





موضوع جلسه:

**مسئولیت حقوقی معماران و شهرسازان در قبال تخلفات
از مرحله طراحی تا اجرا**

تهیه و تنظیم:

حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قائم شهر

پاییز ۱۴۰۴



مسئولیت های مهندس ناظر طبق منابع قانونی

* تبصره ۷ ماده ۱۰۰ (ستون اصلی مسئولیت مهندس ناظر)

تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها ، شالوده قانونی :

مهندسان ناظر مکلفند نسبت به عملیات ساختمانی که به مسئولیت آن ها ساخته می شوند ، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمرا نظارت کرده و در پایان کار ، نقشه ها و برگ اتمام کار را گواهی نمایند.

مطابقت ساختمان با پروانه یعنی :

- نظارت باید **مستمر** باشد، نه مقطعی و سلیقه ای

مرجع انطباق ، پروانه و نقشه های مصوب است ، نه توافق شفاهی با کارفرما.

- در پایان کار، ناظر با امضای خود عملا گواهی می دهد که اجرا با این مدارک منطبق است.

اگر بعدا مشخص شود که این گواهی خلاف واقع بوده یا تخلفات گزارش نشده اند ، مسئولیت حقوقی و حتی کیفری متوجه ناظر خواهد بود،



* مسولیت های مهندس ناظر طبق منابع قانونی

- تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری ها :

- صدور رای جریمه یا تخریب ساختمان در کمیسیون ماده صد

- شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوع تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه، از اخذ گواهی امضا مهندس ناظر مربوطه خودداری نماید.

- در صورتی که عمل ارتكابی مهندس ناظر واجد جنبه جزائی هم باشد ازین جهت نیز قابل تعقیب خواهد بود.



مسئولیت های مهندس ناظر طبق منابع قانونی

- تخریب دیوار:

- ✓ دیوار یست اشتراکی
- ✓ دیوار به دیوار
- ✓ دیوار یست
- ✓ به دیوار

- گود برداری

- فونداسیون

- اجرای اسکلت بندی و سقف ها

- سفت کاری

- نازک کاری

- اتمام عملیات ساختمانی (پایان کار)



مسئولیت های مهندس ناظر طبق منابع قانونی

* **مبحث دوم مقررات ملی ساختمان** (و تکلیف گزارش دهی)

تعریف رسمی نقش ناظر: (بند ۲-۵-۲)

در بند ۲-۵-۲ مبحث دوم مقررات ملی و ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی تاکید شده است که ناظران موظف اند بر عملیات اجرایی ساختمان از نظر انطباق با پروانه ، نقشه های مصوب و محاسبات فنی نظارت کنند و در پایان کار ، این انطباق را گواهی نمایند.



مسئولیت های مهندس ناظر طبق منابع قانونی

* مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان

ایمنی کارگاه و مسئولیت مهندس ناظر در حوادث:

بسیاری از ناظران تصور می کنند مسئولیت شان فقط محدود به نقشه و پروانه است ، در حالی که مبحث دوازدهم (ایمنی و حفاظت کار در اجرا) بعد دیگری از مسئولیت مهندس ناظر می باشد.

ناظر و الزام به گزارش تخلفات ایمنی : (بند ۱۲-۱-۵-۸)

طبق این بند ، مهندس ناظر موظف است اجرای مفاد مبحث دوازدهم را در کارگاه کنترل کند. هرگاه موردی بر خلاف این مبحث مشاهده شود ، ناظر باید:

- ۱- به صورت کتبی به سازنده تذکر بدهد
- ۲- همزمان ، مراتب را به مرجع رسمی ساختمان (معمولا شهرداری) گزارش کند.

بنابراین اگر در کارگاهی داربست نا ایمن ، نبود نرده حفاظتی ، یا عدم استفاده از تجهیزات ایمنی مانند کلاه و کمر بند مشاهده شود و ناظر گزارش نکند ، در صورت وقوع حادثه ، مسئولیت مهندس ناظر به طور مستقیم در پرونده مطرح خواهد شد



مسئولیت های مهندس ناظر طبق منابع قانونی

* مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان

آئین نامه حفاظت کارگاه های ساختمانی ، فرمول اقدام در خطر:

ماده ۷ آیین نامه حفاظت کارگاه های ساختمانی ، نحوه رفتار ناظر در شرایط پر خطر را روشن می کند. مطابق این ماده هر گاه ناظر در نحوه اجرای عملیات ساختمانی ایراداتی ببیند که احتمال وقوع حادثه دارد ، باید فوراً و کتبی مراتب را به کارفرما اعلام کند.

- ناظر موظف است در همین گزارش ، راهنمایی ها و دستورالعمل های لازم برای رفع خطر را نیز بنویسد.

- رونوشت گزارش باید به اداره کار و امور اجتماعی و مرجع صدور پروانه ارسال شود.

در مقابل ، کارفرما مکلف است کار را در بخش های پر خطر متوقف کرده ، کارگران را از محل خطر دور کند و اقدامات لازم برای رفع خطر را انجام دهد. اگر ناظر این روند طی نکند ، در صورت حادثه ، یکی از متهمان اصلی پرونده خواهد بود



مسئولیت های مهندس ناظر طبق منابع قانونی

* دیگر مواد و قوانین:

ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها:

قبل از شروع هرگونه تغییر در ملک (تخریب، تفکیک، حصارکشی، ساخت و ساز و...) دریافت پروانه الزامی است.

ماده ۴ قانون مسئولیت مدنی:

قبل از شروع گود برداری، در صورتی که املاک مجاور قدیمی بوده و یا امکان بروز حادثه وجود داشته باشد حتماً «تامین دلیل» برای ساختمان های اطراف بگیریم. (کاهش تقصیر).

ماده ۱۱۸ قانون مدنی:

ناظر نباید بدون رضایت کتبی همسایه اجازه دهد تا مالک اقدام به تخریب دیوار مشترک نماید (رضایت کتبی حتی المقدور با امضا دو شاهد عادل و یا محضری باشد).

ماده ۱۳ قانون مسئولیت مدنی:

بیمه کارگاهی می بایست اشخاص ثالث (همسایگان، عابرین، پیمانکاران جز و...) را نیز شامل می شود.

اصل ۴۰ قانون اساسی:

هیچ شخص اعم از حقیقی یا حقوقی نمی تواند اعمال حق خود را وسیله اضرار به غیر یا تعدی به منفعت عمومی قرار دهد. بنابر این چنانچه مهندس ناظر مسئولیت نظارت بر ساخت و ساز را بر عهده گرفته است باید تمام محاسبات فنی را مطابق نظام مهندسی نظارت نماید. حال چنانچه از عدم نظارت دقیق مهندس ناظر حادثه مالی یا جانی به وقوع بپیوندد عدم آگاهی مهندس ناظر از مراحل ساخت و ساز و همچنین عملیات اجرایی ساخت در نزد مراجع قضایی قابل استماع نخواهد بود.



مسئولیت های مهندس ناظر طبق منابع قانونی

* دیگر مواد و قوانین:

ماده ۶۱۶ قانون مجازات اسلامی:

چنانچه از تقصیر یا بی احتیاطی و بی مبالاتی یا عدم رعایت نظامات دولتی مهندس ناظر خسارت جانی منتهی به قتل غیر عمد حادث شود مهندس ناظر به حبس محکوم خواهد شد البته چنانچه اولیای دم مطالبه دیه نمایند مهندس ناظر محکوم به پرداخت دیه نیز خواهد شد.

ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی:

هر کسی به عمد یا غیر عمد و بدون اجازه قانونی حقوق دیگران را تضییع نماید و به جان و مال دیگران خدشه ای وارد نماید از لحاظ مدنی مسئولیت جبران خسارت مادی و معنوی تضییع شده بر عهده او است.



خدمات نظارت معماری

* **خدمات نظارت معماری** در سه مرحله زیر انجام خواهد گردید:

مرحله اول: شروع عملیات اجرایی معماری

مرحله دوم: حین عملیات اجرایی معماری

مرحله سوم: بعد از عملیات اجرایی معماری



خدمات نظارت معماری

* مرحله حین عملیات اجرایی معماری :

۱- پی سازی

- ۱- کنترل ابعاد و کدهای روی پی ها و شناژها و محل های آنان
- ۲- کنترل محل چاله آسانسور

۲- اسکلت

- ۱- کنترل کدها و اندازه های عناصر اصلی سازه از نظر ارتفاعی
- ۲- کنترل ابعاد چاله و چاه آسانسور
- ۳- کنترل ابعاد ستون ها و ارتفاع تیرها
- ۴- کنترل محل بادبندها و دیوارهای برشی
- ۵- کنترل سازه نماها
- ۶- کنترل محل داکتها
- ۷- کنترل اندازه و کدهای راه پله



۳- سفت کاری

- ۱- کنترل بلوکاژ ابعاد و اندازه دیوارها و کرسی چینی ها و جداکننده ها و کدهای سقف ها
- ۲- کنترل عایق کاری رطوبتی دیوارها و پشت بام
- ۳- کنترل ابعاد و اندازه داکت های تاسیساتی و محل لوله های دودکش ها
- ۴- OKB کنترل پنجره ها و ابعاد و اندازه بازشوها
- ۵- کنترل مهار نعل درگاه ها و دیوارها و چارچوب ها
- ۶- کنترل ابعاد و اندازه های فضاهای معماری
- ۷- کنترل جزئیات اجرایی عایق بندی حرارتی
- ۸- کنترل شیب بندی رمپ ها
- ۹- کنترل شیب بندی پشت بام
- ۱۰- کنترل محل شوت زباله
- ۱۱- کنترل ارتفاع دست انداز بام
- ۱۲- کنترل مواد ، مصالح و فرآورده های ساختمانی
- ۱۳- کنترل محل اجرای پله فرار



خدمات نظارت معماری

۴- نازک کاری

- ۱- کنترل اجرای جدول نازک کاری
- ۲- کنترل عایق کاری رطوبتی سرویس های بهداشتی ، آشپزخانه و بالکن
- ۳- کنترل اجزای جزئیات نماسازی
- ۴- کنترل مشخصات راه پله ها
- ۵- کنترل اجرای سقف کاذب



خدمات نظارت معماری

* مرحله بعد از عملیات اجرایی معماری :

شامل خدمات پایان عملیات معماری به شرح زیر خواهد بود:

- ۱- بررسی رفع نواقص عملیات معماری اعلام شده
- ۲- تهیه نقشه های معماری اجراشده ساختمان (نقشه ازبیلت یا چون ساخت
- ۳- تنظیم گزارش پایان عملیات معماری



* شهرسازی

✓ رعایت تعریض (براساس پروانه صادره)

✓ رعایت پسروی (حداقل ۲متر بر اساس پروانه صادره)

✓ سایه اندازی (رعایت فاصله از املاک مجاور)



* معماری

۱- پارکینگ

۲- عرض درب

۳- اشرافیت

۴- رمپ

۵- مشاعات

۶- جزئیات

۷- درب دوم

۸- متفرقه



* پارکینگ

- سطح اشغال زیرزمین برای احداث پارکینگ حداکثر تا ۸۰ درصد مساحت زمین (پس از تعریض) مجاز هست. (صفحه ۱۲۰)

- میزان پارکینگ مورد نیاز واحد مسکونی به ازای هر واحد مسکونی با مساحت مفید:

- تا ۲۰۰ متر مربع: ۱ واحد

- ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع: ۲ واحد

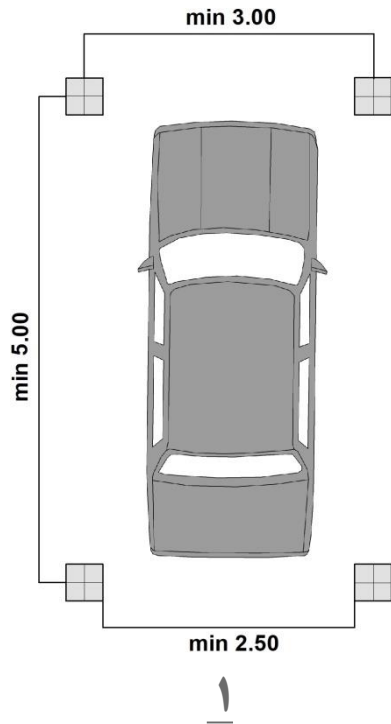
- ۳۰۰ متر مربع و بالاتر: ۳ واحد

- ابعاد ماشین ۱/۸۰*۴/۵



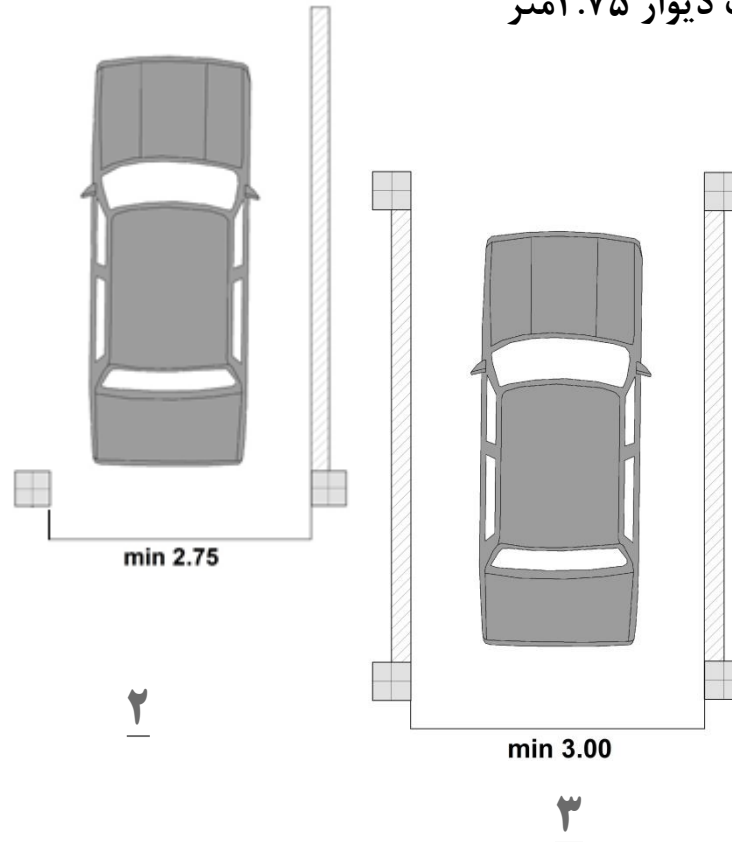
* پارکینگ

– فضای توقف یک ماشین



۱- دو طرف (داخل به داخل) ستون ۲.۵متر (آکس به آکس ستون ۳متر)

۲- یک طرف ستون ، یک طرف دیوار ۲.۷۵متر



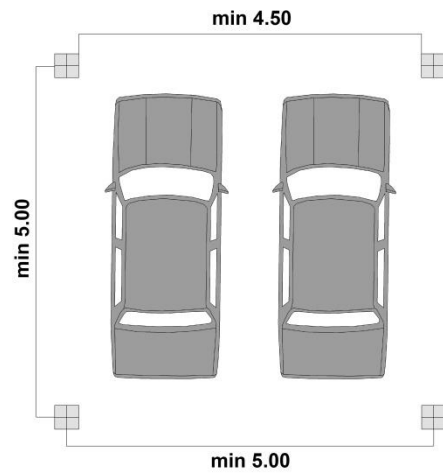
۳- دو طرف دیوار ۳متر



* پارکینگ

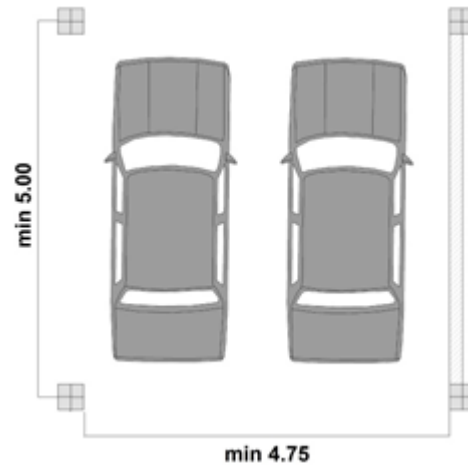
– فضای توقف دو ماشین

۱- دو طرف (داخل به داخل) ستون ۴.۵ متر (آکس به آکس ستون ۵ متر)



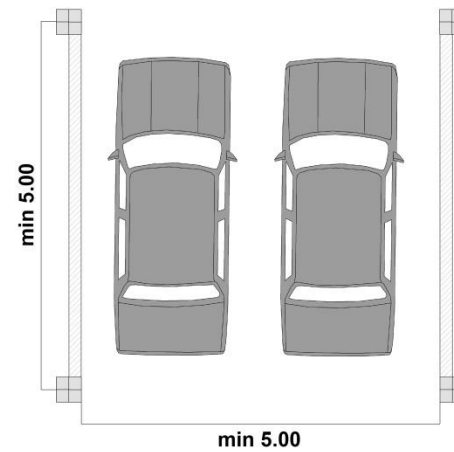
۱

۲- یک طرف ستون ، یک طرف دیوار ۴.۷۵ متر



۲

۳- دو طرف دیوار ۵ متر



۳



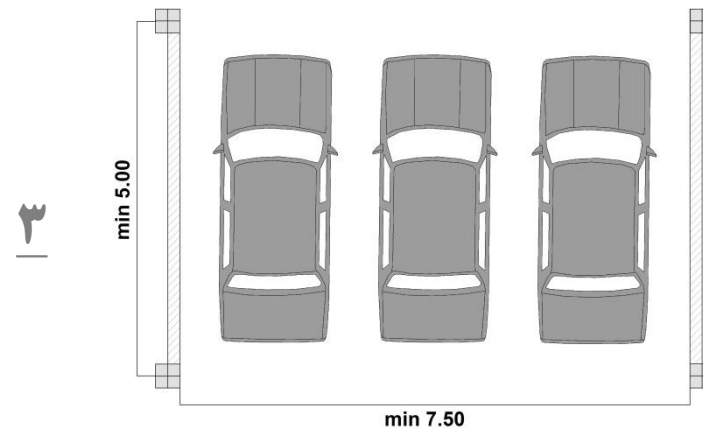
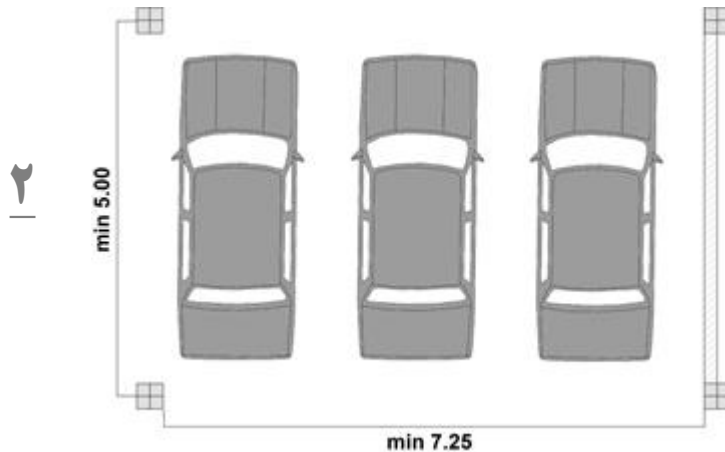
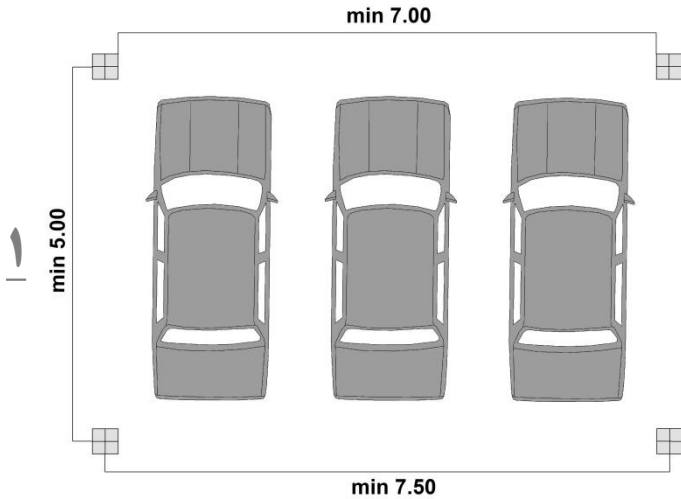
* پارکینگ

– فضای توقف سه ماشین

۱- دو طرف (داخل به داخل) ستون ۷ متر (آکس به آکس ستون ۷.۵ متر)

۲- یک طرف ستون ، یک طرف دیوار ۷.۲۵ متر

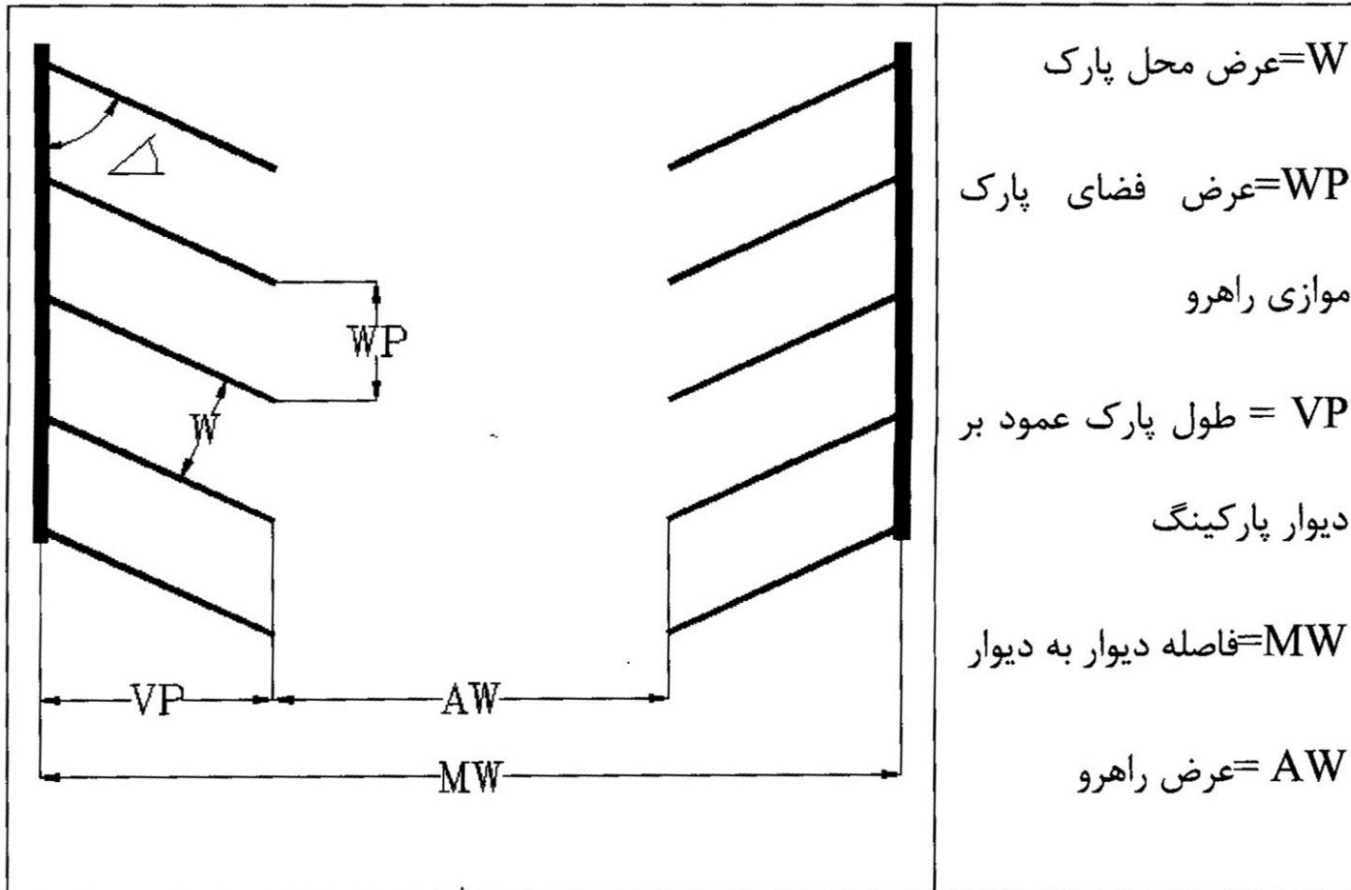
۳- دو طرف دیوار ۷.۵ متر





* پارکینگ

* ابعاد و زوایای پارکینگ





* پارکینگ

* ابعاد و زوایای پارکینگ

عرض راهرو (AW) متر	طول فضای پارک (vp) متر	فاصله دیوار به دیوار (mw) متر	عرض فضای پارک موازی راهرو (wp) متر	عرض محل (w) پارک متر	زاویه پارک
۳	۵.۳	۱۴.۶	۳.۷	۲.۶	۴۵
۴	۵.۵۸	۱۶.۰	۳.۰	۲.۶	۶۰
۵.۷۵	۵.۴۸	۱۷.۱	۲.۷	۲.۶	۷۵
۶	۵	۱۸.۳	۲.۶	۲.۶	۹۰



* پارکینگ

* حداقل عرض مسیر رفت و آمد در پارکینگ

- کمتر از ۳ ماشین ← ۳متر

- ۴ ماشین و بالاتر ← ۵متر



* عرض درب

- حداکثر اندازه درب پیاده رو

۱.۵ متر

- اندازه درب سواره

حداقل

۲.۵ متر

حداکثر

۴.۵ متر



* اشرافیت

OKB	فاصله از ملک مجاور
احداث بازشو ممنوع	کمتر از ۱.۵ متر
۱.۶۰	بین ۱.۵ تا ۳ متر
آزاد	بیش از ۳ متر

ملاحظات: در فاصله کمتر از ۱.۵ متر احداث بلوک شیشه ای پنجره با شیشه مات و غیر بازشو (ثابت) مجاز هست.



* عرض رمپ:

✓ ۱ تا ۳ ماشین ← ۳ متر

✓ ۴ تا ۲۵ ماشین ← ۳.۵ متر

✓ ۴ تا ۲۵ ماشین ← ۵ متر یا ۲ رمپ به عرض حداقل ۳ متر



* مشاعات

✓ در املاک مسکونی در فضای باز:

سرویس بهداشتی حداکثر به مساحت ۳ متر مربع جز سطح اشغال محسوب نمی گردد. (صفحه ۱۰۸ و ۱۰۵)
آلاچیق حداکثر ۵ درصد فضای باز جز سطح اشغال محسوب نمیگردد. (صفحه ۱۰۸)

✓ احداث انباری در پیلوت:

در املاک مسکونی احداث انباری در واحدهای بیش از ۲۰۰ متر مربع حداکثر تا ۱۰ متر مربع می تواند افزایش یابد. (صفحه ۱۰۸)

✓ سرایداری:

در هر مجتمع مسکونی با بیش از ۱۰ واحد مسکونی احداث سرایداری بصورت غیر قابل تفکیک با مساحت حداقل ۲۵ متر مربع و حداکثر ۴۰ متر مربع الزامی است. (صفحه ۱۱۵)



* نکات مهم (جزئیات)

✓ فاصله ماشین با انباری ها (حداقل ۰.۶ متر)

✓ فاصله ماشین با آسانسور (حداقل ۱ متر)

✓ فاصله ماشین با راه پله (حداقل ۱ متر)



* درب دوم

✓ احداث درب دوم (اتومبیل رو) در پلاک های با بر بیش از ۱۵متر و تعداد واحد مسکونی بیش از ۶ واحد باشد و با ۲ درب کلیه پارکینگ ها تامین گردد مجاز است.

✓ در زمین های ۲ بر ، احداث دسترسی دوم (در صورت تامین شدن پارکینگ و اخذ ارزش افزوده) مشروط به کسب مجوز از شهرداری.



* متفرقه

- احداث نیم طبقه در املاک واقع در گذر ۱۶ متری و بالاتر مجاز می باشد.
- پیش آمدگی (کنسول) طبقات ابنیه در کلیه نقاط شهر و کلیه معابر بیشتر از حد مالکیت مطلقا ممنوع است.



* منابع

- ✓ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان
- ✓ مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان
- ✓ مبحث بیست و سوم مقررات ملی ساختمان
- ✓ ضوابط و مقررات طرح جامع قائم شهر (ابلاغ مورخ ۱۴۰۳/۸/۲۲)