

«آئین نامه کنترل ساختمان»

هیئت وزیران در جلسه مورخ.....بنا به پیشنهاد شماره.....مورخ.....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 هریک بکار رفته است:

آئین کار بازرسی ساخت: مجموعه فرآیندها، دستورکارهای انجام بازرسی ساخت ساختمان ها و کاربرگ های مورد استفاده در آن موضوع مواد ۴۶ و ۸۲ این آئین نامه

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

اظهارنامه انطباق: گزارشی که هر یک از طراحان تهیه و امضا کننده نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی به پیوست نقشه های خود در کاربرگ های همشکل 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 دهد.

الزامات ساختمانی: مجموع قواعد فنی مندرج در مقررات ملی ساختمان ، آئین نامه های لازم الاجرا و استاندارد های اجباری حاکم بر عملیات ساختمانی مورد تقاضا.

بازبینی طراحی: واریسی و بازبینی نقشه های طرح و مدارک فنی و محاسبات ضمیمه نقشه ها برای حصول اطمینان از عدم مغایرت طرح معماری ، سازه ، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و سایر جنبه های فنی ساختمان حسب مورد با ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی و احراز درستی طراحی و محاسبه ، کامل بودن اطلاعات لازم و وجود انطباق بین نقشه های مرحله اول با هم و نقشه های اجرایی 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 نقشه های 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 آن ها در دوره ساخت بشرح مذکور در ماده ۳۵ این آئین نامه .

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

پروانه بهره برداری : مجوزی رسمی که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان با صدور آن بهره برداری از تمام یا بخش های معینی از ساختمان را مجاز اعلام میدارد.

پروانه ساختمان: مجوزی رسمیکه شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر می کند و به موجب آن اجازه میدهد بر روی یک قطعه زمین ساختمانیا 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 پروانه ای که در قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ ذکر شده به همین معنا است.

پیمانکار جزء: شخص دارای صلاحیت حرفه ای اجرا کننده 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 به عنوان مسؤول اجرای کل عملیات یک ساختمان یا مجموعه ای از ساختمان ها در دوره زمانی معین به شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل و دیگر مراجع رسمی لازم و مرتبط معرفی می کند.

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 کاربری ها و بهره برداری های قانونی ممکن از آن را به متقاضی پروانه ساختمان اعلام می دارد.

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 آن ها که مساحت کل بنا شامل مجموع مساحت مسطح سقف طبقات آن از ۳۰۰ متر مربع و ارتفاع سازه آن از ۱۲ متر و تعداد طبقات بالای زمین آن از ۳ و تعداد طبقات زیر زمین آن از ۲ و تعداد واحد های آن از ۴ تجاوز نکند.

سامانه اطلاعات ساختمانی و کالبدی کشور (اطساک): سامانه یکپارچه ملیاطلاعات بهنگاموضع زمین ها، ساختمان ها، مستحذات و عوارض نقاط کشور، طرح های 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 ساختمانو اجزای آن برطبق مبحث یازدهم مقررات ملی ساختمان است.

شخص: شخص حقیقی و شخص حقوقی، هردو، مگر آن که 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 حاوی اطلاعات فنی و ملکی و ابعاد و اندازه های ساختمان یا هر واحد آنو شاخص صنعتی سازی ساختمان در زمان اتمام آن و تغییرات بعدی آن ها و نام و اشخاص دخیل در طراحی، ساخت و بازرسی آن و عناوین و مشخصات ضمانتنامه ها و بیمه نامه های آن ها.

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

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

شهرسازی: طراحی، برنامه ریزی و اجرای طرح های توسعه کالبدی در مقیاس منطقه، شهر، شهرک یا روستا.

صاحبکار: متقاضی ساخت در دوره اجرای عملیات ساختمانی صاحبکار نامیده می شود.

صاحبکار خودسازنده: صاحبکاری که شخصاً وظیفه اجرای عملیات ساختمانی خود را طبق ترتیبات این آئین نامه به عهده می گیرد.

ضوابط شهرسازی: معیارها و ضابطه های الزام آور که در طرح های جامع، تفصیلی، هادی، موضعی و موضوعی و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و 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 بهره برداری از ساختمان)، تراکم ساختمانی، زیربنا، سطح اشغال، استقرار، همجواری، دسترسی، نورگیری، اشراف، بازو ها، ارتفاع، ارتفاع آزاد، پیش آمدگی، عبور و مرور معلولین، حصارکشی و نمای ساختمان و مانند این ها در شهر، حریم شهر، شهرک، منطقه و روستا وضع شده است.

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

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

طراح: شخص عهده دار طراحی.

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

طرح ساخت: شیوه ایاز ساخت که در آن طراحی و اجرا یا ساختمان توسط شخص واحد انجام، مدیریت یا تعهد می شود.

ظرفیت اشتغال به کار: میزان معینی خدمات معماری یا مهندسی استاندارد که حرفه مندان بصورت انفرادی یا گروهی قادرند بسته به شرایط و سازمان کار خود در یک زمان یا دوره زمانی ارائه کنند و مسئولیت های قانونی آن را بر عهده بگیرند.

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

عملیات ساختمانی: کلیه فعالیت های اجرائی ساختمان مشتمل بر تجهیز کارگاه- برچیدن ساختمان یا بخشی از آن- گود برداری 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 دسترسی های ساختمان-تغییر در راه های فرار و تخلیه ساختمان-اتصال تجهیزات دائمی به بدنه ساختمان و مانند آن ها.

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

کاربرد ساختمان: تصرف، نوع بهره برداری از ساختمان.

کاربری: نوع استفاده از زمین

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

کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان: کمیتهای متشکل از نماینده معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، معاون امور عمرانی استانداری (رئیس کمیته)، مدیر کل 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 می پذیرد.

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 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، نقشه های مصوب و اعلام و انجام اقدامات قانونی لازم تأیید میشود و به منزله اجازه بهره برداری 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: تأییدیه ای 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 بموجب آن عدم مغایرت عملیات مذکور یا وضع ساختمان موجود با مندرجات

پروانه ساختمان، ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی و نقشه های مصوب اعلام می شود. این گواهی در تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها "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 ۱-۳ این آئین نامه که مواد ۱، ۲ و ۳ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها- مصوب ۱۳۸۴" آن ها را "مسؤل 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 آن ها بعنوان "شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی" یاد شده است.

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

مسئولیت حرفه ای: تعهد قانونی، قراردادی یا عرفی که شخص حرفه مند در زمینه نحوه عرضه خدمات حرفه ای خود و در قبال آثار آن مطابق قوانین، مقررات، استاندارد ها 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: کار برد هر یک بمنزله شمول حکم بر دیگری نیز هست.

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

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 نظام مندی که شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان، مذکور در صدر ماده ۳۴ قانون، بر حسب وظیفه محوله به آنان بموجب تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها، 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 هر گونه 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 عهده دار بازرسی ساخت اعمال می کنند.

۲- نظارت کارگاهی: مراقبت و کنترل فنی مستمر نسبت به عملیات ساختمانی از جانب صاحبکار بوسیله طراحان و مهندسان منتخب خود.

۳- نظارت عالیه: نظارت نظام مند وزارت راه و شهرسازی بر اجرای ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و عمران شهری به موجب ماده ۳۵ قانون

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

۵- نظارت بر عملکرد سازمان ها: نظارت رییس سازمان بر عملکرد سازمان های استان ها موضوع بند ۱۱۴ آئین نامه اجرائی.

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

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

نقشه های اجرائی: نقشه های تفصیلی معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و الکترونیکی و سایر بخش ها و جنبه های 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 می شود.

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

وزیر: در هر جاکه 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 مشارالیه.

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:

۱-۳-۱- 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.

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

۱-۳-۲-۱- تمام شهرها و شهرک ها.

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

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، نهاد های عمومی غیر دولتی، 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 آن ها مستلزم کسب پروانه ساختمان باشد.

۵-۳- حوزه شمول از حیث نوع خدمات:

۳-۵-۱- طراحی

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

۳-۵-۳- نظارت

۳-۵-۴- پیمانکاری ساخت

۳-۵-۵- بازیابی 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 بیمه گری در صنعت ساختمان

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

ماده ۴- 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 حرفه ای و تخصصی در زمینه معماری و علوم و فنون ساختمان می باشد که اعضا و رئیس آن با حکم وزیر راه و شهرسازی ، پس از مشورت با مراجع معتبر حرفه ای، پژوهشی و علمی و دانشگاهی تعیین می شوند. آئین نامه تشکیلات و نحوه فعالیت این شورا توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می شود و تعداد اعضای آن متناسب با توسعه علوم و فنون ساختمانی به تشخیص وزیر تا ۳۱ نفر قابل افزایش می باشد.

ماده ۵- مقررات ملی ساختمان مرجع فنی و معیار تشخیص درستی طراحی ، محاسبه ، اجرا ، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها اعم از مسکونی ، اداری ، تجاری ، عمومی ، آموزشی ، بهداشتی و نظایر آن است. در موضوعاتی که مقررات ملی ساختمان در مورد آن ها ساکت است ضوابط فنی معتبر منتشره بوسیله مراجع ملی دیگر یا الزامات فنی دارای پذیرش عمومی و بین المللی 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 هرگونه خدمات تخصصی مذکور در این آئین نامه شامل خدمات طراحی، بازبینی طراحی، اجرای ساختمان، بازرسی ساخت و رسیدگی به نقشه ها و مدارک فنی ارائه شده برای دریافت پروانه ساختمان و صدور پروانه و گواهی های انطباق شهرسازی، عدم خلاف و پایان کار ساختمان و پروانه بهره برداری در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، مستلزم داشتن پروانه اشتغال بکار معتبر با صلاحیت انجام خدمت تخصصی مورد نظر است. در مواردی این آئین نامه از اشخاص حقیقی یا حقوقی ارائه کننده خدمات فوق یاد نموده مقصود دارنده پروانه اشتغال به کار است ولو آن که 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 آئین نامه تکلیفی معین شده ملزم به رعایت آن می باشند:

۸-۱- شهرداری ها به عنوان مسئول صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی در محدوده و حریم شهر ها.

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

۸-۳- دستگاه های اجرایی مجری ساختمان ها و تأسیسات دولتی.

۸-۴- مجریان ساختمان ها و تأسیسات عمومی.

۸-۵- صاحبان حرفه ها و مشاغل مهندسی ساختمان و شهرسازی و کاردان ها و معماران تجربی که تحت مسئولیت آن ها انجام وظیفه می کنند.

۸-۶- مالکان.

۸-۷- 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: شهرداری ها.

۹-۲- در شهرک ها (به استثنای شهرک های 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 روستا ها : دهیاری، و بخشداری ها در مورد روستا های 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 برعهده مرجعی است که بوسیله شورای برنامه ریزی و توسعه استان محل تعیین می شود و در موارد ابهام، وزیر مرجع مذکور راتعیین می کند.

ماده ۱۰- شهرداری ها و سایر مراجع ذکر شده در **ماده ۹** این آئین نامه مسئول اعمال مقررات این آئین نامه در

حوزه تحت مدیریت خود و حصول اطمینان از عدم مغایرت عملیات ساختمانی با ضوابط شهرسازی و الزامات ساختمانی می باشند. این مسئولیت شامل موارد زیر است که بموجب 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 آن ها در زمان ساخت و تشریفات قانونی و دارا بودن اجازه های مراجع قانونی. این وظیفه مستقیماً و رأساً بر عهده کارکنان و مأموران دارای پروانه اشتغال بکار مربوط در مرجع صدور پروانه ساختمان می باشد و برونسپاری این خدمات رافع مسئولیت های مرجع مذکور نیست.

۱۰-۲- احراز انطباق نقشه های اجرائی با نقشه های مصوب معماری مرحله اول و نظارت بر انطباق عملیات ساختمانی با آن ها و الزامات ساختمانی و پاسخگویی در برابر آن. چنانچه این وظیفه را به اشخاص دارای صلاحیت بازرسی ساخت واگذار کند مسئولیت حرفه ای بازرسی های مذکور به این اشخاص منتقل می شود و تنها وظیفه کنترل درستی انجام فرآیند ها برعهده مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان باقی می ماند.

ماده ۱۱- شهرداران شهر های مرکز استان و شهرهایی که جمعیت آن ها پانصد هزار نفر و بیشتر است یکی از معاونان خود را به عنوان "مسؤل شهرسازی و کنترل ساختمان" مأمور اجرا و اعمال این آئین نامه نموده و وی را به همین عنوان به وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، دستگاه های عضو شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، شورای اسلامی شهر معرفی خواهد کرد. شرایط علمی و تجربی احراز سمت و ضوابط انتخاب، نصب و عزل معاون

مذکور توسط وزارت خانه های کشور و راه و شهرسازی تعیین و ابلاغ می شود و رئیس شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران انطباق شرایط معاون مذکور را احراز خواهد کرد. وزارتین مذکور حد اکثر ظرف ۵ سال از ابلاغ این آئین نامه اجرای ترتیبات فوق را به همه شهرها گسترش می دهند.

ماده ۱۲- شهرداری ها 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 مورد نظر 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 بهره برداری از ملک مورد نظر دارا است و شروط قانونی استفاده از آن ها بوده و حد اقل حاوی اطلاعات مذکور در زیر می باشد:

۱-۱۲: ضوابط زمین و معماری:

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

۱-۱-۱-۱۲- کاربری ها و کاربرد های مجاز بنا.

۱-۱-۱-۲- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز.

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

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

۱-۱-۱-۵- حد اکثر طول و ارتفاع مجاز پیش آمدگی ها در تمام اضلاع ملک.

۱-۱-۱-۶- حداکثر مجاز تعداد طبقات.

۱-۱-۱-۷- محدودیت های ارتفاعی طبقات و ساختمان.

۱-۱-۱-۸- عرض گذر ها و تعیین ابعاد و مساحت زمین پیش و پس از اعمال کلیه برهای اصلاحی احتمالی.

۱-۱-۱-۹- دسترسی های مجاز.

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

۱-۱-۱-۱۱- پارکینگ مورد نیاز.

۱-۱-۱-۱۲- مبدأ مختصات ارتفاعی.

۱۲-۱-۲- موقعیت ملک نسبت به ساختمان ها یا محوطه های تاریخی (میراث فرهنگی) و ضوابط ساخت و ساز در آن محدوده.

۱۲-۱-۳- موقعیت ملک نسبت به حریم راه، راه آهن ، مترو، فرودگاه، شبکه برق فشار قوی، لوله های (شبکه) آب، گاز، فاضلاب، مسیل، رودخانه، دریاچه، دریا و مانند این ها.

۱۲-۱-۴- موقعیت ملک نسبت به گسل ها و ضوابط ساخت و ساز در آن (در صورت وجود).

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

۱۲-۱-۶- تکلیف درخت های موجود و درخت هایی 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 تصویب کننده طرح تفصیلی و طرح اجرایی احتمالی.

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

۱۲-۲-۴- مهلت اعتبار.

ماده ۱۳- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در اجرای قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات مصوب بهمن ماه ۱۳۸۸ و آئین نامه اجرائی آن ظرف دو سال از ابلاغ این آئین نامه ،امکانات لازم را برای آن که متقاضیان ساخت با اعلام موقعیت و مشخصات ملک خود از ضوابط شهر سازی 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 در خواست تجدید نظر و مرجع آن بطور کامل و واضح مطلع شوند، فراهم آورند و کاربرگ های مورد نیاز 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 شهرسازیکه سندی است رسمی دال برانجام 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 اجرایی 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 استاندارد های ترسیمی مندرج در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان مصوب وزارت راه و شهرسازی، تهیه شده و همراه با مدارک و مستندات قانونی لازم و تأییدیه های مراجع استعلام و مراجع مسئول کارکرد های 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 گذر های 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 ساختمان های مجاور.
- ۸- پارکینگ ها و شیراه های ماشین رو.
- ۹- نقشه محوطه و درختان موجود.
- ۱۰- جانمایی تأسیسات و مخازن مدفون و منابع هوایی.
- ۱۱- موقعیت ساختمان نسبت به بناها و محوطه های میراث فرهنگی و تاریخی در شعاع تعیین شده توسط سازمان های مسئول.

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

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

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

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

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

نقشه های فوق و مدارک فنی پیوست به آن ها باید همراه با اظهارنامه انطباق معماری با ضوابط 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 حقیقی ای که در شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان عهده دار بازبینی طرح های معماری مرحله اول هستند، باید دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی با صلاحیت متناسب با وظیفه خود بوده و ذیل نقشه ها و مدارک فنی را که تأیید می کنند 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 برعهده دارد:

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

۲-۱۷- مشاوره با مهندسان سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی برای پیش بینی فضاها و مسیر های مورد نیاز آنها در طرح معماری و انجام هماهنگی بین آنها برای سازگاری طرح ها با هم.

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

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

و چنانچه مدیریت ادامه طراحی به وی واگذار شده باشد:

۵-۱۷- انتخاب مهندسان همکار خود برای طراحی، بازبینی و کنترل سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و سایر اجزاء و بخش ها و تهیه نقشه های اجرایی بوسیله آن ها در زمان مناسب در چارچوب توافقنامه های سه جانبه.

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

۱۷-۷- هماهنگی با طراحان نقشه ها در رشته های دیگر برای بازدید ادواری آن ها 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 حرفه ای خود را در محل ثابتی، که از حیث نیروی انسانی، مکان و تجهیزات برای انجام خدمات حرفه ای و مراجعه متقاضیان طراحی و نقشه مناسب باشد، متمرکز کنند و نام و نشانی آن در پروانه اشتغال بکار، کارنامه حرفه ای، مهر و وبگاه معمار و در ذیل نقشه هادرج شود و جابجائی 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 ساختمکلف است همزمان با تسلیم نقشه های 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:

۱-۱۹- نام مالک و متقاضی ساخت.

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

۳-۱۹- کاربری زمین و کاربرد طبقات ساختمان.

۴-۱۹- ارتفاع کل و تعداد طبقات رو و زیر زمین.

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

متقاضی ساخت، نصب تابلوی مذکور را ظرف ۲ روز به مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاع می دهد 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 شیوه نامه مصوب وزارت راه و شهرسازی تعیین می شود.

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 محیط زیست و میراث فرهنگی تشخیص دهند، می توانند 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 پرونده های درخواست پروانه ساختمان را بر روی پایگاه اطلاعات خود در دسترس قرار می دهد 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 می دهد و مراتب را در پایگاه اطلاعات خود اعلام می نماید.

ماده ۲۲- پس از اتخاذ تصمیم مرجع صدور پروانه ساختمان، اشخاصی که نسبت به آن اعتراض دارند می توانند از شورای اسلامی محل درخواست تجدید نظر 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 پی گیری اداری لازم برای اصلاح تصمیم مرجع صدور پروانه ساختمان بعمل می آورد. اعتراض و درخواست رسیدگی موضوع ماده ۲۰ و این ماده مانع اقدام از طریق مراجع قضائی نیست. شورای اسلامی محل می تواند برای جلوگیری از طرح اعتراضات بی مورد 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 سازو کارهای بازدارنده تعبیه نماید.

ماده ۲۳- مرجع صدور پروانه ساختمان پس از کنترل و حصول اطمینان از انطباق نقشه های 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 نقشه ها 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 (اطساك)، 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 (اطساك)" 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 گرفتوبه 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 بارگذاری 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،هرجا که تهیه کننده طرح شخص حقوقی بوده، به مرجع صدور پروانه ساختمان تحویل دهند. فهرست مدارک فنی لازم و استاندارد های ترسیمی نقشه های اجرایی در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان-نظامات اداری- ذکر می شود.

ماده ۲۶-عناوین حداقل خدمات مهندسی طراحی ، بازبینی 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 تأییدشود. بدون طی این مراحل خدمات طراحی ناتمام و نقشه ها ناقص محسوب میشود.

ماده ۲۸- نقشه ها و مدارکی که برای گرفتن پروانه ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان تسلیم می شود باید همراه با تأییدیه مالک یا قائم مقام قانونی وی حاکی از رؤیت آن ها و تعلق آن ها به وی و اظهار نامه های انطباق طراحی ، ضمانت نامه های تمام طراحان و بیمه نامه مسئولیت آن ها باشد.

ماده ۲۹-علاوه بر الزامات عمومی مندرج در مقررات ملی ساختمان ،رعایت ضوابط فنی اختصاصی دیگری که دستگاه های قانونی مانند سازمان اوقاف و امورخیریه ، وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی ، سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس و وزارت آموزش و پرورش، سازمان آموزش فنی و حرفه ای ، وزارت علوم ،

تحقیقات و فناوری، وزارت ورزش، وزارت ارشاد، شرکت های توزیع برق و شرکت ملی گاز برای ساختمان های با تأسیسات خاص یا کارکرد های معین، مانند مساجد، زیارتگاه ها، اماکن متبرکه، مدارس، آموزشگاه ها، آموزشگاه ها، مجتمع های آموزش عالی، دانشگاه ها، پژوهشگاه ها، و پژوهشگاه ها، خوابگاه ها، ساختمان های بهداشتی درمانی و مراقبتی، استادیوم ها و اماکن ورزشی، استخر های عمومی، اماکن اقامتی و گردشگری، کتابخانه های عمومی، سینما ها و تماشاخانه ها، ساختمان های حفاظت شده میراث فرهنگی، پست های برق، ایستگاه های فشار شکن گاز و مانند آن ها وضع می کنند 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 فنی ای که سطح ایمنی و بهداشت بالاتری را تأمین می کند ملاک طراحی و در موارد ابهام نظر شورای تدوین مقررات ملی ساختمان ملاک عمل خواهد بود.

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

ماده ۳۲ - نقشه های تسلیمی به مرجع صدور پروانه ساختمان محل باید همراه با اظهار نامه های انطباق امضا شده توسط تهیه کنندگان طرح ها و تصویر بیمه نامه مسئولیت حرفه ای آنان باشد. امضای نقشه ها، مدارک فنی و اظهارنامه انطباق با الزامات ساختمانی توسط هر یک از طراحان بمنزله قبول مسئولیت حرفه ای خود در قبال نتایج و آثار مترتب بر آن در مواردی که طراحی را بعهدہ داشته خواهد بود. اگر نقشه های اجرایی هر یک از رشته ها به وسیله گروهی از مهندسان تهیه شده باشد در اظهارنامه انطباق آن اسامی و شماره پروانه اشتغال و مهر و امضای هریک با ذکر سمت و نوع مشارکت وی درج می شود. تفصیل مشخصات این اظهار نامه در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان - نظامات اداری - تعیین می شود.

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

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

ماده ۳۵ - تهیه کنندگان طرح های اجرایی ساختمان مکلف اند همراه با نقشه های اجرایی فهرستی از موارد اساسی بازرسی عملیات ساختمانی بخش تخصصی خود را که ضروری می دانند، و در بردارنده موارد بازرسی الزامی ذکر شده در آئین کار بازرسی ساخت برای آن ساختمان و موارد اضافی مورد نظر طرح است، و زمان و توالی انجام آن ها را تهیه و مهر و امضا کنند و برای گنجانیدن 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 بخش ها مانند اجرای سازه نگهبان موقت خاک، نصب داربست در معبر یا نماسازی را مشروط به ارائه نقشه تکمیلی و اخذ مجوز موردی کنند بدون آن که هزینه ای از متقاضی ساخت یا صاحبکار دریافت نمایند.

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

ماده ۳۸ - برای صدور پروانه ساختمان های پیش ساخته صنعتی تأییدیه انطباق آن با مقررات ملی ساختمان و گواهی نامه فنی صادره از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی یا گواهی استاندارد برای کل ساختمان جایگزین تأیید و امضای مهندسین طراح و بازرین نقشه اجرایی ساختمان می شود.

ب- معرفی مسؤل عملیات اجرایی ساختمان:

ماده ۳۹ - اجرای عملیات ساختمانی و مدیریت آن حرفه ای تخصصی است و متقاضی ساخت باید در چارچوب مواد ۴ و ۳۲ قانون یا خود با داشتن پروانه اشتغال بکار مناسب به عنوان "صاحبکار خودسازنده" مسؤلیت اجرای ساختمان را به عهده 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 مسؤلیت های پیمانکار ساخت، بجز آن مسؤلیت هائی 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 عنوانیاعم

ازمجری، سازنده، ساختمانساز، پیمانکار کل، مدیر پیمان، مدیر ساخت، شریک سازنده، پیمانکار طرح و ساخت، مدیر طرح و ساخته 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 توافق پیمانکار ساخت یا نماینده وی در مرجع صدور پروانه ساختمان محل حضور یافته و با تسلیم تقاضای پروانه ساختمان مدارک زیر ارائه و تصویر آن ها را برای ضبط تسلیم نماید و مدارک مربوطه را طرفین امضا نمایند:

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

۴۱-۲- 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.

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

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

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

۴۱-۴- 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.

۴۱-۵- فرم گواهی امضا شده تعهد به صدور ضمانتنامه 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 اجرائی 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 اجرائی با نقشه های معماری مصوب مرحله اول را کنترل کند و در صورت وجود مغایرت بین آن ها 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 بازرس ساخت عهده دار 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 بازرس 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 می کند. این فرآیند برای همه ذینفعان و سازمان استان قابل مشاهده می باشد. نرم افزار موضوع این ماده با لحاظ کردن تنوع شرایط در محل های مختلف بوسیله وزارت راه و شهرسازی تهیه و مدیریت میشود.

ماده ۴۷- در هر محل که شرکت های بازرسی ساخت ساختمان فعال دارای صلاحیت برای بازرسی عملیات ساختمانی مورد نظر در یک یا چند رشته به میزان لازم وجود ندارد، شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی استان آن بازرسی ها را به گروه بازرسی متشکل از اشخاص حقیقی دارای صلاحیت بازرسی ساخت در رشته مذکور که بوسیله سازمان استان معرفی میشوند محول می نماید. مسئولیت آن بخش از تکالیف و مسئولیت هایی که در این آئین نامه برای شرکت بازرسی ساخت تعیین شده و قابل انجام بوسیله شخص حقیقی است، متوجه این اشخاص می باشد.

ماده ۴۸- در زمان صدور پروانه ساختمانی و مجوز ها و گواهی های صادره بعدی نام و مشخصات پروانه اشتغال بکار اشخاص حقوقی و حقیقی که مرجع صدور پروانه ساختمان بازرسی را به آن ها محول کرده درج و تغییرات بعدی در آن ها افزوده می شود. واگذاری بازرسی ساخت مانع کنترل مرجع صدور پروانه ساختمان در حین اجرای عملیات ساختمانی نیست.

ماده ۴۹- برای بازرسی ساختمان های دارای کارکرد خاص یا تأسیسات یا فناوری خاص در صورت عدم دسترسی به شرکت بازرسی یا بازرسان حقیقی دارای صلاحیت بازرسی مورد نیاز ، مرجع صدور پروانه ساختمان می تواند برای بازرسی، به مسئولیت خود، از مهندسان مشاور تأیید صلاحیت شده سازمان مدیریت و برنامه ریزی یا اشخاص حقیقی دارای آن تخصص با ریزنی سازمان استان استفاده کند.

ت-تجمع بازرسی ها

ماده ۵۰- برای هر یک از موارد ۱- معماری، ۲- سازه و گودبرداری و پی سازی ۳- تأسیسات بهداشتی ، گرمایش و سرمایش و تهویه و اطفاء حریق ۴- تأسیسات برق و الکترونیک ، فقط یک بازرس یا برای مجموع آن ها یک شرکت بازرسی که دارای صلاحیت جامع مورد نیاز باشد تعیین می شود و در صورتی که چنین شخصی در دسترس نباشد جامع ترین شخص موجود انتخاب و موظف می شود به هزینه و مسئولیت خود از بازرس تخصصی بخشی که فاقد تخصص آن باشد مانند نقشه برداری 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 پله برقی یا سیستم های الکترونیکی برای بازرس تأسیسات برقی، خدمات بازرسی بگیرد و تأییدیه وی را با درج مشخصات پروانه صلاحیت به گزارش های بازرسی خود ضمیمه و ارائه کند. این مراتب در پروانه ساختمان درج و هزینه آن در تعیین تعرفه بازرسی موضوع ماده ۱۰۴ لحاظ می شود.

ماده ۵۱- شیوه کنترل طراحی و بازرسی های ویژه ای که از سوی دستگاه های قانونی مسؤل درخواست می شود، مانند بازرسی شبکه گاز و دودکش ، بازرسی آسانسور ، بازرسی ساختمان های صنعتی یا ساختمان های با اجرای صنعتی و سایر موارد به روشی که در مبحث دوم با مشارکت سازمان های ذیربط و کمیته تخصصی مباحث مربوطه مقررات ملی ساختمان تدوین می شود، انجام خواهد شد.

ث- مندرجات پروانه ساختمان

ماده ۵۲- علاوه بر موارد قانونی دیگر، نام متقاضی ساخت، طراحان ، بازبینان ، کنترل کننده های نقشه ها، ، پیمانکاران ساخت یا عنوان خودسازنده و شرکت ها و بازرسان ساخت و شماره و مشخصات پروانه اشتغال دارندگان

پروانه مذکور، همراه با مهر و امضا و مشخصات بیمه ها یا موافقت نامه های بیمه ای الزامی آن ها با ذکر مسئولیت ها و ملاحظات قانونی هر یک و الزام همه به رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در پروانه ساختمان درج می شود و نسخه ای از آن در اختیار هر یک قرار می گیرد.

ماده ۵۳ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان موظفند در متن تأییدیه نقشه های تفکیک زمین و متن پروانه های ساختمانی و متن پاسخ به هرگونه استعلام درباره کاربری و تراکم اراضی، مشخصات مصوبات طرح های جامع، تفصیلی و هادی را که شامل نام مرجع تصویب کننده، تاریخ تصویب و شماره و تاریخ ابلاغیه قانونی است، ذکر نمایند.

فصل سوم - مقررات دوره ساخت

ماده ۵۴ - صاحبکار خودسازنده یا پیمانکار ساخت در دوره ساخت حد اقل وظایف و مسئولیت های زیر را بعهده دارد:

- 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 نقشه های مصوب.
- ۴- رعایت مقررات ملی ساختمان، آئین نامه های الزامی و استاندارد های 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 آن ها.
- 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 آن ها یا دستگاه های مسئول آن ها 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 زیر زمین 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 زیردر 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:

۵۷-۱ حفاری برای مطالعات ژئوتکنیک.

۵۷-۲ قطع درختان و برچیدن فضای سبز موجود.

۵۷-۳ تخریب ساختمان.

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

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

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

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

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

۵۷-۹ عملیاتی که بر نما و منظر و دسترسی به ساختمان ها و محوطه های مذکور در فهرست حفاظت آثار تاریخی و فرهنگی اثر بگذارد.

انجام هریک از موارد فوق اگر همراه با تصرف در زمین یا ساختمان یا تأسیسات مجاور باشد بدون گرفتن اجازه کتبی قبلی از مالکان و دستگاه های مسئول آن ها ممنوع می باشد.

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 دستگاه های ثابت بتن سازی و پمپ بتن.

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

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 ۱۶۵۴۵ هـ مورخ ۱۴۱۸/۴/۱ هیئت وزیران و اصلاحیه های بعدی آن.

۵۹-۲- ایجاد لرزش آزار دهنده یا دارای اثرضعیف کننده یا مخرب بر سازه های مجاور.

۵۹-۳- تولید گاز های آلوده کننده هوا و انتشار دود و گاز های زیان آور، بد بو و آزار دهنده و پرتو های زیان آور.

۵۹-۴- ایجاد گرد و غبار غیر متعارفی که از محدوده عملیات خارج و به املاک مجاور منتقل شود.

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

۵۹-۶- ایجاد منبع نوری خیره کننده و محل آسایش همسایگان در طول شب.

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 تغییر ها با قید زمان انجام آن در پروانه

ساختمان افزوده یا به آن الحاق شود و در گواهی های عدم خلاف، پروانه بهره برداری، شناسنامه فنی و ملکی و گواهی پایان کار ساختمان ذکر شود.

ماده ۶۱ - در صورت جانشینی پیمانکار ساخت، اعم از قهری یا قراردادی، صورت جلسه 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 می رسد و نسخه های آن تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و شرکت بازرسی ساخت می شود. ادامه عملیات ساختمانی بدون انجام این تشریفات تخلف از این آئین نامه محسوب می شود و شرکت های 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 می باشد که ضمانت دهساله کارکرد درست آن به عهده پیمانکار ساخت همان دوره خواهد بود.

ماده ۶۲ - صاحبکاران و پیمانکاران ساخت موظفند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی تا پایان ساختمان یک نسخه از پروانه ساختمان و یک نسخه از نقشه های 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 ساختمان ها و عوارض موجود در آن را با استفاده از خدمات نقشه برداری برداشت و در مرجع صدور پروانه ساختمان ثبت نماید و بعد از پایان عملیات ساختمانی نیز وضعیت هندسی و رقومی ساختمان ساخته شده را برداشت و در همان مرجع ثبت کند. این اطلاعات در سامانه اطلاعات ساختمانی و کالبدی کشور (اطساک) در دسترس کاربران قرار داده می شود.

ماده ۶۴ - پیمانکار ساخت مکلف است در کارگاه ساز و کار 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 عالیه به شهرداری یا مرجع صدور پروانه ساختمان محل معرفی کند. این رئیس کارگاه میتواند شخص حقیقی پیمانکار ساخت یا مدیر عامل شرکت پیمانکاری ساخت نیز باشد.

ماده ۶۶ - پیمانکار ساخت باید پس از پایان عملیات ساختمانی مربوط به دوره خود ضمانتنامه کارکرد درست ساختمان و واحد های 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 ضمانتنامه به وسیله وزیر ابلغ و به وسیله وزارت راه و شهرسازی منتشر می شود.

ماده ۶۷- شرکتهای 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 ضمانتنامه دهساله پیمانکار ساخت باشد میتواند 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 دهساله کارکرد درست ساختمان و ضمانتنامه های پیمانکاران جزء و فروشندگان مصالح ، قطعات ، تأسیسات و تجهیزات بکار رفته در ساختمان و دستنامه ها ، دستور کار ها و نرم افزار های 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 شهرداریدر 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 نقشه ها 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 می یابد . به هنگام توافق بین متقاضی ساخت با معمار طرح یا توافق پیمانکار ساخت با مهندسان طراح تهیه کننده نقشه های 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 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 آن ها و معرفی به مرجع صدور پروانه ساختمان خواهد بود.

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

ماده ۷۲- چنانچه طراحان نقشه های اجرائی به صورت موقت یا دائم با عذر موجه نتوانند وظایف کنترلی و مشاوره ای 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 بجانمایی خویش به صاحبکار و شرکت بازرسی ساخت معرفی نمایند. در صورت عدم دسترسی به طراحان یا استنکاف آن ها از ارائه خدمت یا خاتمه مدت مذکور در قرارداد آن ها 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 نقشه های اجرائی بدون عذر موجه از انجام وظیفه مشاوره ای خود در دوران ساخت خودداری نمایند یا آن را بطور قابل قبول انجام ندهند مرتکب تخلف انتظامی عدم انجام مسئولیت حرفه ای 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 می شود. 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 می شود.

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

ماده ۷۵- صاحبکار و پیمانکار ساخت مکلف اند 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 پوشاند مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل می تواند برای انجام بازرسی درخواست تخریب بخش های پوشیده را برای انجام کنترل ها و آزمایش های ضروری بنماید و در صورت استنکاف 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 هزینه های 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 مسؤول جبران خسارت خواهد بود.

ماده ۷۸- بازرسی ساخت شغل تمام وقت است و بازرسان باید دارای پروانه اشتغال به کار بازرسی و کارنامه حرفه ای باشند و فعالیت آن ها تنها در یک شرکت که نام و نشانی آن در پروانه اشتغال بکار وی درج می شود متمرکز بوده و در ساعات رسمی کار از طریق شرکت در دسترس باشند و برای ساعات غیر رسمی کار نیز بازرس کشیک پیش بینی کنند. شرکت محل کار بازرس در هر مقطع زمانی باید در کارنامه حرفه ای او درج شود. نسخه الکترونیک این کارنامه باید برای وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرداری های محل انجام بازرسی قابل دسترسی باشد.

ماده ۷۹- وزارت راه و شهرسازی مکلف است ظرف ۳ سال از تاریخ ابلاغ این آئین نامه برای گسترش فعالیت شرکت های بازرسی ساخت به تمام نقاط مختلف کشور تریبات لازم و سازوکار های قانونی وضع و به موقع 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 به وسیله وزارت راه و شهرسازی برگزار میشود شرکت کرده و پس از اتیان سوگند زیر متن کتبی آن را برای انضمام به کارنامه حرفه ای خود امضا می کنند:

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

ماده ۸۱ - شرکت های بازرسی ساخت و مهندسان شاغل در آن ها 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 شرکت های مهندسی نیستند و در صورت اقدام به چنین فعالیت هایی مرتکب تخلف انتظامی شده و متناسب با

محکومیت انتظامی آن ها صلاحیت حرفه ای آنان برای بازرسی ساخت محدود یا سلب می شود. این محکومیت و محدودیت تنها متوجه اشخاص دخیل در تخلف بوده و به سایر مهندسان شاغل در شرکت تسری نمی یابد. وزارت راه و شهرسازی در صدور پروانه اشتغال بکار بازرسی این الزام را درج خواهد کرد.

ماده ۸۲- بازرسی های ساخت بر طبق " آئین کار بازرسی ساخت " منتشره وزارت راه و شهرسازی که اقلام، مراحل، روش ها و استانداردهای بازدید، اندازه گیری، مساحی، آزمایش، ارزیابی انطباق و مستند سازی بازرسی ساخت و شیوه اعلام مغایرت یا عدم مغایرت ساختمان با ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و آئین نامه های لازم الاجرا و استاندارد های اجباری و کاربرگ های مورد استفاده در آن ارائه شده، و در غیاب آن ها، بر اساس روش های مورد پذیرش مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان استعمال شده از سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، انجام می پذیرد.

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 حد اقل شامل موارد زیر می باشد:

۱- مراجعه به کارگاه طبق برنامه بازرسی و حد اقل هر دو هفته یک بار و مراقبت مستمر نسبت به عملیات ساختمانی به میزانی که برای انجام کامل وظایف مذکور در بند های بعدی کافی باشد.

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

۳- کنترل انطباق بخش هایی از ساختمان و ملحقات و محوطه آن که به رشته هر بازرس مربوط است با مشخصات مندرج در گواهی انطباق شهرسازی، پروانه ساختمان، نقشه های مصوب و اجرائی و مشخصات فنی طرح.

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

۵- کنترل عدم مغایرت عملیات اجرائی با الزامات مقررات ملی ساختمان و آئین نامه های لازم الاجرا و استاندارد های 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 کار آمد در سازمان 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 محیط زیست 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 حد اقل هر دو هفته یک بار و اعلام موارد نقض الزامات شهرسازی و فنی و محتوای نقشه های مصوب و پروانه ساختمان حد اکثر تا سه روز کاری پس از آغاز عملیات نقض کننده آن الزامات.
- ۱۱- تنظیم گزارش قابلیت بهره برداری ساختمان موضوع ماده ۱۱۲ پس از اعمال کنترل های 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-** بخش هایی از ساختمان یا تمام آن که به تشخیص بازرس به روش صنعتی مذکور در مبحث ۱۱ مقررات ملی ساختمان طراحی و اجرا می شود و دارای تأییدیه انطباق با مقررات ملی ساختمان و گواهی نامه 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 می شود. بازرسی رعایت طرح معماری مصوب مرحله اول و بخش های دیگری که مشمول موارد فوق نیست 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 مد نظر 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 پایدار سازی گود های 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 جابجائی 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- مهرو امضای مدیر عامل و مهر شرکت های بازرسی ساخت، بعنوان تأیید عدم مغایرت عملیات ساخت با ضوابط شهرسازی و ساختمانی و نقشه های اجرایی 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- بازرسی 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 اجرایی 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 آن که برای مهندسان دخیل یا ذینفع در آن تخلف انتظامی محسوب می شود، موجب تنزیل صلاحیت و محدود شدن ظرفیت اشتغال آن ها 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 آن ها باید کاملاً صریح، مستند و قابل واریسی و احراز باشد. شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان درستی گزارش های رفع تخلف را با استفاده از کارشناسان خود احراز می کنند و افزون بر آن موظفند 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 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 نیست و مکلف است در صورت انطباق کامل عملیات ساختمانی با نقشه‌های اجرایی مصوب و مدارک فنی ضمیمه آن گزارش پایان کار و عدم مغایرت ساختمان را به فاصله حد اکثر 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 می‌کاهد. 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 عالیه و مراقبت جمعی

ماده ۹۳- مسئولیت نظارت عالیه بر اجرای ضوابط و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و شهرک‌سازی 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 اطلاعیه‌ها، آگاهی‌های لازم را به آحاد جامعه خواهد داد.

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

ماده ۹۵- مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مکلف‌اند 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 رفع 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 فعالیت های مهندسی مرتبط با عملیات اجرایی ساختمان معینی دخیل هستند نیز موظفند هرگونه تخلف از نقشه های مصوب و الزامات ساختمانی را که از وقوعش آگاه می شوند به مرجع صدور پروانه ساختمان محل مستنداً اطلاع دهند. عدم خود اعلامی تخلف برای اینگونه اشخاص در کارنامه حرفه ای آنان درج می شود.

ماده ۹۸- شورای اسلامی محل علاوه بر رسیدگی به اعتراضات، شکایات و اعلام موارد نقض الزامات لازم الرعایه مذکور در ماده ۲۲ این آئین نامه، 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- شهرداری ها در اجرای بند های ۱۴ و ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ با استفاده از مأموران خود، سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان، شرکت های بازرسی ساخت، تشکل های حرفه ای یا صنفی قانونی، سازمان های مردم نهاد و داوطلبان دارای تخصص لازم ساختمان ها و مستحقات شهر را رصد کنند و در صورت کشف موارد خطر آفرین، خلاف بهداشت و تولید کننده آلودگی صوتی و بهداشتی و سلب کننده آسایش به شیوه مذکور در بند های صدرالذکر و مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان -نگهداری ساختمان ها- اقدام به پیشگیری و رفع آن ها نمایند.

ماده ۱۰۰- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در مورد ساختمانی که وضعیت آن بوسیله بازرس ساخت یا از طرق اطمینان بخش دیگر ناایمن یا مخل بهداشت اعلام شده مکلف اند پس از احراز صحت گزارش، دستور توقف عملیات اجرایی 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 بهره برداران و همسایگان برسانند.

ماده ۱۰۱- شهرداری ها 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 هزینه های تکرار بازرسی و اقدامات انتظامی طبق تعرفه مصوب شورای اسلامی محل خواهد کرد.

فصل پنجم - مستثنیات ساختمان های کوچک

ماده ۱۰۲- برای صاحبکار خود سازنده که هر ۵ سال حد اکثر برای یک ساختمان کوچک درخواست پروانه ساختمان می کند و می سازد تسهیلات زیر در نظر گرفته می شود:

۱-۱۰۲- تشریفات اداری صدور پروانه ساختمان در یک مرحله و با ارائه نقشه های 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 کارداران 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 بازرس ساختمانی، و نیز بازرسی گاز و شبکه برقداخلی بوسیله بازرسان کارداران یا بالاتر دارای پروانه اشتغال بکار بازرسی شود.

فصل پنجم - مقررات مالی بازرسی ساخت

ماده ۱۰۳- هزینه های بازرسی ساخت بوسیله مرجع صدور پروانه ساختمان به اشخاص و یا شرکت های ارائه کننده خدمات مذکور پرداخت می شود و گزارش های فنی کنترل و بازرسی ها نیز به مراجع مذکور و هر مرجع دیگری که در مقررات و آئین کار بازرسی ساخت تعیین شده باشد نیز داده می شود.

ماده ۱۰۴- تعرفه خدمات بازرسی ساخت بر اساس روش همسانی که وزارت راه و شهرسازی بموجب ماده ۱۱۷ آئین نامه اجرائی برای انواع ساختمان به همراه مراحل و نحوه پرداخت آن ها مقرر می کند و با لحاظ کردن شرایط محلی، به پیشنهاد مرجع صدور پروانه ساختمان پس از استعلام نظر از ارائه کنندگان خدمات بازرسی ساخت با تصویب کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان تا پایان اسفند ماه هر سال تعیین و پس از ابلاغ به مرجع صدور پروانه ساختمان لازم الاجرا می شود. میزان این تعرفه ها باید مشوق تأسیس شرکت بازرسی بجای بازرسی انفرادی و تشکیل شرکت های بازرسی چند رشته ای بزرگتر باشد.

ماده ۱۰۵- هزینه های شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان بابت خدمات کنترل و بازرسی همه ساله در بودجه آن ها پیش بینی و پس از سیر تشریفات قانونی از متقاضیان ساخت وصول و در حساب جداگانه ای نزد مرجع صدور پروانه ساختمان محل تودیع نگهداری و متناسب با ارائه خدمات شرکت ها و اشخاص به آن ها پرداخت می شود. گردش کامل این حساب در اجرای قانون انتشار آزاد اطلاعات مصوب بهمن ماه ۱۳۸۸ قابل رؤیت بوسیله ذیحساب اداره کل راه و شهرسازی استان، شورای اسلامی محل و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان می باشد.

ماده ۱۰۶ - صاحبکارانی که در اثر عدم توجه بموقع به رعایت مقررات ملی ساختمان و اجرای آن موجبات تکرار چند باره تمام یا بخشی از کنترل ها و بازرسی ها را فراهم آورند ، افزایش هزینه های کنترل و بازرسی را قبل از دریافت پروانه بهره برداری از ساختمان 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 نظام مهندسی ساختمان استان، به عنوان اعضای ثابت، و مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محلی که جلسه برای اتخاذ تصمیم در مورد مسئله مطروحه در آن تشکیل میشود، به عنوان عضو غیر ثابت می باشد. این کمیته به منظور هماهنگی و توسعه اجرای مقررات ملی ساختمان و صیانت از اجرای ضوابط شهرسازی و انجام وظایفی که در این آئین نامه برای آن مقرر شده تشکیل می شود و عهده دار نظارت بر حسن اجرای این آئین نامه یا ترتیبات جایگزین آن در استان و ارائه گزارش ادواری به وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور خواهد بود.

ماده ۱۰۸ - پیشنهاد های کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان همراه با گزارش توجیهی آن از طریق اداره کل راه و شهرسازی برای تصمیم گیری تسلیم وزیر راه و شهرسازی می شود . مادام که پیشنهاد های مذکور به تصویب وزیر نرسیده ، قابلیت اجرا نخواهد داشت.

ماده ۱۰۹ - گزارش ها و اعتراضات به عدم رعایت الزامات قانونی در اخذ تصمیمات مراجع صدور پروانه ساختمان در صدور پروانه ها، مجوز ها و گواهی های 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 آن ها بعمل خواهد آمد.

فصل هفتم - ضوابط خاص طرح های عمرانی

ماده ۱۱۰ - برای انجام تشریفات اداری صدور پروانه و کنترل ساختمان طرح های عمرانی که ضوابط نظام فنی و اجرایی سازمان مدیریت و برنامه ریزی بر آن ها حاکم است خدمات مهندسان مشاور و پیمانکار طرح بشرح زیر جانشین خدمات طراحان و پیمانکار ساخت موضوع این آئین نامه بوده و مسئولیت ها و تضامین آن ها در طرح عمرانی، جز در مورد ضوابط و الزامات موضوع معماری مرحله اول، جانشین مسئولیت ها و تضامین موضوع این آئین نامه می باشد:

۱۱۰-۱ در طرح های عمرانی که تهیه طرح بر عهده مهندسان مشاور تأیید صلاحیت شده بوسیله سازمان مدیریت و برنامه ریزی و دارای پروانه اشتغال بکار خاص مشاوران طرح های عمرانی گذارده شده مسئولیت هایی که این آئین نامه برای طراحان تعیین کرده در هر مورد بر عهده مهندسان مشاور طرح و مهندسان عهده دار انجام آن مورد بوده و تأییدیه ها و گواهی های آن ها مشروط به داشتن پروانه اشتغال بکار برای انجام تشریفات صدور پروانه کافی خواهد بود.

۱۱۰-۲ در طرح های عمرانی که اجرای ساختمان بر عهده پیمانکار تأیید صلاحیت شده بوسیله سازمان مدیریت و برنامه ریزی و دارای پروانه اشتغال بکار خاص پیمانکاران طرح عمرانی گذارده شده این پیمانکار در هر مورد و هر بخش بجای پیمانکار ساخت موضوع این آئین نامه بوده و مسئولیت های پیمانکاران ساخت بر عهده آن می باشد.

۱۱۰-۳ در طرح های عمرانی که نظارت بر آن ها بر عهده مهندسان مشاور تأیید صلاحیت شده بوسیله سازمان مدیریت و برنامه ریزی و دارای پروانه اشتغال بکار خاص مشاوران طرح های عمرانی گذارده شده تکالیف و مسئولیت های نظارت کارگاهی و کنترل های فنی بازرسی ساخت موضوع این آئین نامه بر عهده مهندسان مشاور طرح بوده و تأییدیه ها، گواهی ها و تعهدات آن ها، جز در مورد عدم مغایرت ساختمان با ضوابط شهر سازی و الزامات معماری مرحله اول، جایگزین تأییدیه ها، گواهی ها و تعهدات ناظران کارگاهی و بازرسان خواهد بود.

ماده ۱۱۱- پروانه اشتغال بکار خاص طراحی، نظارت و پیمانکاری طرح های عمرانی تنها با عضویت پیمانکاران یا مشاوران در سازمان استان و ارائه گواهی صلاحیت و رتبه بندی معتبر صادره از سازمان مدیریت و برنامه ریزی به آن ها اعطا می شود. این پروانه های اشتغال منحصراً برای انجام کارهای عمرانی است که منفرداً یا در قالب کنسرسیوم به آن ها واگذار شده است. صلاحیت مندرج در این پروانه ها محدود به صلاحیت اعطایی سازمان مدیریت و برنامه ریزی می باشد. شیوه نامه اعطا آن ها توسط وزارت راه و شهر سازی 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 معیار های طراحی و یا محاسبه بهینه قابل ساخت.

۲- ارائه نقشه ها و مدارک فنی کامل برابر استاندارد های ترسیمی.

۳- ارائه تعهد نامه نظارت کارگاهی کامل بر اجرای تمام طرح ها در قرارداد با متقاضی ساخت و تأییدیه انجام آن در کار های قبلی.

۴- دادن تضمین معتبر در قبال مسئولیت طراحی و نظارت.

وزارت راه و شهرسازی شیوه نامه ارزیابی و احراز شرایط فوق و مرجع آن را تعیین می نماید و تا زمان اجرای آن شیوه موقت تعیین و کنترل ظرفیت اشتغال به کار طرح و نظارت را برای اشخاص حقیقی و گروه های مهندسی تعیین و ابلاغ می کند.

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 متر مربع جمع مساحت سقف هابی باشد.

ماده ۱۱۴- ظرفیت شرکت های پیمانکاری ساخت به صورت تابعی از عوامل زیر بر طبق شیوه نامه وزارت راه و شهرسازی تعیین می شود:

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 بهره برداران از ساختمان هایی که ساخته.

۳- تشکیلات و سازمان کار نهاده در شرکت.

۴- ماشین آلات 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 ساختمان های ساخته شده.

ماده ۱۱۵- ظرفیت مجاز پذیرش کار بازرسی ساخت توسط شرکت های فعال ارائه کننده خدمات در هر رشته در هر محل به صورت تابعی از عوامل زیر به وسیله وزارت راه و شهرسازی تعیین می شود:

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 شرکت های مستقر در محل و شعاع قابل دسترس آن .

ماده ۱۱۶- کمیته هماهنگی کنترل ساختمان استان می تواند در هر محل که حجم خدمات مهندسی طراحی، پیمانکاری ساخت، بازرسی ساخت مورد نیاز در یک زمان یا در طول یکسال در بعضی از رشته ها و تخصص ها یا تمام آن ها بیش از مجموع ظرفیت های قابل دسترس ارائه خدمات مهندسی مذکور در محل و یا در فاصله معقول از آن باشد با پیشنهاد 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 شرکت های مهندسی در کارنامه حرفه ای الکترونیکی آن ها درج و ظرفیت استفاده شده و آزاد آن ها در هر مقطع زمانی از این کارنامه استخراج می شود.

ماده ۱۱۸- کنترل ها و بازرسی های موضوع این آئین نامه که به وسیله شهرداری ها و مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و مأموران و بازرسان آن ها و شرکت های بازرسی ساخت انجام می شود ، منحصر به مواردی که تصریح شده بوده و انجام هیچگونه کنترل و بازرسی فراتر از آن مجاز نیست.

ماده ۱۱۹- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای ساختمان های کوچک تر نسبت به ساختمان های بزرگ تر و برای ساختمان های با خطرپذیری کمتر نسبت به ساختمان های خطر پذیر تر و برای ساختمان های خودسازندگان ساختمان کوچک نسبت به طرح هایی که برای فروش یا اجاره ساخته می شود ، تشریفات اداری و گردشکار ساده تری برقرار خواهند کرد .

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

ماده ۱۲۰- شرکت بازرسی ساخت پس از خاتمه عملیات ساختمانی هر بخش از ساختمان و قسمت های مشاع و مشترک آن و اعمال کنترل های لازم و احراز عدم مغایرت آن ها با ضوابط شهرسازی ، الزامات ساختمانی و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب طرح ، تأیید قابلیت بهره برداری آن بخش، عدم مغایرت بهره برداری با ایمنی و بهداشت بهره برداران و اشخاص ثالث و امکان دسترسی و امداد و نجات مستقل و ایمن، به درخواست صاحبکار، گزارش بلا اشکال بودن صدور "پروانه بهره برداری " همان بخش را تنظیم و پس از امضا تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان می کند. این مرجع پس از اعمال کنترل های لازم و درج موارد زیر در آن یا در

اوراق ضمیمه با اتصال دائمی به آن، نسبت به صدور رسمی آن به عنوان اجازه بهره برداری از بخش مذکور از ساختمان اقدام می کند:

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

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

۳- شماره و تاریخ و مشخصات ضمانتنامه های اشخاص ردیف فوق.

۴- موارد دیگری که درج آن ها به موجب 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 در خواست صاحبکار، آن را مورد بازرسی کامل و نهائی قرار میدهند و در صورت احراز عدم مغایرت ساختمان با الزامات ساختمانی و نقشه های مصوب، محتوای شناسنامه فنی و ملکی و نقشه های چونساخت ساختمان را که بوسیله صاحبکار تهیه شده کنترل و تأیید می کنند. این شناسنامه ها برای ساختمان و مشاعات آن در یک نسخه تهیه و در مرجع صدور پروانه ساختمان ثبت می شود و برای هر واحد تفکیکی جداگانه تهیه می شود. شکل و محتوای شناسنامه های مذکور و چگونگی تنظیم و امضای آن و جزئیات دیگر به وسیله وزارت راه و شهرسازی تعیین می شود.

ماده ۱۲۲- در خاتمه کل عملیات ساختمانی موضوع پروانه و پس از انجام کنترل های 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 نقشه های 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 می نماید. این گواهی در حکم پروانه بهره برداری از تمام ساختمان موضوع پروانه تا زمانی که شرایط بهره برداری را از دست نداده باشد نیز محسوب می شود و تمام مندرجات و منضمات ذکر شده برای پروانه بهره برداری در ماده ۱۱۲ 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 ساختمان هائی که در ساخت آن ها ضوابط شهرسازی یا مقررات ملی ساختمان نقض شده با الزامات شهرسازی، معماری و اصول و ضوابط فنی مقررات ملی ساختمان مربوط به کاربری یا بهره برداری دیگری منطبق باشد مرجع صدور پروانه ساختمان محل می تواند، به درخواست متقاضی، کاربری آن ها را

مشروط به انجام تشریفات قانونی آن تغییر داده و برای آن گواهی عدم خلاف، گواهی پایان ساختمان و پروانه بهره برداری جدید صادر کند. این اقدام مانع تعقیب انتظامی اشخاص دخیل در تخلف اولیه نمی باشد.

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 گواهی های فوق درج شود. در این ضمانتنامه صاحبکار متعهد می شود عیب و نقص های 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 می شود به مدت مذکور در شیوه نامه مصوب وزارت راه و شهرسازی به عهده گرفته و پوشش می دهد.

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 بهره برداری از ساختمان موجود یا بخشی از آن به تشخیص دو شرکت بازرسی ساخت که به تقاضای مرجع صدور پروانه آن را مورد بررسی قرار داده اند در اثر فرسودگی یا آتش سوزی، سیل، زلزله، زمینلغزه، بروز عیب اساسی در سازه، تأسیسات مکانیکی یا برقی و امثال آن ها مغایر با ایمنی یا بهداشت بهره برداران یا اشخاص ثالث داده شود، مالکان و بهره برداران از آن مکلف به انجام بهسازی لرزه ای، مرمت و بازسازی و تأمین قابلیت بهره برداری آن و اخذ پروانه بهره برداری مجدد طبق الزامات مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان - نگهداری ساختمان ها - هستند. در چنین مواردی خاتمه عملیات و اجازه بهره برداری با صدور گواهی پایان کار ساختمان انجام می شود.

ماده ۱۲۷- مراجع صدور پروانه ساختمان از مرحله صدور دستور تهیه نقشه تا صدور گواهی پایان کار ساختمان اطلاعات مربوط به کلیه پروانه ها، تأییدیه ها و گواهی نامه ها و اطلاعات و مجوز هائی را که صادر نموده اند در سامانه اطلاعات ساختمان و کالبدی کشور (اطساک) قرار می دهند.

فصل دهم- مسئولیت ها و تضمین ها

ماده ۱۲۸- انجام وظایف موضوع این آئین نامه بر دوشون زیر می باشد:

۱-۱۲۸- وظایف حرفه ای طراحان، بازبینان، بازرسان، ناظران کارگاهی و عالی، مأموران کنترل ساختمان، شهرداران، دهیاران و کارکنان آن ها که متعهد به وسیله هستند و با داشتن و بکار گرفتن "دانش و مهارت لازم" و

اعمال " دقت و مراقبت لازم " در انجام خدمت حرفه ای یا اداری خود منطبق بر مقررات، استاندارد ها و معیار های الزامی و عرف مسلم اهل حرفه، وظیفه آن ها انجام یافته تلقی می شود.

۱۲۸-۲- وظایف پیمانکار ساخت، پیمانکاران جزء، فروشنده، تولید کننده و نصب کننده ساختمان های پیش ساخته صنعتی و تأسیسات و تجهیزات منصوبه ساختمانو صاحبکار که متعهد به نتیجه هستند و باتحویل ساختمان و اجزا و تجهیزات منصوبه بی عیب و نقص و با تضمین کارکرد درست آن برای دوره های معین و رفع عیب و نقص آن در دوره تضمین وظیفه آن ها انجام یافته تلقی می شود.

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

ماده ۱۳۰- فهرست عیوب و نواقص مشمول جبران خسارت، برای آگاهی پیمانکاران ساخت، صاحبکاران، فروشندگان و خریداران ساختمان های نوساز و کنترل کننده های ضمانتنامه ده ساله کارکرد درست ساختمان در مرجع صدور پایان کار ساختمان، به وسیله وزارت راه و شهرسازی تصویب، منتشر و به ادارات ثبت اسناد املاک اعلام می گردد.

ماده ۱۳۱- تضمین هایی که باید به نفع خریدار خدمات، صاحبکار، خریدار ساختمان و هر زیان دیده دیگر از عیب و نقص ساختمان صادر شود و نوع پوشش آن ها به قرار زیر است:

۱-۱۳۱- تضمین مهندسان طراح و محاسب - بیمه نامه مسئولیت حرفه ای.

۲-۱۳۱- تضمین کنترل کننده طراحی - بیمه نامه مسئولیت حرفه ای مشترک شخص حقیقی و شرکت کنترل کننده.

۳-۱۳۱- تضمین بازرسی ساخت - بیمه نامه مسئولیت حرفه ای بازرسان شخص حقیقی مشترکاً با شرکت بازرسی.

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

۵-۱۳۱- 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 ساختمان ها- به صورت صنعتی انجام شود، بوسیله شرکت سازنده و اجرا کننده 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 آن ها ارائه بیمه نامه مسئولیت حرفه ای شرط شده باشد باید در دبیر خانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان محل اجرای طرح ثبت و نسخه ای از آن نگهداری شود. سازمان استان نمیتواند برای ثبت آن قید و شرطی قائل شود یا از ثبت آن خود داری نماید.

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

ماده ۱۳۵- شناسنامه فنی و ملکی و نقشه های چونساخت ساختمان و واحد های تفکیک شده آن، ، رونوشت بیمه نامه های مسئولیت ارائه کنندگان خدمات مهندسی ، ضمانتنامه 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 ساختمان ها ملاحظه و وجود و مبادله آن ها را در سند قید نمایند.

فصل یازدهم -مقررات انواع شرکت ها

ماده ۱۳۶- پروانه اشتغال به کار اشخاص متقاضی اعطای صلاحیت «طراحی ساختمان» یا «پیمانکاری ساخت» با رعایت ماده های 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 مدیر عامل ، اعضای هیئت مدیره و شاغلان تمام وقت دارای پروانه اشتغال آن در هیچ شرکت دارنده پروانه اشتغال به کار دیگر هیچیک از سمت ها و وضعیت مذکور را داران باشند.

ماده ۱۳۸ - شرکت های بازرسی ساخت همچون بازرسان شخص حقیقی علاوه بر خدماتی که به شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان میدهند مجاز به ارائه خدمات زیر به متقاضیان دیگر نیز هستند و حدود

صلاحیت آن ها برای انجام خدمات مذکور ، پس از احراز آن در پروانه اشتغال بکار مهندسی آن ها بشرح زیر درج می شود:

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

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

۱۳۸-۳- تهیه شناسنامه فنی و ملکی برای ساختمان های موجود و بروز رسانی شناسنامه های فنی و ملکی موجود.

۱۳۸-۴- نوشتن شهادتنامه فنی در مورد ساختمان ها با رعایت تشریفات قانونی آن.

۱۳۸-۵- قبول دآوری 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 فرایند های 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 آن ها 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 تهیه کنندگان طرح ها یا پیمانکار ساخت یا کارگزار دارای پروانه اشتغال به کار "مشاوره و کارگزاری پروانه ساختمان " خواهند پذیرفت. شرح خدمات حداقل کارگزار پروانه ساختمان در شیوه نامه مصوب وزارت راه و شهرسازی ذکر خواهد شد.

ماده ۱۴۱ - شرکت های " تضمین مشخصات ساختمان - اختصاراً شرکت تضمین ساختمان " که با احراز شرایط یاد شده در قوانین حاکم بر تأسیس و فعالیت اینگونه مؤسسات مالی ایجاد می شوند می توانند بر طبق آئین نامه ای که بوسیله وزارتین راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارائی پیشنهاد و به تصویب دولت خواهد رسید تعهدات فروشنده ساختمان نوساز و پیمانکاران ساخت در زمینه کار کرد درست ساختمان و رفع عیوب و پرداخت خساراتی که طی دوره معین در ساختمان و تجهیزات و تأسیسات آن ظاهر می شود و پرداخت خسارات ناشی از عیب و نقص ساختمان را مشروط به قبول خریدار به عهده بگیرند.

ماده 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 آن ها 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 آن ها به سازمان نظام مهندسی ساختمان هستند. اشخاص فوق می توانند طبق شیوه نامه مربوط که توسط وزارت راه و شهرسازی ابلاغ می شود، برای تعدادی از خدمات فوق نیز بطور همزمان مجوز اخذ نمایند.

ماده 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 برعهده شرکت نیز خواهد بود، بدون این که از مسئولیت اشخاص مذکور بکاهد اما صلاحیت ها و ظرفیت اشتغال های حرفه ای مهندسان آن ها 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 ایدارندگان پروانه اشتغال بکار مهندسی، صلاحیت های تخصصی دقیق تر آن ها 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 آن ها 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 آندر 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 کار های حاوی تفصیل خدمات مهندسی و کنترلی و شرایط ارجاع، قبول و انجام آن و وظایف اشخاص عهده دار آن ها و فرایند های انجام و مستند سازی هریک با تصویب و ابلاغ وزیر می باشد.

۱۱-۱۵۰- 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 آن ها 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 آن ها 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 افزار های 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 ، استاندارد های 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.

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

۱۴۹-۶- شرایط اقلیمی.

۱۴۹-۷- 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 میشوند 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 آن ها 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 - فعالیت های طراحان، بازبینان طرح ها، خودسازندگان، پیمانکاران ساخت، بازرسان و شرکت های بازرسی ساخت، دفاتر خدمات مهندسی و ارائه کنندگان خدمات مشاوره و کارگزاری پروانه ساختمان و سایر اشخاص ارائه کننده خدمات مهندسی موضوع این آئین نامه مشمول نظارت هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان بر حسن انجام خدمات آنان موضوع بند ۵ ماده ۱۵ قانون می باشد. همچنین بر عملکرد سازمان نظام مهندسی ساختمان و ارکان استانی و کشوری آن در انجام وظایف محوله و اعمال اختیارات داده شده به آنان در این آئین نامه توسط رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان در چارچوب بند های پ و ت ماده ۱۱۴ آئین نامه اجرایی نظارت می شود.

ماده ۱۵۲- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در صورت اطلاع از تخلف مهندسان و شرکت های ارائه کننده خدمات مهندسی و بازرسی ساخت مکلف اند 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 بیمه های موضوع این آئین نامه بوسیله کمیسیونی متشکل از وزیر راه و شهرسازی ، وزیر امور اقتصادی و دارائی و وزیر صنعت ، معدن و تجارت با کسب نظر بیمه مرکزی ایران و با لحاظ کردن اصول متداول در صنعت بیمه تدوین می شود و پس از تصویب دولت به عنوان آئین نامه "بیمه مسئولیت و ساختمان" به این آئین نامه الحاق می شود.

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 نمی گیرد و در چنین مواردی صدور پروانه بهره برداری و گواهی پایان کار ساختمان مستلزم رفع تخلف و تأیید بازرسی ساخت است. فهرست این گونه الزامات حیاتی بوسیله وزارت راه و شهرسازی تعیین و به شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان اعلام می شود.

ماده ۱۵۵- این آئین نامه جزئی از مقررات ملی ساختمان محسوب شده و ترتیبات تفصیلی اجرای آن، همچنین تغییراتی که برای انطباق ترتیبات کنترلی مقرر در این آئین نامه با مقتضیات ساخت و سازهای موضعی و موضوعی مانند نوسازی بافت ها، ساخت شهر های جدید ، شهرک های مسکونی، صنعتی و گردشگری، مناطق آزاد ، جزایر، سکونتگاه های غیر رسمی حاشیه شهرها، محوطه های تاریخی تحت حفاظت، اعمال آن ها لازم است با قید مدت زمان اعتبار آن ها بوسیله بخشنامه های وزیر راه و شهرسازی تعیین و ابلاغ میشود.

ماده 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، استاندارد های 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.

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 پر تکرار تر 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 یک بار 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 پیشنهاد های اصلاحات ادواری آئین نامه حاضر خواهد بود.

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

ماده ۱۶۰ - از تاریخ لازم الاجرا شدن این آئین نامه - ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی - تصویب نامه شماره ۴۶۰۵ ت ۲۸۵۴۹ ه مورخ ۱۳۸۳.۰۴.۲۲ هیأت وزیران تحت عنوان آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ماده های 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 تفاهمنامه هائی که بر پایه آن ها برای خدمات مهندسی بین سازمان های عمومی مبادله شده نسخ شده و با ترتیبات مذکور در این آئین نامه جایگزین می شود و شماره مواد متن آن ها متناسباً اصلاح می شود. طرح هائی که فرآیند صدور پروانه ساختمان و انجام عملیات ساختمانی آن ها قبل از لازم الاجرا این آئین نامه بر طبق مقررات زمان خود آغاز شده اند در هر مرحله ای از پیشرفت کار که هستند می توانند بر طبق همان مقررات تا پایان کار ادامه یابند.