

آیین نامه مقررات ملی ساختمان

فصل اول- تعاریف:

ماده ۱-

اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می روند:

دفتر مهندسی: هر گونه محل انجام خدمات مهندسی ساختمان که طبق ماده (۹) آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجوز فعالیت دریافت نموده باشد.

شخص حقیقی: مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانهای فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال بکار کاردانی یا تجربی می باشند.

شخص حقوقی: شرکت، مؤسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

فصل دوم- مقررات ملی ساختمان:

ماده ۲-

مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آنهاست که باید در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها در جهت تأمین ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، حفاظت محیط زیست و صرفه جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه های ملی رعایت شود.

ماده ۳-

مقررات ملی ساختمان دارای اصول مشترک و یکسان لازم الاجرا در سراسر کشور است و بر هر گونه عملیات ساختمانی نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر در کاربری بنای موجود، توسعه بنا، تعمیر اساسی و تقویت بنا حاکم می باشد.

ماده ۴-

مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.

تبصره: در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، منابع معتبر (به طور ترجیحی منتشر شده توسط مراجع ملی ذیربط) ملاک عمل خواهند بود.

فصل سوم- اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان:

ماده ۵-

به منظور تنسيق امور صنفی و شغلی مهندسان متخصص در رشته های هفتگانه ساختمان و در جهت ارائه خدمات مهندسی کارآمد، کلیه طراحی ها از جمله معماری، سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی باید توسط اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمانی صلاحیتدار دارای پروانه اشتغال، به عنوان طراح تهیه گردد.

تبصره ۱: برای تعیین فعالیت های اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تهیه و ابلاغ دستورالعمل لازم اقدام خواهد نمود.

تبصره ۲: اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال به کار مهندسی می توانند دفتر مهندسی طراحی تشکیل دهند مشروط به آن که برای دفتر یادشده از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز فعالیت دریافت نمایند و در محل اشتغال به این فعالیت تابلوی دفتر مهندسی نصب کنند.

ماده ۶-

اشخاص حقوقی، مؤسس یا مؤسسين دفاتر مهندسی طراحی ساختمان باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشند و مطابق با قراردادی که با مالک منعقد می نمایند عهده دار انجام خدمات بر اساس دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

ماده ۷-

شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی مکلفند تنها نقشه هایی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی، یا مسئولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضاء و مهر شده است.

ماده ۸-

سازمان نظام مهندسی استان موظف به نظارت بر حسن انجام خدمات اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان می باشد و در صورت مشاهده تخلف باید مراتب را حسب مورد برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم به شورای انتظامی استان، سازمان مسکن و شهرسازی استان و سایر مراجع قانونی ذیربط اعلام نمایند. در صورت احراز هر گونه تخلف، برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال صورت خواهد پذیرفت.

فصل چهارم- اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان:

ماده ۹-

کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از این گونه مجریان استفاده نمایند.

ماده ۱۰-

مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با مالکان منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمان را بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

تبصره: شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوط قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا می باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

ماده ۱۱-

مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را بر عهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

ماده ۱۲-

رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.

ماده ۱۳-

مجری موظف است برنامه زمانبندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمت هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظرین) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

ماده ۱۴-

مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.

تبصره: مجری موظف است در حین اجرا، چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هر گونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.

ماده ۱۵-

مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته های دیگر ساختمان، کاردانهای فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.

ماده ۱۶-

مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه ها استفاده نموده و در صورتی که مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.

ماده ۱۷-

مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی نقشه های چون ساخت اعم از معماری، سازه ای و تاسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تأیید ناظر (ناظران) یک نسخه از آن ها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید.

ماده ۱۸-

مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می سازد، بر اساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.

ماده ۱۹-

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می توانند عملکرد اجرایی اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان را بررسی نمایند و مکلفند در صورت اطلاع و مشاهده هر گونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند.

تبصره: در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده است جبران نماید.

اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که توانایی طراحی و اجرای پروژه را به صورت توأم دارند ، می توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت بنمایند .

فصل پنجم- ناظر :

ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید . عملیات اجرایی تمامی ساختمان های مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد .

ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آن ها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق ، گواهی نمایند .

ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند . مراحل اصلی کار عبارتند از :

الف) پی سازی

ب) اجرای اسکلت

پ) سفت کاری

ت) نازک کاری

ث (پایان کار

هرگاه ناظران در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام نمایند .

تبصره : تغییرات بعدی مراحل اصلی کار ، با توجه به نوع ساختمان ، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد .

ناظر به هنگام صدور پروانه ساختمان ، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می گردد . ناظر نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می شود .

تبصره ۱ : تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و مناطقی که پروانه در آن صادر می گردد دفتر نمایندگی تأسیس ننموده باشد ، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان ، وظیفه معرفی ناظر مربوطه را انجام می دهند .

تبصره ۲ : دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار ، نظارت ، میزان حق الزحمه و نحوه دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری ، توسط وزارت مسکن و شهرسازی استان تهیه و ابلاغ خواهد شد .

ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد ، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است . ناظر همچنین نمی تواند هیچگونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافعی در پروژه گردد .

فصل ششم- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان :

شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در صورت برخورد با تخلف ناظران باید موارد را جهت بررسی و اقدام به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایند .

شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند با اعلام کتبی وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا ناظران ، در خصوص وقوع تخلف ساختمانی ، در اسرع وقت با اطلاع ناظر ، دستور اصلاح را صادر نمایند و تا زمان تخلف از ادامه کار جلوگیری نمایند .

شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان برای ساختمان هایی که طبق تشخیص ناظران و تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ، مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت نشده باشد ، تا زمان رفع نقص ، پایان کار صادر نخواهند نمود.

فصل هفتم- سازمان نظام مهندسی ساختمان :

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در زمینه رعایت مقررات ملی ساختمان و حسن اجرای عملیات ساختمانی دارای وظایف زیر می باشد :

الف- نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی که توسط اعضای آن سازمان ارائه می گردد و انجام کنترل های لازم به صورت کامل و یا موردی برای انجام وظایف قانونی سازمان.

ب- تعقیب اعضای مختلف از طریق شورای انتظامی و مراجع قانونی ذیصلاح.

پ- تنظیم روابط بین شاغلان حرفه مهندسی ساختمان و کارفرمایان به طرق مختلف ، از جمله ارائه پیشنهاد برای تعیین حداقل شرح خدمات مهندسی ، تعیین تعهدات متعارف مهندسی و اخلاقی در قبول مسئولیت های کار و تهیه و تنظیم قراردادهای یکسان مورد عمل.

ت- ارجاع مناسب کارها به افراد صلاحیت دار حرفه ای و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت حرفه ای در امور ساخت و ساز از طریق کشف موارد نقض ماده (۳۲) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و اعلان آن به مراجع قضائی صلاحیتدار و نیروی انتظامی و تعقیب قضایی تا رفع تخلف.

فصل هشتم- وزارت مسکن و شهرسازی :

وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان ناظر عالی در زمینه ساخت و ساز ، بر عملکرد سازمان های عهده دار کنترل و اجرا در زمینه رعایت دقیق ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی نظارت می نماید و در صورت مشاهده هر گونه تخلف ، موارد را به مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نموده و تا رفع تخلف ، موضوع را از مراجع قانونی و در صورت لزوم مراجع قضایی پیگیری می نماید.

فصل نهم- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان :

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می گردد . چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی باید در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قید گردد.

تبصره ۱ : مجریان مکلفند پس از اتمام کار ، برای تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به ترتیبی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می نماید ، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان گواهی ناظر (موضوع ماده ۲۲ این آیین نامه) و تأییدیه های لازم را در اختیار سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار دهند . یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در اختیار شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه برای صدور پایان کار قرار داده می شود.

تبصره ۲ : هزینه های خدمات مهندسی ای که در قالب شناسنامه فنی و ملکی به مالک ساختمان ارایه می شود بر اساس تعرفه خدمات فوق که سالانه به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی می رسد در قالب ماده (۳۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ، دریافت می شود.

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کلیه نقل و انتقالات ساختمان هایی که پس از ابلاغ این آیین نامه پروانه ساختمانی دریافت می دارند همراه با نقشه های چون ساخت باید تحویل خریدار گردد تا از مشخصات ساختمانی که خریداری می نماید ، مطلع شود.

ابعاد ، شکل ، عناوین و محتوای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که در سراسر کشور یکسان است ، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند تمامی وظایف و الزاماتی که به موجب این آیین نامه بر عهده مالک ، ناظر ، مجری ساختمان و سایر عوامل دخیل در طرح و اجرای ساختمان نهاده شده ، به اطلاع متقاضی پروانه و عوامل فوق برسانند.

شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در مورد ساختمان هایی که پس از ابلاغ این آیین نامه برای آنها پروانه ساختمان صادر می کنند ، در زمان خاتمه کار و تقاضای پایان کار ، موظفند شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را از متقاضی مطالبه و گواهی پایان کار را بر اساس آن صادر نمایند.

ماده-۲۶

مقررات ملی ساختمان باید در دروس کارشناسی رشته های مرتبط دانشگاهی تدریس شود. وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری تمهیدات لازم را برای تحقق این امر فراهم می سازد.

ماده-۲۷

وزارت مسکن و شهرسازی باید اقدامات زیر را در جهت ترویج مقررات ملی ساختمان به کار بندد و وزارتخانه ها و دستگاه های اجرایی ذیربط مکلفند همکاری های لازم را به عمل آورند:

الف- افزایش آگاهی های عمومی از طریق تهیه و پخش برنامه از رسانه های عمومی و یا سایر روشهای ممکن.

ب- برگزاری دوره ها و سمینارهای آموزشی و بازآموزی برای تمامی دست اندرکاران شاغل در بخش های ساختمان.

پ- تنظیم و اعمال روشهای تشویقی به منظور رعایت مقررات ملی ساختمان.

فصل یازدهم - مفرقه:

ماده-۳۸

در بازسازی، مرمت، نگهداری و بهره برداری بناهای دارای ارزش تاریخی، سازمان میراث فرهنگی موظف است ضوابط خود را به لحاظ ایمنی و بهداشت با مقررات ملی ساختمان تطبیق دهد.

ماده-۳۹

مجری مکلف است قبل از شروع عملیات اجرایی، مشخصات ساختمان در دست احداث را بر روی تابلویی در کنار معبر عمومی به صورتی که از فاصله مناسب برای عموم قابل دیدن باشد، درج نماید. این تابلو تا زمان پایان کار باید در محل باقی بماند. شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه از شروع به کار یا ادامه کار ساختمان هایی که تابلو مشخصات را نصب ننموده اند، جلوگیری به عمل می آورند. ابعاد و اندازه تابلو و همچنین مشخصاتی که باید بر روی تابلو قید شود توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می گردد.

ماده-۴۰

دستورالعمل های موضوع مواد مقررات ظرف مدت شش ماه به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود و در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد مقررات یا دستورالعمل های مربوط، طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد.



گردآورنده: مهندس محمد سلمانیان