

# وظائف و مسئولیت های مجریان ساختمان

یزد - مهرماه ۱۴۰۱



## منوچهر شبیانی اصل

دانش آموخته رشته های مهندسی عمران - مدیریت - حقوق  
کارشناس رسمی دادگستری

عضو اسبق چهار دوره هیات مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران  
مدیرکل اسبق دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی

# توجه

هرگونه نقل مطالب این فایل صرفاً  
با ذکر کامل ماخذ و منبع مجاز است.  
تکثیر آن به هیچ صورت از جمله  
در شبکه ها و فضای مجازی، مُجاز نمی باشد  
و خلاف شرع، قانون و اخلاق است.  
رعایت اخلاق حرفه ای مهم ترین اصل حرفه مندی است.

## نکته:

### در متن اسلایدهای این مجموعه

با توجه به قانون تشکیل "وزارت راه و شهرسازی" مصوب ۱۳۹۰ و ادغام "وزارت مسکن و شهرسازی" و "وزارت راه ترابری" و تشکیل "وزارت راه و شهرسازی"،

به جای "وزارت مسکن و شهرسازی" از عنوان "وزارت راه و شهرسازی" و به جای "سازمان مسکن و شهرسازی استان" از عنوان "اداره کل راه و شهرسازی استان" استفاده شده است.

## نکته:

### در متن اسلایدهای این مجموعه

با توجه به قانون تشکیل "وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی" مصوب ۱۳۹۰ و ادغام "وزارت تعاون" و "وزارت کار و امور اجتماعی" و "وزارت رفاه و تامین اجتماعی" و تشکیل **"وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی"**، به جای "وزارت کار و امور اجتماعی" از عنوان "وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی" استفاده شده است.



# نظام های ساخت و ساز مهندسی ساختمان در ایران

## نظام فنی و اجرائی کشور

ساخت و سازهای دولتی ( طرح های عمرانی (طرح های تملک دارائی) و سایر پروژه ها )

## نظام ساخت و ساز شهری و روستائی

ساخت و سازهای مربوط به پروانه ساختمان

## سایر نظام ها

نظام فنی و اجرائی صنعت نفت، نظام فنی و اجرائی شهرداری، ساخت و سازهای نظامی،  
ساخت و سازهای آموزشی، ساخت و سازهای خصوصی غیر از ساختمان های شهری و روستائی

.....

# تشخیص صلاحیت مهندسی در نظام های ساخت و ساز مهندسی ساختمان در ایران

## نظام فنی و اجرایی کشور

بر اساس ضوابط تشخیص صلاحیت سازمان برنامه و بودجه کشور

## نظام ساخت و ساز شهری و روستائی

به استناد مفاد ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴  
الف- بر اساس پروانه اشتغال به کار ( مهندسی، کاردانی، معمار تجربی ) - وزارت راه و شهرسازی  
شامل سه بخش رشته، پایه و موضوع صلاحیت.

ب- بر اساس پروانه مهارت فنی ( کارگران ) - وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی.

## سایر نظام ها

حسب مورد با استفاده از صلاحیت های هر یک از دو نظام فوق یا صلاحیت مورد نظر کارفرمای پروژه.

## قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

(مصوب اسفندماه ۱۳۷۴)

و آئین نامه های آن شامل:

آئین نامه ماده ۲ مصوب ۱۳۷۳

آئین نامه اجرائی مصوب ۱۳۷۵

آئین نامه ماده ۲۸ مصوب ۱۳۷۶

آئین نامه ماده ۲۸ مصوب ۱۳۷۶

آئین نامه اجرائی ماده ۲۲ مصوب ۱۳۸۳

یا آخرین اصلاحات و الحاقات

۱۳۹۰

معاونت مسکن و ساختمان

# ماده ۴

## قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴

از تاریخی که وزارت راه و شهرسازی با کسب نظر از وزارت کشور در هر محل حسب مورد اعلام نماید، اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش های ساختمان و شهرسازی که توسط وزارت یادشده تعیین می شود، مستلزم داشتن صلاحیت حرفه ای است.

# شخص حقیقی - شخص حقوقی

شخص حقیقی: هر انسان طبیعی  
شخص حقوقی:

مفهوم انتزاعی و اعتباری - نهاد قانونی که:

یا به حکم قانون تاسیس می شود.

مانند "شهرداری ها" به حکم قانون شهرداری

یا با اجتماع اشخاص ( و آورده آنان ) تحت قانون تشکیل و ثبت می شود.

مانند "شرکت ها و موسسات غیر تجاری" تحت قانون تجارت

یا در قانون به این عنوان شناخته می شود.

مانند "موقوفات" در قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه



# نظام های ساخت و ساز مهندسی ساختمان در ایران

## نظام فنی و اجرائی کشور

کارهای دولتی ( طرح های عمرانی ( طرح های تملک دارائی ) و سایر پروژه ها )

کارفرمای پروژه (همواره شخص حقوقی: دولت یا بعضا نهاد عمومی )

مهندس مشاور ( شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت )

پیمانکار ( شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت )

مدیر طرح ( شخص حقوقی دارای صلاحیت )

# ضوابط حاکم در نظام فنی و اجرایی کشور

- قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱
- قانون محاسبات عمومی مصوب ۱۳۶۶ - قانون دیوان محاسبات مصوب ۱۳۶۱ و ...
- قانون مناقصات مصوب ۱۳۸۳
- مصوبات سازمان برنامه و بودجه کشور
- ضوابط تشخیص صلاحیت
- قراردادهای تیب
- فهرس بها
- ضوابط فنی
- .....
- مقررات ملی ساختمان
- استانداردهای ملی ایران
- -----
- قانون مدنی، قانون تجارت، قانون کار و ...

# ماده ۲۲ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱

تشخیص صلاحیت و طبقه‌بندی مهندسين مشاور و پيمانكاران توسط سازمان بر اساس آيين‌نامه مصوب هيأت وزيران صورت خواهد گرفت.

ارجاع كار به مهندسين مشاور و پيمانكاران و روش تعيين برنده مناقصه بر اساس آيين‌نامه مصوب هيأت وزيران توسط دستگاه اجرايي انجام مي‌گيرد.

تبصره - ارجاع كار از طرف دستگاه اجرايي به مؤسسات علمي و يا تخصصي جهت اجراي طرح‌هاي مطالعاتي همچنين انعقاد قرارداد مربوط با تأييد سازمان خواهد بود.

## ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱

سازمان برای تعیین معیارها و استانداردها همچنین اصول کلی و شرایط عمومی قراردادهای مربوط به طرح های عمرانی آیین نامه ای تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران بر اساس آن دستورالعمل لازم به دستگاه های اجرایی ابلاغ می نماید و دستگاه های اجرایی موظف به رعایت آن می باشند.





# نظام های ساخت و ساز مهندسی ساختمان در ایران

نظام ساخت و ساز شهری و روستائی

کارهای با مبنای پروانه ساختمان

کارفرمای پروژه (صاحب کار: مالک یا نماینده یا قائم مقام وی)

مرجع صدور پروانه ساختمان

مهندسان ( شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت: طراح، مجری (پیمانکار کل)،

ناظر، خدمات آزمایشگاهی، ... )

بند ۱- ۱۴ ماده ۱

پیوست

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - مصوب ۱۳۸۳

ساختمان

بنائی واحد که وجه های بیرونی آن در سطح و ارتفاع از زیر پی تا بالاترین نقطه یک پوسته معماری بسته را تشکیل دهد.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴





مبحث دوم

## مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

### چند نکته بسیار ضروری:

۱

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
تاکنون ( ۱۴۰۰ ) تنها دارای یک ویرایش است.

۲

در این مجموعه تا صفحه ۹  
مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
مصوب هیات وزیران است که در سال ۱۳۸۳ تحت عنوان " آئین نامه  
اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ "  
تصویب شده است و صفحات بعدی تا انتهای این مجلد پیوست  
مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
و مصوب وزارت راه و شهرسازی است  
که باید در ارجاعات به مفاد مواد و بندهای مربوط  
دقت و رعایت شود.

۳

برخی از مواد یا بندهای این مجموعه با ابطال دیوان عدالت اداری  
یا تغییر و جایگزینی الزامات دیگر توسط وزارت راه و شهرسازی  
( در متن پیوست ) از عداد الزامات خارج شده است  
که باید به این موارد نیز دقت و توجه نمود.



قانون ثبت اسناد و املاک



# مالک

## ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد **مالک** خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می شود که وراثت آن ها محرز و در سهم الارث بین آن ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.



بند ۱- ۲۷ ماده ۱

پیوست

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - مصوب ۱۳۸۳

صاحب کار

مالک

یا قائم مقام مالک کارگاه ساختمانی



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

# قائم مقام

قائم مقام شخصی است که به جانشینی دیگری دارای حقوق و تکالیف او می شود.

## قائم مقام عام

وراث، موصی له، طلبکارهای عادی ( دیان متوفی ) که بدون وثیقه اند و ...

## قائم مقام خاص

انتقال گیرنده، ...

# نماینده

نماینده برای اصیل معامله می کند.

## انواع نمایندگی

### نمایندگی قانونی

در قانون پیش بینی شده است مانند نمایندگی پدر و جد پدری (ولایت قهری)

### نمایندگی قراردادی

نمایندگی به موجب قرارداد بین طرفین - وکیل ( وکیل دادگستری - وکیل عادی ) - نماینده حقوقی

### نمایندگی قضائی

نمایندگی به موجب حکم دادگاه - قیم تعیین شده توسط دادگاه - امین غائب مفقودالاثر

# مراجع صدور پروانه ساختمان

- **داخل محدوده و حریم شهرها:** شهرداری ها به موجب ماده ۱۰۰ و بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و ماده ۱ و فراز آخر ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها مصوب ۱۳۸۴
- **در شهرک ها ( به استثنای شهرک های صنعتی ):** به موجب فراز آخر ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها، شهرداری شهری که شهرک در حریم آن قرار دارد.
- **در شهرهای جدید:** قبل از تشکیل شهرداری، شرکت عمران شهر جدید و پس از آن شهرداری شهر.
- **در شهرک های صنعتی:** شرکت شهرک های صنعتی استان مربوط در محدوده مصوب دولت.
- **در مناطق آزاد تجاری و صنعتی:** سازمان عمران منطقه آزاد.
- **در روستاها:** دهیاری به موجب ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها مصوب ۱۳۸۴ و بخشداری ها در مورد روستا های فاقد دهیار.



# نظام های ساخت و ساز مهندسی ساختمان در ایران

## توجه:

ضوابط نظام فنی و اجرایی کشور

در طرح های عمرانی و پروژه های دولتی لازم الاجراست.

اما در نظام ساخت و ساز شهری و روستائی

لازم الاجرا نیست، مگر در یکی از سه حالت زیر:

الف - ارجاع از یکی از مدارک لازم الاجرای نظام اخیر

ب - مسکوت بودن ضوابط نظام اخیر در خصوص موضوع مورد عمل

پ - تراضی و توافق کارفرمای پروژه ( مالک، صاحبکار ) و مهندس ذیربط

# نظام های ساخت و ساز مهندسی ساختمان در ایران

مثال:

پیمان و شرایط عمومی پیمان - نشریه ۴۳۱۱ سازمان برنامه و بودجه کشور

قرارداد اجرای ساختمان در نظام فنی و اجرائی کشور است و در کلیه طرح های عمرانی و پروژه های دولتی، در صورتی که روش خاص دیگری مانند EPC مطرح نباشد، حتما باید از این متن استفاده شود و اوراق آن نیز چاپی و یکنواخت است، حال آنکه درباره اجرای ساختمان در نظام ساخت و ساز شهری نه تنها مطلقا الزامی به استفاده از این متن نیست، بلکه استفاده از آن به دلیل شرایط خاص مطروحه، موجب بروز مشکلات فراوان می گردد.

متن نمونه قراردادهای اجرای ساختمان در نظام ساخت و ساز شهری و روستائی، یکی از سه نمونه ارائه شده در

پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - ۱۳۸۴

با انتخاب و تراضی و توافق کارفرمای پروژه (صاحب کار) و مجری (پیمانکار کل) می باشد.

# معنی و مفهوم وظیفه - تکلیف - مسئولیت

**وظیفه:** آنچه اجرای آن در عهده شخص است.

**تکلیف:** الزام ناشی از احکام شرعی یا قواعد حقوقی.

تفاوت بین "وظیفه" و "تکلیف" باریک است. "وظیفه" بیشتر در حقوق اداری، قراردادهای، امور اجتماعی و فلسفه اخلاق و "تکلیف" بیشتر به عنوان یکی از واژه‌های کلیدی نظام حقوقی اسلام استفاده می‌شود.

**مسئولیت:** پاسخگوئی شخص در خصوص وظائف و تکالیف خود و پذیرش نتایج آن.

# الزامات قانونی

---

## رعایت

# مقررات ملی ساختمان

## ماده ۳۳

### قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴

اصول و قواعد فنی که رعایت آن‌ها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت راه و شهرسازی تدوین خواهد شد.

حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آن‌ها و حدود اختیارات و وظایف سازمان‌های کنترل و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

مجموع اصول و قواعد فنی و آیین‌نامه کنترل و اجرای آن‌ها

**مقررات ملی ساختمان را تشکیل می‌دهند.**

سازمان‌های استان می‌توانند متناسب با شرایط ویژه هر استان پیشنهاد تغییرات خاصی را در مقررات ملی ساختمان قابل اجرا در آن استان بدهند. این پیشنهادات پس از تأیید شورای فنی استان ذیربط با تصویب وزارت راه و شهرسازی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره - مقررات ملی ساختمان متناسب با تغییر شرایط، هر سه سال یک بار مورد بازنگری قرار می‌گیرد و عنداللزوم با رعایت ترتیبات مندرج در این ماده قابل تجدید نظر است.



## بند ۹ ماده ۲

# قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ در اهداف قانون

الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی و مفاد طرح های جامع و تفصیلی و هادی از سوی تمام دستگاه های دولتی، شهرداری ها، سازندگان، مهندسان، بهره برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیت های آن ها و ...

## ماده ۳۴

### قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴

شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمان ها و تاسیسات دولتی و عمومی، **صاحبان حرفه های "مهندسی ساختمان" و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرک ها و شهرستان ها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی مکلفند** مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یادشده **تخلف از قانون** محسوب می شود.

# ماده ۲-۲-۱

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۲ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

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



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## ماده ۲-۲-۲

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۳ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

مقررات ملی ساختمان دارای اصول مشترک و  
یکسان و 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.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴



# ماده ۲-۲-۳

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۴ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

## 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.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴



# وظائف

---

## عمومی مهندسان

# وظائف عمومی مهندسان در ساخت و ساز شهری و روستائی

- ۱- رعایت اخلاق حرفه ای در همه کارها و همه احوال.
- ۲- رعایت صلاحیت و ظرفیت اشتغال.
- ۳- بازدید از محل ( آشنائی با موقعیت ملک، بررسی وضعیت ملک، املاک مجاور، دسترسی ها و ... ).
- ۴- عقد قرارداد کتبی با کارفرمای پروژه ( صاحب کار: مالک یا نماینده یا قائم مقام وی ).
- ۵- تحویل اسناد و برگ های تعهد.
- ۶- ارائه گزارش توجیهی در صورت لزوم.
- ۷- رعایت مقررات ملی ساختمان و کنترل رعایت آن.
- ۸- رعایت ضوابط شهرسازی و کلیه ضوابط لازم الاجرا و کنترل رعایت آن.

# وظائف عمومی مهندسان در ساخت و ساز شهری و روستائی

- ۹- اعلام کتبی عقد قرارداد خدمات مهندسی به سازمان استان بلافاصله پس از عقد قرارداد (شامل مشخصات فنی و ملکی، نوع خدمات، تعداد کار و زیربنای آن).
- ۱۰- تمدید به موقع پروانه اشتغال به کار مهندسی.
- ۱۱- کنترل و تأیید ترازها و موقعیت های مکانی.
- ۱۲- تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان در حیطه وظائف خود.
- ۱۳- همفکری، مذاکره و ارتباط پیوسته با مهندسان دیگر پروژه حسب مورد.
- ۱۴- حضور در مراجع مربوط اعم از شهرداری و سازمان استان حسب مورد و ارائه توضیحات و امضای اسناد در چارچوب قانون.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## بند ۳-۱-۱ ماده ۳

### پیوست

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - مصوب ۱۳۸۳

اعضای حقیقی و حقوقی سازمان استان مکلفند بلافاصله پس از عقد قرارداد مربوط به انجام و ارائه خدمات مهندسی ساختمان مراتب را با ذکر مشخصات فنی و ملکی، نوع خدمات، تعداد کار و زیربنای آن کتبا به سازمان استان اعلام نمایند.



## ماده ۲۲

### آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۵

پروانه اشتغال برای مدت سه سال در سراسر کشور، در رشته و تخصص تعیین شده معتبر

است. وزارت راه و شهرسازی مکلف است در صورت درخواست متقاضی و دارا بودن شرایط

لازم ظرف یک ماه نسبت به تجدید یا تمدید پروانه اشتغال اقدام و در صورت رد تقاضا یا

وجود نواقص، مراتب را به طور کتبی با ذکر دلایل به متقاضی اعلام نماید.

تاریخ تجدید یا تمدید پروانه اشتغال باید در محل مخصوصی از متن پروانه اشتغال درج شود.

تبصره ۱ - در صورتی که اعتبار یک یا بعضی از مدارک لازم جهت صدور یا تجدید یا تمدید

پروانه اشتغال محدود به مدت معنی کمتر از (۳) سال باشد، در این صورت مدت اعتبار پروانه

اشتغال با توجه به محدودیت های زمانی مدارک مذکور تعیین و درج خواهد شد.





تبصره ۲ - در صورتی که دارنده پروانه اشتغال بخواهد در خارج از محدوده استانی که

در نظام مهندسی استان آن عضو است، از پروانه اشتغال خود استفاده نماید، مکلف است مراتب

را به طور کتبی به اطلاع نظام مهندسی استان هر دو استان برساند.



# جدول چگونگی همزمانی انجام وظائف مهندسی ساختمان

ناظر	مجری (پیمانکار کل)	طراح	کارفرمای پروژه (مالک - صاحب کار)	
	 به شرط صلاحیت	 به شرط صلاحیت		کارفرمای پروژه (مالک - صاحب کار)
 به شرط صلاحیت	 به شرط صلاحیت طرح و ساخت			طراح
		 به شرط صلاحیت		مجری (پیمانکار کل)
		 به شرط صلاحیت		ناظر

## ماده ۲-۵-۵

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۲۵ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

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



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

بند ۱۳ - ۵ ماده ۱۳

پیوست

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - مصوب ۱۳۸۳

صاحب کار نمی تواند ناظر  
ساختمان یا مجتمع یا  
مجموعه ساختمانی  
خود باشد.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

# بند ۱۳ - ۴ ماده ۱۳

## پیوست

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - مصوب ۱۳۸۳

... مجری موظف است به طور **تمام وقت** در کارگاه ساختمانی حضور فعال داشته باشد و تا زمانی که به عنوان مجری ساختمان اشتغال به کار دارد، **نمی تواند به کار دیگری اشتغال داشته باشد** به همین منظور سازمان استان موظف است از ارجاع کار نظارت به دفتر مهندسی اجرای ساختمان و مجری حقوقی خودداری کند.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴



# وظائف

مجبری

( سازنده - پیمانکار کل )



اجرای

ساختمان

مجری

سازنده

مقاطعہ کار

پیمانکار کل

ذیصلاح!!!!؟؟؟؟

### قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

(مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴)

و آئین نامه های آن شامل:

- آئین نامه ماده ۲ مصوب ۱۳۷۳
- آئین نامه اجرایی مصوب ۱۳۷۵
- آئین نامه ماده ۲۸ مصوب ۱۳۷۶
- آئین نامه ماده ۲۸ مصوب ۱۳۷۹
- آئین نامه اجرائی ماده ۲۲ مصوب ۱۳۸۲

### با آخرین اصلاحات و الحاقات

۱۳۹۰  
معاونت مسکن و ساختمان

# ماده ۹ آئین نامه اجرائی

## ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

### مصوب ۱۳۸۳/۴/۲۲

کلیه عملیات اجرائی 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 اینگونه  
مجریان استفاده نمایند.

# دادنامه دیوان عدالت اداری

دادنامه شماره ۳۷۴-۳۷۵-۳۷۶ تاریخ ۱۳۸۶/۵/۲۸

رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

در ابطال ماده ۹ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۸۳

الف - طبق ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ « از تاریخی که وزارت مسکن و شهرسازی با کسب نظر از وزارت کشور در هر محل حسب مورد اعلام نماید، اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش های ساختمان و شهرسازی که توسط وزارت یاد شده تعیین می شود مستلزم داشتن صلاحیت حرفه ای است. این صلاحیت در مورد مهندسان از طریق پروانه اشتغال به کار مهندسی و در مورد کاردان های فنی و معماران تجربی از طریق پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی و در مورد کارگران ماهر از طریق پروانه مهارت احراز می شود...» بنابراین اطلاق ماده ۹ آیین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون فوق الذکر که اعلام داشته کلیه عملیات اجرائی ساختمان باید توسط اشخاص حقیقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری اجراء شود و مالکان را برای انجام امور مختلف ساختمانی خود مکلف به استفاده از مجریان مذکور نموده است، به واسطه اینکه دایره شمول ماده ۴ قانون فوق الذکر را تضییق کرده است، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی مربوط تشخیص داده می شود و **ماده ۹ آیین نامه مزبور** مستنداً به اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ **ابطال می شود.**



# دادنامه دیوان عدالت اداری

دادنامه شماره ۹۹ تاریخ ۱۴ / ۲ / ۱۳۹۴

رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

در ابطال ماده ۷ و بند ۱۹-۱-۹ پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )

به موجب ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ مقرر شده است: « اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آن ها و حدود کنترل اختیارات و وظایف سازمان های و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آیین نامه ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید...» نظر به این که در ماده ۷ و بند ۱۹-۱-۹ مقررات ملی ساختمان حکمی متفاوت از ماده ۳۳ قانون یاد شده اعلام شده است، بنابراین **ماده ۷ و بند ۱۹-۱-۹ مذکور** خلاف قانون تشخیص داده می شود و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری **ابطال می شود.**



## ماده ۲-۴-۲

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۰ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه 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 برعهده 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.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## ماده ۲-۴-۲

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۰ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

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



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## ماده ۲-۴-۳

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )

ماده ۱۱ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

**مجری ساختمان** مسؤولیت صحت انجام کلیه عملیات  
اجرائی ساختمان را برعهده دارد و در اجرای این  
عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات  
شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه‌های  
مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

## ماده ۲-۴-۴

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۲ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

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



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴



## ماده ۲-۴-۵

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )

ماده ۱۳ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

**مجری** موظف است برنامه زمان بندی کارهای اجرایی  
را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی بویژه  
قسمت‌هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با  
هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در  
چهارچوب وظایف ناظر (ناظران)  
در محدود کارگاه را فراهم سازد.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴





مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## ماده ۲-۴-۶

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۴ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه‌ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح بطور 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 بطور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هرگونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.

## ماده ۲-۴-۷



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۵ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته‌های  
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 ۲-۴-۸

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۶ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

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



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## ماده ۲-۴-۹

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۷ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه‌ها  
به همان صورتی که اجرا شده یعنی «نقشه‌های  
چون ساخت» اعم از معماری، سازه‌ای و تأسیساتی و مانند  
آن اقدام نموده و پس از امضا و اخذ تأیید ناظر (ناظران)  
یک نسخه از آن‌ها را تحویل مالک و یک نسخه هم به  
شهرداری مربوط تحویل نماید.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴





مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## ماده ۲-۴-۱۰

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )

ماده ۱۸ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای

ساختمانی که به مسؤولیت خود می سازد براساس

دستورالعمل ابلاغی وزارت راه 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 ۲-۴-۱۱

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۹ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

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 مشاهد هر گونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ  
تصمیم، حسب مورد به اداره کل راه 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.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## ماده ۲-۴-۱۱

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۱۹ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

**تبصره: در صورت بروز خسارت ناشی از**

**عملکرد مجری، وی موظف است**

**خسارت مربوط را که به تأیید مراجع**

**ذیصلاح رسیده است جبران نماید.**



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## ماده ۲-۴-۱۲

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری )  
ماده ۲۰ آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان  
مصوب ۱۳۸۳

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



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

# دستور العمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان مصوب ۱۳۸۹

سازندگان دارای پروانه صلاحیت: سازندگان حقیقی و حقوقی  
ساختمان دارای پروانه اشتغال از وزارت راه و شهرسازی

سازنده حقیقی:

مهندس، کاردان فنی، دیپلم فنی و معمار تجربی.

سازنده حقوقی:

شرکت یا موسسه دارای پروانه اشتغال به کار.





## بند ۱۲-۱-۳-۹

مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان ( ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا )  
مصوب ۱۳۹۲

سازنده ( مجری ) شخصی است حقیقی یا حقوقی که در زمینه اجرای ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی است و با عقد قرارداد های همسان که با صاحب کار منعقد می نماید، اجرای عملیات ساختمانی را بر اساس نقشه های مصوب، مقررات ملی ساختمان و سایر مدارک منضم به قرارداد برعهده دارد. سازنده ساختمان نماینده صاحب کار در اجرای عملیات ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع نظارت و کنترل ساختمان می باشد.



# بند ۱۲-۱-۳-۱

مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان ( ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا )  
مصوب ۱۳۹۲

## عملیات ساختمانی

تخریب، خاکبرداری، خاکریزی، گود برداری،  
حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث بناهای  
موقت و دائم، توسعه، تعمیر اساسی و تقویت بنا،  
نماسازی، محوطه سازی و ساخت قطعات پیش  
ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفر چاه ها و  
مجاری آب و فاضلاب و سایر تاسیسات زیر بنائی

# فصل اول

## آئین نامه امور پیمانکاری - مصوب ۱۳۸۹

### پیمانکار / مقاطعه کار

شخص حقیقی یا حقوقی ذیصلاحی است که بر اساس اسناد و مدارک پیمان، مسؤلیت اجرای عملیات پیمان را بر عهده می گیرد.



آئین نامه  
ایمنی امور پیمانکاری

# فصل اول

## آئین نامه امور پیمانکاری - مصوب ۱۳۸۹

### کارفرما / مقاطعه دهنده

شخص حقیقی یا حقوقی است که اجرای عملیات موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک پیمان به پیمانکار واگذار می نماید.

در ضمن نمایندگان ایشان در حکم کارفرما می باشند.



آئین نامه  
ایمنی امور پیمانکاری

# کارفرمای کارگر



## ماده ۳ قانون کار مصوب ۱۳۶۹

کارفرما شخصی است حقیقی یا حقوقی که کارگر به درخواست و به حساب او در مقابل دریافت حق السعی کار می کند.

مدیران و مسئولان و بطور عموم کلیه کسانی که عهده دار اداره کارگاه هستند، نماینده کارفرما محسوب می شوند و **کارفرما مسئول کلیه**

**تعهداتی** است که نمایندگان مذکور در قبال کارگر به عهده می گیرند.

در صورتی که نماینده کارفرما خارج از اختیارات خود تعهدی بنماید و کارفرما آن را نپذیرد در مقابل کارفرما ضامن است.





# کارگر

## ماده ۲ قانون کار مصوب ۱۳۶۹

کارگر از لحاظ این قانون کسی است که به هر عنوان در مقابل دریافت **حق السعی** اعم از مزد، حقوق، سهم سود و سایر مزایا به **درخواست کارفرما** کار می کند.



# حق السعی

ماده ۳۴ قانون کار مصوب ۱۳۶۹

کلیه دریافت های قانونی که کارگر به اعتبار قرارداد کار اعم از مزد یا حقوق، کمک عائله مندی، هزینه های مسکن، خواروبار، ایاب و ذهاب، مزایای غیر نقدی، پاداش افزایش تولید، سود سالانه و نظایر آن ها دریافت می کند، **حق السعی** می نامند.



# وظائف مهندس مجری در ساخت و ساز شهری و روستائی

- بازدید از محل ( آشنائی با موقعیت ملک، بررسی انطباق ملک با نقشه های مصوب، بررسی وضعیت پلاک ها و ساختمان های مجاور، مسیرهای دسترسی و ...).
- عقد قرارداد کتبی با کارفرمای پروژه ( صاحب کار: مالک یا نماینده یا قائم مقام قانونی وی).
- تامین پوشش بیمه مسؤلیت حرفه ای، بیمه حوادث خود و کارگران و اشخاص ثالث و کارگاه، مجاورت ها و ترجیحا بیمه تمام خطر پیمانکاری.
- بررسی نقشه های معماری و محاسباتی ( سازه و تاسیسات ) از نظر انطباق و کفایت برای اجرا و کنترل.
- بررسی کلیه نقشه ها قبل از اجرا و در صورت مشاهده اشکال، اعلام نظر پیشنهادی خود برای اصلاح به طور کتبی به طراح، ناظر و صاحب کار.
- تنظیم و امضای صورت جلسه تحویل زمین یا محل پروژه و تحویل گرفتن بلاعوض و بدون معارض آن.
- تعیین رئیس کارگاه.
- تهیه طرح جانمایی کارگاه.
- تجهیز کارگاه.

# وظائف مهندس مجری در ساخت و ساز شهری و روستائی

- تطبیق نقاط نشانه با نقاط مبدا و امتدادها و حفظ آن ها بخصوص بروکف.
- انتخاب و تهیه وسائل، تجهیزات و ماشین آلات.
- استفاده از مصالح استاندارد.

- اعلام برنامه زمان بندی کارهای اجرایی به ناظر و انجام کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمت هایی از ساختمان که پوشیده خواهد شد با هماهنگی ناظر و فراهم نمودن شرایط نظارت در چارچوب وظایف ناظر در محدود کارگاه.

- اجرای عملیات ساختمانی راسا یا از طریق پیمانکاران جزء با اصول مهندسی و کیفیت مناسب که مراحل مختلف آن مورد تأیید ناظران ذیربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تأییدیه های مربوط به نظارت ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذیربط.

- استفاده از مهندسان رشته های دیگر ساختمان، کاردان های فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر حسب مورد.



# وظائف مهندس مجری در ساخت و ساز شهری و روستائی

- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی.
- تامین و حفظ ایمنی، بهداشت و محیط زیست کارگاه و رعایت الزامات و ضوابط مربوط.
- ارائه توضیحات و گزارش های لازم به صاحب کار و ناظر.
- تهیه نقشه ها به همان صورت اجرا شده یعنی «نقشه های چون ساخت» اعم از معماری، سازه و تأسیسات و مانند آن و تحویل یک نسخه از آن ها به صاحب کار و یک نسخه به شهرداری مربوط پس از امضا و اخذ تأیید ناظر.
- تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسؤولیت خود می سازد یا ارائه بیمه نامه به نفع مالک یا مالکان بعدی.
- برچیدن کارگاه.
- تنظیم و امضای صورت جلسه پایان کار و تحویل دادن آن به صاحب کار.
- **جبران خسارت ناشی از عملکرد خود با تأیید مراجع صلاحیت دار.**

# بند ۸-۴-۷ ماده ۸

## پیوست

### مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - مصوب ۱۳۸۳

در صورتی که مجری از حدود وظائف و مسولیت های مندرج در این شیوه نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزء لاینفک این شیوه نامه می باشد، عدول نماید و یا مرتکب خلاف شود، ناظر یا ناظران خلاف را به مجری ساختمان منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذیربط را از وی خواهند خواست. در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی، ناظر یا ناظران ذی ربط موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده منعکس نموده و نامبرده موارد را به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان گزارش خواهد نمود. حل اختلاف نظر ناظر، ناظران و ناظر هماهنگ کننده با مجری با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا مجتمع و یا مجموعه ساختمانی با سازمان استان است و نظر سازمان استان تعیین کننده خواهد بود. نحوه رفع اختلاف بین ناظر و مجری در فصل چهارم ذکر شده است.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

# بند ۸-۴-۸ ماده ۸

## پیوست

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - مصوب ۱۳۸۳

مرجع نظارت بر کار مجری، ناظران دارای پروانه

اشتغال نظارت از وزارت راه و شهرسازی

می باشند، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص

فوق نظارت می نماید و وزارت راه و شهرسازی

نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالیه

خواهد داشت.



مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

۱۳۸۴

## بند ۴-۱-۵-۴

مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ( الزامات عمومی ساختمان )  
مصوب ۱۳۹۶

پس از تأیید نقشه ها و سایر مشخصات فنی و صدور پروانه ساختمان توسط شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه، چنانچه به هر دلیل نیاز به تغییراتی در نقشه ها و مشخصات فنی باشد، باید پیش از هر اقدامی، مطابق روال مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، تغییرات مورد نظر به تصویب نهاد قانونی مسؤل رسیده و پروانه ساختمان جدید صادر شود..



مبحث چهارم

مقررات ملی ساختمان

الزامات عمومی ساختمان

۱۳۹۶





# نکات عمده در بررسی و مطالعه نقشه ها

- ۱- آشنائی با وضعیت معماری، سیستم سازه، تاسیسات برقی و مکانیکی.
- ۲- روشن و منجز بودن یادداشت های فنی.
- ۳- معین بودن موقعیت ساختمان در نقشه معماری.
- ۴- معین بودن موقعیت محل های تاسیساتی مانند موتورخانه، رایزرها، آسانسورها، پله فرار و ... در همه نقشه ها.
- ۵- انطباق نقشه های معماری، سازه و تاسیسات.
- ۶- نامگذاری طبقات و مشخص و یکسان بودن آن در تمام طبقات
- ۷- یکسان بودن شبکه محور بندی در تمام نقشه ها و تعیین فاصله محورها نسبت به یک مبدا مشخص و ابعاد و زاویه برای محور های غیر عمود.
- ۸- وجود ابعاد و اندازه ها و فاصله اجزا از هم.
- ۹- وجود موقعیت برش ها در روی نقشه های افقی.
- ۱۰- نمای قائم سراسری ستون، مشخصات آن و برش های افقی به تعداد لازم.
- ۱۱- نقشه افقی تیرریزی طبقات و نوع مهاربندی.
- ۱۲- وجود سیستم مقاوم جانبی در نقشه افقی و نمای قائم آن.
- ۱۳- جزئیات اتصالات در حد نیاز.
- ۱۳ - جزئیات سقف و دیوارها، وال پست ها.
- ۱۴- جزئیات معماری از حیث اجرا.
- ۱۵- جزئیات تاسیسات برق و مکانیک از حیث اجرا.

# نکات عمده در اجرای ضوابط معماری و شهر سازی

- رعایت نقشه ها و مشخصات معماری.
- اجرای صحیح بر و کف
- رعایت کاربری ساختمان.
- رعایت زیربنای مجاز.
- رعایت ابعاد و محل حیاط خلوت ها و نورگیرها.
- رعایت ابعاد و محل بالکن ها.
- رعایت ابعاد و محل پارکینگ ها.
- رعایت شیب و مشخصات رامپ.
- رعایت مشخصات معماری در نازک کاری ساختمان.
- مشخصات معماری نما سازی.

# رئیس کارگاه

- مجری ( پیمانکار کل ) باید پیش از آغاز عملیات، شخص دارای صلاحیتی را به طور کتبی به عنوان رئیس کارگاه به کارفرما و ناظر معرفی کند.
- رئیس کارگاه از حیث رابطه کار باید در استخدام مجری (پیمانکار کل) و دارای تبعیت از وی باشد.
- مجری (پیمانکار کل) باید اختیارات کافی به منظور اداره کارگاه و سرپرستی اجرای کار به رئیس کارگاه بدهد.
- رئیس کارگاه باید در اوقات کار در کارگاه حاضر باشد و عملیات اجرایی، باهدایت و سرپرستی و کنترل او انجام شود.
- هر نوع تذکر، اخطار و اعلام مربوط به اجرای کار که به رئیس کارگاه ابلاغ شود، در حکم ابلاغ به مجری (پیمانکار کل) است.

# روش های قراردادی اجرای ساختمان

## طرح و ساخت

\*\*\*\*\*

با مصالح

دستمزدی بدون مصالح

پیمان مدیریت



# بند ۱۲-۱-۴-۱

## مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان ( ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا ) مصوب ۱۳۹۲

### مجوزهای خاص و اقدامات قبل از اجرا

قبل از شروع عملیات ساختمانی، اقدامات زیر باید توسط سازنده انجام شود.

الف: کلیه پروانه ها و مجوزهای لازم به منظور اجرای عملیات ساختمانی، تخلیه و انبار کردن مصالح و تجهیزات، پارک کردن ماشین آلات ساختمانی در پیاده روها، خیابان ها و سایر فضاهای عمومی، استفاده از تسهیلات عمومی، همچنین کار در شب از مراجع ذیربط اخذ شود. مسدود و یا محدود نمودن پیاده روها و معابر عمومی با رعایت بند ۱۲-۲-۲-۱ مجاز خواهد بود.

ب: طرح تجهیز کارگاه، نحوه حفاظت از درختان داخل و مجاور کارگاه و همچنین در اجرای دستورالعمل گودبرداری های ساختمانی مصوب شورای تدوین مقررات ملی ساختمان، پلان و عمق گودبرداری و نحوه حفاظت و پایداری دیواره های گود تهیه و به تأیید مرجع رسمی ساختمان رسیده و یک نسخه از آن جهت نظارت در اختیار ناظر قرار گیرد.

پ: نقشه های اجرایی بررسی و در صورت مشاهده اشکال نظرات پیشنهادی برای اصلاح بطور کتبی به صاحب کار و طراح اعلام شود.

ت: برنامه زمان بندی کار، ساختار سازمانی اجرای کار، شرح وظائف و مسئولیت های کارکنان کلیدی و مستندات مربوط به تأیید صلاحیت آن ها کتبا به اطلاع صاحب کار و مهندس ناظر برسد.

ث: بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث کارگاه، همچنین بیمه اجباری کارگران ساختمانی برقرار گردد.

ج: قطع یا جابجائی انشعاب آب، برق، گاز و سایر تاسیسات زیر بنائی قبل از تخریب و گودبرداری.

## بند ۱۲-۱-۴-۲

مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان ( ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا )  
مصوب ۱۳۹۲

### مجوزهای خاص و اقدامات قبل از اجرا

سازنده موظف است کلیه نقشه ها و مشخصات فنی

(از نظر ایستایی) و وسائل و سازه های حفاظتی از قبیل راهرو سرپوشیده موقت، حصار حفاظتی موقتی، توقفگاه و گذرگاه وسائل، تجهیزات و ماشین آلات ساختمانی همچنن شمع ها، سپرها، پایه های پل ها، حفاظ ها و دست اندازها و وسایل و تجهیزاتی از این قبیل را قبل از ساخت، نصب و به کارگیری به تأیید شخص ذیصلاح دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی (در حدود صلاحیت مربوطه) برساند و یک نسخه از آن را جهت نظارت در اختیار مهندس ناظر قرار دهد. نقشه ها و مشخصات فنی راهرو سرپوشیده و حصار حفاظتی باید به تأیید مرجع رسمی ساختمان نیز برسد.

# بند ۱۲-۱-۵-۱

مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان ( ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا )  
مصوب ۱۳۹۲

در هر کارگاه ساختمانی

سازنده موظف است

اقدامات لازم به منظور حفظ و تامین

ایمنی، بهداشت کار و حفاظت محیط زیست

را به عمل آورد.

## بند ۱۲-۱-۵-۲

مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان ( ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا )  
مصوب ۱۳۹۲

هر گاه یک یا چند کارفرما یا افراد خویش فرما به طور هم زمان، در یک کارگاه ساختمانی مشغول به کار باشند، هر کارفرما در محدوده پیمان خود مسؤول اجرای مقررات مربوط به ایمنی، بهداشت کار و حفاظت محیط زیست می باشد.

کارفرمایانی که به طور هم زمان در یک کارگاه ساختمانی مشغول فعالیت هستند، باید در اجرای مقررات مذکور با یکدیگر همکاری نموده و سازنده یا پیمانکار اصلی نیز مسؤول مراقبت و ایجاد هماهنگی بین

آن ها می باشد. برقراری بیمه مسؤولیت مدنی و شخص ثالث از مسؤولیت های سازنده، کارفرما و مسؤولان مربوطه نمی گاهد.



# مسئولیت های

---

مهندسان ساختمان

# انواع مسؤولیت

## مسؤولیت غیر حقوقی

مسؤولیت اخلاقی - مسؤولیت اجتماعی

## مسؤولیت حقوقی

مسؤولیت مدنی - مسؤولیت کیفری - مسؤولیت انتظامی

# مسئولیت مدنی - مسئولیت کیفری - مسئولیت انتظامی

نوع مسئولیت	مترادف با	جهت مسئولیت	ناشی از	طرفین موضوع
مدنی	پرداخت خسارت یا جبران ضرر و زیان	خصوصی	نقض تعهد قراردادی یا الزام عرفی یا قانونی	خواهان خوانده خواسته
کیفری	تحمل مجازات مقرر در قانون	عمومی	نقض قواعد آمره	شاکی مشتکی عنه شکایت
انتظامی	تحمل مجازات حرفه ای مقرر در قانون	عمومی	نقض قواعد آمره حرفه ای	شاکی مشتکی عنه شکایت

# مسئولیت دوگانه شاغلان حرفه ای

## ۱- مسئولیت قانونی: مبنای مسئولیت قانون است.

- الف - مسئولیت هایی که مانند افراد عادی غیر حرفه ای در رعایت مراقبت های لازم مبنی بر آسیب نرساندن به حقوق دیگران در حین کار دارد.
- ب- مسئولیت هایی که براساس وظائف و تکالیف قانونی در حرفه به عهده دارد.

## ۲- مسئولیت قراردادی: مبنای مسئولیت اراده طرفین است

مسئولیتی که به اعتبار مفاد قرارداد خصوصی برای اشخاص ایجاد می شود.



# مسئولیت مدنی حرفه ای

مسئولیت مدنی هر حرفه مند در  
خصوص وظائف و خدمات حرفه ای  
است که به جامعه و متقاضیان آن ارائه  
می شود و حرفه مند در قبال آن وظائف  
و خدمات باید پاسخگو باشد.

# ویژگی های فرد حرفه ای

- دارا بودن مهارت و توانایی خاص.
- نیاز به دانش و تعلیمات ویژه پیشرفته.
- ذهنی و فکری بودن نیروی کار و مهارت حرفه ای.
- انتظار خاص جامعه از افراد حرفه مند، اولویت خدمت به جامعه.
- دارا بودن شکل حرفه ای.

# مسئولیت مهندسان ساختمان

- الف - مسئولیت در طراحی
- ب - مسئولیت در اجرا
- پ - مسئولیت در نظارت
- ت - مسئولیت در خدمات ژئوتکنیک
- ث - مسئولیت در خدمات آزمایشگاهی
- ج - ...



## ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹

هر کس بدون مجوز قانونی **عمدا** یا در نتیجه بی احتیاطی به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجارتي یا به هر حق دیگری که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده، لطمه ای وارد نماید که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می باشد.





## ماده ۲ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹

در موردی که عمل وارد کننده زیان موجب خسارت مادی یا معنوی زیان دیده شده باشد، دادگاه پس از رسیدگی و ثبوت امر او را به **جبران خسارت مزبور محکوم** می نماید و چنانچه عمل وارد کننده خسارت موجب یکی از خسارات مزبور باشد، دادگاه او را به جبران همان نوع خساراتی که وارد نموده محکوم خواهد نمود.



## ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹

کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی می باشند که از طرف **کارکنان اداری و یا کارگران آنان** در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارد شده است مگر این که محرز شود تمام احتیاط هایی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می نموده به عمل آورده و یا این که اگر احتیاط های مزبور را به عمل می آورند باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی بود **کارفرما می تواند به واردکننده خسارت** در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید.



## ماده ۱۳ و ماده ۱۴ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹

ماده ۱۳ - کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ **مکلفند** تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارت وارده از ناحیه آن به اشخاص ثالث بیمه نمایند.

ماده ۱۴ - در مورد ماده ۱۲ هر گاه چند نفر مجتمعا زیانی وارد آورند متضامنا مسئول جبران خسارت وارده هستند.  
در این مورد میزان مسئولیت هر یک از آنان با توجه به نحوه مداخله هر یک از طرف دادگاه تعیین می شود.



## تقصیر در قانون مدنی

ماده ۹۵۳ - تقصیر اعم است از تفریط و تعدی.

ماده ۹۵۲ - تفریط عبارت است از ترک عملی که بموجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است.

ماده ۹۵۱ - تعدی، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری.





# تقصیر جزائی

تقصیر: تبصره ماده ۱۴۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲

تقصیر اعم از بی احتیاطی و بی مبالاتی است.

مسامحه، غفلت، عدم مهارت، عدم رعایت نظامات دولتی و  
مانند آن ها حسب مورد از مصادیق

بی احتیاطی یا بی مبالاتی محسوب می شود.

# بی احتیاطی

اقدام به عملی که منتهی به قتل یا صدمات جانی شود، بدون توجه به نتایج علمی که عرفاً قابل پیش بینی است.

## پذیرش هشیارانه یک خطر غیر موجه

بی احتیاط کسی است که هیچ وقت به نتایج عمل خود نمی اندیشد.  
بی احتیاط کاری را می کند که نباید بکند. ( فعل )

مثال : برداشتن زود هنگام قالب های بتن - خالی کردن زیر پی همسایه در زمان گودبرداری -  
نپوشاندن روی گشودگی ها در کف و ...

# بی مبالاتی

عکس بی احتیاطی

بی مبالات کاری را که باید انجام دهد، انجام نمی دهد. ( ترک فعل )  
لاقیدی - اهمال - غفلت

استفاده نکردن از سازه نگهبان - عدم نصب نرده حفاظتی -  
ندادن وسایل ایمنی به کارگران

# عدم رعایت نظامات دولتی

تصویب نامه ها، آئین نامه ها و بخشنامه های دولتی.  
مقررات و مصوباتی که از مفهوم قانون به معنای خاص  
( قانون عادی ) خارجند.

دولتی مترادف با رسمی ( مراجع صلاحیت دار ).  
مصادق: مقررات ملی ساختمان، استاندارد ها و ...  
ضابطه تشخیص: دادگاه





## ماده ۶۱۶ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ ( کتاب پنجم - تعزیرات )

در صورتی که قتل غیر عمد به واسطه بی احتیاطی یا بی مبالاتی یا اقدام به امری که مرتکب در آن مهارت نداشته است یا به سبب عدم رعایت نظامات واقع شود، مسبب به

**حبس از یک تا سه سال و نیز به پرداخت دیه**

در صورت مطالبه از ناحیه اولیای دم محکوم خواهد شد  
مگر اینکه خطای محض باشد.



## ماده ۲۹۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۴ ( کتاب سوم - قصاص )

هرگاه کسی فعلی که انجام آن را برعهده گرفته یا وظیفه خاصی را که قانون برعهده او گذاشته است، ترک کند و به سبب آن، جنایتی واقع شود، چنانچه توانایی انجام آن فعل را داشته باشد جنایت حاصل به او مستند می شود و حسب مورد عمدی، شبه عمدی، یا خطای محض است، مانند این که مادر یا دایه ای که شیر دادن را برعهده گرفته است، کودک را شیر ندهد یا پزشک یا پرستار وظیفه قانونی خود را ترک کند.



## ماده ۵-۷ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۴ ( کتاب چهارم - دیات )

هرگاه شخصی در معابر و اماکن عمومی یا ملک دیگری بدون اذن مالک، گودالی حفر کند یا چیز لغزنده ای در آن قرار دهد و یا هر عملی انجام دهد که سبب آسیب دیگری گردد، ضامن دیه است مگر اینکه فرد آسیب دیده با علم به آن و امکان اجتناب، عمداً با آن برخورد نماید.



# ماده ۵۱۷ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ ( کتاب چهارم - دیات )

گر مالک یا کسی که عهده دار احداث ملکی است بنایی را به نحو مجاز بسازد یا بالکن و مانند آن را با رعایت نکات ایمنی و ضوابط فنی که در استحکام بنا لازم است در محل مجاز احداث کند و اتفاقاً موجب آسیب یا خسارت گردد، ضامن نیست.

**تبصره -** اگر عمل غیر مجاز به گونه ای باشد که نتوان آن را به مالک مستند نمود مانند آنکه مستند به **مهندسان ذیربط ساختمان** باشد ضمان از مالک منتفی و کسی که عمل مذکور مستند به اوست ضامن است.



## ماده ۵۹۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ ( کتاب پنجم - تعزیرات )

هر شخصی عهده‌دار انجام معامله یا ساختن چیزی یا نظارت در ساختن یا امر به ساختن آن برای هر یک از ادارات و سازمان‌ها و موسسات مذکور در ماده (۵۹۸) بوده است به واسطه تدلیس در معامله از جهت تعیین مقدار یا صفت یا قیمت بیش از حد متعارف مورد معامله یا تقلب در ساختن آن چیز نفعی برای خود یا دیگری تحصیل کند، علاوه بر جبران خسارت وارده به حبس از شش ماه تا پنج سال محکوم خواهد شد.





## جهات مخففه مجازات

### ماده ۳۸ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲

جهات تخفیف مجازات عبارت است از :

- الف - گذشت شاکی یا مدعی خصوصی.
- ب - همکاری موثر متهم در شناسائی شرکاء و معاونان جرم، تحصیل ادله یا کشف اموال و اشیاء حاصله از جرم یا بکار رفته برای ارتکاب آن.
- پ - اوضاع و احوال خاص موثر در ارتکاب جرم، از قبیل رفتار و گفتار تحریک آمیز بزه دیده یا وجود انگیزه شرافتمندانه در ارتکاب جرم.
- ت - اعلام متهم قبل از تعقیب یا اقرار موثر وی در حین تحقیق و رسیدگی.
- ث - ندامت، حسن سابقه و یا وضع خاص متهم از قبیل کهولت و بیماری.
- ج - کوشش متهم به منظور تخفیف اثرات جرم یا اقدام وی برای جبران زیان ناشی از آن.
- چ - خفیف بودن زیان وارده به بزه دیده یا نتایج زیانبار جرم.
- ح - مداخله ضعیف یا شریک یا معاون در وقوع جرم.

## نکته بسیار مهم

مهندسان باید وظائف و مسؤلیت های خود و ضوابط لازم الاجرای فنی و حقوقی از جمله الزامات قانونی این مجموعه را همواره از منابع معتبر اخذ و پیوسته به روزآوری و رعایت نمایند.

# منابع و مراجع

- قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱
- قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ تا ۱۳۱۴ با اصلاحات بعدی
- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۹۴
- قانون کار مصوب ۱۳۶۹
- قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ - تعزیرات و مجازات های بازدارنده - مصوب ۱۳۷۵
- قانون مسئولیت مدنی - مصوب ۱۳۳۹
- آئین نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۸۳
- آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی - وزارت کار - ۱۳۸۱

# منابع و مراجع

- مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) - وزارت راه و شهرسازی - مصوب ۱۳۸۴
- مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ( الزامات عمومی ) - وزارت راه و شهرسازی - مصوب ۱۳۹۶
- مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان ( ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا ) - وزارت راه و شهرسازی - مصوب ۱۳۹۲
- مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ( علائم و تابلوها ) - وزارت راه و شهرسازی - مصوب ۱۳۹۶
- آئین نامه امور پیمانکاری - وزارت کار - ۱۳۸۹
- دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان - وزارت راه و شهرسازی - ۱۳۸۹
- شیوه نامه شماره ۰۲ / ۱۰۰ / ۶۹۹ - وزارت مسکن و شهرسازی - مورخ ۱۰ / ۲ / ۱۳۸۲
- دادنامه شماره ۹۹ مورخ ۱۴ / ۲ / ۱۳۹۴ - هیات عمومی دیوان عدالت اداری - مورخ ۱۴ / ۲ / ۱۳۹۴

با تاکید بر

رعایت اخلاق حرفه ای

در همه کارها، همه احوال و همه زمان ها



به پایان آمد این دفتر  
حکایت همچنان باقیست

از توجه شما سپاسگزارم

منوچهر شیبانی اصل