

فرایند صدور پروانه ساختمانی

بخش چهارم: نظارت بر عملیات ساختمانی

نظارت و کنترل بر این که دارنده پروانه، عملیات ساختمانی یا شهرسازی را طبق شرایط و مشخصات مندرج در پروانه و نقشه مصوب انجام دهد، امری ضروری است و هرگاه چنین نظارت و کنترلی اعمال نگردد، صدور پروانه ساختمانی کاری عبث و بی‌فایده است. در چند دهه اخیر برای اطمینان از استحکام و ایمنی بناها و رعایت ضوابط و مقرراتی که در این زمینه وجود دارد، تمهیدات متعددی اندیشیده که از جمله آن‌ها سپردن امور اجرایی به نیروهای متخصص است.

براساس آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوبه ۱۷ تیر ۱۳۸۳ هیات وزیران): 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 مکلف‌اند از اینگونه مجریان استفاده نمایند (ماده ۹). همچنین: 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 می‌نماید اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه‌های 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 می‌باشد (ماده ۱۰).

برخی وظایفی که براساس آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی برعهده مجری است عبارتند از:

- مجری ساختمان نماینده فنی صاحب‌کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می‌باشد.
- مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی 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.
- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست‌محیطی به عهده مجری می‌باشد.
- مجری موظف است برنامه زمان‌بندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به‌ویژه قسمت‌هایی 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.
- مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه‌ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به‌طور کتبی به طراح اعلام نماید.
- 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 داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.
- 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.
- مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می‌سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.

همچنین، برای آنکه ساختمان با رعایت کلیه ضوابط فنی و نیز ضوابط معماری و شهرسازی احداث شود، فعالیت‌های ساختمانی با نظارت مهندس ناظر انجام می‌شود. ناظر به هنگام صدور پروانه ساختمان، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌گردد.

ناظران مکلف‌اند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آن‌ها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها 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: پی‌سازی، اجرای اسکلت، سفت‌کاری، نازک‌کاری و 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.

همه موارد ذکر شده، در «برگ تعهد نظارت» (که از جمله اسناد فرایند صدور پروانه است) ذکر شده و قبل از شروع فعالیت ساختمانی به امضاء ناظر می‌رسد. علاوه بر آن در همین سند، به تعهدات کارفرما نیز اشاره شده است.

در برگ تعهد نظارت معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران این تعهدات عبارتند از:

- عدم دخالت و عدم ارائه طریق در طراحی معماری و محاسباتی (از نظر ضوابط و مقررات)؛
- انجام کلیه عملیات ساختمانی، از شروع تا اتمام با اطلاع و تعهد نظارت مهندس ناظر مربوطه و مطابق با مفاد پروانه ساختمانی و نقشه‌های تصویبی و خودداری از هرگونه عملیات ساختمانی غیرمجاز؛
- اخذ مجوز شروع عملیات ساختمانی از مهندس ناظر و ارائه آن به منطقه قبل از آغاز عملیات کارگاهی؛
- تأمین کلیه وسایل ایمنی کارگاه مطابق با نظر مهندس ناظر مربوطه و پیش‌بینی‌های لازم در زمان عقد قرارداد با پیمانکاران در این زمینه و قبول مسئولیت حوادث ناشی از عدم رعایت آن؛
- به کارگیری اکیپ‌های فنی و تخصصی در کلیه مراحل ساختمانی.

