساخت سازه موقت نگهدارنده- 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 دسترسی‌های ساختمان- تغییر در راه‌های فرار و تخلیه ساختمان- اتصال تجهیزات دائمی به بدنه ساختمان و مانند آن‌ها.

قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.

کاربرد ساختمان: تصرف ، نوع بهره‌برداری از ساختمان.

کاربری: نوع استفاده از زمین.

کارنامه حرفه‌ای: پرونده‌ای که سوابق فعالیت‌های حرفه‌ای هر دارنده پروانه اشتغال به کار مهندسی و ظرفیت اشتغال بکار و محکومیت‌های انتظامی ، مدنی و جزایی مرتبط با امور حرفه‌ای و نشانی محل اشتغال وی در هر زمان در آن درج می‌شود.

کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان: کمیته‌ای متشکل از نماینده معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی ، معاون امور عمرانی استانداری (رئیس کمیته) ، مدیرکل راه و شهرسازی استان (دبیر کمیته) ، رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به عنوان اعضای ثابت و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان به عنوان عضو غیر ثابت.

کنترل ساختمان: مجموعه اقدامات اداری و اجرائی که بر اساس قوانین و مقررات به منظور کسب اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی با ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی انجام می‌پذیرد.

گواهی انطباق شهرسازی: گواهی انجام تشریفات قانونی توسط متقاضی ساخت و تأیید انطباق نقشه معماری مرحله اول با ضوابط شهرسازی و الزامات معماری حاکم بر مشخصات کالبدی، فضائی و عملکردی ساختمان.

گواهی پایان کار ساختمان: سندی است رسمی 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 شهرسازی ، الزامات ساختمانی، محتوای پروانه ساختمان ، نقشه‌های مصوب و اعلام و انجام اقدامات قانونی لازم تأیید می‌شود و به منزله اجازه بهره‌برداری از ساختمان/ های موضوع پروانه است. "گواهی پایان کار" ، "برگ پایان ساختمان" و " برگ پایان ساختمانی" در قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ نیز به همین معنا است.

گواهی عدم خلاف: تأییدیه‌ای رسمی که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل به درخواست صاحبکار یا پیمانکار ساخت برای عملیات ساختمانی معین در هر مرحله قبل از پایان کار ساختمان یا برای یک ساختمان موجود صادر می‌کند و به موجب آن عدم مغایرت عملیات مذکور یا وضع ساختمان موجود با مندرجات پروانه ساختمان، ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی و نقشه‌های مصوب اعلام می‌شود. این گواهی در تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها "گواهی عدم وقوع تخلف" خوانده شده است.

مبحث دوم: مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان نظامات اداری.

متقاضی ساخت: شخصی که به عنوان مالک یا مأذون از طرف وی یا با اختیار قانونی تقاضای پروانه ساختمان برای انجام عملیات ساختمانی دارد.

مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان: مراجع قانونی ذکر شده در بند ۳-۱ این آئین‌نامه که مواد ۱، ۲، و ۳ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها- مصوب ۱۳۸۴" آن‌ها را "مسئول کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران" در محدوده جغرافیایی شهر یا روستایی دانسته و در آغاز ماده ۳۴ قانون از آن‌ها بعنوان "شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی" یاد شده است.

مرجع نظارت عالی: وزارت راه و شهرسازی به موجب ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.

مسئولیت حرفه‌ای: تعهد قانونی، قراردادی یا عرفی که شخص حرفه مند در زمینه نحوه عرضه خدمات حرفه‌ای خود و در قبال آثار آن مطابق قوانین، مقررات، استانداردها و عرف مسلم اهل حرفه دارد.

مسئولیت ساخت: مسئولیت پیمانکار ساخت در قبال کارکرد درست ساختمان و اجزای آن و تعهد نسبت به جبران خسارات ناشی از عیب و نقص در آن.

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

مقررات ملی ساختمان: مجموع اصول و قواعد فنی حاکم بر طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به انضمام آئین‌نامه حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمان‌های عهده‌دار کنترل و ترویج آن‌ها.

مهندس ناظر: مهندس دارای صلاحیتی که مسئولیت نظارت بر عملیات ساختمانی به عهده او است.

نظارت: کنترل، بررسی، برنگری، بازرسی و مراقبت که انواع آن در این آئین نامه به قرار زیر است:

- ۱- نظارت عمومی: نظارت مستمر و نظام‌مندی که شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان، مذکور در صدر ماده ۳۴ قانون، برحسب وظیفه محوله به آنان به موجب تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، ماده ۳۰ قانون و مواد ۱، ۲، و ۳ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها- مصوب ۱۳۸۴" در زمینه "کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران" رأساً با بکارگیری مأموران و کارکنان واجد صلاحیت خود یا اشخاص حقیقی و حقوقی عهده‌دار بازرسی ساخت اعمال می‌کنند.
- ۲- نظارت کارگاهی: مراقبت و کنترل فنی مستمر نسبت به عملیات ساختمانی از جانب صاحبکار بوسیله طراحان و مهندسان منتخب خود.
- ۳- نظارت عالی: نظارت نظام‌مند وزارت راه و شهرسازی بر اجرای ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمران شهری به موجب ماده ۳۵ قانون
- ۴- نظارت هیئت‌مدیره سازمان استان بر خدمات مهندسان: نظارتی که هیئت‌مدیره‌های سازمان‌های نظام‌مهندسی ساختمان استان‌ها در چارچوب بند ۵ ماده ۱۵ قانون بر نحوه انجام خدمات مهندسی به وسیله مهندسان و اشخاص حقوقی در طرح‌ها و فعالیت‌های غیردولتی حوزه استان دارند.
- ۵- نظارت بر عملکرد سازمان‌ها: نظارت رئیس سازمان بر عملکرد سازمان‌های استان‌ها موضوع بند ۱۱۴ آئین‌نامه اجرائی.

نقشه معماری: نقشه بازنمایی ترسیمی طرح معماری و مشخصات و جزئیات آن.

نقشه معماری مرحله اول: نقشه‌های معماری که برای بازبینی و صدور گواهی انطباق شهرسازی به مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان تسلیم می‌شود.

نقشه‌های اجرائی: نقشه‌های تفصیلی معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و الکترونیکی و سایر بخش‌ها و جنبه‌های فنی ساختمان که در مرحله دوم برای اجرای عملیات ساختمانی منطبق بر نقشه معماری مصوب مرحله اول تهیه شده و برای گرفتن پروانه ساختمان تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان محل می‌شود.

نقشه‌های مصوب: نقشه‌های معماری مرحله اول و مدارک ضمیمه آن‌ها که برای صدور پروانه ساختمان به تصویب شهرداری یا مرجع صادرکننده پروانه ساختمان محل و دیگر مراجع تصویب قانونی رسیده است.

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 مشارئله.

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 به ترتیب به شرح زیر است:

۱-۳: حوزه شمول جغرافیایی:

۱-۱-۳-۱- حوزه شمول جغرافیایی الزامات فنی مقررات ملی ساختمان، سراسر کشور است و چنانچه در متن یک مبحث برای اجرای الزامات معینی محدودیت جغرافیایی مقرر شده باشد این محدودیت معتبر و لازم الرعایه است.

۱-۱-۳-۲- حوزه شمول جغرافیایی این آئین نامه و شیوه نامه مصوب وزیر در خصوص نحوه اجرای آن است عبارت است از:

۱-۲-۱-۳-۱- تمام شهرها و شهرک ها.

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

آن دسته از شهرها و شهرک ها و مناطق گردشگری که امکانات اجرای الزاماتی از این آئین نامه در آنها وجود ندارد به پیشنهاد کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان و تصویب وزیر راه و شهرسازی پس از کسب نظر وزیر کشور، معافیت های موقتی از اجرای آن الزامات یافته و الزامات جایگزین برای آن مناطق بوسیله وزیر ابلاغ خواهد شد.

۲-۳- حوزه شمول موضوعی:

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

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

۳-۳- حوزه شمول از حیث نوع مالکیت طرح:

الزامات مقررات ملی ساختمان اعم از فنی یا کنترلی، موضوع این آئین نامه، در طرح های ساختمانی دارای مالکیت دولتی، تعاونی، خصوصی، نهادهای عمومی غیردولتی، نظامی و انتظامی و امنیتی لازم الاجرا است.

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

کلیه عملیات ساختمانی که به موجب قانون انجام آن‌ها مستلزم کسب پروانه ساختمان باشد.

۳-۵- حوزه شمول از حیث نوع خدمات:

Page | ۹ ۳-۵-۱- طراحی

۳-۵-۲- محاسبه و تهیه نقشه‌ها ، مدارک فنی و مشخصات فنی

۳-۵-۳- نظارت

۳-۵-۴- پیمانکاری ساخت

۳-۵-۵- بازبینی طراحی

۳-۵-۶- بازرسی ساخت

۳-۵-۷- وظایف مراجع اداری کنترل ساختمان

۳-۵-۸- مشاوره و کارگزاری پروانه ساختمان

۳-۵-۹- صدور ضمانت‌نامه و بیمه‌گری در صنعت ساختمان

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

ماده ۴- اصول و قواعد فنی مقررات ملی ساختمان و فهرست عناوین مباحث آن و چگونگی اجرا و کنترل اصول و قواعد مذکور بوسیله شورای تدوین مقررات ملی ساختمان تهیه و به تصویب وزیر خواهد رسید. این شورا متشکل از ۲۵ نفر از اشخاص برجسته حرفه‌ای و تخصصی در زمینه معماری و علوم و فنون ساختمان می‌باشد که اعضا و رئیس آن با حکم وزیر راه و شهرسازی ، پس از مشورت با مراجع معتبر حرفه‌ای، پژوهشی و علمی و دانشگاهی تعیین می‌شوند. آئین‌نامه تشکیلات و نحوه فعالیت این شورا توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود و تعداد اعضای آن متناسب با توسعه علوم و فنون ساختمانی به تشخیص وزیر تا ۳۱ نفر قابل افزایش است .

ماده ۵- مقررات ملی ساختمان تنها مرجع فنی و معیار تشخیص درستی طراحی ، محاسبه ، اجرا ، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها اعم از مسکونی ، اداری ، تجاری ، عمومی ، آموزشی ، بهداشتی و نظایر آن است. در موضوعاتی که مقررات

ملی ساختمان در مورد آن‌ها ساکت است ضوابط فنی معتبر منتشره بوسیله مراجع ملی دیگر یا الزامات فنی دارای پذیرش عمومی و بین‌المللی ملاک این تشخیص خواهد بود.

ماده ۶- شخصی که قصد انجام عملیات ساختمانی بر روی یک زمین یا انجام عملیات ساختمانی بر روی ساختمان موجود دارد، باید مالک قانونی زمین یا ساختمان بوده یا برای انجام عملیات مذکور از جانب مالک یا مالکان یا مراجع دارای صلاحیت قانونی دارای اجازه باشد و از مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل پروانه ساختمان بگیرد.

ماده ۷- ارائه هر گونه خدمات تخصصی مذکور در این آئین‌نامه شامل خدمات طراحی، بازبینی طراحی، اجرای ساختمان، بازرسی ساخت و رسیدگی به نقشه‌ها و مدارک فنی ارائه‌شده برای دریافت پروانه ساختمان و صدور پروانه و گواهی‌های انطباق شهرسازی، عدم خلاف و پایان کار ساختمان و پروانه بهره‌برداری در شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، مستلزم داشتن پروانه اشتغال بکار معتبر با صلاحیت انجام خدمت تخصصی موردنظر است. در مواردی این آئین‌نامه از اشخاص حقیقی یا حقوقی ارائه‌کننده خدمات فوق یاد نموده مقصود دارنده پروانه اشتغال به کار است ولو آنکه به این شرط تصریح نکرده باشد.

ماده ۸- اشخاص زیر در اجرای ماده ۳۴ قانون در تمام نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی در مواردی که برای آنان در این آئین‌نامه تکلیفی معین شده ملزم به رعایت آن می‌باشند:

۱-۸- شهرداری‌ها به‌عنوان مسئول صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی در محدوده و حریم شهرها.

۲-۸- سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان در خارج از محدوده و حریم شهرها به شرح مذکور در ماده ۹ این آئین‌نامه.

۳-۸- دستگاه‌های اجرائی مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی.

۴-۸- مجریان ساختمان‌ها و تأسیسات عمومی.

۵-۸- صاحبان حرفه‌ها و مشاغل مهندسی ساختمان و شهرسازی و کاردان‌ها و معماران تجربی که تحت مسئولیت آن‌ها انجام وظیفه می‌کند.

۶-۸- مالکان.

۷-۸- کارفرمایان.

فصل دوم - پروانه ساختمان

ماده ۹- صدور پروانه ساختمان و اعمال کنترل و نظارت بر اجرای آن و امور شهرسازی به موجب قوانین جاری در هر محدوده جغرافیایی بر عهده مراجع زیر است:

۹-۱- در داخل محدوده و حریم شهرها: شهرداری‌ها.

۹-۲- در شهرک‌ها (به استثنای شهرک‌های صنعتی): شهرداری شهری که شهرک در حریم آن قرار دارد.

۹-۳- در شهرهای جدید: قبل از تشکیل شهرداری، شرکت عمران شهر جدید مربوطه، و پس از آن شهرداری شهر.

۹-۴- در شهرک صنعتی: شرکت شهرک‌های صنعتی استان مربوطه در محدوده مصوب دولت.

۹-۵- در روستاها: دهیاری، و بخش‌داری‌ها در مورد روستاهای فاقد دهیار.

۹-۶- در مناطق ویژه اقتصادی: سازمان منطقه ویژه اقتصادی.

۹-۷- در مناطق آزاد تجاری - صنعتی: سازمان عمران منطقه آزاد.

در خارج از نقاط فوق بر عهده مرجعی است که بوسیله شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان محل تعیین می‌شود و در موارد ابهام، وزیر مرجع مذکور را تعیین می‌کند.

ماده ۱۰- شهرداری‌ها و سایر مراجع ذکر شده در ماده ۹ این آئین‌نامه مسئول اعمال مقررات این آئین‌نامه در حوزه تحت مدیریت خود و حصول اطمینان از عدم مغایرت عملیات ساختمانی با ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی می‌باشند. این مسئولیت شامل موارد زیر است که به موجب فراز پایانی ماده ۳۰ قانون برای انجام آن باید از اشخاص دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی با صلاحیت مربوط استفاده نمایند:

۱۰-۱- احراز درستی طرح معماری مرحله اول و عدم مغایرت آن با ضوابط شهرسازی و الزامات معماری مرتبط با این مرحله در مقررات ملی ساختمان و کنترل اجرای آن‌ها در زمان ساخت و تشریفات قانونی و دارا بودن اجازه‌های مراجع قانونی. این وظیفه مستقیماً و رأساً بر عهده کارکنان و مأموران دارای پروانه اشتغال بکار مربوط در مرجع صدور پروانه ساختمان می‌باشد و برون‌سپاری این خدمات رافع مسئولیت‌های مرجع مذکور نیست.

۱۰-۲- احراز انطباق نقشه‌های اجرائی با نقشه‌های مصوب معماری مرحله اول و نظارت بر انطباق عملیات ساختمانی با آن‌ها و الزامات ساختمانی و پاسخگویی در برابر آن. چنانچه این وظیفه را به اشخاص دارای صلاحیت بازرسی ساخت

واگذار کنند مسئولیت حرفه‌ای بازرسی‌های مذکور به این اشخاص منتقل می‌شود و تنها وظیفه کنترل درستی انجام فرآیندها بر عهده مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان باقی می‌ماند.

ماده ۱۱- شهرداران شهرهای مرکز استان و شهرهایی که جمعیت آن‌ها پانصد هزار نفر و بیشتر است یکی از معاونان خود را به‌عنوان "مسئول شهرسازی و کنترل ساختمان" مأمور اجرا و اعمال این آئین‌نامه نموده و وی را به همین عنوان به وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، دستگاه‌های عضو شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شورای اسلامی شهر معرفی خواهند کرد. شرایط علمی و تجربی احراز سمت و ضوابط انتخاب، نصب و عزل معاون مذکور توسط وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تعیین و ابلاغ می‌شود و رئیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران انطباق شرایط معاون مذکور را احراز خواهد کرد. وزارتین مذکور حداکثر ظرف ۵ سال از ابلاغ این آئین‌نامه اجرای ترتیبات فوق را به همه شهرها گسترش می‌دهند.

ماده ۱۲- شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در پاسخ به درخواست پروانه ساختمان، پس از بررسی وضع موجود ملک و امکان قانونی انجام عملیات ساختمانی در آن، عنوان ضوابط شهرسازی و معماری حاکم بر ملک موردنظر را در "دستور تهیه نقشه" ذکر و همراه با تأکید بر الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان اعلام خواهند کرد. دستور تهیه نقشه باید صریح و بدون ابهام و حاوی تمام حقوق و امتیازاتی که متقاضی ساخت در حداکثر امکان قانونی آن برای ساختن و بهره‌برداری از ملک موردنظر دارا است و شروط قانونی استفاده از آن‌ها بوده و حداقل حاوی اطلاعات مذکور در زیر می‌باشد:

۱۲-۱: ضوابط زمین و معماری:

۱۲-۱-۱-۱: ضوابط طرح تفصیلی در مورد ملک شامل:

۱۲-۱-۱-۱-۱: کاربری‌ها و کاربردهای مجاز بنا.

۱۲-۱-۱-۲: حداکثر تراکم ساختمانی مجاز.

۱۲-۱-۱-۳: حداکثر طول و سطح اشغال مجاز طبقات زیر و بالای زمین.

۱۲-۱-۱-۴: موقعیت طولی، عرضی و ارتفاعی محل استقرار بنا.

۱۲-۱-۱-۵: حداکثر طول و ارتفاع مجاز پیش‌آمدگی‌ها در تمام اضلاع ملک.

۱۲-۱-۱-۶: حداکثر مجاز تعداد طبقات.

۱۲-۱-۷-۱- محدودیت‌های ارتفاعی طبقات و ساختمان.

۱۲-۱-۸-۱- عرض گذرها و تعیین ابعاد و مساحت زمین پیش و پس از اعمال کلیه بره‌های اصلاحی احتمالی.

۱۲-۱-۱-۹- دسترسی‌های مجاز. Page | ۱۳

۱۲-۱-۱-۱۰- محدودیت‌های مربوط به ضوابط همجواری.

۱۲-۱-۱-۱۱- پارکینگ موردنیاز.

۱۲-۱-۱-۱۲- مبدأ مختصات ارتفاعی.

۱۲-۱-۲- موقعیت ملک نسبت به ساختمان‌ها یا محوطه‌های تاریخی (میراث فرهنگی) و ضوابط ساخت‌وساز در آن محدوده.

۱۲-۱-۳- موقعیت ملک نسبت به حریم راه، راه آهن، مترو، فرودگاه، شبکه برق فشارقوی، لوله‌های (شبکه) آب، گاز، فاضلاب، مسیل، رودخانه، دریاچه، دریا و مانند این‌ها.

۱۲-۱-۴- موقعیت ملک نسبت به گسل‌ها و ضوابط ساخت‌وساز در آن (در صورت وجود).

۱۲-۱-۵- اثر دایر، بایر، موات، باغ یا زراعی بودن ملک.

۱۲-۱-۶- تکلیف درخت‌های موجود و درخت‌هایی که باید حفظ یا کاشته شود.

۱۲-۱-۷- فهرستی از عناوین ضوابط شهرسازی و ساختمانی حاکم بر این طرح که در طراحی باید رعایت شود.

۱۲-۲- اطلاعات صدور :

۱۲-۲-۱- نام مرجع صدور پروانه ساختمان و شماره پرونده و شماره و تاریخ صدور دستور تهیه نقشه.

۱۲-۲-۲- تاریخ و مرجع تصویب‌کننده طرح تفصیلی و طرح اجرایی احتمالی.

۱۲-۲-۳- فرآیندهای اداری و فنی که تا صدور پروانه ساختمان باید انجام گیرد.

۱۲-۲-۴- مهلت اعتبار.

ماده ۱۳ - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در اجرای قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات مصوب بهمن‌ماه ۱۳۸۸ و آئین‌نامه اجرایی آن ظرف دو سال از ابلاغ این آئین‌نامه، امکانات لازم را برای آنکه متقاضیان ساخت

با اعلام موقعیت و مشخصات ملک خود از ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی آن آگاهی یابند و بصورت الکترونیکی دستور تهیه نقشه دریافت دارند و از گردشکار و شیوه اعتراض به تصمیمات مراجع فوق و درخواست تجدیدنظر و مرجع آن بطور کامل و واضح مطلع شوند، فراهم آورند و کاربرگ های موردنیاز از شروع درخواست تا صدور گواهی پایان کار ساختمان را بصورت الکترونیکی دریافت نمایند.

ماده ۱۴- پروانه ساختمان پس از اعمال کنترل های لازم طی مراحل زیر صادر می شود:

مرحله اول: صدور گواهی انطباق شهرسازی که سندی است رسمی دال بر انجام تشریفات قانونی و عدم مغایرت عملیات ساختمانی مورد تقاضا و نقشه معماری مرحله اول آن با قوانین و مقررات حاکم بر نحوه استفاده از زمین و ضوابط شهرسازی و الزامات معماری مقررات ملی ساختمان و حقوق اشخاص ثالث. این گواهی مجوز انجام عملیات ساختمانی نیست.

مرحله دوم: صدور پروانه ساختمان که سندی رسمی است و انجام تشریفات قانونی و عدم مغایرت نقشه های اجرائی ارائه شده ساختمان با نقشه های معماری مصوب مرحله اول و الزامات ساختمانی را اعلام می کند و اجازه انجام عملیات ساختمانی را بر طبق نقشه های تصویب شده می دهد.

مرحله اول: صدور گواهی انطباق شهرسازی

ماده ۱۵- برای دریافت پروانه ساختمان باید ابتدا نقشه های طرح معماری مرحله اول، که به وسیله معمار تهیه و مهر و امضا شده، تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان شود و گواهی انطباق شهرسازی دریافت شود. این نقشه ها باید با رعایت استانداردهای ترسیمی مندرج در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، تهیه شده و همراه با مدارک و مستندات قانونی لازم و تأییدیه های مراجع استعلام و مراجع مسئول کارکردهای خاص موضوع ماده ۲۹ بوده و حداقل حاوی اطلاعات زیر باشد:

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

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

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

۴- برش های ساختمان و گذرهای مجاور.

۵- کاربرد فضاهای داخلی و بیرونی بنا و محوطه.

۶- سیستم حفاظت ساختمان در برابر حریق.

۷- موقعیت ساختمان نسبت به قطعات زمین و ساختمان‌های مجاور.

۸- پارکینگ‌ها و شیب‌راه‌های ماشین‌رو.

۹- نقشه محوطه و درختان موجود. Page | ۱۵

۱۰- جانمایی تأسیسات و مخازن مدفون و منابع هوایی.

۱۱- موقعیت ساختمان نسبت به بناها و محوطه‌های میراث فرهنگی و تاریخی در شعاع تعیین شده توسط سازمان‌های مسئول.

۱۲- موقعیت ملک نسبت به حرایم راه، راه آهن، مترو، فرودگاه، شبکه‌ها و پست‌های برق فشارقوی، لوله‌های (شبکه) آب، گاز، فاضلاب، مسیل، رودخانه، دریاچه، دریا و مانند این‌ها.

۱۳- موقعیت ملک نسبت به حریم گسل‌های زلزله در صورت وجود.

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

۱۵- راه‌های دسترسی، خروج، تخلیه و امداد و نجات.

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

نقشه‌های فوق و مدارک فنی پیوست به آن‌ها باید همراه با اظهارنامه انطباق معماری با ضوابط شهرسازی و الزامات معماری مقررات ملی ساختمان که به وسیله معمار طرح تهیه و امضا شده به مرجع صدور پروانه ساختمان محل تسلیم شود.

ماده ۱۶- اشخاص حقیقی‌ای که در شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان عهده‌دار بازبینی طرح‌های معماری مرحله اول هستند، باید دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی با صلاحیت متناسب با وظیفه خود بوده و ذیل نقشه‌ها و مدارک فنی را که تأیید می‌کنند با ذکر مشخصات خود مهر و امضا نمایند و مسئولیت پاسخ‌گویی به آثار تأیید خود را طی اظهارنامه مربوطه به عهده گیرند.

ماده ۱۷- معمار طرح وظایف حداقل زیر را برعهده‌دارد:

۱۷-۱- تهیه طرح معماری مرحله اول مناسب کاربری و بهره‌برداری مورد درخواست برای ساختمان با رعایت الزامات ساختمانی.

۱۷-۲- مشاوره با مهندسان سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی برای پیش‌بینی فضاها و مسیرهای موردنیاز آنها در طرح معماری و انجام هماهنگی بین آنها برای سازگاری طرح‌ها با هم.

۱۷-۳- حضور در مرجع صدور پروانه ساختمان و توضیح نقشه‌ها.

۱۷-۴- تهیه نقشه اجرایی معماری و جزئیات معماری پس از تصویب نقشه‌های معماری مرحله اول.

و چنانچه مدیریت ادامه طراحی به وی واگذار شده باشد: Page | ۱۶

۱۷-۵- انتخاب مهندسان همکار خود برای طراحی، بازمینی و کنترل سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و سایر اجزاء و بخش‌ها و تهیه نقشه‌های اجرایی بوسیله آن‌ها در زمان مناسب بر اساس تفاهم نامه‌های سه‌جانبه.

۱۷-۶- تهیه و امضای اظهارنامه انطباق طرح معماری با ضوابط شهرسازی و الزامات معماری مقررات ملی ساختمان و دریافت و کنترل اظهارنامه‌های انطباق هر یک از طراحان و برنامه بازرسی بخش هریک برای ارائه به مرجع صدور پروانه ساختمان.

۱۷-۷- هماهنگی با طراحان نقشه‌ها در رشته‌های دیگر برای بازدید ادواری آن‌ها از طرح در دوره ساخت و کنترل و ارائه مشاوره به صاحبکار و پیمانکاران.

۱۷-۸- اعلام تخلفات ساخت به مرجع صدور پروانه ساختمان.

ماده ۱۸- معماران شاغل به تهیه طرح معماری باید فعالیت حرفه‌ای خود را در محل ثابتی، که از حیث نیروی انسانی، مکان و تجهیزات برای انجام خدمات حرفه‌ای و مراجعه متقاضیان طراحی و نقشه مناسب باشد، متمرکز کنند و نام و نشانی آن در پروانه اشتغال بکار، کارنامه حرفه‌ای، مهر و وبگاه معمار و در ذیل نقشه‌ها درج شود و جابجایی آن ظرف یک هفته کتباً به سازمان استان و اداره کل راه و شهرسازی اطلاع داده شود. چنانچه این پایگاه به استناد تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ در محل سکونت معمار قرار داشته باشد باید دارای دسترسی مستقل باشد.

ماده ۱۹- متقاضی ساخت مکلف است همزمان با تسلیم نقشه‌های معماری مرحله اول ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان، و پیش از تصویب نهائی آن، تابلویی حاوی اطلاعات زیر را مشرف بر هر یک از معابر همجوار محلی که قرار است ساختمان در آن ساخته شود بنحوی که از فاصله ۲۵ متری برای دید معمولی قابل خواندن باشد نصب نماید:

۱۹-۱- نام مالک و متقاضی ساخت.

۱۹-۲- شماره پرونده در مرجع صدور پروانه ساختمان.

۱۹-۳- کاربری زمین و کاربرد طبقات ساختمان.

۱۹-۴- ارتفاع کل و تعداد طبقات رو و زیرزمین.

۱۹-۵- طول و عرض و سطح اشغال و پیش آمدگی بنا.

مقتضای ساخت، نصب تابلوی مذکور را ظرف ۲ روز به مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاع می‌دهد و پس از صدور پروانه ساختمان نیز شماره آن و تاریخ آغاز و خاتمه عملیات ساختمانی و نام معمار طرح و مسئول بازرسی ساخت و پیمانکار ساخت-در صورت وجود- را به آن افزوده و تغییرات بعدی این اطلاعات را در طول ساخت بر روی تابلو اعمال و تا خاتمه عملیات ساختمانی در محل حفظ خواهد کرد. جزئیات این اقدام در شیوه‌نامه مصوب وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود.

ماده ۲۰- اشخاصی که احداث ساختمان با مشخصات ذکر شده را مغایر حقوق خود یا منافع عامه یا ضوابط شهرسازی یا مقررات ملی ساختمان یا حفظ محیط‌زیست و میراث فرهنگی تشخیص دهند، می‌توانند ظرف ۱۰ روز از زمان نصب تابلوی اعلام مشخصات ساختمان اعتراض خود را همراه با ادله و مستندات به مرجع صدور پروانه ساختمان تسلیم و درخواست رسیدگی بنمایند.

ماده ۲۱ - مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاعات پرونده‌های درخواست پروانه ساختمان را بر روی پایگاه اطلاعات خود در دسترس قرار می‌دهد و ظرف ۱۰ روز کاری به اعتراض معترضان رسیدگی و در صورتی که اعتراض را وارد تشخیص دهد به آن ترتیب اثر خواهد داد، در غیر این صورت به روند عادی صدور پروانه ادامه می‌دهد و مراتب را در پایگاه اطلاعات خود اعلام می‌نماید.

ماده ۲۲- پس از اتخاذ تصمیم مرجع صدور پروانه ساختمان، اشخاصی که نسبت به آن اعتراض دارند می‌توانند از شورای اسلامی محل درخواست تجدیدنظر در صدور پروانه مورد اعتراض را بنمایند. شورای مذکور ظرف ۱۰ روز و پس از شنیدن نظرات و بررسی مستندات معترضان و مرجع صدور پروانه ساختمان، نظر خود را اعلام و پی‌گیری اداری لازم برای اصلاح تصمیم مرجع صدور پروانه ساختمان بعمل می‌آورد. اعتراض و درخواست رسیدگی موضوع ماده ۲۰ و این ماده مانع اقدام از طریق مراجع قضائی نیست. شورای اسلامی محل می‌تواند برای جلوگیری از طرح اعتراضات بی‌مورد و بلاوجه که موجب وقفه در جریان عادی کارها و خسارت به متقاضیان ساخت و مرجع صدور پروانه ساختمان شود با استفاده از اختیارات قانونی خود سازوکارهای بازدارنده تصویب نماید.

ماده ۲۳ - مرجع صدور پروانه ساختمان پس از کنترل و حصول اطمینان از انطباق نقشه‌های معماری مرحله اول با ضوابط شهرسازی و الزامات معماری این مرحله، آن را تصویب نموده و همراه با درج مهر، امضا و شماره پروانه اشتغال

به کار مهندسی کارشناسان کنترل کننده طرح بر روی نقشه‌ها نسبت به صدور گواهی انطباق شهرسازی به نام متقاضی ساخت و با قید نام ، مشخصات و شماره پروانه اشتغال به کار معمار تهیه کننده طرح اقدام می نماید و تصویر گواهی انطباق شهرسازی صادره را بر روی وبگاه خود و پس از ایجاد و راه اندازی سامانه اطلاعات ساختمانی و کالبدی کشور (اطساک) بر روی این سامانه بصورت قابل دسترس برای همه قرار می دهد.

ماده ۲۴- وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ظرف دو سال از ابلاغ این آئین نامه " سامانه اطلاعات ساختمانی و کالبدی کشور (اطساک) را راه اندازی می کند. این سامانه به وسیله وزارت راه و شهرسازی اداره می شود و اطلاعات آن بصورت برخط در دسترس متقاضیان و کاربران قرار خواهد گرفت و به شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان ، ادارات کل راه و شهرسازی و سازمان های نظام مهندسی و نظام کاردانی ساختمان امکان دسترسی مدیریت شده برای بار گذاری اطلاعات در آن داده می شود.

مرحله دوم - صدور پروانه ساختمان

الف - تسلیم نقشه های اجرایی

ماده ۲۵- متقاضیان ساخت ، پس از دریافت گواهی انطباق شهرسازی ، موظف اند در اجرای مواد ۴ و ۳۰ قانون ، نقشه های اجرایی شامل معماری مرحله دوم ، سازه ، تأسیسات مکانیکی ، تأسیسات برقی و جزئیات تفصیلی و مدارک فنی ضمیمه آن ها را با امضا و مهر طراحان و بازبینان و کنترل کنندگان بشرح مذکور در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان - نظامات اداری - بعلاوه امضای مدیر با درج مهر شخص حقوقی ، هر جا که تهیه کننده طرح شخص حقوقی بوده ، به مرجع صدور پروانه ساختمان تحویل دهند. فهرست مدارک فنی لازم و استانداردهای ترسیمی نقشه های اجرایی در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان - نظامات اداری - ذکر می شود.

ماده ۲۶- عنوان حداقل خدمات مهندسی طراحی ، بازبینی ، نظارت و کنترل الزامی نقشه های انواع ساختمان ها و تأسیسات و تجهیزات آن ها در جدول ۱ ذکر شده و شرح خدمات حداقلی مذکور و کاستن از آن ها یا افزودن به آن ها با پیشنهاد شورای تدوین مقررات ملی ساختمان و تصویب وزیر در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان - نظامات اداری - ارائه می شود.

ماده ۲۷- نقشه ها و مدارک فنی که بازبینی و کنترل آن ها الزام شده است باید قبل از تحویل به متقاضی ساخت به وسیله معمار طرح برای بازبینی و کنترل در اختیار مهندس هم رشته و هم پایه طراح یا بالاتر و متخصصان دارای صلاحیت های دیگری که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان - نظامات اداری - قید شده ، قرار گرفته و تأیید شود. بدون طی این مراحل خدمات طراحی ناتمام و نقشه ها ناقص محسوب می شود.

ماده ۲۸ - نقشه‌ها و مدارکی که برای گرفتن پروانه ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان تسلیم می‌شود باید همراه با تأییدیه متقاضی ساخت حاکی از رؤیت آن‌ها و تعلق آن‌ها به وی و اظهارنامه‌های انطباق طراحی ، ضمانت‌نامه‌های تمام طراحان و بیمه‌نامه مسئولیت آن‌ها باشد.

ماده ۲۹ - علاوه بر الزامات عمومی مندرج در مقررات ملی ساختمان ، رعایت ضوابط فنی اختصاصی دیگری که دستگاه‌های قانونی مانند سازمان اوقاف و امور خیریه ، وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی ، سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس و وزارت آموزش و پرورش ، سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای ، وزارت علوم ، تحقیقات و فناوری ، وزارت ورزش ، وزارت ارشاد ، شرکت‌های توزیع برق و شرکت ملی گاز برای ساختمان‌های با تأسیسات خاص یا کارکردهای معین ، مانند مساجد ، زیارتگاه‌ها ، اماکن متبرکه ، مدارس ، آموزشگاه‌ها ، آموزشگاه‌ها ، مجتمع‌های آموزش عالی ، دانشگاه‌ها ، پژوهشگاه‌ها ، پژوهشگاه‌ها ، خوابگاه‌ها ، ساختمان‌های بهداشتی درمانی و مراقبتی ، استادیوم‌ها و اماکن ورزشی ، استخرهای عمومی ، اماکن اقامتی و گردشگری ، کتابخانه‌های عمومی ، سینماها و تماشاخانه‌ها ، ساختمان‌های حفاظت‌شده میراث فرهنگی ، پست‌های برق ، ایستگاه‌های فشارشکن گاز و مانند آن‌ها وضع می‌کنند در صورت وجود نیز الزامی است.

ماده ۳۰ - در مواردی که بین الزامات مقررات ملی ساختمان و ضوابط فنی اختصاصی ماده ۲۹ تعارض باشد ، ضابطه فنی‌ای که سطح ایمنی و بهداشت بالاتری را تأمین می‌کند ملاک طراحی و در موارد ابهام نظر شورای تدوین مقررات ملی ساختمان ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۳۱ - برای پذیرش نقشه ساختمان‌های دارای کارکرد خاص چنانچه بر اساس مقررات قانونی اخذ تأییدیه مراجع دیگر الزام شده باشد ، مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است دریافت تأییدیه مذکور را احراز کند.

ماده ۳۲ - نقشه‌های تسلیمی به مرجع صدور پروانه ساختمان محل باید همراه با اظهارنامه‌های انطباق امضا شده توسط تهیه‌کنندگان طرح‌ها و تصویر بیمه‌نامه مسئولیت حرفه‌ای آنان باشد. امضای نقشه‌ها ، مدارک فنی و اظهارنامه انطباق با الزامات ساختمانی توسط هر یک از طراحان بمنزله قبول مسئولیت حرفه‌ای خود در قبال نتایج و آثار مترتب بر آن در مواردی که طراحی را بعهده داشته خواهد بود. اگر نقشه‌های اجرائی هر یک از رشته‌ها به وسیله گروهی از مهندسان تهیه شده باشد در اظهارنامه انطباق آن اسامی و شماره پروانه اشتغال و مهر و امضای هر یک با ذکر سمت و نوع مشارکت وی درج می‌شود. تفصیل مشخصات این اظهارنامه در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان - نظامات اداری - تعیین می‌شود.

ماده ۳۳- مرجع صدور پروانه ساختمان برای دادن پروانه ساختمان باید عدم مغایرت نقشه‌های اجرایی با نقشه‌های معماری مصوب مرحله اول را رأساً یا بوسیله شرکت‌های بازرسی ساخت کنترل کند و در صورت وجود مغایرت بین آن‌ها متقاضی ساخت را مکلف به رفع آن از طریق طراحان نماید.

ماده ۳۴- در صورت درخواست بازبین کنترل‌کننده نقشه‌ها در مرجع صدور پروانه ساختمان، معمار طرح یا مهندسان مسئول تهیه نقشه‌های اجرایی، با هماهنگی معمار طرح، باید در محل حضور یابند و توضیحات لازم را ارائه کنند.

ماده ۳۵- تهیه‌کنندگان طرح‌های اجرایی ساختمان مکلف‌اند همراه با نقشه‌های اجرایی فهرستی از موارد اساسی بازرسی عملیات ساختمانی بخش تخصصی خود را که ضروری می‌دانند، و دربردارنده موارد بازرسی الزامی ذکر شده در آئین کار بازرسی ساخت برای آن ساختمان و موارد اضافی موردنظر طرح است، و زمان و توالی انجام آن‌ها را تهیه و مهر و امضا کنند و برای گنجاندن در "برنامه بازرسی" در اختیار معمار طرح بگذارند. برنامه بازرسی باید به وسیله متقاضی ساخت، معمار طرح، پیمانکار ساخت و شرکت بازرسی یا بازرسان مهر و امضا و تعهد شود و ضمیمه پروانه ساختمان گردد.

ماده ۳۶- مراجع صدور پروانه ساختمان مجازند با کسب موافقت وزارت راه و شهرسازی علاوه بر پروانه ساختمان انجام برخی از بخش‌ها مانند اجرای سازه نگهدارنده موقت خاک، نصب داربست در معبر یا نماسازی را مشروط به ارائه نقشه تکمیلی و اخذ مجوز موردی کنند بدون آنکه هزینه‌ای از متقاضی ساخت یا صاحبکار دریافت نمایند.

ماده ۳۷- در موارد خاصی که شورای تدوین مقررات ملی ساختمان حصول اطمینان از تأمین استانداردهای کیفی را مستلزم اجرای ساختمان به روش صنعتی بر طبق مبحث یازدهم مقررات ملی ساختمان اعلام کند وزیر بر اساس گزارش توجیهی آن شورا می‌تواند تأیید نقشه‌های اجرایی برای صدور پروانه ساختمانی را منوط به آن نماید.

ماده ۳۸- برای صدور پروانه ساختمان‌های پیش‌ساخته صنعتی تأییدیه انطباق آن با مقررات ملی ساختمان و گواهی‌نامه فنی صادره از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی یا گواهی استاندارد برای کل ساختمان جایگزین تأیید و امضای مهندسان طراح و بازبین نقشه اجرایی ساختمان می‌شود.

ب- معرفی مسئول عملیات اجرایی ساختمان:

ماده ۳۹- اجرای عملیات ساختمانی و مدیریت آن حرفه‌ای تخصصی است و متقاضی ساخت باید در چارچوب مواد ۴ و ۳۲ قانون یا خود با داشتن پروانه اشتغال بکار مناسب به‌عنوان "صاحبکار خودسازنده" مسئولیت اجرای ساختمان را به

عاهده بگیرد یا به ترتیبی که در این آئین نامه مقرر شده آن را به "پیمانکار ساخت" دارای پروانه اشتغال بکار مناسب محول کند.

ماده ۴۰- در صورت اجرای عملیات ساختمانی به وسیله صاحبکار خودسازنده مجاز، تمام وظایف و مسئولیت های پیمانکار ساخت، بجز آن مسئولیت هایی که این پیمانکار فقط در قبال صاحبکار دارد، همگی بر عهده صاحبکار خود سازنده خواهد بود.

ماده ۴۱- صدور پروانه ساختمان برای متقاضیان ساختی که خود فاقد پروانه اشتغال بکار پیمانکاری ساخت هستند مستلزم ارائه مدارکی است که مرجع صدور پروانه ساختمان را مطمئن سازد پیمانکار ساخت، با هر عنوانی اعم از مجری، سازنده، ساختمان ساز، پیمانکار کل، مدیر پیمان، مدیر ساخت، شریک سازنده، پیمانکار طرح و ساخت، مدیر طرح و ساخت که در آن نامیده شده باشد، حداقل وظایف و مسئولیت های مندرج در ماده ۵۴ این آئین نامه را برای هر ساختمان در دوره ساخت پذیرفته و قادر به انجام آن می باشد. به این منظور متقاضی ساخت باید با تفاق پیمانکار ساخت یا نماینده قانونی وی در مرجع صدور پروانه ساختمان محل حضور یافته و با تسلیم تقاضای پروانه ساختمان مدارک زیر را ارائه و تصویر آن ها را برای ضبط تسلیم نماید و مدارک مربوطه را طرفین امضا نمایند:

۱-۴۱- پروانه اشتغال به کار پیمانکاری ساخت با صلاحیت متناسب با عملیات مورد تقاضا.

۲-۴۱- موافقتنامه صاحب کار و پیمانکار ساخت بر روی فرم های هم شکل منتشره وزارت راه و شهرسازی و گواهی امضا شده در دفتر اسناد رسمی دال بر تعهد انجام وظائف و مسئولیت های حداقل مذکور در ماده ۵۴ به وسیله پیمانکار ساخت.

۳-۴۱- اظهارنامه پیمانکار ساخت، گواهی امضا شده در دفتر اسناد رسمی، حاوی موارد زیر:

۱-۳-۴۱- فهرست ماشین آلات و تجهیزات و نیروی مدیریتی، فنی و تخصصی و اعتبار مالی در اختیار و قابل جذب در طول ساخت.

۲-۳-۴۱- فهرست کارهای در دست اجرای پیمانکار ساخت در زمان ارائه مدارک.

۴-۴۱- پرونده الکترونیک کارنامه حرفه ای خود در صورتی که شخص حقیقی است و کارنامه حرفه ای شرکت، مدیران و مهندسان ثابت آن، در صورتی که شخص حقوقی است و حاوی دارا بودن ظرفیت آزاد برای انجام پیمانکاری مورد درخواست.

۵-۴۱- فرم گواهی امضا شده تعهد به صدور ضمانت نامه کارکرد درست ساختمان به نفع صاحبکار در پایان کار.

ماده ۴۲ - متقاضی ساخت می تواند پیمانکار ساخت خود را پیش از ارائه نقشه های مرحله اول یا پس از دریافت گواهی انطباق شهرسازی و پیش از تهیه نقشه های اجرایی مرحله دوم تعیین کند و انتخاب معمار طرح یا ارجاع تهیه نقشه های هر مرحله به طراحان یا تسلیم آن ها به مرجع صدور پروانه ساختمان یا انجام تشریفات قانونی صدور پروانه ساختمان را به وکالت از خود به وی محول کند و وی را به عنوان "پیمانکار طرح و ساخت" ساختمان خود به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی نماید.

ماده ۴۳ - پیمانکار ساخت مکلف است قبل از پذیرش مسئولیت پیمانکاری ، انطباق نقشه های اجرایی با نقشه های معماری مصوب مرحله اول ، مقررات ملی ساختمان، آئین نامه های لازم الاجرا و استانداردهای اجباری را کنترل کند و در صورت وجود مغایرت بین آن ها و مقررات مذکور مراتب را به صاحب کار اعلام و درخواست رفع مغایرت بنماید. چنانچه این تغییر متوجه طرح معماری مصوب مرحله اول شود باید تشریفات تصویب آن توسط مرجع صدور پروانه ساختمان تکرار شود.

ماده ۴۴ - مرجع صدور پروانه ساختمان بعد از پذیرش نقشه ها و پیش از صدور گواهی انطباق شهرسازی و پروانه ساختمان همچنین در ارجاع کار بازرسی ساخت باید بیمه نامه معتبر مسئولیت حرفه ای تهیه و امضا کنندگان نقشه ها ، بازیگران نقشه ها و مسئولان بازرسی ساخت هر ساختمان را رؤیت و مشخصات آن را حسب مورد در گواهی انطباق شهرسازی یا پروانه ساختمان درج کنند.

پ - تعیین بازرسی ساخت

ماده ۴۵ - بازرسی ساخت، فعالیت مهندسی حرفه ای تمام وقتی است که صلاحیت آن با پروانه اشتغال بکار بازرسی احراز می شود . شرکت های بازرسی ساخت محل فعالیت چند رشته ای بازرسی ساخت و پایگاه استقرار بازرسان می باشد و مدیریت عامل آن ها را یک بازرسی ساخت عهده دار می شود. **شرایط احراز سمت بازرسی** و وظایف بازرسان و شیوه انجام بازرسی در آئین کار بازرسی ساختمان تعیین می گردد.

ماده ۴۶ - مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، پس از تحویل نقشه های اجرایی بوسیله متقاضی ساخت، تصمیم می گیرد که وظایف و مسئولیت های بازرسی و اجرای برنامه بازرسی ساخت را رأساً به عهده گیرد یا تمام یا بخشی از آن را به یکی از شرکت های بازرسی ساخت واگذار کند. در هر دو شق باید مراتب را به متقاضی ساخت ابلاغ کند. در شق دوم متقاضی ساخت با استفاده از نام کاربری و کلمه عبوری که مرجع صدور پروانه ساختمان در اختیار وی گذاشته خلاصه مشخصات طرح را در سامانه انتخاب بازرسی بارگذاری و نرم افزار از بین تمام شرکت های بازرسی ساخت که صلاحیت و ظرفیت مجاز ارجاع کار بازرسی ساختمان مورد نظر را دارند یکی را بطور تصادفی انتخاب و مراتب را به وی

، متقاضی ساخت و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌کند. این فرآیند برای همه ذینفعان و سازمان استان قابل مشاهده می‌باشد. نرم‌افزار موضوع این ماده با لحاظ کردن تنوع شرایط در محل‌های مختلف بوسیله وزارت راه و شهرسازی تهیه و مدیریت می‌شود.

ماده ۴۷- در هر محل که شرکت‌های بازرسی ساخت ساختمان فعال دارای صلاحیت برای بازرسی عملیات ساختمانی موردنظر در یک یا چند رشته به میزان لازم وجود ندارد، شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی استان آن بازرسی‌ها را به گروه بازرسی متشکل از اشخاص حقیقی دارای صلاحیت بازرسی ساخت در رشته مذکور که بوسیله سازمان استان معرفی می‌شوند محول می‌نماید. مسئولیت آن بخش از تکالیف و مسئولیت‌هایی که در این آئین‌نامه برای شرکت بازرسی ساخت تعیین شده و قابل انجام بوسیله شخص حقیقی است، متوجه این اشخاص می‌باشد.

ماده ۴۸- در زمان صدور پروانه ساختمانی و مجوزها و گواهی‌های صادره بعدی نام و مشخصات پروانه اشتغال بکار اشخاص حقوقی و حقیقی که مرجع صدور پروانه ساختمان بازرسی را به آن‌ها محول کرده درج و تغییرات بعدی در آن‌ها افزوده می‌شود. واگذاری بازرسی ساخت مانع کنترل مرجع صدور پروانه ساختمان در حین اجرای عملیات ساختمانی نیست.

ماده ۴۹- برای بازرسی ساختمان‌های دارای کارکرد خاص یا تأسیسات یا فناوری خاص در صورت عدم دسترسی به شرکت بازرسی یا بازرسان حقیقی دارای صلاحیت بازرسی موردنیاز، مرجع صدور پروانه ساختمان می‌تواند برای بازرسی، به مسئولیت خود، از مهندسان مشاور تأیید صلاحیت شده سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی دارای پروانه اشتغال بکار خاص مطابق ماده ۱۱۱ این آئین‌نامه استفاده کند.

ت-تجمیع بازرسی‌ها

ماده ۵۰- برای هر یک از موارد: ۱- معماری، ۲- سازه و گودبرداری و پی‌سازی ۳- تأسیسات بهداشتی، گرمایش و سرمایش و تهویه و اطفاء حریق ۴- تأسیسات برق و الکترونیک، فقط یک بازرس یا برای مجموع آن‌ها یک شرکت بازرسی که دارای صلاحیت جامع موردنیاز باشد تعیین می‌شود و در صورتی که چنین شخصی در دسترس نباشد جامع‌ترین شخص موجود انتخاب و موظف می‌شود به هزینه و مسئولیت خود از بازرس تخصصی بخشی که فاقد تخصص آن باشد مانند نقشه‌برداری برای بازرس معماری و سازه، یا تسلیح خاک یا شمع کوبی برای بازرس سازه، یا تأسیسات بیمارستانی یا اطفاء حریق اتوماتیک برای بازرس تأسیسات مکانیکی یا کنترل استاندارد و نصب آسانسور و بالابر و پله‌برقی یا سیستم‌های الکترونیکی برای بازرس تأسیسات برقی، خدمات بازرسی بگیرد و تأییدیه وی را با درج مشخصات پروانه

صلاحیت به گزارش‌های بازرسی خود ضمیمه و ارائه کند. این مراتب در پروانه ساختمان درج و هزینه آن در تعیین تعرفه بازرسی موضوع ماده ۱۰۴ لحاظ می‌شود.

ماده ۵۱ - شیوه کنترل طراحی و بازرسی‌های ویژه‌ای که از سوی دستگاه‌های قانونی مسئول درخواست می‌شود، مانند بازرسی شبکه گاز و دودکش، بازرسی آسانسور، بازرسی ساختمان‌های صنعتی یا ساختمان‌های با اجرای صنعتی و سایر موارد به روشی که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان با مشارکت سازمان‌های ذیربط و کمیته تخصصی مباحث مربوطه مقررات ملی ساختمان تدوین می‌شود، انجام خواهد شد.

ث- مندرجات پروانه ساختمان

ماده ۵۲ - علاوه بر موارد قانونی دیگر، نام متقاضی ساخت، طراحان، بازبینان، کنترل‌کننده‌های نقشه‌ها، پیمانکاران ساخت یا عنوان خودسازنده و شرکت‌ها و بازرسان ساخت و شماره و مشخصات پروانه اشتغال دارندگان پروانه مذکور، همراه با مهر و امضا و مشخصات بیمه‌ها یا موافقت‌نامه‌های بیمه‌ای الزامی آن‌ها با ذکر مسئولیت‌ها و ملاحظات قانونی هر یک و الزام همه به رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در پروانه ساختمان درج می‌شود و نسخه‌ای از آن در اختیار هر یک قرار می‌گیرد.

ماده ۵۳ - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان موظف‌اند در متن تأییدیه نقشه‌های تفکیک زمین و متن پروانه‌های ساختمانی و متن پاسخ به هر گونه استعلام درباره کاربری و تراکم اراضی، مشخصات مصوبات طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی را که شامل نام مرجع تصویب‌کننده، تاریخ تصویب و شماره و تاریخ ابلاغیه قانونی است، ذکر نمایند.

فصل سوم - مقررات دوره ساخت

ماده ۵۴ - صاحبکار خودسازنده یا پیمانکار ساخت در دوره ساخت حداقل وظایف و مسئولیت‌های زیر را بعهده‌دارد:

۱- مدیریت و هدایت سازمان کار در کارگاه ساختمان.

۲- انتخاب مصالح و مواد ساختمانی و تأسیسات و تجهیزات استاندارد و منطبق بر مقررات ملی ساختمان.

۳- اجرای نقشه‌های مصوب.

۴- رعایت مقررات ملی ساختمان، آئین‌نامه‌های الزامی و استانداردهای اجباری در اجرا.

۵- تأمین عوامل انسانی دارای صلاحیت و مهارت فنی لازم برای اجرای کار.

۶- تأمین ایمنی و بهداشت کارگاه و عوامل و اشخاص ثالث حفاظت محیط زیست و رعایت الزامات قانونی مربوطه. در داخل و در شعاع موثر کارگاه ساختمانی.

۷- هدایت پیمانکاران جزء در مراحل ساخت و پاسخگویی در مقابل اعمال آنها.

۸- جلوگیری از ورود یا تصرف عوامل کارگاه و پیمانکاران جزء به زمین ها و ساختمان های مجاور در سطح، بالا و زیر سطح زمین و تأسیسات و مستحذات عمومی جز در مواردی که پیشاپیش از مالکان آنها یا دستگاه های مسئول آنها با اطلاع مرجع صدور پروانه ساختمان اجازه کتبی گرفته شده باشد.

۹- تضمین حسن انجام عملیات ساخت و جبران خسارت زیان دیدگان از تقصیر، اعم از تقصیر خود یا عوامل یا پیمانکاران جزء در رعایت موارد فوق، طی ده سال پس از تحویل ساختمان به صاحبکار.

در دوره انجام عملیات حفاری و نمونه گیری برای مطالعات ژئوتکنیک مسئولیت رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کار و عدم آسیب به تأسیسات عمومی رو و زیرزمین بر عهده مشاور مسئول مطالعات مذکور و پیمانکار مربوط می باشد و متقاضی ساخت بعنوان صاحبکار موظف به همکاری با وی می باشد.

ماده ۵۵- صاحبکار خودسازنده یا پیمانکار ساخت، مکلف است اجرای کارهای ساختمانی را جزء به جزء به پیمانکاران جزء دارای پروانه صلاحیت یا کارگران ماهر دارای کارت مهارت فنی واگذار نماید.

ماده ۵۶- در صورتی که ساختمان به روش پیش ساخته صنعتی کامل یا بخشی از آن به روش صنعتی اجرا شود، مسئولیت نصب بخش هایی که به روش صنعتی انجام می شود را باید همان شرکتی که طراحی، ساخت و فروش آن را انجام داده یا از جانب آن تأیید صلاحیت شده به عهده گیرد در غیر این صورت مشمول عنوان اجرا به روش صنعتی نخواهد بود.

ماده ۵۷- انجام عملیات ساختمانی زیر در ساختمان های دارای پروانه ساختمان مستلزم دریافت مجوز قبلی از مرجع صدور پروانه ساختمان بوده و باید تنها به اشخاص و مؤسسات فنی دارای پروانه اشتغال بکار یا پروانه مهارت فنی مربوط واگذار شود:

۱-۵۷ حفاری برای مطالعات ژئوتکنیک.

۲-۵۷ قطع درختان و برچیدن فضای سبز موجود.

۳-۵۷ تخریب ساختمان.

۴-۵۷ گودبرداری و عملیات تثبیت دیواره گود و شیب شیروانی.

۵۷-۵- نصب، راهبری و هدایت ماشین آلات، بالابرها و تجهیزات ساختمانی.

۵۷-۶- گودبرداری بیش از ۸ متر از بلندترین نقطه زمین مجاور.

۵۷-۷- تسلیح خاک دیواره گود که مستلزم تصرف در زمین زیر املاک خصوصی و عمومی و معابر مجاور باشد. Page | ۲۶

۵۷-۸- پیش آمدگی و اشرافی که دسترسی به معابر مجاور یا عبور و بهره برداری از آنها را محدود کند یا احتمال وجود خطر داشته باشد.

۵۷-۹- عملیاتی که بر نما و منظر و دسترسی به ساختمان‌ها و محوطه‌های مذکور در فهرست حفاظت آثار تاریخی و فرهنگی اثر بگذارد.

انجام هر یک از موارد فوق اگر همراه با تصرف در زمین یا ساختمان یا تأسیسات مجاور باشد بدون گرفتن اجازه کتبی قبلی از مالکان و دستگاه‌های مسئول آنها ممنوع می‌باشد.

ماده ۵۸- بکارگیری یا نصب تجهیزات کارگاهی و ماشین آلات زیر برای انجام عملیات ساختمانی مستلزم اخذ مجوز مستقل از مرجع صدور پروانه ساختمان و بازرسی مستمر بهنگام نصب و بهره برداری است:

۵۸-۱- ماشین آلات تخریب ساختمان، حفاری، گودبرداری، حمل، ریختن، رگلاژ و کوبیدن خاک.

۵۸-۲- ماشین آلات تسلیح خاک دیواره گود و شیروانی.

۵۸-۳- سنگ شکن، سرند مکانیکی خاک، سیلوی سیمان و دستگاه‌های ثابت بتن سازی و پمپ بتن.

۵۸-۴- جرثقیل، جرثقیل برجی، بالابر، دیزل ژنراتور و منبع آب هوایی.

ماده ۵۹- انجام عملیات ساختمانی و نصب و بهره برداری از ماشین آلات و تجهیزاتی که به تشخیص مرجع صدور پروانه ساختمان دارای هر یک از اثرات زیر باشد در کارگاه بطور کلی ممنوع است:

۵۹-۱- 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/۱۶۵۴۵هـ مورخ ۱۴۱۸/۴/۱ هیئت وزیران و اصلاحیه‌های بعدی آن.

۵۹-۲- ایجاد لرزش آزاردهنده یا دارای اثر ضعیف کننده یا مخرب بر سازه‌های مجاور.

۵۹-۳- تولید گازهای آلوده کننده هوا و انتشار دود و گازهای زیان آور، بد بو و آزاردهنده و پرتوهای زیان آور.

۵۹-۴- ایجاد گردوغبار غیرمعارفی که از محدوده عملیات خارج و به املاک مجاور منتقل شود.

۵۹-۵- نشت مایعات و پساب‌های مضر و بد بوی ساختمانی به معابر ، املاک مجاور و منابع آب.

۵۹-۶- ایجاد منبع نوری خیره‌کننده و محل آسایش همسایگان در طول شب. Page | ۲۷

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

ماده ۶۰ - عملیات ساختمانی واگذار شده به پیمانکار ساخت در هیچ زمانی نباید بدون تصدی کامل وی ادامه یابد. صاحبکار حق تغییر پیمانکار ساخت ساختمان خود را دارد، اما پیش از آن باید تشریفات جایگزینی پیمانکار ساخت جدید را در مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان انجام دهد و این تغییرها با قید زمان انجام آن در پروانه ساختمان افزوده یا به آن الحاق شود و در گواهی‌های عدم خلاف، پروانه بهره‌برداری ، شناسنامه فنی و ملکی و گواهی پایان کار ساختمان ذکر شود .

ماده ۶۱ - در صورت جانشینی پیمانکار ساخت ، اعم از قهری یا قراردادی، صورتجلسه تحویل عملیات ساختمانی پیمانکار ساخت قبلی به پیمانکار ساخت جدید که در آن وضعیت کامل ساختمان ناتمام و تکلیف مسئولیت انطباق عملیات اجرائی ساختمان دوره قبل از تعویض با الزامات ساختمانی تصریح شده تهیه و به امضای طرفین و صاحبکار می‌رسد و نسخه‌های آن تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و شرکت بازرسی ساخت می‌شود. ادامه عملیات ساختمانی بدون انجام این تشریفات تخلف از این آئین‌نامه محسوب می‌شود و شرکت‌های بازرسی ساخت و مأموران مرجع صدور پروانه ساختمان مکلف به کنترل آن هستند. دوره ساختی که مسئولیت آن با هر پیمانکار ساخت است از زمان تحویل کار به وی تا زمان تحویل آن به پیمانکار بعد یا صاحبکار می‌باشد که ضمانت ده‌ساله کارکرد درست آن به عهده پیمانکار ساخت همان دوره خواهد بود.

ماده ۶۲ - صاحبکاران و پیمانکاران ساخت موظف‌اند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی تا پایان ساختمان یک نسخه از پروانه ساختمان و یک نسخه از نقشه‌های ساختمانی مصوب را در محل کارگاه نگهداری نمایند تا در صورت مراجعه مأموران بازرسی ساختمان یا سایر مراجع ذیربط در اختیار آنها گذاشته شود.

ماده ۶۳ - صاحبکار پیش از آغاز عملیات ساختمانی باید وضعیت هندسی و رقومی زمین و ساختمان‌ها و عوارض موجود در آن را با استفاده از خدمات نقشه‌برداری برداشت و در مرجع صدور پروانه ساختمان ثبت نماید و بعد از پایان عملیات ساختمانی نیز وضعیت هندسی و رقومی ساختمان ساخته‌شده را برداشت و در همان مرجع ثبت کند. این اطلاعات در سامانه اطلاعات ساختمانی و کالبدی کشور (اطساک) در دسترس کاربران قرار داده می‌شود.

ماده ۶۴- پیمانکار ساخت مکلف است در کارگاه سازوکار اطمینان بخش برای کنترل داخلی کیفیت کار داشته باشد و به آماده بودن هر بخش را برای مراجعه و کنترل بازرسان بازرسی به موقع به آنان اطلاع دهد.

ماده ۶۵- پیمانکار ساخت مکلف است پیش از آغاز عملیات اجرائی ساختمان یک نفر از معماران یا مهندسان عمران شاغل خود را بعنوان رئیس کارگاه تعیین و به عنوان مسئول فنی پاسخگو به ناظران کارگاهی، بازرسان ساخت ، مراجع نظارت عمومی و نظارت عالی به شهرداری یا مرجع صدور پروانه ساختمان محل معرفی کند. این رئیس کارگاه می تواند شخص حقیقی پیمانکار ساخت یا مدیرعامل شرکت پیمانکاری ساخت نیز باشد.

ماده ۶۶- پیمانکار ساخت باید پس از پایان عملیات ساختمانی مربوط به دوره خود ضمانت نامه کارکرد درست ساختمان و واحدهای تفکیکی و قسمت های مشترک و مشاع آن، حاوی تعهد نسبت به رفع عیب و نقص ساختمان و جبران خسارات ناشی از آن ، با مدت اعتبار ده سال پس از تحویل ساختمان را بنفع صاحبکار و قابل انتقال به خریدار ، به وی تسلیم نماید. فرم و مشخصات این ضمانت نامه به وسیله وزیر ابلاغ و به وسیله وزارت راه و شهرسازی منتشر می شود.

ماده ۶۷- شرکت های بیمه می توانند بر اساس تأییدیه شرکت کنترل طراحی و بازرسی ساخت بیمه نامه کارکرد درست ساختمان را صادر نمایند یا رأساً برای صدور آن به انجام بازرسی ساخت اقدام نمایند. این بیمه نامه مشروط به این که حاوی تعهدات مندرج در ضمانت نامه ده ساله پیمانکار ساخت باشد می تواند جایگزین آن شود.

ماده ۶۸- پیمانکار ساخت مکلف است برای هر واحد تفکیکی ساختمان ، شناسنامه فنی و ملکی حاوی حدود و مشخصات فنی و مختصات ملکی و تفکیکی واحد مذکور و بخش های مشترک و مشاع ساختمان و نقشه های چونساخت آن را تهیه و برای اخذ تأیید مهندسان طراح و بازرسی ساخت به صاحبکار تحویل دهد و به همراه آن ها ضمانت نامه ده ساله کارکرد درست ساختمان و ضمانت نامه های پیمانکاران جزء و فروشندگان مصالح ، قطعات ، تأسیسات و تجهیزات بکار رفته در ساختمان و دستنامه ها ، دستور کارها و نرم افزارهای راهبری ، کنترل و نگهداری تجهیزات و تأسیسات را تسلیم وی نماید.

فصل چهارم - نظارت

۱ - نظارت کارگاهی

ماده ۶۹- صاحبکار مکلف است برای انجام نظارت موضوع صدر تبصره ۷ اصلاحی ماده صد قانون شهرداری در شهرها در خلال پیشرفت کار از معمار طرح ، و با هماهنگی او از طراحان و محاسبان نقشه های اجرائی معماری ، سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی ساختمان خود دعوت به عمل آورد تا مشخصات فنی و هندسی کار در حال اجرا را از حیث انطباق با

طرح خود که بر اساس آن پروانه ساختمان صادر شده مورد کنترل قرار دهند و درستی آن را به صاحبکار اعلام و مشاوره لازم را برای رفع مواردی که در نقشه‌ها و مدارک فنی مسکوت یا دارای ابهام است به صاحبکار خودسازنده یا پیمانکار ساخت بدهند .

ماده ۷۰- ارائه خدمات الزامی کنترل و مشاوره مهندسی طراحان هر رشته با شروع عملیات اجرائی مربوط به همان رشته آغاز و تا تکمیل همان بخش ادامه می‌یابد . به هنگام توافق بین متقاضی ساخت با معمار طرح یا توافق پیمانکار ساخت با مهندسان طراح تهیه کننده نقشه‌های اجرائی ، وظایف کنترلی و مشاوره مهندسی را که طراحان در حین ساخت خواهند داشت و شرایط آن را تعیین و کتباً قید خواهند کرد. در صورت توقف ، ادامه یا تطویل عملیات ساختمانی بیش از زمان توافق شده ، طراحان مختار به ادامه ارائه خدمات مشاوره و کنترل یا خاتمه آن خواهند بود و در صورت خاتمه، صاحبکار مکلف به تعیین جایگزین آن‌ها و معرفی به مرجع صدور پروانه ساختمان خواهد بود.

ماده ۷۱- گزارش طراحان در مورد عدم انطباق عملیات ساختمانی با طرح‌هایی که آنان تهیه کرده‌اند باید توسط مرجع صدور پروانه ساختمان محل ثبت شده و برای کنترل به شرکت بازرسی ساخت ارجاع شود.

ماده ۷۲- چنانچه طراحان نقشه‌های اجرائی به صورت موقت یا دائم با عذر موجه نتوانند وظایف کنترلی و مشاوره‌ای خود را در حین ساخت انجام دهند باید با رضایت صاحبکار یک مهندس صاحب صلاحیت همتراز یا بالاتر از خود را به مسئولیت و به هزینه خود به جانشینی خویش به صاحبکار و شرکت بازرسی ساخت معرفی نمایند. در صورت عدم دسترسی به طراحان یا استنکاف آن‌ها از ارائه خدمت یا خاتمه مدت مذکور در قرارداد آن‌ها با کارفرما بدون معرفی جانشین واجد صلاحیت، صاحبکار مراتب را به مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و شرکت بازرسی ساخت اعلام و با صلاحدید وی از خدمات کنترل و مشاوره مهندس واجد صلاحیت دیگر استفاده خواهد کرد.

ماده ۷۳- چنانچه طراحان تهیه کننده نقشه‌های اجرائی بدون عذر موجه از انجام وظیفه مشاوره‌ای خود در دوران ساخت خودداری نمایند یا آن را بطور قابل قبول انجام ندهند مرتکب تخلف انتظامی عدم انجام مسئولیت حرفه‌ای خود شده و مراتب به وسیله صاحبکار و مرجع صدور پروانه ساختمان محل برای رسیدگی و صدور حکم به شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام می‌شود. تشخیص فقدان عذر موجه و وقوع تخلف با شورای انتظامی مذکور است.

۲- نظارت عمومی

ماده ۷۴- نظارت الزامی موضوع ماده ۳۰ قانون به وسیله مأموران مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و اشخاص حقیقی و حقوقی شاغل به بازرسی ساخت امین مرجع مذکور انجام می‌شود.

۲- الف- بازرسی ساخت، شرایط و نحوه انجام آن

ماده ۷۵- صاحبکار و پیمانکار ساخت مکلف‌اند به فاصله حداقل ۳ روز کاری پیش از پوشاندن هر قسمت از بنا و تأسیساتی که بازرسی از آن الزام شده است کتباً آماده بودن کار برای بازرسی را به شرکت بازرسی ساخت مسئول 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 ۷۶- در صورتی که صاحبکار خودسازنده یا پیمانکار ساخت بدون اعلام آماده بودن کار برای بازرسی آن را پوشاندن مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل می‌تواند برای انجام بازرسی درخواست تخریب بخش‌های پوشیده را برای انجام کنترل‌ها و آزمایش‌های ضروری بنماید و در صورت استتکاف از آن، دستور توقف کار بدهد.

ماده ۷۷- چنانچه پس از اعلام آماده بودن کار برای بازرسی شرکت بازرسی ساخت در انجام بموقع بازرسی تعلل کند و کار پوشانده شود هزینه‌های شکافتن مجدد کار برای بازرسی و پوشاندن مجدد آن بر عهده شرکت بازرسی است و چنانچه مرجع صدور پروانه ساختمان محل بدون دلیل موجه از دادن بموقع اجازه ادامه کار مسامحه ورزد به نحوی که موجب زیان مالک شود مسئول جبران خسارت خواهد بود.

ماده ۷۸- بازرسی ساخت شغل تمام‌وقت است و بازرسان باید دارای پروانه اشتغال به کار بازرسی و کارنامه حرفه‌ای باشند و فعالیت آن‌ها تنها در یک شرکت که نام و نشانی آن در پروانه اشتغال بکار وی درج می‌شود متمرکز بوده و در ساعات رسمی کار از طریق شرکت در دسترس باشند و برای ساعات غیررسمی کار نیز بازرس کشیک پیش‌بینی کنند. شرکت محل کار بازرس در هر مقطع زمانی باید در کارنامه حرفه‌ای او درج شود. نسخه الکترونیک این کارنامه باید برای وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان و شهرداری‌های محل انجام بازرسی قابل دسترسی باشد.

ماده ۷۹- وزارت راه و شهرسازی مکلف است ظرف ۳ سال از تاریخ ابلاغ این آئین‌نامه برای گسترش فعالیت شرکت‌های بازرسی ساخت به تمام نقاط مختلف کشور ترتیبات لازم و سازوکارهای قانونی وضع و به‌موقع اجرا گذارد.

ماده ۸۰- بازرسان ساخت در هنگام دریافت پروانه اشتغال به کار بعنوان امین مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در مراسم ادواری تحلیف که به‌وسیله وزارت راه و شهرسازی برگزار می‌شود شرکت کرده و پس از اتیان سوگند زیر متن کتبی آن را برای انضمام به کارنامه حرفه‌ای خود امضا می‌کنند:

«من (نام و نام خانوادگی) به خداوند قادر و ناظر سوگند یاد می‌کنم 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 شهادت‌ها و گزارش‌های حاوی رد یا تأیید فنی را بیطرفانه و با صداقت و امانت و بموقع و کامل اظهار ، تهیه و تسلیم نمایم.»

ماده ۸۱ - شرکت‌های بازرسی ساخت و مهندسان شاغل در آن‌ها مجاز به ارائه خدمات طراحی، نظارت کارگاهی یا پیمانکاری ساخت یا مداخله در این امور یا واسطه شدن در انجام این خدمات برای سایر مهندسان و شرکت‌های مهندسی نیستند و در صورت اقدام به چنین فعالیت‌هایی مرتکب تخلف انتظامی شده و متناسب با محکومیت انتظامی آن‌ها صلاحیت حرفه‌ای آنان برای بازرسی ساخت محدود یا سلب می‌شود. این محکومیت و محدودیت تنها متوجه اشخاص دخیل در تخلف بوده و به سایر مهندسان شاغل در شرکت تسری نمی‌یابد. وزارت راه و شهرسازی در صدور پروانه اشتغال بکار بازرسی این الزام را درج خواهد کرد.

ماده ۸۲ - بازرسی‌های ساخت بر طبق " آئین کار بازرسی ساخت " منتشره وزارت راه و شهرسازی که اقلام، مراحل ، روش‌ها و استانداردهای بازدید ، اندازه‌گیری ، مساحی، آزمایش ، ارزیابی انطباق و مستندسازی بازرسی ساخت و شیوه اعلام مغایرت یا عدم مغایرت ساختمان با ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و آئین‌نامه‌های لازم‌الاجرا و استانداردهای اجباری و کاربردگ‌های مورد استفاده در آن ارائه شده ، و در غیاب آن‌ها، بر اساس روش‌های مورد پذیرش مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان استعلام شده از سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، انجام می‌پذیرد.

ماده ۸۳ - شرح خدمات بازرسی ساخت در آئین کار بازرسی ساخت و برنامه بازرسی ساختمان ضمیمه پروانه ساختمان ذکر شده و برای هر ساختمان و برای تمام طرح حداقل شامل موارد زیر می‌باشد:

۱-مراجعه به کارگاه طبق برنامه بازرسی و حداقل هر دو هفته یک‌بار و مراقبت مستمر نسبت به عملیات ساختمانی به میزانی که برای انجام کامل وظایف مذکور در بندهای بعدی کافی باشد.

۲- کنترل انطباق ساختمان با حدود ملکی و استقرار در موقعیت و رقوم تعیین شده.

۳- کنترل انطباق بخش‌هایی از ساختمان و ملحقات و محوطه آنکه به رشته هر بازرس مربوط است با مشخصات مندرج در گواهی انطباق شهرسازی ، پروانه ساختمان ، نقشه‌های مصوب و اجرائی و مشخصات فنی طرح.

۴- کنترل عدم مغایرت عملیات انجام شده با ضوابط شهرسازی و عدم آسیب به زیربناها ، معابر ، مستحذات ، تأسیسات ، تجهیزات و اموال عمومی.

۵- کنترل عدم مغایرت عملیات اجرایی با الزامات مقررات ملی ساختمان و آئین‌نامه‌های لازم‌الاجرا و استانداردهای اجباری.

۶- کنترل استقرار پیمانکار ساخت مندرج در پروانه ساختمان و رعایت ماده ۴ قانون در بکارگیری عوامل کارگاهی و پیمانکاران جزء.

۷- کنترل وجود نظام کنترل کیفیت کارآمد در سازمان کار کارگاه در چارچوب استاندارد ارزیابی مندرج در آئین کار بازرسی.

۸- کنترل تأمین ایمنی و بهداشت کارگاه و عوامل کار و اشخاص ثالث و رعایت حفظ محیط‌زیست در داخل کارگاه و شعاع مؤثر آن.

۹- اخطار وقوع تخلف و ابلاغ رفع تخلف با قید مهلت به صاحبکار و پیمانکار ساخت (در صورت وجود).

۱۰- گزارش وضعیت به مرجع صدور پروانه ساختمان ، طبق برنامه بازرسی و حداقل هر دو هفته یکبار و اعلام موارد نقض الزامات شهرسازی و فنی و محتوای نقشه‌های مصوب و پروانه ساختمان حداکثر تا سه روز کاری پس از آغاز عملیات نقض‌کننده آن الزامات.

۱۱- تنظیم گزارش قابلیت بهره‌برداری ساختمان موضوع ماده ۱۱۲ پس از اعمال کنترل‌های لازم و احراز تأمین شروط مذکور در آن ماده.

۱۲- گزارش عدم مغایرت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی بطور ادواری در تمام دوره ساخت به مرجع صدور پروانه ساختمان محل و گزارش عدم خلاف در پایان کار برای آن مرجع.

ماده ۸۴- بخش‌هایی از ساختمان یا تمام آنکه به تشخیص بازرس به روش صنعتی مذکور در مبحث ۱۱ مقررات ملی ساختمان طراحی و اجرا می‌شود و دارای تأییدیه انطباق با مقررات ملی ساختمان و گواهی‌نامه فنی از مرکز تحقیقات راه ، مسکن و شهرسازی یا گواهی استاندارد و ضمانت‌نامه تضمین کیفیت است نیاز به بازرسی الزامات فنی ندارند و تأییدیه و ضمانت‌نامه کارکرد درست صادره شرکت ساخت و نصب آن جایگزین تأییدیه بازرسی ساخت و ضمانت‌نامه پیمانکار ساخت می‌شود. بازرسی رعایت طرح معماری مصوب مرحله اول و بخش‌های دیگری که مشمول موارد فوق نیست و کماکان باید انجام شود.

ماده ۸۵- وزارت راه و شهرسازی و مرجع کنترل ساختمان محل در تعیین استاندارد انطباق ساختمان با مشخصات کیفی ، شرایط محلی شامل شرایط اقلیمی و امکان دسترسی به مصالح ، مواد و فرآورده ، تأسیسات و تجهیزات ساختمانی و نیروی کار ماهر با هزینه متعارف را مدنظر قرار خواهند داد. بازرسان ساخت مجاز به عدول از این استاندارد یا انتخاب سطحی بالاتر از آن نیستند.

ماده ۸۶- احراز شروط مذکور در ماده ۷۸ برای بازرسی های خاص مانند بازرسی عملیات پایدارسازی گودهای عمیق ، تأسیسات بیمارستان ، موزه ، سردخانه ، آسانسور ، اجرا به روش پیش ساخته صنعتی ، 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 ، بهسازی لرزه ای ساختمان به روش های خاص و جابجایی یا تخریب ساختمان به روش های ویژه و نظایر این ها که بوسیله اشخاص دارای صلاحیت تخصصی مربوط از وزارت راه و شهرسازی یا شرکت های تولیدی ، صنعتی و خدماتی فنی تخصصی انجام می شود الزامی نیست.

ماده ۸۷- مهر و امضای مدیرعامل و مهر شرکت های بازرسی ساخت ، بعنوان تأیید عدم مغایرت عملیات ساخت با ضوابط شهرسازی و ساختمانی و نقشه های اجرائی بر روی گزارش های بازرسی عملیات ساختمانی و نقشه های "چونساخت" به ترتیب به عنوان شرط لازم برای صدور گواهی عدم خلاف ، گواهی پایان ساختمان و پروانه بهره برداری از ساختمان الزامی است.

ماده ۸۸- بازرس ساخت نمی تواند طراحان را وادار به کاستن از اقلام بازرسی مندرج در "برنامه بازرسی" کند و تأییدیه خود را مشروط به تمکین به آن کند.

ماده ۸۹- شرکت های بازرسی ساخت و بازرسان ساخت مجاز به دستور تغییر در نقشه های اجرائی یا مشخصات فنی طرح یا معرفی مهندس ، نیروی انسانی ، فروشنده ، پیمانکار جزء به صاحبکار یا پیمانکار ساخت یا وادار کردن آنان به استفاده از نوع تجاری خاصی از مواد ، مصالح ، تأسیسات ، تجهیزات ساختمانی یا فناوری در ساختمان تحت بازرسی خود نیستند. این عمل علاوه بر آنکه برای مهندسان دخیل یا ذینفع در آن تخلف انتظامی محسوب می شود ، موجب تنزیل صلاحیت و محدود شدن ظرفیت اشتغال آنها طبق شیوه نامه وزارت راه و شهرسازی نیز خواهد بود.

ماده ۹۰- گزارش تخلف ساختمانی و مغایرت عملیات اجرایی با ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی و نقشه مصوب که به وسیله شرکت های بازرسی ساخت اعلام می شود ، همچنین گزارش رفع آنها باید کاملاً صریح ، مستند و قابل واریسی و احراز باشد. شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان درستی گزارش های رفع تخلف را با استفاده از

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

ماده ۹۱- هر شرکت بازرسی ساخت در هریک از مقاطع کنترل و بازرسی هر طرحی که به موجب قرارداد با شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل به عهده گرفته تا قبل از پایان عملیات ساختمانی آن طرح ، می تواند از ادامه کار انصراف داده و قرارداد را فسخ کند، در این صورت مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان ادامه بازرسی را طی صورت جلسه ای به شرکت بازرسی دیگری محول نموده و در کارنامه حرفه ای آنان ثبت می نماید. تکرار انصراف از بازرسی و فسخ قرارداد بدون عذر موجه در خلال کار موجب کاستن از صلاحیت و ظرفیت مجاز ارجاع کار شرکت بازرسی می شود.

ماده ۹۲- شرکت بازرسی پس از خاتمه عملیات ساختمانی مجاز به اعلام انصراف و فسخ قرارداد نیست و مکلف است در صورت انطباق کامل عملیات ساختمانی با نقشه های اجرایی مصوب و مدارک فنی ضمیمه آن گزارش پایان کار و عدم مغایرت ساختمان را به فاصله حداکثر ۱۰ روز از اعلام صاحبکار یا پیمانکار ساخت یا صدور دستور مرجع صدور پروانه ساختمان تهیه و تسلیم نماید و در صورتی که بدون دلیل موجه از آن استنکاف ورزد، مرجع مذکور مراتب را در کارنامه حرفه ای شرکت بازرسی ساخت درج و ظرفیت مجاز ارجاع کار شرکت را طبق شیوه نامه وزارت راه و شهرسازی می کاهد . در صورت سه بار تکرار چنین موردی از آن به شورای انتظامی سازمان استان شکایت نماید و تا تعیین تکلیف پرونده و حداکثر تا شش ماه از ارجاع بازرسی جدید به آن شرکت خودداری نماید.

۲-ب- نظارت عالی و مراقبت جمعی

ماده ۹۳- 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، به عهده وزارت راه و شهرسازی است و وزارت مذکور با انتشار اعلامیه و اطلاعیه ها، آگاهی های لازم را به آحاد جامعه خواهد داد.

ماده ۹۴- ادارات کل راه و شهرسازی استان ها، مجازند ساختمان ها را به صورت موردی کنترل فرآیندی کنند و در صورت احراز تخلف از ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و قانون و آئین نامه ها با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مرجع صدور پروانه ساختمان محل و بازرسان ساخت و پیمانکار ساخت ذیربط ابلاغ می کند.

ماده ۹۵- مراجع و اشخاص یادشده در ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مکلف اند در صورت درخواست، حسب مورد اطلاعات و نقشه‌های فنی لازم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی و ادارات کل آن قرار دهند و در صورت اعلام تخلف و دستور اصلاح آن تا رفع کامل همکاری نمایند. عدم همکاری مسئولان مراجع مذکور تخلف اداری و انتظامی محسوب می‌شود.

ماده ۹۶- هر دارنده پروانه اشتغال بکار که از طرقی مانند ارائه مشاوره یا تهیه نقشه مغایر با نقشه‌های مصوب برای اجرا بدون سیر تشریفات قانونی تغییر نقشه یا ساختمان به نقض ضوابط و مقررات صدر الذکر کمک کند در قبال آن دارای مسئولیت خواهد بود.

ماده ۹۷- مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار که در طراحی، اجرا، مدیریت، نظارت کارگاهی و سایر فعالیت‌های مهندسی مرتبط با عملیات اجرائی ساختمان معینی دخیل هستند نیز موظف اند هرگونه تخلف از نقشه‌های مصوب و الزامات ساختمانی را که از وقوعش آگاه می‌شوند به مرجع صدور پروانه ساختمان محل مستنداً اطلاع دهند. عدم خود اعلامی تخلف برای اینگونه اشخاص در کارنامه حرفه‌ای آنان درج می‌شود.

ماده ۹۸- شورای اسلامی محل علاوه بر رسیدگی به اعتراضات، شکایات و اعلام موارد نقض الزامات لازم الرعایه مذکور در ماده ۲۲ این آئین‌نامه، خود نیز نحوه رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و نحوه عمل شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل در این زمینه را پایش نموده و در زمینه انجام درست وظایف قانونی آن مرجع تذکرات لازم را خواهد داد و پیگیری لازم را خواهد نمود.

ماده ۹۹- شهرداری‌ها در اجرای بندهای ۱۴ و ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ مکلف اند با استفاده از مأموران خود، سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان استان، شرکت‌های بازرسی ساخت، تشکل‌های حرفه‌ای یا صنفی قانونی، سازمان‌های مردم‌نهاد و داوطلبان دارای تخصص لازم ساختمان‌ها و مستحذات شهر را رصد کنند و در صورت کشف موارد خطر آفرین، خلاف بهداشت و تولیدکننده آلودگی صوتی و بهداشتی و سلب‌کننده آسایش به شیوه مذکور در بندهای صدرالذکر و مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان -نگهداری ساختمان‌ها- اقدام به پیشگیری و رفع آن‌ها نمایند.

ماده ۱۰۰- شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در مورد ساختمانی که وضعیت آن بوسیله بازرس ساخت یا از طرق اطمینان‌بخش دیگر نایمن یا مخل بهداشت اعلام شده مکلف اند پس از احراز صحت گزارش، دستور توقف عملیات اجرائی و انجام اقدامات فنی برای رفع خطر به صاحبکار و پیمانکار ساخت ابلاغ و مراتب را با نصب پرده در محل به اطلاع عابران و بهره‌برداران و همسایگان برسانند.

ماده ۱۰۱ - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان به محض وقوف بر، یا دریافت گزارش وقوع تخلف در عملیات ساختمانی و احراز درستی گزارش با اعطای مهلتی که از دو هفته تجاوز نخواهد کرد، دستور اصلاح و رفع اثر از تخلف به صاحبکار و پیمانکار ساخت ابلاغ خواهد کرد و پس از خاتمه مهلت مذکور بازرسی مجدد به عمل خواهد آمد و 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 هزینه‌های تکرار بازرسی و اقدامات انتظامی طبق تعرفه مصوب شورای اسلامی محل خواهد کرد.

فصل پنجم - مستثنیات ساختمان‌های کوچک

ماده ۱۰۲ - برای صاحبکار خود سازنده که هر ۵ سال حداکثر برای یک ساختمان کوچک درخواست پروانه ساختمان می‌کند و می‌سازد تسهیلات زیر در نظر گرفته می‌شود:

۱-۱۰۲- تشریفات اداری صدور پروانه ساختمان در یک مرحله و با ارائه نقشه‌های معماری و سازه با امضای معمار و مهندس عمران به انجام رساند.

۲-۱۰۲- در صورت درخواست صاحبکار، از الزامات ماده ۳۹ معاف شود و بجای آن اجرای کار را کلاً به مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال بکار ساختمان واگذار کند یا جزء به جزء به دارندگان مدرک صلاحیت واگذارد.

۳-۱۰۲- نظارت و بازرسی ساخت منحصر به کنترل تمام عملیات ساختمانی به وسیله طراح معماری یا سازه یا یک بازرسی ساختمانی و نیز بازرسی گاز و شبکه برق داخلی بوسیله بازرسان کاردان یا بالاتر دارای پروانه اشتغال بکار بازرسی شود.

فصل پنجم - مقررات مالی بازرسی ساخت

ماده ۱۰۳ - هزینه‌های بازرسی ساخت بوسیله مرجع صدور پروانه ساختمان به اشخاص و یا شرکت‌های ارائه‌کننده خدمات مذکور پرداخت می‌شود و گزارش‌های فنی کنترل و بازرسی‌ها نیز به مراجع مذکور و هر مرجع دیگری که در مقررات و آئین کار بازرسی ساخت تعیین شده باشد نیز داده می‌شود.

ماده ۱۰۴ - تعرفه خدمات بازرسی ساخت بر اساس روش همسانی که وزارت راه و شهرسازی به موجب ماده ۱۱۷ آئین‌نامه اجرائی برای انواع ساختمان به‌مراه مراحل و نحوه پرداخت آن‌ها مقرر می‌کند و با لحاظ کردن شرایط محلی، به پیشنهاد مرجع صدور پروانه ساختمان پس از استعلام نظر از ارائه‌کنندگان خدمات بازرسی ساخت با تصویب کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان حداکثر تا پایان اسفندماه هر سال، برای سال بعد تعیین و پس از ابلاغ به مرجع صدور

پروانه ساختمان لازم الاجرا می‌شود. میزان این تعرفه‌ها باید مشوق تأسیس شرکت بازرسی بجای بازرسی انفرادی و تشکیل شرکت‌های بازرسی چند رشته‌ای بزرگتر باشد.

ماده ۱۰۵ - هزینه‌های شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان بابت خدمات کنترل و بازرسی همه‌ساله در بودجه آن‌ها پیش‌بینی و پس از سیر تشریفات قانونی از متقاضیان ساخت وصول و در حساب جداگانه‌ای نزد مرجع صدور پروانه ساختمان محل تودیع نگهداری و متناسب با ارائه خدمات شرکت‌ها و اشخاص به آن‌ها پرداخت می‌شود. گردش کامل این حساب در اجرای قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات مصوب بهمن‌ماه ۱۳۸۸ قابل رؤیت بوسیله ذیحساب اداره کل راه و شهرسازی استان، شورای اسلامی محل و سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان می‌باشد.

ماده ۱۰۶ - صاحبکارانی که در اثر عدم توجه بموقع به رعایت مقررات ملی ساختمان و اجرای آن موجبات تکرار چندباره تمام یا بخشی از کنترل‌ها و بازرسی‌ها را فراهم آورند، افزایش هزینه‌های کنترل و بازرسی را قبل از دریافت پروانه بهره‌برداری از ساختمان یا گواهی پایان کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان محل خواهند پرداخت.

فصل ششم - کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان

ماده ۱۰۷ - کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان متشکل از نماینده معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، معاون امور عمرانی استانداری (رئیس کمیته)، مدیر کل راه و شهرسازی استان (دبیر کمیته) و رئیس سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان، به‌عنوان اعضای ثابت، و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محلی که جلسه برای اتخاذ تصمیم در مورد مسئله مطروحه در آن تشکیل می‌شود، به‌عنوان عضو غیر ثابت می‌باشد. این کمیته به‌منظور هماهنگی و توسعه اجرای مقررات ملی ساختمان و صیانت از اجرای ضوابط شهرسازی و انجام وظایفی که در این آئین‌نامه برای آن مقرر شده تشکیل می‌شود و عهده‌دار نظارت بر حسن اجرای این آئین‌نامه و ارائه گزارش ادواری به وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور خواهد بود.

ماده ۱۰۸ - پیشنهادهای کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان همراه با گزارش توجیهی آن از طریق اداره کل راه و شهرسازی برای تصمیم‌گیری تسلیم وزیر راه و شهرسازی می‌شود. مادام که پیشنهادهای مذکور به تصویب وزیر نرسیده، قابلیت اجرا نخواهد داشت.

ماده ۱۰۹ - گزارش‌ها و اعتراضات به عدم رعایت الزامات قانونی در اخذ تصمیمات مراجع صدور پروانه ساختمان در صدور پروانه‌ها، مجوزها و گواهی‌های آن علاوه بر قابلیت طرح در شورای اسلامی محل در صورت تسلیم به کمیته

هماهنگی کنترل ساختمان استان شود توسط آن کمیته مورد بررسی قرار گرفته و اقدامات اداری لازم در جهت اصلاح آن‌ها بعمل خواهد آمد.

فصل هفتم - ضوابط خاص طرح‌های عمرانی

ماده ۱۱۰- برای انجام تشریفات اداری صدور پروانه و کنترل ساختمان طرح‌های عمرانی که ضوابط نظام فنی و اجرایی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی بر آن‌ها حاکم است خدمات مهندسان مشاور و پیمانکار طرح بشرح زیر جانشین خدمات طراحان و پیمانکار ساخت موضوع این آئین‌نامه بوده و مسئولیت‌ها و تضامین آن‌ها در طرح عمرانی، جز در مورد ضوابط و الزامات موضوع معماری مرحله اول، جانشین مسئولیت‌ها و تضامین موضوع این آئین‌نامه می‌باشد:

۱۱۰-۱- در طرح‌های عمرانی که تهیه طرح بر عهده مهندسان مشاور تأیید صلاحیت شده بوسیله سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و دارای پروانه اشتغال بکار خاص مشاوران طرح‌های عمرانی گذارده شده مسئولیت‌هایی که این آئین‌نامه برای طراحان تعیین کرده در هر مورد بر عهده مهندسان مشاور طرح و مهندسان عهده‌دار انجام آن مورد بوده و تأییدیه‌ها و گواهی‌های آن‌ها مشروط به داشتن پروانه اشتغال بکار برای انجام تشریفات صدور پروانه کافی خواهد بود.

۱۱۰-۲- در طرح‌های عمرانی که اجرای ساختمان بر عهده پیمانکار تأیید صلاحیت شده بوسیله سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و دارای پروانه اشتغال بکار خاص پیمانکاران طرح عمرانی گذارده شده این پیمانکار در هر مورد و هر بخش بجای پیمانکار ساخت موضوع این آئین‌نامه بوده و مسئولیت‌های پیمانکاران ساخت بر عهده آن می‌باشد.

۱۱۰-۳- در طرح‌های عمرانی که نظارت بر آن‌ها بر عهده مهندسان مشاور تأیید صلاحیت شده بوسیله سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و دارای پروانه اشتغال بکار خاص مشاوران طرح‌های عمرانی گذارده شده تکالیف و مسئولیت‌های نظارت کارگاهی و کنترل‌های فنی بازرسی ساخت موضوع این آئین‌نامه بر عهده مهندسان مشاور طرح بوده و تأییدیه‌ها، گواهی‌ها و تعهدات آن‌ها، جز در مورد عدم مغایرت ساختمان با ضوابط شهرسازی و الزامات معماری مرحله اول، جایگزین تأییدیه‌ها، گواهی‌ها و تعهدات ناظران کارگاهی و بازرسان خواهد بود.

ماده ۱۱۱ - پروانه اشتغال بکار خاص طراحی، نظارت و پیمانکاری طرح‌های عمرانی تنها با عضویت پیمانکاران یا مشاوران در سازمان استان و ارائه گواهی صلاحیت و رتبه‌بندی معتبر صادره از سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی به آن‌ها اعطا می‌شود. این پروانه‌های اشتغال منحصراً برای انجام طرح‌های عمرانی است که منفرداً یا در قالب کنسرسیوم به آن‌ها واگذار شده است. صلاحیت مندرج در این پروانه‌ها محدود به صلاحیت اعطایی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی می‌باشد. شیوه‌نامه اعطا آن‌ها توسط وزارت راه و شهرسازی تصویب و ابلاغ خواهد شد.

فصل هشتم - ظرفیت اشتغال به کار و ظرفیت مجاز پذیرش کار

ماده ۱۱۲- در طراحی و محاسبه برای تهیه نقشه و مدارک فنی و نظارت بر اجرا به وسیله طراح در صورتی که خدمت مذکور با شرایط زیر صورت پذیرد و ترتیب اطمینان بخشی برای ارزیابی و احراز این شرایط وجود داشته باشد و بکار گرفته شود محدودیت ظرفیت وجود نخواهد داشت:

- ۱- رعایت کامل معیارهای طراحی و یا محاسبه بهینه قابل ساخت.
- ۲- ارائه نقشه‌ها و مدارک فنی کامل برابر استانداردهای ترسیمی.
- ۳- ارائه تعهدنامه نظارت کارگاهی کامل بر اجرای تمام طرح‌ها در قرارداد با متقاضی ساخت و تأییدیه انجام آن در کارهای قبلی.
- ۴- دادن تضمین معتبر در قبال مسئولیت طراحی و نظارت.

وزارت راه و شهرسازی شیوه‌نامه ارزیابی و احراز شرایط فوق و مرجع آن را تعیین می‌نماید و تا زمان اجرای آن شیوه موقت تعیین و کنترل ظرفیت اشتغال به کار طرح و نظارت را برای اشخاص حقیقی و گروه‌های مهندسی تعیین و ابلاغ می‌کند.

ماده ۱۱۳- ظرفیت اشخاص حقیقی واجد صلاحیت انجام پیمانکاری ساخت در هر برش زمانی یک ساختمان مسکونی، اقامتی، اداری یا تجاری با ظرفیت جمعیتی کمتر از یکصد نفر و دارای حداکثر ۶ سقف یا طبقه و یا حداکثر ۲۰۰۰ مترمربع جمع مساحت سقف‌ها می‌باشد.

ماده ۱۱۴- ظرفیت شرکت‌های پیمانکاری ساخت به صورت تابعی از عوامل زیر بر طبق شیوه‌نامه وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود:

- ۱- مدیریت و نیروی انسانی مهندس، کاردان و کارگران ماهر شاغل ثابت در شرکت از حیث دانش و تجربه.
- ۲- سابقه کار پیمانکاری شرکت و رضایت صاحبکاران و بهره‌برداران از ساختمان‌هایی که ساخته.
- ۳- تشکیلات و سازمان کار نهادینه در شرکت.
- ۴- ماشین‌آلات و ابزار و تجهیزات ساختمانی در اختیار.
- ۵- امکانات و توان مالی فعلی و قابل جذب.

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

۷- میزان اعتبار برای دادن تضمین کارکرد درست ساختمان‌های ساخته شده.

ماده ۱۱۵- ظرفیت مجاز پذیرش کار بازرسی ساخت توسط شرکت‌های فعال ارائه‌کننده خدمات در هر رشته در هر

محل به صورت تابعی از عوامل زیر به وسیله وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود:

۱- مهندسان شاغل تمام وقت شرکت در همان رشته.

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

۳- تناسب بین حجم خدمات مورد نیاز در محل با تعداد مهندسان شاغل تمام وقت در شرکت‌های مستقر در محل و شعاع قابل دسترس آن.

ماده ۱۱۶- کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان می‌تواند در هر محل که حجم خدمات مهندسی طراحی، پیمانکاری ساخت، بازرسی ساخت مورد نیاز در یک زمان یا در طول یکسال در بعضی از رشته‌ها و تخصص‌ها یا تمام آن‌ها بیش از مجموع ظرفیت‌های قابل دسترس ارائه خدمات مهندسی مذکور در محل و یا در فاصله معقول از آن باشد با پیشنهاد مرجع صدور پروانه 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. این تصمیمات به وسیله وزارت مذکور قابل لغو و تغییر است.

ماده ۱۱۷- ظرفیت اشتغال به کار و ظرفیت مجاز پذیرش کار مهندسان و شرکت‌های مهندسی در کارنامه حرفه‌ای الکترونیکی آن‌ها درج و ظرفیت استفاده شده و آزاد آن‌ها در هر مقطع زمانی از این کارنامه استخراج می‌شود.

ماده ۱۱۸- کنترل‌ها و بازرسی‌های موضوع این آئین‌نامه که به وسیله شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و مأموران و بازرسان آن‌ها و شرکت‌های بازرسی ساخت انجام می‌شود، منحصر به مواردی که تصریح شده بوده و انجام هیچگونه کنترل و بازرسی فراتر از آن مجاز نیست.

ماده ۱۱۹- شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای ساختمان‌های کوچک تر نسبت به ساختمان‌های بزرگ تر و برای ساختمان‌های با خطرپذیری کمتر نسبت به ساختمان‌های خطرپذیرتر و برای ساختمان‌های خودسازندگان ساختمان کوچک نسبت به طرح‌هایی که برای فروش یا اجاره ساخته می‌شود، تشریفات اداری و گردشکار ساده‌تری برقرار خواهند کرد.

فصل نهم- پروانه بهره‌برداری، شناسنامه فنی و ملکی و گواهی پایان کار ساختمان

ماده ۱۲۰ - شرکت بازرسی ساخت پس از خاتمه عملیات ساختمانی هر بخش از ساختمان و قسمت‌های مشاع و مشترک آن و اعمال کنترل‌های لازم و احراز عدم مغایرت آن‌ها با ضوابط شهرسازی، الزامات ساختمانی و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب طرح، تأیید قابلیت بهره‌برداری آن بخش، عدم مغایرت بهره‌برداری با ایمنی و بهداشت بهره‌برداران و اشخاص ثالث و امکان دسترسی و امداد و نجات مستقل و ایمن، به درخواست صاحبکار، گزارش بلااشکال بودن صدور "پروانه بهره‌برداری" همان بخش را تنظیم و پس از امضا تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان می‌کند. این مرجع پس از اعمال کنترل‌های لازم و درج موارد زیر در آن یا در اوراق ضمیمه با اتصال دائمی به آن، نسبت به صدور رسمی آن به‌عنوان اجازه بهره‌برداری از بخش مذکور از ساختمان اقدام می‌کند:

۱- شماره و تاریخ گواهی‌های ادواری عدم مغایرت ساختمان صادره بوسیله مأموران مرجع صدور پروانه ساختمان و مسئول بازرسی ساخت.

۲- تعهدات اشخاص دخیل در طراحی، بازرینی، ساخت و بازرسی ساختمان.

۳- شماره و تاریخ و مشخصات ضمانت‌نامه‌های اشخاص ردیف فوق.

۴- موارد دیگری که درج آن‌ها به‌موجب قوانین و مقررات الزام شده.

ماده ۱۲۱ - پس از خاتمه کامل عملیات اجرائی هر ساختمان مسئول بازرسی ساخت و مأمور کنترل مرجع صدور پروانه ساختمان، به درخواست صاحبکار، آن را مورد بازرسی کامل و نهائی قرار می‌دهند و در صورت احراز عدم مغایرت ساختمان با الزامات ساختمانی و نقشه‌های مصوب، محتوای شناسنامه فنی و ملکی و نقشه‌های چونساخت ساختمان را که بوسیله پیمانکار ساخت یا صاحب کار خود سازنده تهیه شده کنترل و تأیید می‌کنند. این شناسنامه‌ها برای ساختمان و مشاعات آن در یک نسخه تهیه و در مرجع صدور پروانه ساختمان ثبت می‌شود و برای هر واحد تفکیکی جداگانه تهیه می‌شود. شکل و محتوای شناسنامه‌های مذکور و چگونگی تنظیم و امضای آن و جزئیات دیگر به‌وسیله وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود.

ماده ۱۲۲ - در خاتمه کل عملیات ساختمانی موضوع پروانه و پس از انجام کنترل‌های مذکور در ماده ۱۲۱ و دریافت گواهی عدم مغایرت صادره بازرسی، شهرداری یا مرجع کنترل ساختمان رأساً نیز عدم مغایرت ساختمان با ضوابط شهرسازی و نقشه‌های معماری مرحله اول را کنترل و در صورت احراز عدم خلاف و مغایرت در ساختمان و پس از سیر تشریفات قانونی لازم نسبت به صدور "گواهی پایان کار ساختمان" اقدام می‌نماید. این گواهی در حکم پروانه بهره‌برداری از تمام ساختمان موضوع پروانه تا زمانی که شرایط بهره‌برداری را از دست نداده باشد نیز محسوب می‌شود و تمام

مندرجات و منضمات ذکر شده برای پروانه بهره‌برداری در ماده ۱۲۰ به انضمام شماره و تاریخ ثبت و مشخصات شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در آن درج و به آن ضمیمه می‌شود.

ماده ۱۲۳ - چنانچه وضع موجود ساختمان‌هایی که در ساخت آن‌ها ضوابط شهرسازی یا مقررات ملی ساختمان نقض شده با الزامات شهرسازی، معماری و اصول و ضوابط فنی مقررات ملی ساختمان مربوط به کاربری یا بهره‌برداری دیگری منطبق باشد مرجع صدور پروانه ساختمان محل می‌تواند، به درخواست متقاضی، کاربری آن‌ها را مشروط به انجام تشریفات قانونی آن تغییر داده و برای آن گواهی عدم خلاف، گواهی پایان ساختمان و پروانه بهره‌برداری جدید صادر کند. این اقدام مانع تعقیب انتظامی اشخاص دخیل در تخلف اولیه نمی‌باشد.

ماده ۱۲۴ - صدور گواهی پایان کار ساختمان برای ساختمان نوساز و هر گواهی دیگری که قانوناً برای انجام معاملات ضروری باشد مستلزم احراز وجود ضمانت‌نامه کارکرد درست ساختمان بوسیله صاحبکار است و باید مشخصات آن در گواهی‌های فوق درج شود. در این ضمانت‌نامه صاحبکار متعهد می‌شود عیب و نقص‌های اساسی و جبران خسارات ناشی از آن را که پس از تحویل ساختمان در اثر عدم رعایت الزامات ساختمانی در ساختمان و تأسیسات و تجهیزات آن ظاهر می‌شود به مدت مذکور در شیوه‌نامه مصوب وزارت راه و شهرسازی به عهده گرفته و پوشش می‌دهد.

ماده ۱۲۵ - الزام صاحبکار به اعطای ضمانت‌نامه ده‌ساله کارکرد درست ساختمان منطبق بر الزامات ساختمانی جزء نظامات دولتی و مستقل از خواست خریدار ساختمان نوساز بوده و قبل از صدور گواهی پایان کار ساختمان باید احراز شود و بدون انجام آن گواهی مذکور فاقد اعتبار است.

ماده ۱۲۶ - هرگاه بهره‌برداری از ساختمان موجود یا بخشی از آن به تشخیص دو شرکت بازرسی ساخت که به تقاضای مرجع صدور پروانه آن را مورد بررسی قرار داده‌اند در اثر فرسودگی یا آتش‌سوزی، سیل، زلزله، زمینلغزه، بروز عیب اساسی در سازه، تأسیسات مکانیکی یا برقی و امثال آن‌ها مغایر با ایمنی یا بهداشت بهره‌برداران یا اشخاص ثالث داده شود، مالکان و بهره‌برداران از آن مکلف به انجام بهسازی لرزه‌ای، مرمت و بازسازی و تأمین قابلیت بهره‌برداری آن و اخذ پروانه بهره‌برداری مجدد طبق الزامات مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان - نگهداری ساختمان‌ها - هستند. در چنین مواردی خاتمه عملیات و اجازه بهره‌برداری با صدور گواهی پایان کار ساختمان انجام می‌شود.

ماده ۱۲۷ - مراجع صدور پروانه ساختمان از مرحله صدور دستور تهیه نقشه تا صدور گواهی پایان کار ساختمان اطلاعات مربوط به کلیه پروانه‌ها، تأییدیه‌ها و گواهی‌نامه‌ها و اعلامات و مجوزهایی را که صادر نموده‌اند در سامانه اطلاعات ساختمان و کالبدی کشور (اطساک) قرار می‌دهند.

فصل دهم - مسئولیت‌ها و تضمین‌ها

ماده ۱۲۸- انجام وظایف موضوع این آئین‌نامه بر دو نوع زیر می‌باشد:

۱-۱۲۸- وظایف حرفه‌ای طراحان، بازمینان، بازرسان، ناظران کارگاهی و عالی، مأموران کنترل ساختمان، شهرداران، دهیاران و کارکنان آنها که متعهد به وسیله هستند و با داشتن و بکار گرفتن "دانش و مهارت لازم" و اعمال "دقت و مراقبت لازم" در انجام خدمت حرفه‌ای یا اداری خود منطبق بر مقررات، استانداردها و معیارهای الزامی و عرف مسلم اهل حرفه، وظیفه آنها انجام یافته تلقی می‌شود.

۲-۱۲۸- وظایف پیمانکار ساخت، پیمانکاران جزء، فروشنده، تولیدکننده و نصب‌کننده ساختمان‌های پیش‌ساخته صنعتی و تأسیسات و تجهیزات منصوبه ساختمان و صاحبکار که متعهد به نتیجه هستند و با تحویل ساختمان و اجزا و تجهیزات منصوبه بی‌عیب و نقص و با تضمین کارکرد درست آن برای دوره‌های معین و رفع عیب و نقص آن در دوره تضمین وظیفه آنها انجام یافته تلقی می‌شود.

ماده ۱۲۹- فروشنده ساختمان نوساز مکلف است در اجرای ماده ۳ قانون حمایت از حقوق مصرف‌کننده مصوب ۱۳۸۸ برای هر واحد تفکیکی ساختمان شناسنامه فنی و ملکی و ضمانت‌نامه‌ها و بیمه‌نامه‌های مسئولیت طراحان و پیمانکاران ساخت و فروشندگان مصالح، قطعات، تأسیسات و تجهیزات بکار رفته در ساختمان و دستورالعمل‌های راهبری و نگهداری تجهیزات و تأسیسات مذکور را به خریدار آن واحد یا نماینده خریداران واحدها تحویل و رسید آن را دریافت دارد.

ماده ۱۳۰- فهرست عیوب و نواقص مشمول جبران خسارت، برای آگاهی پیمانکاران ساخت، صاحبکاران، فروشندگان و خریداران ساختمان‌های نوساز و کنترل‌کننده‌های ضمانت‌نامه ده‌ساله کارکرد درست ساختمان در مرجع صدور پایان کار ساختمان، به وسیله وزارت راه و شهرسازی تصویب، منتشر و به ادارات ثبت اسناد املاک اعلام می‌گردد.

ماده ۱۳۱- تضمین‌هایی که باید به نفع خریدار خدمات، صاحبکار، خریدار ساختمان و هر زیان‌دیده دیگر از عیب و نقص ساختمان صادر شود و نوع پوشش آنها به قرار زیر است:

۱-۱۳۱- تضمین مهندسین طراح و محاسب - بیمه‌نامه مسئولیت حرفه‌ای.

۲-۱۳۱- تضمین کنترل‌کننده طراحی - بیمه‌نامه مسئولیت حرفه‌ای مشترک شخص حقیقی و شرکت کنترل‌کننده.

۳-۱۳۱- تضمین بازرسی ساخت - بیمه‌نامه مسئولیت حرفه‌ای بازرسان شخص حقیقی مشترکاً با شرکت بازرسی.

۱۳۱-۴- تضمین پیمانکار ساخت - تضمین رعایت الزامات ساختمانی و تعهد جبران خسارت ناشی از بروز عیب و نقص اساسی.

۱۳۱-۵- تضمین فروش - تضمین کارکرد درست ساختمان و اجزاء آن و تعهد جبران خسارت ناشی از بروز عیب و نقص اساسی.

ماده ۱۳۲ - تضمین کارکرد درست و تعهد جبران خسارت تمام یا هر بخش از ساختمان شامل سازه، سفت کاری، نما، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و الکترونیکی ساختمان که مطابق مبحث ۱۱ مقررات ملی ساختمان - اجرای صنعتی ساختمانها - به صورت صنعتی انجام شود، بوسیله شرکت سازنده و اجراکننده آن بخش یا تمام ساختمان، جایگزین ضمانت نامه پیمانکار ساخت برای آن قسمت می شود و به بیمه نامه های مسئولیت طراحان و بازرسان نیز نیاز نیست.

ماده ۱۳۳ - قراردادهای انجام خدمات مهندسی موضوع این آئین نامه که برای آنها ارائه بیمه نامه مسئولیت حرفه ای شرط شده باشد باید در دبیرخانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان محل اجرای طرح ثبت و نسخه ای از آن نگهداری شود. سازمان استان نمی تواند برای ثبت آن قید و شرطی قائل شود یا از ثبت آن خودداری نماید.

ماده ۱۳۴ - در صورت قبول خریدار، فروشنده ساختمان نوساز می تواند ضمانت نامه هایی را که از پیمانکاران ساخت دریافت کرده بجای ضمانت نامه خود به خریدار ذینفع منتقل کند.

ماده ۱۳۵ - شناسنامه فنی و ملکی و نقشه های چونساخت ساختمان و واحدهای تفکیک شده آن، رونوشت بیمه نامه های مسئولیت ارائه کنندگان خدمات مهندسی، ضمانت نامه های پیمانکار ساخت و فروشنده ساختمان نوساز جزو منضمات الزامی گواهی پایان کار ساختمان و گواهی عدم خلاف است، که دفاتر اسناد رسمی در اجرای تبصره ۸ ماده صد قانون شهرداری ها اصلاحی ۱۳۵۸ مکلف اند آن ها را قبل از انجام معامله قطعی ساختمانها ملاحظه و وجود و مبادله آن ها را در سند قید نمایند.

فصل یازدهم - مقررات انواع شرکتها

ماده ۱۳۶ - پروانه اشتغال به کار اشخاص متقاضی اعطای صلاحیت «طراحی ساختمان» یا «پیمانکاری ساخت» با رعایت مواد ۴ و ۱۰ آیین نامه اجرایی بصورت مجزا و در صورت احراز شرایط هر دو، با صلاحیت توأم طراحی و اجرای ساختمان صادر می شود.

ماده ۱۳۷- اخذ و استمرار پروانه اشتغال به کار حقوقی مستلزم آن است که مدیرعامل، اعضای هیئت مدیره و شاغلان تمام وقت دارای پروانه اشتغال آن در هیچ شرکت دارنده پروانه اشتغال به کار دیگر هیچیک از سمت‌ها و وضعیات مذکور را دارا نباشند.

ماده ۱۳۸- شرکت‌های بازرسی ساخت همچون بازرسان شخص حقیقی علاوه بر خدماتی که به شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان می‌دهند مجاز به ارائه خدمات زیر به متقاضیان دیگر نیز هستند و حدود صلاحیت آن‌ها برای انجام خدمات مذکور، پس از احراز آن در پروانه اشتغال بکار مهندسی آن‌ها بشرح زیر درج می‌شود:

۱-۱۳۸- بررسی و اعلام نظر در مورد طراحی ساختمان‌ها و ارزیابی فنی ساختمان‌ها به درخواست پیش خریداران و خریداران و مالکان ساختمان‌ها و صدور گواهی بازرسی ساختمان.

۲-۱۳۸- اعلام میزان پیشرفت کار ساختمان‌ها به درخواست پیش خریداران و مراجع رسمی.

۳-۱۳۸- تهیه شناسنامه فنی و ملکی برای ساختمان‌های موجود و بروز رسانی شناسنامه‌های فنی و ملکی موجود.

۴-۱۳۸- صدور اظهارنامه فنی در مورد ساختمان‌ها با رعایت تشریفات قانونی آن.

۵-۱۳۸- قبول داوری در اختلافات فنی با رعایت تشریفات قانونی آن.

ماده ۱۳۹- بمنظور کمک به متقاضیان ساخت برای کسب اطلاع از ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و فرآیندهای اداری و قانونی دریافت پروانه ساختمان وزارت راه و شهرسازی اقدام به دادن پروانه اشتغال بکار "مشاوره و کارگزاری پروانه ساختمان" به دارندگان پروانه اشتغال به کار معماری، عمران و شهرسازی که موفق به گذراندن آزمون ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و حقوق اداری، شهری و ثبتی شوند خواهد نمود. وزارت راه و شهرسازی و مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در زمینه دسترسی آن‌ها به اطلاعات بهنگام مورد نیاز کمک خواهد کرد.

ماده ۱۴۰- مراجع صدور پروانه ساختمان علاوه بر متقاضی ساخت، وکالت برای پیگیری تشریفات قانونی پروانه ساختمان از طرف متقاضی ساخت را منحصراً از تهیه‌کنندگان طرح‌ها یا پیمانکار ساخت یا کارگزار دارای پروانه اشتغال به کار "مشاوره و کارگزاری پروانه ساختمان" خواهند پذیرفت. شرح خدمات حداقل کارگزار پروانه ساختمان در شیوه‌نامه مصوب وزارت راه و شهرسازی ذکر خواهد شد.

ماده ۱۴۱- شرکت‌های "تضمین مشخصات ساختمان - اختصاراً شرکت تضمین ساختمان" که با احراز شرایط یادشده در قوانین حاکم بر تأسیس و فعالیت اینگونه مؤسسات مالی ایجاد می‌شوند می‌توانند بر طبق آئین‌نامه‌ای که بوسیله وزارتین

راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارائی پیشنهاد و به تصویب دولت خواهد رسید تعهدات فروشنده ساختمان نوساز و پیمانکاران ساخت در زمینه کارکرد 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 ۱۴۲- تأسیس دفتر برای عرضه هریک از خدمات مشاوره و کارگزاری پروانه ساختمان، طراحی، پیمانکاری ساخت و بازرسی ساخت موضوع این آئین نامه بوسیله یک یا چند شخص دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی به شرط تأمین امکانات الزام شده توسط وزارت راه و شهرسازی و با رعایت مقررات حاکم بر دائر کردن محل کسب و پیشه مجاز است. این دفاتر فاقد شخصیت حقوقی و پروانه اشتغال به کار خواهند بود و به عنوان نشانی محل فعالیت معماران و مهندسان به سازمان استان و مراجع قانونی دیگر معرفی شود.

ماده ۱۴۳- برای دفاتر خدمات مهندسی ساختمان موضوع ماده ۱۴۲ کارنامه حرفه ای صادر می شود و صاحبان آنها مکلف به اعلام تمام فعالیت هایی که تحت نام مؤسسه انجام می شود و سوابق انتظامی و حقوقی و کیفری مرتبط با فعالیت های حرفه ای صاحبان آنها 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 ۱۴۴ - برای شرکت های مهندسی دارای پروانه اشتغال بکار کارنامه حرفه ای صادر و نگهداری می شود. این شرکت ها می توانند طبق مقررات دارای حقوق و تعهدات شوند و مسئولیت هرگونه اقدام مغایر با مقررات علاوه بر اشخاص حقیقی دخیل در آن تخلف بر عهده شرکت نیز خواهد بود، بدون این که از مسئولیت اشخاص مذکور بکاهد اما صلاحیت ها و ظرفیت اشتغال های حرفه ای مهندسان آنها متعلق به اشخاص حقیقی عرضه کننده خدمات است و قابل انتقال و انتساب به شرکت نیست.

فصل دوازدهم - وظایف و اختیارات وزارت راه و شهرسازی

ماده ۱۴۵ - برای فراهم آوردن امکان استفاده تخصصی تر از خدمات مهندسی و احراز آن در هنگام صدور پروانه ساختمان متناسب با عملیات ساختمانی، وزارت راه و شهرسازی باید علاوه بر ذکر رشته مهندسی و فعالیت حرفه ای دارندگان پروانه اشتغال بکار مهندسی، صلاحیت های تخصصی دقیق تر آنها شامل نوع کاربری و کاربرد ساختمان، فناوری ساخت یا تأسیسات ویژه ای که صاحب آن پروانه در آن تخصص دارد را در صورت درخواست در پروانه آنها قید کند.

ماده ۱۴۶ - وزارت راه و شهرسازی علاوه بر مسئولیت نظارت عالیه بر تمام فرایند کنترل که به موجب ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بر عهده دارد و وظایف محوله به آن در مواد دیگر این آئین نامه عهده دار تعیین مواردی از عملیات ساختمانی و عمرانی که افزون بر موارد مذکور در این آئین نامه انجام آن نیازمند تهیه شیوه نامه ها و آئین کارهای حاوی تفصیل خدمات مهندسی و کنترلی و شرایط ارجاع، قبول و انجام آن و وظایف اشخاص عهده دار آنها و فرآیندهای انجام و مستندسازی هر یک با تصویب و ابلاغ وزیر می باشد.

۱۵۰-۱۱ - وزارت راه و شهرسازی موظف به صدور کارنامه حرفه ای الکترونیکی برای دارندگان پروانه اشتغال بکار مهندسی به منظور درج تمام فعالیت های حرفه ای آنها در زمینه طراحی، کنترل طراحی، پیمانکاری ساخت، بازرسی ساخت، انجام کار مهندسی در دستگاه های دولتی و عمومی و درج سوابق محکومیت انتظامی، حقوقی و کیفری آنها بوسیله سازمان نظام مهندسی ساختمان، شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و ایجاد پایگاه اطلاعات کارنامه حرفه ای مهندسان و شرکت های مهندسی برای بهره برداری مدیریت شده از محتوای آن بوسیله شهرداری ها، متقاضیان استخدام یا خرید خدمات مهندسی و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و ادارات راه و شهرسازی و سازمان های نظام مهندسی ساختمان.

ماده ۱۴۷ - وزارت راه و شهرسازی با کسب نظر از شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان نرم افزارهای تعیین و کنترل ظرفیت اشتغال به ارائه خدمات زیر را با پیش بینی حالت های محتمل در محل های مختلف 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

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

۳- نرم افزار تعیین و کنترل ظرفیت مجاز کار شرکت های بازرسی ساخت.

ماده ۱۴۸ - وزارت راه و شهرسازی به آموزش بازرسان ساخت و کارشناسان کنترل ساختمان در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و بازرسان کمک تخصصی و مالی خواهد کرد.

ماده ۱۴۹ - اصول و قواعد فنی مقررات ملی ساختمان، صلاحیت های لازم برای ارائه خدمات مهندسی موضوع این آئین نامه، تشریفات اداری کنترل ساختمان، استانداردهای ارزیابی و انطباق عملیات ساختمانی با الزامات ساختمانی که

توسط وزارت راه و شهرسازی تصویب می شود متناسب با عوامل زیر سطح بندی می شود و برای سطوح پایین تر، الزامات فنی ساده تر و تشریفات اداری آسان تر تعیین می شود:

۱-۱۴۹- میزان مخاطره آمیز بودن ساختمان.

۲-۱۴۹- اندازه ساختمان و حجم عملیات آن.

۳-۱۴۹- سطح برخورداری رفاهی محل.

۴-۱۴۹- دسترسی به نیروی انسانی ماهر و متخصص در محل.

۵-۱۴۹- دسترسی به مصالح، مواد و تأسیسات و تجهیزات در محل.

۶-۱۴۹- شرایط اقلیمی.

۷-۱۴۹- شرایط فصلی انجام کار ساختمانی در هر محل.

ماده ۱۵۰ - وزارت راه و شهرسازی نظارت 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 می شوند به نحوی نباشند یا به شکلی تفسیر نشوند که دارای اثرات زیر باشد:

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 ساخت، متقاضیان ساخت و صاحبکاران را برای انتخاب آزاد طرف خریدار یا ارائه کننده خدمت را محدود کند و شرایط مالی معینی را به آنها تحمیل کند.

۳- امکان رقابت سالم 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 سیزدهم - سایر مقررات

ماده ۱۵۱ - فعالیت‌های طراحان، بازبینان طرح‌ها، خودسازندگان، پیمانکاران ساخت، بازرسان و شرکت‌های بازرسی ساخت، دفاتر خدمات مهندسی و ارائه‌کنندگان خدمات مشاوره و کارگزاری پروانه ساختمان و سایر اشخاص ارائه‌کننده خدمات مهندسی موضوع این آئین‌نامه مشمول نظارت هیئت‌مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان بر حسن انجام خدمات آنان موضوع بند ۵ ماده ۱۵ قانون می‌باشد. همچنین بر عملکرد سازمان نظام مهندسی ساختمان و ارکان استانی و کشوری آن در انجام وظایف محوله و اعمال اختیارات داده‌شده به آنان در این آئین‌نامه توسط رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان در چارچوب بندهای پ و ت ماده ۱۱۴ آئین‌نامه اجرائی نظارت می‌شود.

ماده ۱۵۲ - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در صورت اطلاع از تخلف مهندسان و شرکت‌های ارائه‌کننده خدمات مهندسی و بازرسی ساخت مکلف‌اند گزارش آن را به همراه مستندات کافی برای اطلاع و رسیدگی انتظامی به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایند.

ماده ۱۵۳ - شرایط و نوع بیمه‌های موضوع این آئین‌نامه بوسیله کمیسیونی متشکل از وزیر راه و شهرسازی، وزیر امور اقتصادی و دارایی و وزیر صنعت، معدن و تجارت با کسب نظر بیمه مرکزی ایران و با لحاظ کردن اصول متداول در صنعت بیمه تدوین می‌شود و پس از تصویب دولت به‌عنوان آئین‌نامه "بیمه مسئولیت و ساختمان" به این آئین‌نامه الحاق می‌شود.

ماده ۱۵۴ - تخلف از ضوابط شهرسازی و آن دسته از الزامات ساختمانی که ایمنی، سلامت و بهداشت فرد و جامعه را بطور اساسی به خطر اندازد با پرداخت جریمه مشمول بخشودگی قرار نمی‌گیرد و در چنین مواردی صدور پروانه بهره‌برداری و گواهی پایان کار ساختمان مستلزم رفع تخلف و تأیید بازرسی ساخت است. فهرست این‌گونه الزامات حیاتی بوسیله وزارت راه و شهرسازی تعیین و به شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان اعلام می‌شود.

ماده ۱۵۵ - این آئین‌نامه جزئی از مقررات ملی ساختمان محسوب شده و ترتیبات تفصیلی اجرای آن، همچنین تغییراتی که برای انطباق ترتیبات کنترلی مقرر در این آئین‌نامه با مقتضیات ساخت‌وسازهای موضعی و موضوعی مانند نوسازی بافت‌ها، ساخت شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی، صنعتی و گردشگری، مناطق آزاد، جزایر، سکونتگاه‌های غیررسمی حاشیه شهرها، محوطه‌های تاریخی تحت حفاظت، اعمال آن‌ها لازم است با قید مدت‌زمان اعتبار آن‌ها بوسیله بخشنامه‌های وزیر راه و شهرسازی تعیین و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۵۶- مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان "نظامات اداری" حاوی این آئین نامه، آئین کار بازرسی ساخت، شیوه نامه ها و بخشنامه های وزیر در مورد ترتیبات تفصیلی اجرای این آئین نامه به انضمام شرح خدمات مهندسی طراحی و ساخت ساختمان، استانداردهای ترسیمی و اطلاعات نقشه ها و مدارک فنی اخذ پروانه ساختمان، کاربرگ ها و موارد ضروری دیگری که از ناحیه وزیر تهیه آن ها به شورای تدوین مقررات ملی ساختمان محول شده می باشد. در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد این آئین نامه یا شیوه نامه های مربوطه طبق نظر وزیر عمل خواهد شد.

ماده ۱۵۷- شهرداری ها هر ساله گزارش چگونگی اجرای ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در حوزه مدیریت خود حاوی سرفصل های زیر، را تهیه و تا خرداد ماه سال بعد برای آگاهی عموم منتشر و نسخه ای از آن را برای شورای اسلامی شهر خود، استاندار، رئیس اداره راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، کمیته هماهنگی کنترل ساختمان، سازمان حفاظت محیط زیست استان ارسال می دارد:

۱- گزارش کیفی و کمی اقداماتی که در زمینه گسترش اجرای ضوابط و مقررات مذکور انجام داده اند.

۲- موارد پرتکرارتر نقض ضوابط و مقررات مذکور.

۳- شایع ترین علل نقض ضوابط و مقررات مذکور.

۴- پیشنهادات مؤثر اجرائی برای کاهش موارد نقض ضوابط و مقررات مذکور.

ماده ۱۵۸- 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 پیشنهادهای اصلاحات ادواری آئین نامه حاضر خواهد بود.

ماده ۱۵۹- عدم رعایت مقررات این آئین نامه، شیوه نامه های منبعث از آن و سایر الزامات مقررات ملی ساختمان به منزله تخلف از نظامات دولتی محسوب می گردد.

ماده ۱۶۰- این آئین نامه - ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به ویژه مراجع صدور پروانه ساختمان لازم الاجرا است و از تاریخ فوق - تصویب نامه شماره ۴۶۰۵ ت ۲۸۵۴۹ ه مورخ ۱۳۸۳، ۰۴، ۲۲ هیئت وزیران تحت عنوان آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مواد ۳، ۹، ۱۲، ۱۶، ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷ و ۳۸ آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۵ و ضوابط منبعث از آن ها، سایر آئین نامه هایی که با مفاد این آئین نامه مغایرت دارد و تفاهم نامه هایی که بر پایه آن ها برای خدمات مهندسی

بین سازمان‌های عمومی مبادله شده نسخه شده و با ترتیبات مذکور در این آئین‌نامه جایگزین می‌شود و شماره مواد متن آن‌ها متناسباً اصلاح می‌شود. طرح‌هایی که فرآیند صدور پروانه ساختمان و انجام عملیات ساختمانی آن‌ها قبل از لازم‌الاجرا این آئین‌نامه بر طبق مقررات زمان خود آغاز شده‌اند در هر مرحله‌ای از پیشرفت کار که هستند می‌توانند بر طبق همان مقررات تا پایان کار ادامه یابند.

پیش نویس غیر قابل استناد