



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

متن پیشنهادی برای تصویب هیات محترم دولت

عنوان پیشنهاد

آئین نامه کنترل ساختمان

تاریخ پیشنهاد

1395 / 1 / 15

نسخه حاوی اعمال آخرین پیشنهادها و دریافتی و اصلاحات مطرح شده در

کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست

تا تاریخ 1396 / 1 / 15



فهرست

فصل اول - کلیات

فصل دوم - صدور پروانه ساختمان و تمدید آن

فصل سوم - وظائف کارفرمایان

فصل چهارم - وظائف معماران و مهندسان طراح

فصل پنجم - مقررات ساخت بنا و وظائف پیمانکاران

فصل ششم - وظائف ناظران و بازرسان، نظارت و بازرسی حین ساخت

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

فصل هشتم - ضوابط خاص طرح‌های نظام فنی و اجرایی کشور

فصل نهم - مدیریت اطلاعات شهرسازی و ساختمانی و نیروی انسانی



«آئین نامه کنترل ساختمان»

هیئت وزیران در جلسه مورخ..... بنا به پیشنهاد شماره..... مورخ..... وزارت راه و شهرسازی به استناد ماده 42 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب 1374 " آئین نامه کنترل ساختمان " را به شرح ذیل تصویب نمود:

فصل اول - کلیات

ماده 1- تعاریف:

عبارت‌ها، واژه‌ها، اصطلاحات و اختصارات بکار رفته در این آئین‌نامه، بترتیب الفبا، به معنا و تعریفی که در زیر برای هر یک ذکر شده، بکار گرفته شده‌اند:

آئین بازرسی ساخت: دستور کاری که در آن کلیه مواردی که برای انجام بازرسی ساخت، در این آئین‌نامه و سایر قوانین و مقررات، مقرر شده است، تعیین تکلیف و مشخص می‌شود.

آئین نامه اجرائی: آئین‌نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن‌ماه 1375 و اصلاحات بعدی آن.

اظهارنامه انطباق: گزارشی حاوی نحوه رعایت ضوابط ساختمانی در طراحی که بوسیله طراحان نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی هر یک جداگانه و شخصاً تهیه و مهر و امضا می‌کنند و به نقشه‌ها منضم می‌شود.

الزامات عملکردی ساختمان: کارکردهای اساسی مورد انتظار از ساختمان‌ها و سامانه‌ها و اجزای آن‌ها.

الزامات فنی ساختمان: اصول و قواعد علمی و مهندسی لازم‌الرعایه در طراحی، ساخت و بهره‌برداری از ساختمان‌ها برای تأمین الزامات عملکردی آن.

بازبینی: واریسی 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 معماری و مقررات ملی ساختمان یا احراز درستی طراحی و محاسبه، کفایت اطلاعات لازم و وجود انطباق بین نقشه‌های مرحله اول با هم و نقشه‌های اجرائی با یکدیگر و با نقشه مرحله اول.

بازرس ساخت: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت بازرسی ساخت طبق ماده 4 قانون.

بازرسی ساخت: مشاهده، اندازه‌گیری، آزمایش، برداشت، بررسی اسناد و مدارک فنی و ارزیابی عملیات ساختمانی برای حصول اطمینان از انطباق آن با حدود ملک، ضوابط شهرسازی و معماری و ضوابط ساختمانی حاکم بر ساختمان و نقشه‌های مصوب و امضاشده و اعلام نتیجه و صدور نظر نسبت به آن.

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

پروانه ساختمان: مجوزی که شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان با صدور آن، انجام عملیات ساختمانی مورد درخواست کارفرما را با رعایت ضوابط ساختمانی مجاز اعلام کرده و اجازه انجام آن را با شرایط معین می‌دهد. پروانه ساختمانی یا پروانه‌ای که در قانون شهرداری مصوب 1345 ذکر شده به همین معنا است.

پروانه طرح: تأییدیه انطباق نقشه معماری مرحله اول با ضوابط شهرسازی و معماری حاکم بر مشخصات کالبدی، فضائی و عملکردی ساختمان و انجام تشریفات قانونی و پرداخت عوارض مربوطه توسط کارفرما.

پیمانکار: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت اجرای ساختمان طبق ماده 4 قانون که طی قرارداد کتبی با کارفرما وظیفه و مسئولیت اجرای عملیات ساختمان موضوع پروانه ساختمان را عهده‌دار شده است. مالک ملک یا ساختمان در صورت داشتن صلاحیت حرفه‌ای می‌تواند پیمانکار باشد.

پیمانکار جزء: شخص دارای صلاحیت طبق ماده 4 قانون که اجرای بخشی از ساختمان یا تأسیسات و تجهیزات آن را بر عهده‌دارد. **تعمیر:** اقدامات مورد نیاز در زمان بروز عیب یا خرابی برای تداوم عملکرد ساختمان یا بخش هائی از آن.

دستور تهیه نقشه: مجوزی که شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر کرده و در آن کلیه شرایط احداث، تغییر یا توسعه ساختمان در یک ملک معین و کاربری‌ها و بهره‌برداریهای قانونی ممکن از آن تعیین و تصریح شده و به متقاضی پروانه ساختمان تحویل می‌گردد.

روز کاری: روزی که در تقویم رسمی کشور یا توسط مراجع ذیصلاح، در سطح کشور یا در محل انجام کار، تعطیل اعلام نشده.

ساختمان (اسم): بنا و تأسیسات منصوبه در آن و بخش‌های ثابت منضم به آن.

ساختمان (اسم مصدر): انجام عملیات ساختمانی.

سازه: سامانه باربر ساختمان.

سامانه اطلاعات ساختمانی کشور: سامانه یکپارچه اطلاعات ساختمان‌ها و مستحدثات و الزامات حاکم بر احداث ساختمان و عمران شهری و تغییرات آن‌ها در طول زمان.

سامانه اطلاعات حرفه‌ای دارندگان پروانه اشتغال بکار: سامانه یکپارچه کارنامه حرفه‌ای، حاوی اطلاعات و سوابق هر دارنده پروانه اشتغال به کار حرفه‌ای و ظرفیت اشتغال بکار و محکومیت‌های انتظامی، قضائی مربوط با امور حرفه‌ای و نشانی محل اشتغال وی که در هر زمان در آن درج می‌شود.

شعاع مؤثر: مجاورت یا نزدیکی کارگاه ساختمانی که عملیات ساختمانی به هر نحو بر آن تأثیر می‌گذارد.

شغل تمام‌وقت: کار اصلی هر فرد که غالباً به آن اشتغال دارد و مدارک مثبتی مانند پرداخت حق بیمه تأمین اجتماعی یا مالیات شغلی نشانگر تمام‌وقت بودن او در این شغل باشد.

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

ضوابط شهرسازی و معماری: ضوابط تفکیک و تجمیع زمین، کاربری، تصرف، تراکم ساختمانی، زیربنا، سطح اشغال، پیش روی، استقرار، همجواری، دسترسی، عبور و مرور معلولان، نورگیری، اشراف، بازشوها، ارتفاع، پیش‌آمدگی، دیوار و حصارکشی، نما و مانند این‌ها در طرح‌های توسعه و عمران و مصوبات دیگر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع قانونی مجاز.

ضوابط ساختمانی: هرگونه ضابطه، مقررات و الزام حاکم بر ساختمان علاوه بر ضوابط شهرسازی و معماری، اعم از 1- الزامات عملکردی و فنی مندرج در مقررات ملی ساختمان، 2- ضوابط فنی و عملکردی وضع شده توسط دیگر دستگاه‌های قانونی برای ساختمان‌های دارای کاربری خاص، 3- آئین‌نامه‌های لازم‌الاجرا 4- استانداردهای ملی.

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

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

ظرفیت اشتغال به کار: میزان معینی از خدمات مهندسی که انجام دهنده آن، بصورت انفرادی یا گروهی بسته به شرایط و سازمان کار خود در یک‌زمان یا دوره زمانی توانائی پذیرش آن را دارد و مسئولیت‌های قانونی آن بر عهده وی قرار می‌گیرد.

عملیات ساختمانی: کلیه فعالیت‌های موقت یا دائمی اجرائی ساختمان مشتمل بر تجهیز کارگاه، تخریب و برچیدن ساختمان یا بخشی از آن، نوسازی ساختمان، گودبرداری و عملیات خاکی، ساخت سازه نگهدارنده موقت، توسعه بنا در سطح و ارتفاع، تغییر کاربری و نوع بهره‌برداری از ساختمان یا بخشی از آن، مقاوم‌سازی ساختمان، مرمت و تعمیر اساسی ساختمان، تغییر در سازه ساختمان، تغییر در سیستم هشدار و اطفاء آتش، تغییر در شبکه گاز و سوخت و دودکش‌ها، تغییر در آسانسورها و بالابرهای 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، محوطه‌سازی، احداث کانال، ساخت و تخریب دیوار محوطه و دیوار نگهبان، گذاشتن خانه‌ها و اتاقک‌های متحرک موقت یا دائمی و مانند آن‌ها.

قانون: قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه 1374 و اصلاحات بعدی آن.

قانون تعاریف: قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب 1384/10/14

کاربرد ساختمان: نوع بهره‌برداری از ساختمان.

کاربری: نوع استفاده از زمین.

کارفرما: کارفرمای پروژه. شخصی که به‌عنوان مالک یا مأذون از وی یا با اختیار قانونی تقاضای پروانه ساختمان برای انجام عملیات ساختمانی دارد و طرف قرارداد با ارائه‌دهندگان خدمات مهندسی است. این عنوان با تعریف کارفرمای کارگر در ماده 3 قانون کار متفاوت است.

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

گواهی انطباق: تأییدیه صادره بوسیله شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان حاوی اعلام انطباق نقشه‌ها، مدارک فنی یا اجرای ساختمان با ضوابط ساختمانی.

گواهی پایان کار ساختمان: تأییدیه‌ای که بوسیله شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر و به‌موجب آن خاتمه یافتن عملیات ساختمانی موضوع پروانه و عدم مغایرت آن با ضوابط ساختمانی، محتوای پروانه ساختمان، نقشه‌های مصوب و امضا شده و اعلام و انجام اقدامات قانونی لازم تأیید می‌شود و به‌منزله اجازه بهره‌برداری از ساختمان موضوع پروانه ساختمان است. "گواهی پایان کار"، "برگ‌پایان ساختمان" و "برگ‌پایان ساختمانی" در قانون شهرداری مصوب 1345 نیز به همین معنا است.

گواهی عدم خلاف ساختمان: تأییدیه‌ای که بوسیله شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل به درخواست کارفرما یا پیمانکار هر مرحله قبل از پایان کار ساختمان یا برای یک ساختمان موجود صادر می‌شود و به‌موجب آن عدم مغایرت عملیات یا وضع ساختمان موجود با ضوابط ساختمانی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب و امضا شده اعلام می‌شود. این گواهی در تبصره 8 ماده 100 قانون شهرداری‌ها "گواهی عدم وقوع تخلف" خوانده شده است.

مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان: شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و سایر مراجع قانونی ذکر شده در این آئین‌نامه که وظیفه صدور پروانه ساختمان و کنترل و نظارت بر نحوه استفاده از زمین و ساختمان و احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در محدوده جغرافیائی معین را برای حصول اطمینان از رعایت ضوابط ساختمانی در آن‌ها به عهده‌دارند.

مسئولیت حرفه‌ای: تعهد قانونی، قراردادی یا قهری شخص حرفه مند نسبت به نحوه عرضه خدمات حرفه‌ای خود و در قبال آثار آن.

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.

ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت نظارت ساختمان طبق ماده 4 قانون، که نظارت بر عملیات ساختمانی را به خواست کارفرما عهده‌دار می‌شود.

نظارت: مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان به‌عنوان مشاور و معتمد کارفرما، برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌ها، الزامات شهرسازی و معماری، الزامات ساختمانی و رعایت مفاد قرارداد پیمانکاری به کارفرما ارائه می‌شود.

نظارت عالی: نظارت بر اجرای ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در کشور که بموجب ماده 35 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بر عهده وزارت راه و شهرسازی گذارده شده است.

نقشه چونساخت: نقشه‌های وضعیت ساخت بنا طبق نقشه‌های مصوب یا تغییرات دارای مجوز از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان که بتدریج در حین ساخت بنا، توسط پیمانکار تهیه می‌شود.

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

نقشه معماری مرحله اول: نقشه‌های معماری که برای بازبینی و صدور پروانه طرح به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل تسلیم می‌شود.

نقشه‌های مرحله دوم: نقشه‌های تفصیلی معماری، سازه، عملیات خاکی، سازه‌های موقت، 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 شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل می‌شود.

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

نگهداری ساختمان: مجموعه اقداماتی که برای اطمینان از بقای شرایط بهره‌دهی در دوران بهره‌برداری ساختمان لازم است.

ماده 2- حوزه شمول این آئین‌نامه از حیث گستره جغرافیایی، مالکیت ساختمان، نوع عملیات ساختمانی و نوع خدمات تخصصی به شرح زیر است:

2-1- حوزه شمول جغرافیایی: سراسر کشور.

2-2- حوزه شمول از حیث مالکیت ساختمان: کلیه طرح‌های ساختمانی با هر نوع مالک اعم از قوای سه‌گانه و زیرمجموعه آن‌ها، دستگاه‌های اجرائی، شوراها و مؤسسات، سازمان‌ها و شرکت‌های تعاونی، خصوصی، نهادهای عمومی غیردولتی، نظامی و انتظامی در خصوص ساختمان‌های با کاربری غیرنظامی.

2-3- حوزه شمول از حیث نوع خدمات تخصصی در مورد ساختمان و تأسیسات و منضات آن:

الف- طراحی، محاسبات و کنترل آن‌ها.

ب- پیمانکاری.

پ- نظارت.

ت- بازرسی ساخت.

ث- صدور پروانه‌ها، گواهی‌ها و تأییدیه‌های انجام عملیات و بهره‌برداری.

ج- صدور ضمانتنامه و بیمه‌گری.

چ- نگهداری ساختمان.

ماده 3- انجام عملیات ساختمانی در زمین یا بر روی ساختمان موجود و هرگونه تغییر در نوع بهره‌برداری از زمین و ساختمان موجود، علاوه بر داشتن اختیار قانونی، مستلزم گرفتن پروانه ساختمان از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و رعایت کامل ضوابط ساختمانی است. مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در محل‌های مختلف به شرح زیر است:

1- در محدوده و حریم شهرها به استثنای روستاهای واقع در حریم شهرها که مطابق طرح‌های روستایی دارای محدوده مستقل است: شهرداری.

2- در روستاهای خارج از حریم شهرها و روستاهای واقع در حریم شهرها که مطابق طرح‌های روستایی دارای محدوده مستقل است: دهیاری.

- 3- در شهرهای جدید: پیش از تأسیس شهرداری، شرکت عمران شهر جدید مربوطه، و پس از تأسیس شهرداری و انتقال وظایف صدور پروانه و کنترل ساختمان از شرکت عمران شهرداری به آن، شهرداری.
- 4- در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، در محدوده مصوب دولت: شرکت شهرک‌های صنعتی استان محل.
- 5- در مناطق ویژه اقتصادی: سازمان منطقه ویژه اقتصادی.
- 6- در مناطق آزاد تجاری - صنعتی: سازمان عمران منطقه آزاد.
- 7- در خارج از نقاط فوق: مرجعی که استاندار طبق شیوه‌نامه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می‌کند.
- ماده 4-** ضوابط ساختمانی ملاک طراحی، محاسبه، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری از ساختمان‌ها در آن محل به‌عنوان اصل حاکم و مرجع قانونی در تشخیص صحت خدمات فوق است.
- ماده 5-** انجام خدمات حرفه‌ای مهندسی طراحی، مطالعات فنی، ساخت و اجرا، نظارت، کنترل طراحی و نقشه، صدور پروانه‌ها و گواهی‌های دارای محتوای فنی، بازرسی ساخت، امور آزمایشگاهی، برچیدن و تخریب، نگهداری و تعمیر و نظائر آن در سراسر کشور مشمول این آئین‌نامه بوده و مستلزم داشتن پروانه اشتغال بکار حرفه‌ای معتبر صادره از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر دارا بودن صلاحیت انجام خدمت تخصصی مورد نظر می‌باشد.
- ماده 6-** شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در انجام وظایف کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان در حوزه نظارت خود، موظف به انجام اقدامات زیر می‌باشند که می‌توانند این وظائف را رأساً یا از طریق اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت بازرسی ساخت، انجام دهند.
- 1- بازرسی عملیات ساختمانی.
 - 2- پایش کاربرد ساختمان‌های موجود و اقدامات قانونی برای جلوگیری از تغییر نقشه‌های مصوب در حین احداث یا تغییر کاربرد ساختمان یا تغییر ضوابط ساختمانی در زمان بهره‌برداری از آن.
 - 3- رعایت ضوابط شهرسازی و معماری و ضوابط ساختمانی در صدور و تمدید پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف، پروانه بهره‌برداری از ساختمان و گواهی پایان کار ساختمان.
 - 4- بررسی انطباق نقشه‌ها و مدارک فنی تسلیمی با ضوابط شهرسازی و معماری و ضوابط ساختمانی.
 - 5- کنترل اداری مدارک صلاحیت، تعهد، تضمین، بیمه، اظهارنامه انطباق، وکالت‌نامه و رضایت‌نامه کارفرمایان، طراحان، محاسبان، بازبینان و پیمانکاران ساختمان‌ها و طرح‌ها.
 - 6- کنترل انطباق ساخت ساختمان با ضوابط شهرسازی و معماری و ضوابط ساختمانی، مقررات این آئین‌نامه، محتوای پروانه ساختمان و نقشه‌ها و مدارک فنی مصوب.
- ماده 7-** در خصوص عملیات ساختمانی در ساختمان‌های ثبت‌شده تاریخی، رعایت ضوابط مصوب سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ملاک عمل خواهد بود.

فصل دوم - صدور پروانه ساختمان و تمدید آن

- ماده 8-** شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان پیش از صدور هر پروانه ساختمان، شفافیت و اطلاع همگانی از کاربری، شکل، اندازه، وضعیت استقرار و دسترسی‌های ساختمانی را که برای آن درخواست پروانه شده، فراهم می‌آورند تا اشخاص حقیقی و حقوقی که عملیات ساختمانی مورد درخواست را مغایر حقوق خود، ضوابط ساختمانی یا حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی و تاریخی می‌دانند بتوانند اعتراض خود را بطور مستدل و مستند تسلیم شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان یا شورای اسلامی شهر یا روستا کنند. نحوه رسیدگی به اینگونه اعتراض‌ها در شیوه‌نامه تعیین می‌شود.
- ماده 9-** انجام عملیات زیر مستلزم دریافت مجوز قبلی از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان بوده و باید تنها توسط اشخاص دارای پروانه اشتغال بکار یا پروانه مهارت فنی مربوط طبق ماده 4 قانون، انجام شود:
- 1- حفاری برای مطالعات ژئوتکنیک.

2- بکارگیری یا نصب ماشین آلات تخریب ساختمان، حفاری، گودبرداری، حمل، ریختن، عملیات خاکی، سیلوی سیمان و دستگاه‌های ثابت بتن‌سازی، پمپ بتن، جرثقیل، جرثقیل برجی، بالابر، دیزل ژنراتور و منبع آب هوائی بالاتر از ارتفاع ساختمان‌های مجاور.

3- گودبرداری و حفاظت از دیواره گود و ساختمان‌های مجاور آن یا حفر چاه با مشخصات اعلام شده در مقررات ملی ساختمان.

4- نصب هر وسیله‌ای که دسترسی به معابر مجاور یا عبور و بهره‌برداری از آن‌ها را محدود کند یا احتمال وجود خطر داشته باشد.

5- عملیاتی که به تشخیص سازمان میراث فرهنگی بر نما و منظر و دسترسی به ساختمان‌ها و محوطه‌های مذکور در فهرست حفاظت آثار تاریخی و فرهنگی اثر گذارد.

ماده 10 - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان مکلفند صلاحیت انجام دهندگان خدمات مهندسی و عدم محرومیت انتظامی آنان از ارائه خدمت مذکور را کنترل و احراز کنند.

ماده 11 - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، پروانه ساختمان را طی دو مرحله به شرح زیر صادر می‌کنند:

مرحله اول - صدور "پروانه طرح" که بموجب آن مغایرت نداشتن نقشه‌های معماری طرح با ضوابط شهرسازی و معماری اعلام می‌شود. این پروانه بمنزله تصویب طرح معماری است ولی مجوز انجام عملیات ساختمانی مورد درخواست نمی‌باشد.

مرحله دوم - صدور "پروانه ساختمان" که انجام دادن عملیات ساختمانی بوسیله پیمانکار را بر طبق نقشه‌های مصوب و نقشه‌های مرحله دوم و تحت شرایط مندرج در آن و سایر موارد الزامی اجازه می‌دهد.

این مراجع باید پس از صدور پروانه ساختمان اطلاعات شهرسازی و معماری و ساختمانی و اشخاص ارائه‌دهنده خدمات مهندسی آن را در "سامانه اطلاعات ساختمانی و کالبدی کشور" قرار دهند.

ماده 12 - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان مکلفند مجوزهای موردی را در مواردی نظیر تجهیز کارگاه، برچیدن یا تخریب ساختمان، اجرای سازه نگهدارنده موقت، نصب داربست در معبر یا نماسازی و سایر موارد الزام شده توسط مراجع ذیصلاح قانونی، پس از اخذ نقشه تکمیلی آن، بدون دریافت هزینه، صادر کنند.

فصل سوم - وظائف کارفرمایان

ماده 13 - کارفرمای پروژه وظائف زیر و مسئولیت‌های ناشی از آن‌ها را بر عهده دارد:

1- مراجعه به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، برای اخذ یا تمدید پروانه ساختمان یا سایر مجوزهای لازم.

2- انتخاب معمار طرح و سایر مهندسان طراح از بین اشخاص دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت طراحی مربوط و عقد قرارداد کتبی با آنان و معرفی آنان به شهرداری و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان.

3- انتخاب پیمانکار از بین اشخاص دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت اجرای ساختمان و عقد قرارداد کتبی با وی و معرفی وی به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان یا تقبل وظیفه اجرای ساختمان در صورت داشتن پروانه اشتغال معتبر با صلاحیت اجرای ساختمان منطبق با مشخصات پروژه.

4- انتخاب ناظر با صلاحیت نظارت مربوط طبق الزامات مندرج در "شیوه‌نامه" و عقد قرارداد کتبی با وی.

5- فراهم کردن شرایط انجام خدمات مهندسی برای انجام دهندگان این خدمات و بازرسان ساخت و ارائه اطلاعات لازم به آنان.

6- حصول اطمینان از صحت مالکیت و موقعیت محل و احراز آن و تقبل مسئولیت مربوط و پاسخگویی در این باره به اشخاص ثالث و مراجع ذیصلاح.

7- تحویل محل احداث بنا بلاعوض و بدون معارض به پیمانکار طی صورت جلسه کتبی.

8- پذیرش مسئولیت اجتماعی خود نسبت به احداث و نگهداری بنا.

9- اخذ مجوز برای تعمیرات یا تغییرات اساسی از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در دوره بهره‌برداری.

فصل چهارم - وظایف معماران و مهندسان تهیه کننده نقشه‌های مرحله دوم

ماده 14- معمار تهیه کننده طرح معماری و نقشه‌های مرحله دوم آن و مهندسان تهیه کننده سایر طرح‌ها و نقشه‌های مرحله دوم که توسط کارفرما از بین دارندگان صلاحیت حرفه‌ای مربوط انتخاب می‌شوند، علاوه بر وظایفی که در مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌های این آئین‌نامه ذکر می‌شود، در ارائه خدمات حرفه‌ای خود، وظائف زیر را نیز بدون محدودیت به این موارد عهده‌دار می‌باشند:

الف - طراحان معماری اعم از حقیقی یا حقوقی:

- 1- تهیه طرح معماری مرحله اول متناسب با کاربری و بهره‌برداری مورد درخواست برای ساختمان با رعایت الزامات ساختمانی.
- 2- هماهنگی و مدیریت طراحی، مشاوره با همکاران منتخب دارای صلاحیت حرفه‌ای مربوط در زمینه سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی و برقراری هماهنگی بین آنها برای سازگاری طرح‌ها با هم.
- 3- تهیه، امضا و مهر نقشه‌های مرحله دوم معماری و جزئیات معماری پس از تصویب نقشه‌های معماری مرحله اول.
- 4- حضور در شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و سایر مراجع ذیربط و توضیح نقشه‌های معماری در صورت نیاز.
- 5- تهیه و امضای " اظهارنامه انطباق " طرح معماری با ضوابط شهرسازی و معماری و الزامات معماری مقررات ملی ساختمان و دریافت و بررسی اظهارنامه‌های انطباق هر یک از سایر طراحان و برنامه بازرسی متعلق به هر یک برای ارائه به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان.

ب- سایر مهندسان تهیه کننده نقشه‌های مرحله دوم اعم از حقیقی یا حقوقی:

- 1- طراحی و محاسبه در رشته تخصصی مربوط به صلاحیت خود با رعایت ضوابط ساختمانی و اصول مهندسی، سازگار با طرح معماری مرحله اول مصوب.
 - 2- هماهنگی با طراح و محاسب بخش‌های دیگر با مدیریت معمار طرح.
 - 3- توضیح نقشه‌ها و مدارک طراحی به بازبین‌ها در صورت نیاز و درخواست.
 - 4- تهیه، امضا و مهر نقشه‌های مرحله دوم بخش مربوط به صلاحیت خود و تهیه و امضای اظهارنامه انطباق آن با مقررات ملی ساختمان.
 - 5- حضور در شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و امضای نقشه‌ها و مدارک فنی پروانه ساختمان در حیطة صلاحیت خود و ارائه توضیح درباره آن‌ها در صورت نیاز.
- ماده 15-** معماران شاغل به تهیه طرح معماری باید فعالیت حرفه‌ای خود را در محلی ثابت که از حیث نیروی انسانی، مکان و تجهیزات برای انجام خدمات حرفه‌ای معماری متناسب باشد، متمرکز کنند و نام و نشانی آن را برای درج در پروانه اشتغال بکار و کارنامه حرفه‌ای خود ارائه کند و در ذیل نقشه‌ها درج نماید و تغییر آن را ظرف یک هفته کتباً به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و وزارت راه و شهرسازی اطلاع دهد.

فصل پنجم - مقررات ساخت بنا و وظائف پیمانکاران

ماده 16- پیمانکار یا کارفرمای دارای صلاحیت پیمانکاری، مکلف به انجام امور زیر بدون محدودیت به این امور است و در هر حال وظیفه کامل اجرای ساختمان را، رأساً بر عهده دارد:

- 1- مدیریت و اداره سازمان کار در کارگاه ساختمان.
- 2- معرفی کتبی یک نفر مهندس یا کاردان معمار یا عمران یا معمار تجربی دارای پروانه اشتغال بکار، بعنوان رئیس کارگاه تمام‌وقت و پاسخگو به کارفرما، بازرسان ساخت، مراجع نظارت عمومی و نظارت عالی و شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل، پیش از آغاز عملیات اجرائی ساختمان و معرفی فرد دیگر در صورت تغییر وی در دوره ساخت. شرایط احراز وظیفه رئیس کارگاه برای کارگاه‌های مختلف در شیوه‌نامه اجرای ساختمان توسط وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود.

- 3- مطالعه و بررسی پروانه ساختمان، کلیه نقشه‌های مصوب و نقشه‌های مرحله دوم و حصول اطمینان از کفایت آن‌ها و اعلام کتبی نواقص یا اشکالات احتمالی به کارفرما.
 - 4- تحویل گرفتن محل پروژه از کارفرما طی صورتجلسه کتبی با ذکر حدود اربعه، نقاط نشانه و سایر مشخصات لازم و ثبت یک نسخه از آن در شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان.
 - 5- استقرار نظام اطمینان‌بخش برای کنترل کیفیت کار ساخت در کارگاه.
 - 6- انطباق مصالح و مواد ساختمانی و تأسیسات و تجهیزات با استانداردها و مقررات ملی ساختمان طبق نقشه‌های مصوب.
 - 7- اجرای ساختمان طبق نقشه‌های مصوب، رأس‌از طریق خود یا توسط پیمانکاران جزء طرف قرارداد خود.
 - 8- رعایت مقررات ملی ساختمان، آئین‌نامه‌ها و شیوه‌نامه‌های دولتی و استانداردهای اجباری در اجرا.
 - 9- بکارگیری پیمانکاران جزء واجد صلاحیت و کارگران ماهر دارای پروانه مهارت فنی و اداره و هدایت پیمانکاران جزء در مراحل ساخت و پاسخگویی در مقابل اعمال آن‌ها.
 - 10- تأمین ایمنی و بهداشت کارگاه و عوامل و اشخاص ثالث حفاظت محیط‌زیست و رعایت الزامات قانونی مربوطه در داخل و در شعاع مؤثر کارگاه ساختمانی.
 - 11- جلوگیری از ورود یا تصرف عوامل کارگاه و پیمانکاران جزء به زمین‌ها و ساختمان‌های مجاور در سطح، بالا و زیرزمین و تأسیسات و مستحذات عمومی جز در مواردی که پیشاپیش از مالکان آن‌ها یا دستگاه‌های مسئول آن‌ها با اطلاع شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، اذن کتبی اخذ شده باشد.
 - 12- اعلام بموقع آماده بودن هر بخش از کار ساختمانی، برای مراجعه و کنترل ناظر و بازرسان ساخت.
 - 13- تهیه تدریجی نقشه‌های چونساخت همزمان با پیشرفت عملیات ساختمانی و مهر و امضای آن و تحویل آن به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای ضبط در "سامانه اطلاعات ساختمانی کشور" به‌عنوان جزء لاینفک شناسنامه فنی - ملکی.
 - 14- تضمین حسن انجام عملیات ساخت و کارکرد درست ساختمان از طریق تهیه و تحویل ضمانتنامه رسمی، جبران خسارت زیان دیدگان از قصور و تقصیر خود یا عوامل یا پیمانکاران جزء خود در رعایت موارد فوق، طی مدت معین پس از تحویل ساختمان به کارفرما که در "شیوه‌نامه" تعیین می‌شود.
 - 15- پذیرش کار اجرای ساختمان از حیث تعداد و زیربنا بسته به شرایط و سازمان کار خود در یک‌زمان یا دوره زمانی به‌نحوی که توان ارائه ضمانتنامه رسمی برای پذیرش آن را داشته باشد.
- ماده 17-** هرگونه تغییر در مشخصات هندسی، فنی و عملکردی ساختمان و اجزا و کاربری آن در دوره ساخت، خلاف مندرجات پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب ممنوع بوده و در صورت نیاز باید قبلاً تشریفات قانونی اصلاح پروانه ساختمان بوسیله کارفرما انجام پذیرد. در غیر این صورت شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان موظف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است.
- ماده 18-** عملیات ساختمانی واگذار شده به پیمانکار در هیچ زمانی نباید بدون تصدی کامل وی ادامه یابد. کارفرما می‌تواند پیمانکار خود را در هر زمان با توجه به شرایط مندرج در قرارداد پیمانکاری تغییر دهد، اما باید ترتیبات ثبت جایگزینی پیمانکار جدید را در شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان انجام دهد و در پروانه ساختمان افزوده یا به آن الحاق شود و در گواهی‌های عدم خلاف، پروانه بهره‌برداری، شناسنامه فنی - ملکی و گواهی پایان کار ساختمان، نام و عنوان تمامی پیمانکاران در دوره اجرا و زمان شروع و خاتمه کار هر یک ذکر شود. عملیات ساختمانی باید در فاصله زمانی تغییر پیمانکار متوقف شود.
- ماده 19-** پیمانکار پس از پایان عملیات ساختمانی، باید ضمانتنامه ای حاوی تعهد نسبت به رفع عیب و نقص ساختمان و جبران خسارات ناشی از آن بنفع کارفرما و قابل انتقال به خریدار یا خریداران ساختمان تنظیم و ثبت نماید. همچنین تصویر مصدق آن را به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان تسلیم کند. جزئیات این ضمانتنامه در شیوه‌نامه تعیین می‌شود.

فصل ششم - وظائف ناظران و بازرسان، نظارت و بازرسی حین ساخت

ماده 20- کارفرما برای انجام نظارت بر اجرای ساختمان از جانب خود، ترجیحاً از طراحان همان پروژه و در غیر این صورت از دیگر اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت نظارت در پایه منطبق با مشخصات پروژه را به انتخاب خود به عنوان ناظر تعیین می‌کند. ناظر با انعقاد قرارداد کتبی با کارفرما به عنوان معتمد وی بر حسن اجرای عملیات ساختمانی و رعایت ضوابط شهرسازی و معماری و ضوابط ساختمانی، نظارت می‌کند. چگونگی اعمال این نظارت و حوزه شمول الزام آن در شیوه‌نامه نظارت تعیین می‌شود.

ماده 21- موارد زیر جزء وظائف "بازرسان ساخت" می‌باشد:

1- نسبت به عملیات اجرائی ساختمان، از حیث انطباق با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌های مصوب و مشخصات ضمیمه آن و رعایت ضوابط شهرسازی و معماری و ضوابط ساختمانی، نظارت کنند.

2- تخلف از ضوابط شهرسازی یا ضوابط ساختمانی و عدم انطباق عملیات ساختمانی با نقشه‌های مصوب و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان را بموقع به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل اعلام کند.

3- در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و رعایت ضوابط شهرسازی و معماری و ضوابط ساختمانی را کنترل نمایند.

4- کار بازرسی ساخت را از حیث تعداد و زیربنا بسته به شرایط و سازمان کار خود در یک‌زمان یا دوره زمانی به نحوی بپذیرند که توان بازرسی در رشته و در محدوده فعالیت خود را به نحو مطلوب داشته باشند.

ماده 22 - "آئین بازرسی ساخت" توسط وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور به نحوی تدوین و تصویب خواهد شد که بازرسی مراحل مختلف عملیات ساختمانی توسط بازرسان واحد انجام‌نشده و بطور دوره‌ای توسط بازرسان مختلف دارای صلاحیت صورت گیرد. "آئین بازرسی ساخت" مشتمل بر موارد زیر است:

مراحل و فرایند بازرسی و تعیین بازرسان ساخت، نحوه تهیه و اجرای برنامه بازرسی، روش‌ها و استانداردهای مشاهده، اندازه‌گیری، برداشت، آزمایش و نحوه انجام وظایف بازرسی در زمینه ارزیابی انطباق عملیات ساختمانی با محتوای پروانه ساختمان، نقشه‌های مصوب و اجرائی و ضوابط ساختمانی، کنترل وضعیت ایمنی، بهداشت و حفظ محیط‌زیست در کارگاه، احراز وجود نظام کنترل کیفیت داخلی کارآمد در کارگاه و روش مستندسازی و گزارش نتایج بازرسی و نحوه تعیین حق‌الزحمه بازرسی و چگونگی پرداخت و منابع آن همراه با ذکر وظایف کارفرما، پیمانکار، ناظران و شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، بانضمام جداول و کاربرگ‌های همشکل مورد استفاده در بازرسی ساخت.

ماده 23- بازرسان ساخت به عنوان امین شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، در هنگام دریافت پروانه اشتغال کار در جلسه‌ای در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان با حضور نماینده وزارت راه و شهرسازی با ادای متن زیر تحلیف بجا می‌آورند و متن کتبی آن را برای انضمام به کارنامه حرفه‌ای خود امضا می‌کنند:

« من - ذکر نام و نام خانوادگی - به خداوند قادر و ناظر سوگند یاد می‌کنم در انجام وظایف بازرسی و کنترل خود و مدیریت این امور کلیه مقررات را رعایت کنم و بهترین دانش، مهارت و دقت خود را که لازم است به کارگیرم و شهادت‌ها و گزارش‌های حاوی ردّ یا تأیید فنی را بی‌طرفانه و با صداقت و امانت و بموقع و کامل اظهار، تهیه و تسلیم نمایم.»

ماده 24- بازرسان ساخت اعم از حقیقی یا حقوقی، مجاز به ارائه خدمات طراحی، نظارت کارگاهی یا پیمانکاری یا مداخله در این امور، همچنین واسطه شدن در انجام این خدمات برای سایر مهندسان و شرکت‌های مهندسی بطور مستقیم یا غیرمستقیم نیستند و در صورت اقدام به چنین فعالیت‌هایی مرتکب تخلف انتظامی شده و صلاحیت حرفه‌ای آن‌ها برای بازرسی ساخت متناسب با محکومیت انتظامی ایشان محدود یا سلب می‌شود. وزارت راه و شهرسازی در صدور پروانه اشتغال بکار بازرسی این الزام را درج خواهد کرد.

ماده 25- پیمانکار مکلف است به فاصله حداقل سه "روز کاری" پیش از پوشاندن هر قسمت از بنا و تأسیساتی که بازرسی از آن در برنامه بازرسی الزام شده است، کتباً آماده بودن کار برای بازرسی را به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان

اطلاع دهد. بازرسی باید حداکثر تا دو روز کاری پس از این اعلام، آغاز شود و بازرسی ساخت نتایج آن را ظرف دو روز کاری پس از بازدید در شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان ثبت کند.

ماده 26- در صورتی که پیمانکار بدون اعلام آماده بودن کار برای بازرسی ساخت، آن را ببوشاند، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان می تواند تخریب بخش های پوشیده را برای انجام کنترل ها و آزمایش های ضروری از وی خواستار شود و در صورت استنکاف وی، دستور توقف کار تا انجام بازرسی لازم را بدهد. پیمانکار موظف است در زمان تعلیق کار یا تعطیل کارگاه ساختمانی یا توقف عملیات اجرائی، ضوابط و مقررات بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست را کماکان تأمین، حفظ و رعایت کند.

ماده 27- چنانچه پس از اعلام آماده بودن کار برای بازرسی، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان یا بازرسی ساخت در انجام بازرسی در مهلت تعیین شده تعلل کند و کار پوشانده شود و کارفرما بابت هزینه های شکافتن کار انجام شده برای بازرسی و پوشاندن مجدد آن متحمل زیان شود یا چنانچه شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل بدون دلیل موجه از دادن بموقع اجازه ادامه کار مسامحه ورزد به نحوی که موجب زیان کارفرما شود، متناسب با عمل خود مسئول خواهد بود.

ماده 28- گزارش تخلف ساختمانی و مغایرت عملیات اجرائی با ضوابط شهرسازی و ضوابط ساختمانی و نقشه مصوب که به وسیله بازرسان ساخت اعلام می شود، همچنین گزارش رفع آن ها باید کاملاً صریح، مستند، مستدل و قابل بازبینی و احراز باشد. شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان باید درستی گزارش های رفع تخلف را از طریق کارشناسان خود یا بازرسی ساخت غیر از بازرسی اعلام کننده تخلف، احراز کنند و افزون بر آن موظفند ارائه کنندگان گزارش های نادرست را برای رسیدگی و مجازات انتظامی به شورای انتظامی نظام مهندسی استان معرفی کنند.

ماده 29- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان به محض وقوف بر تخلف از ضوابط شهرسازی و معماری در عملیات ساختمانی با اعطای مهلت دستور اصلاح و رفع اثر از تخلف به پیمانکار و کارفرما ابلاغ خواهند کرد و پس از خاتمه مهلت مذکور بازرسی مجدد به عمل خواهد آمد و چنانچه هنوز از تخلف رفع اثر نشده باشد با استفاده از مأموران اجرائیات خود یا نیروی انتظامی نسبت به متوقف کردن عملیات ساختمانی اقدام و شروع مجدد آن را منوط به رفع اثر تخلف و پرداخت هزینه های تکرار بازرسی و اقدامات انتظامی طبق تعرفه مصوب شورای اسلامی محل خواهد کرد.

ماده 30- چنانچه بازرسی ساخت در حین عملیات ساختمانی تخلف از ضوابط ساختمانی را کتباً به پیمانکار اعلام نماید، لکن پیمانکار اخطار مذکور را وارد ندانسته و عملیات اجرائی را منطبق با ضوابط ساختمانی بداند، پیمانکار صحت عملیات اجرائی موضوع اخطار بازرسی ساخت را در دفتر اسناد رسمی گواهی و به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و نسخه ای از آن را به کارفرما تسلیم می نماید و پس از آن می تواند عملیات ساختمانی را ادامه دهد. چنانچه پس از ارائه این گواهی، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، گزارش بازرسی ساخت را کتباً تأیید و برغم گواهی پیمانکار، اصلاح آن را خواستار شود، پیمانکار طبق دستور کتبی شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، عمل خواهد کرد.

ماده 31- بازرسان ساخت مجاز به امور زیر نیستند:

- 1- تعدی از ترتیبات ارزیابی مذکور در آئین بازرسی یا اعمال سلیقه فراتر از آن.
- 2- درخواست کاستن از ارقام بازرسی مندرج در "برنامه بازرسی".
- 3- مشروط کردن تأییدیه خود به انجام هرگونه اقدامی از طرف کارفرما و طراحان و ناظران و پیمانکاران.
- 4- دادن دستور تغییر در نقشه های اجرائی یا مشخصات فنی طرح.
- 5- معرفی مهندس، نیروی انسانی، فروشنده، پیمانکار جزء به کارفرما یا پیمانکار یا وادار کردن آنان به استفاده از نوع تجاری خاصی از مواد، مصالح، تأسیسات، تجهیزات ساختمانی یا فناوری در ساختمان تحت بازرسی.
- 6- هرگونه اقدامی که اصول اخلاق حرفه ای را مخدوش نموده یا ایجاد تعارض منافع کند و صحت بازرسی را تحت تأثیر قرار دهد.

این اعمال علاوه بر آنکه برای بازرسی و شخص یا اشخاص دخیل یا ذینفع در آن تخلف انتظامی محسوب می شود، موجب تنزیل صلاحیت و محدود شدن ظرفیت اشتغال آن ها نیز خواهد بود.

فصل هفتم - پروانه بهره‌برداری و گواهی پایان کار و شناسنامه فنی - ملکی ساختمان.

ماده 32- پس از خاتمه عملیات ساختمانی بخشی از ساختمان، در صورت درخواست کارفرما برای بهره‌برداری از آن بخش، اگر شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، قسمت‌های مذکور را قابل بهره‌برداری و فاقد مغایرت با محتوای پروانه ساختمان، نقشه‌های مصوب و ضوابط ساختمانی تشخیص دهد، باید با احصاء مدارک زیر برای همان بخش از ساختمان "پروانه بهره‌برداری ساختمان" صادر کرده و تحویل کارفرما می‌دهد.

1- گواهی عدم خلاف کل ساختمان تا آن مرحله.

2- تصویر مصدق ضمانتنامه رسمی کارکرد درست ساختمان تحویل شده توسط پیمانکار.

3- سایر مدارکی که اخذ آن‌ها بموجب قوانین و مقررات دیگر الزام شده است.

پس از خاتمه تمام عملیات ساختمانی موضوع پروانه ساختمان برای تمام آن "گواهی پایان کار ساختمان" صادر می‌شود که در حکم پروانه بهره‌برداری از کل ساختمان است.

ماده 33- شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان از مرحله صدور دستور تهیه نقشه تا صدور گواهی پایان کار هر ساختمان، همچنین تعمیرات و تغییرات اساسی آن، مکلفند اطلاعات مربوط به کلیه پروانه‌ها، تأییدیه‌ها، گواهی‌ها، اعلام‌ها و مجوزهایی را که صادر نموده‌اند، در سامانه اطلاعات ساختمان کشور قرار می‌دهند.

ماده 34 - شناسنامه فنی - ملکی با محتوای یکسان در سراسر کشور بوده و در "سامانه اطلاعات ساختمانی کشور" قرار خواهد گرفت. جزئیات این شناسنامه و نحوه تهیه نقشه‌های چونساخت که عملاً منطبق با نقشه‌های مصوب یا تغییرات مصوب آن است و جزء لاینفک این شناسنامه محسوب می‌شود، توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری سازمان نظام مهندسی ساختمان تهیه و ابلاغ می‌شود.

فصل هشتم - ضوابط خاص طرح‌های نظام فنی و اجرایی کشور

ماده 35 - نحوه فعالیت اشخاص تأیید صلاحیت شده توسط سازمان برنامه و بودجه در طرح‌های تملک دارائی سرمایه‌ای دولت که مستلزم اخذ پروانه ساختمان است، همچنین نحوه فعالیت و ارائه خدمات مهندسی توسط این اشخاص به کارفرمایان غیردولتی طبق شیوه‌نامه‌ای خواهد بود که مشترکاً به تصویب وزارت راه و شهرسازی و سازمان برنامه و بودجه خواهد رسید.

فصل نهم - مدیریت اطلاعات شهرسازی و ساختمانی و نیروی انسانی

ماده 36- وزارت کشور موظف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی و سازمان برنامه و بودجه ظرف یک سال از ابلاغ این آئین‌نامه "سامانه اطلاعات ساختمانی کشور" را راه‌اندازی و آن را اداره کند.

ماده 37- شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان با نظارت وزارت راه و شهرسازی، "سامانه اطلاعات حرفه‌ای دارندگان پروانه اشتغال بکار" را به‌منظور ایجاد کارنامه حرفه‌ای الکترونیکی برای تمام اشخاص حقیقی و حقوقی دارندگان پروانه اشتغال به کار موضوع ماده 4 قانون در بخش ساختمان و شهرسازی و درج سوابق فعالیت‌های حرفه‌ای آن‌ها، همچنین ثبت سوابق محکومیت‌های دارندگان پروانه اشتغال بکار ناشی از خدمات مهندسی راه‌اندازی و اداره نماید. این سامانه با سامانه اطلاعات ساختمانی کشور مرتبط خواهد بود.

ماده 38- صلاحیت اشخاص حقوقی ناشی از صلاحیت به کار اشخاص حقیقی آن است و اشخاص حقیقی که در ارائه خدمات مهندسی در هر پروژه مشارکت داشته‌اند، مسئولیت آن را بر عهده داشته و در کارنامه حرفه‌ای آنان ثبت خواهد شد.

ماده 39- شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در صورت اطلاع از تخلف اشخاص حقیقی یا حقوقی انجام دهنده خدمات مهندسی مکلفند گزارش آن را به همراه مستندات کافی برای اطلاع و رسیدگی انتظامی به شورای انتظامی نظام‌مهندسی استان اعلام نمایند.

ماده 40- بیمه‌ها و تضامین موضوع این آئین‌نامه بوسیله وزرای راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارائی، با عنوان آئین‌نامه "بیمه‌ها و تضامین ساختمان" تدوین و برای تصویب به دولت ارائه می‌شود.

ماده 41- تخلف از ضوابط ساختمانی که ایمنی، سلامت و بهداشت فرد و جامعه را به خطر اندازد و در مقررات ملی ساختمان احصاء می‌گردد با پرداخت جریمه مشمول بخشودگی قرار نمی‌گیرد و باید از آن تخلف رفع اثر شود. نقض مقررات این ماده، تخلف از نظامات دولتی محسوب می‌گردد.

ماده 42- ظرفیت اشتغال به کار به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف- در طراحی، محاسبه و نظارت: پذیرش کار توسط طراحان و ناظران حقیقی یا حقوقی از حیث تعداد یا زیربنا به مقداری خواهد بود که با توجه به توانمندی و شرایط و سازمان کار خود در یک‌زمان یا دوره زمانی بتوانند کلیه آن‌ها را با رعایت کامل الزامات حرفه‌ای به نحو مطلوب به انجام رسانند.

ب- در پیمانکاری: پذیرش اجرای ساختمان توسط پیمانکاران حقیقی یا حقوقی از حیث تعداد یا زیربنا بسته به شرایط و سازمان کار هر یک در یک‌زمان یا دوره زمانی منوط به ارائه ضمانتنامه رسمی است به نحوی که کلیه این کارها را با رعایت کامل الزامات حرفه‌ای به نحو مطلوب به انجام رسانند.

پ- در بازرسی ساخت: مقدار کار بازرسی ساخت قابل‌واگذاری به یک شخص دارای صلاحیت بازرسی در هر رشته در محدوده فعالیت آن.

نحوه اجرای این ماده توسط وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود.

ماده 43- هر شخص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار مکلف است شخصاً قبل از پذیرش خدمات مهندسی، انطباق صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود را با پروژه موردنظر کنترل نموده و بلامانع بودن صلاحیت و حدود ظرفیت اشتغال خود را در قرارداد مربوط قید و اعلام کند.

ماده 44- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان موظف است در اجرای بند 5 ماده 15 قانون بر حسن انجام خدمات مهندسی توسط اعضای خود اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی ارائه‌کننده خدمات مهندسی و فنی، اعم از طراحان تهیه‌کننده نقشه‌های اجرائی، پیمانکاران، ناظران، بازرسان ساخت یا سایر دارندگان پروانه اشتغال به کار نظارت کند و متخلفان، همچنین اشخاص فاقد صلاحیت را که در خدمات مهندسی مذکور در این آئین‌نامه دخالت نمایند، از طریق مراجع ذیصلاح تحت تعقیب قرار دهد. هیات مدیره سازمان استان موظف است هر شش ماه یکبار گزارش عملکرد خود را در خصوص این ماده، کتباً به وزارت راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی ساختمان (شورای مرکزی) ارسال کند.

ماده 45- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مجاز نیست بین مهندسان یا اعضای خود و سایر استان‌ها توزیع کار نماید یا مبادرت به دریافت و پرداخت حق‌الزحمه آنان یا موارد مشابه آن و ارائه خدمات حرفه‌ای اعم از هر نوع خدمات مهندسی کند. هر شخص دارای صلاحیت غیر از بازرسان ساخت، می‌تواند شخصاً نسبت به قبول خدمات مهندسی ساختمان در چارچوب صلاحیت حرفه‌ای و ظرفیت اشتغال خود و انعقاد قرارداد با کارفرما اقدام نماید.

ماده 46- تصمیماتی که بوسیله کلیه مراجع مربوط به این آئین‌نامه اتخاذ می‌شوند و تفسیرهایی که از این آئین‌نامه و شیوه‌نامه‌ها و مستندات آن‌ها می‌شود، نباید به نحوی انجام شود که دارای آثار زیر باشد:

- 1- امکان رقابت سالم بین ارائه‌کنندگان خدمت مهندسی و فنی را محدود یا سلب کند.
- 2- برای یک یا گروهی از ارائه‌کنندگان خدمات مهندسی و فنی ایجاد انحصار نماید و سایر دارندگان صلاحیت و ظرفیت اشتغال که تمایل به ارائه خدمت مشابه را دارند، محدود یا منع نماید.
- 3- ارائه خدمات مهندسی اشخاص حقیقی یا حقوقی را که با رعایت الزامات مصرح و تعیین شده در این آئین‌نامه و چارچوب‌های قانونی صورت می‌پذیرد، در نقاط مختلف کشور منع یا محدود کند.
- 4- اختیار اشخاص انجام دهنده خدمات مهندسی و فنی، پیمانکاران و کارفرمایان را برای انتخاب آزاد طرف خریدار یا ارائه‌کننده خدمت محدود کند.



این آئین‌نامه ظرف سه ماه پس از انتشار در روزنامه رسمی کشور در کلیه مراکز استان‌ها و شهرهای با بیش از دویست هزار نفر جمعیت لازم‌الاجرا است و در مدت دو سال با نظر وزرای راه و شهرسازی و کشور بتدریج به کل کشور تسری داده خواهد شد. کلیه الزامات و ترتیبات مندرج در آئین‌نامه‌ها و تصویب‌نامه‌های پیشین مصوب دولت و ضوابط منبعت از آن‌ها که با مفاد این آئین‌نامه مغایرت دارد و تفاهم‌نامه‌های مبادله شده بر پایه آئین‌نامه‌ها یا مصوبات مذکور، نسخ و ابطال شده و با ترتیبات مذکور در این آئین‌نامه جایگزین می‌شود. در موارد ابهام و اختلاف، نظر وزیر راه و شهرسازی ملاک عمل خواهد بود. طرح‌هایی را که پروانه ساختمان آن‌ها قبل از لازم‌الاجرا شدن این آئین‌نامه بر طبق مقررات زمان خود صادر شده است، می‌توان بر طبق همان مقررات تا پایان ساخت ادامه داد. کلیه آئین‌نامه‌ها و شیوه‌نامه‌ها و موضوع این آئین‌نامه ظرف سه ماه از تاریخ تصویب آن تدوین و ابلاغ خواهد شد.

پیش نویس - غیر قابل استناد