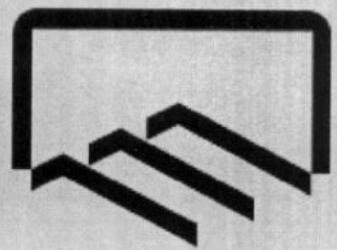


دستورالعمل نظارت شهرسازی

در طراحی و اجرای ساختمان



سازمان نظام مهندسی ساختمان
(شورای مرکزی)



ماده ۱: مستندات قانونی

الزامات نظارت شهرسازی برپایه مستندات قانونی زیر استوار می‌باشد:

- **آیین‌نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران مصوب ۱۴۰۰/۵/۴ شورای عالی شهرسازی و معماری**
(بند ۱۲-۱۲-۱۲ ماده ۱۲: بر اساس بند ۹ ماده ۲ قانون نظام مهندسی سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان موظفند ضوابط و مقررات طرح‌های جامع تفصیلی و هادی را در مباحث طراحی و اجرایی توسط مهندسین و دفاتر (حقیقی- حقوقی) مورد توجه قرار داده و این ضوابط را به کلیه مهندسین طراح و ناظر ابلاغ نموده تا در کلیه مراحل طراحی و ساخت و نظارت بر اجرا و پایان کار رعایت شود عدول از ضوابط و مقررات طرح‌ها در کلیه مراحل مربوطه تخلف محسوب می‌شود).
- **بند ۹ از ماده ۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۷۴**
(الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی و مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی از سوی تمام دستگاه‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازندگان، مهندسین، بهره‌برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیت‌های آنها و فراهم ساختن زمینه همکاری کامل میان وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و تشکل‌های مهندسی و حرفه‌ای و صنوف ساختمان).
- **بند‌های ۲ از ماده ۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال ۱۳۵۳ (ماده ۳ بند ۲ بند ب - نظارت بر فعالیت‌های شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی).**
- **بند ۴ از ماده ۴ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب سال ۱۳۵۱ (نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح‌های تفصیلی شهری).**
- **ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها**
(مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.
تبصره ۱- در موارد مذکور فوق که از لحاظ شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود.
تبصره ۲- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمرا نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند).
- **مواد ۴۶ و ۴۷ آیین‌نامه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای مصوب سال ۱۳۷۸**
- **مواد ۲، ۴، ۱۵، ۳۰، ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۷۴**
- **مواد ۷۳ و ۹۱ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۵**
- **ابلاغیه شماره ۴۱۴۳۱/۴۲۰ مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰ وزارت مسکن و شهرسازی (شرح خدمات مهندسین شهرساز در امور ساختمان سازی)**



ماده ۲: تعاریف

۲-۱ ناظر- (ماده ۲۱ و ۲۲ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)
ماده ۲۱- ناظر "شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار در یکی از رشته‌های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می‌نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمانهای مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد."
ماده ۲۲- ناظران مکلفند 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.

۲-۲ نظارت

مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان (به موجب فراز نخست تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها)، برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی، نقشه‌ها، الزامات و ضوابط و مقررات شهرسازی، الزامات ساختمانی انجام می‌پذیرد.

۲-۳ پروانه ساختمانی

مجوزی که توسط شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر می‌شود و به دارنده آن اجازه می‌دهد بر روی یک قطعه زمین یا ساختمان یا محوطه، عملیات ساختمانی با مشخصات هندسی و فنی معین و مصوب انجام دهد و تمامی مشخصات ساخت بنا در آن مشخص می‌گردد.

۲-۴ انطباق ضوابط شهرسازی ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه

مجموعه خدماتی که توسط ناظر شهرسازی، به منظور ایجاد هماهنگی ساختمان‌ها با هم و رعایت مسایل شهرسازی مندرج در پروانه شامل: کاربری- تراکم ساختمانی- همجواری- سطح اشغال- استقرار- دسترسی- بروکف- تصرف- زیربنا- نورگیری- مشرفیت- بازشوها- ارتفاع طبقات- پیش‌آمدگی- عبور و مرور معلولین- حصارکشی و نمای ساختمان از منظر شهرسازی انجام می‌پذیرد.

۲-۵ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

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



۲-۶ مراحل اصلی کار

مراحلی که ناظر شهرسازی ملزم به ارایه گزارش در هر مرحله می باشد عبارتند از:

الف) پی سازی (انطباق همجواری ها، سطح اشغال، استقرار، بروکف مندرج در پروانه با ساختمان در حال اجرا)

ب) اجرای اسکلت (انطباق ارتفاع نهایی ساختمان، ارتفاع طبقات مندرج در پروانه با ساختمان در حال اجرا)

پ) سفت کاری (انطباق پیش آمدگی، دسترسی ها و زیربنای مندرج در پروانه با ساختمان در حال اجرا)
ت) نازک کاری (انطباق کاربری، نورگیری، مشرفیت و بازشوها، دسترسی و عبور مرور معلولین مندرج در پروانه با ساختمان در حال اجرا)

ث) پایان کار (انطباق ضوابط شهرسازی نمای ساختمان مندرج در پروانه با ساختمان در حال اجرا)

* در مراحل نظارت شهرسازی کلیه گزارش ها و بررسی ها از منظر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی با ساختمان در حال اجرا در مطابقت با موارد مندرج در پروانه ساختمانی صورت پذیرفته و گزارش های مرحله ای به مرجع صدور پروانه، سازمان نظام مهندسی و سایر مراجع ذی صلاح ارسال می گردد.



ماده ۳- دامنه کاربرد و حوزه شمول

این دستورالعمل ناظر بر تمام امور فنی شهرسازی و ساختمانی است که اخذ پروانه ساختمانی و نظارت و کنترل بر آن الزامی است و حوزه شمول آن در کل مناطقی می باشد که صدور پروانه ساختمانی در آن ها الزامی است (بافت های موجود شهری و روستایی، توسعه های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک های مسکونی جدیدالاحداث و ..)

- شهرداری ها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک سازی، شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان، کنترل و نظارت بر این گونه طرح ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان



ماده ۴ - فرایند نظارت شهرسازی (طراحی-اجرا ساختمان)

مرحله اول: نظارت شهرسازی بعد از طراحی نقشه های ساختمانی (چک لیست شماره ۱)

مرحله دوم: نظارت شهرسازی در مرحله عملیات ساختمانی (چک لیست شماره ۲)

- گزارش شماره یک: گزارش در مرحله پایان پی سازی
 - گزارش شماره دو: گزارش در مرحله پایان اسکلت و اجرای سقف
 - گزارش شماره سه: گزارش در مرحله پایان سفت کاری
 - گزارش شماره چهار: گزارش در مرحله پایان نازک کاری
 - گزارش شماره پنج: گزارش در مرحله پایان عملیات اجرای نمای ساختمان - پایانکار
- تبصره: کلیه موضوعات در گزارش های مرحله ای عنوان شده نظارت بر موارد شهرسازی بنای در حال احداث و کنترل ضوابط و مقررات شهرسازی لازم الاجرا، می باشد.

نمودار شماره یک: گردش کار تعیین مهندس ناظر شهرساز (موضوع ماده ۴ این دستورالعمل)

تکمیل کاربرگ در خواست معرفی ناظر شهرساز توسط مالک	
محاسبه و تعیین حق الزحمه ناظر و ارایه به مالک	
تعیین ناظر در واحد ارجاع نظارت	
مراجعه ناظر به سازمان و ثبت قرارداد	
پرداخت حق الزحمه ناظر و ارایه رسید به امور مالی	
ثبت پلاک ثبتی و زیربنا در سهمیه ناظر	
تهیه و تکمیل گزارش های پنجگانه نظارت توسط ناظر	
ارایه گزارش ها و چکلیستها، ممهور شده به مهر سازمان و ارسال به مرجع صدور پروانه	



ماده ۵- حق الزحمه نظارت شهرسازی

محاسبه حق الزحمه نظارت شهرسازی مطابق با شرح خدمات مربوطه با توجه به نوع خدمات و پیچیدگی عوامل و حجم کار به شرح ذیل تعیین شده است:

حق الزحمه هر ساعت کار یک مهندس به تفکیک رتبه و پایه مهندسی با توجه به شرح جدول ذیل تعیین می‌گردد:

جدول شماره یک: حق الزحمه ساعتی پایه سال ۱۴۰۱ به ازای هر ساعت کار یک مهندس (ریال) CH

مهندس پایه ۳	مهندس پایه ۲	مهندس پایه ۱	مهندس پایه ارشد
۹۰۱۰۰۰	۹۶۷۰۰۰	۱۰۷۵۵۰۰	۱۲۴۸۵۰۰

*جدول شماره دو: نفر ساعت/خدمات نظارت به ازای هر متر مربع SC نظارت

گروه	الف	ب	ج	د
نظارت شهرسازی انطباق ساختمان	۰,۱۸	۰,۱۸	۰,۱۹	۰,۱۹



برای محاسبه حق الزحمه نظارت از فرمول زیر استفاده می‌شود:

$$OC = (SC * CH * M)$$

SC = عدد مبنا (نفر/ساعت به ازای یک متر مربع)

CH = حق الزحمه هر ساعت کار یک مهندس (ریال)

M = مساحت زیربنای پروژه (متر مربع)

* مستخرج از جمع بندی مطالعات مبنای قیمت گذاری خدمات مهندسی مشاور شهرریگ

تبصره: حق الزحمه ساعتی مندرج در جدول شماره یک بر اساس آخرین مبالغ اعلامی از منابع مورد استفاده (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور) و اعلام و به روز می‌گردد.



ماده ۶- جدول حدود صلاحیت بر اساس نوع کاربری و پایه مهندسی

گروه ساختمانی	نوع کاربری					پایه مهندسی			
	مسکونی	تجاری، خدماتی و اداری	ورزشی، حمل و نقل و انبارداری	فرهنگی، مذهبی، آموزشی و صنعتی	درمانی، تاسیسات و گردشگری	سه	دو	یک	ارشد
گروه ساختمانی الف	*	*	*	*	*	*	*	*	*
گروه ساختمانی ب	*	*	*	*	*	*	*	*	*
گروه ساختمانی ج	*	*	*	*	*	-	*	*	*
گروه ساختمانی د	*	*	*	*	*	-	-	*	*
ساختمان‌های خاص با عملکرد شهری و فرا شهری	*	*	*	*	*	-	-	*	*
حداکثر ظرفیت اشتغال در یک سال (زیربنا)						۸۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۶۰۰۰	۲۰۰۰۰



ماده ۷ - تدوین چک لیست

با توجه به اینکه ضوابط و مقررات طرح‌های شهرسازی، دامنه گسترده‌ای را شامل می‌گردد و امکان نظارت را محدود می‌سازد با تدوین چک لیست نظارت مشخص می‌گردد که چه قسمت‌هایی از ضوابط واجد اهمیت اساسی در ساخت و سازهای شهری بوده و لازم است که مورد توجه ناظرین در تشخیص رعایت یا عدم رعایت اصول شهرسازی واقع شوند.

ویژگی‌های چک لیست‌های نظارتی:

- سنجش پذیر و قابل ارزیابی.
- صریح، عینی، ملموس و غیرقابل تفسیر به آرای متفاوت و متضاد می‌باشد.
- جزئیات موضوع تحت شمول خود را دقیق و کامل، مشخص می‌نماید.
- واجد ساز و کار مشخصی جهت ارزیابی موضوعات توسط ناظر باشند.



چک لیست مرحله اول نظارت شهرسازی

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.....

چک لیست بررسی ضوابط شهرسازی (طرح تفصیلی) طرح انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی متناظر بر پلاک ثبتی /
در راستای بند ۹ از ماده ۲ قانون نظام مهندسی ساختمان، بند ۱۲-۱-۱۲ ماده ۱۲ آیین نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرحهای توسعه و عمران مصوب ۱۴۰۰/۵/۴ شورای عالی شهرسازی و معماری

شماره پلاک ثبتی:	شهرداری منطقه:
نوع مالکیت:	
بر اساس سند:	نام کارفرما:
مساحت زمین	
پس از تعریض (تقریبی):	نام مهندس شهرساز:
تاریخ مصوبه کمیسیون ماده ۵ در صورت وجود:	آدرس ملک:
تاریخ تهیه فرم ۱:	

ملاحظات	نظر مهندس شهرساز		ضوابط و مقررات شهرسازی ملک عمل
	رعایت شده	رعایت نشده	
			الف: کاربری
			۱. نوع کاربری
			۲. تناسب مقیاس عملکردی کاربری با سطح بندی کالبدی (محلای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و...)
			ب: تراکم ساختمانی
			۱. تراکم ساختمانی
			۲. سطح اشغال
			۳. ارتفاع مجاز بنا
			۴. تعداد طبقات
			۵. تعداد واحد به
			تفکیک زیر بنا
			پ: نحوه استقرار ساختمان
			۱. استقرار بنا در پلاک برابر ضوابط
			۲. فضای باز برابر ضوابط
			۳. میزان پیش آمدگی برابر ضوابط
			۴. میزان و نحوه عقب نشینی در طبقات
			ت: حریم همسایگی و اشرافیت نور و سایه اندازی
			۱. اشرافیت
			۲. نور و سایه اندازی
			ث: معابر و نحوه دسترسی
			۱. عرض معبر در طرح تفصیلی
			۲-۱. سواره
			۲-۲. پیاده
			۲-۳. معلولین
			۲. دسترسی های طبق ضوابط مصوب به معبر
			۳. تعداد پارکینگ
			۴. شیب رمپ
			۵. عرض رمپ
			ج: بررسی رعایت ضوابط و حرایم
			۱. شبکه آب
			۲. شبکه برق
			۳. شبکه فضای سبز شهرداری
			۴. حریم میراث فرهنگی
			۵. حرایم طبیعی
			۶. شبکه مخازرات

■ تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز



چک لیست مرحله دوم نظارت شهرسازی

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

چک لیست بررسی کنترل و نظارت ضوابط و مقررات شهرسازی (نظارت مرحله ای)

در راستای بند ۱۹ ماده ۲ قانون نظام مهندسی ساختمان، بند ۱۲-۱-۱۲ آیین نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرحهای توسعه و عمران مصوب ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری

شماره پلاک ثبتی:		شماره دستور تهیه نقشه:		تاریخ دستور نقشه:	
نوع مالکیت:		عرض معبر:		تعداد طبقات:	
مساحت زمین:		وضع موجود:		زیربنا (کل):	
نام کارفرما:		اصلاحی:		تاریخ مصوبه کمیسیون ماده ۵ در صورت وجود:	
نوع کاربری در طرح مصوب:		منطقه بندی تراکمی در طرح مصوب:			
آدرس ملک:					
تاریخ تهیه طرح:					
ردیف		کنترل بر اساس طرح مصوب (ضوابط شهرسازی)			
۱		کنترل موقعیت پلاک و همجواریه ها			
۲		رعایت حد نصاب تفکیک طول و عرض قطعه			
۳		رعایت ضوابط و طرح های اجرایی معابر			
۴		رعایت میزان سطح اشغال			
۵		انطباق موقعیت استقرار بنا با طرح مصوب			
۶		رعایت ضوابط و حرایم میراث فرهنگی			
۷		رعایت ضوابط و حرایم عوامل مصنوع (شبه آب، برق، مخابرات و گاز)			
۸		کنترل کاربری و ارتفاع طبقه همکف و زیرزمین			
۹		تامین تعداد پارکینگ مورد نیاز			
۱۰		رعایت فضای باز (فضای سبز و ...)			
۱۱		رعایت میزان پیش آمدگی مجاز			
۱۲		کنترل دسترسی های مجاز ساختمان به معابر			
۱۳		رعایت تراکم جمعیت با طرح مصوب			
۱۴		رعایت تعداد واحدهای مسکونی و حدنصاب زیربنای هر واحد			
۱۵		رعایت تراکم ساختمانی مصوب			
۱۶		رعایت حریم همسایگی (اشراف، نور و دید و ...)			
۱۷		رعایت خط آسمان و سیما و منظر شهری			
۱۸		رعایت محدوده و کد ارتفاعی مجاز ساخت و ساز			
۱۹		رعایت مشخصات ورودی های سواره و پیاده			
۲۰		رعایت فضای ایمن در جهت مواجه با حوادث غیر مترقبه			
۲۱		رعایت حجم بنا و تعداد طبقات			
۲۲		کنترل مجدد کلیه موارد فوق و تایید پایان کار			
۲۳		انعکاس ضوابط شهرسازی در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان			
مرحله اول: پی سازی					
مرحله دوم: اجرای اسکلت					
مرحله سوم: سفت کاری					
مرحله چهارم: نازک کاری					
مرحله پنجم: پایان کار					
تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله اول		تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله دوم			
تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله سوم		تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله چهارم			
تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله پنجم					



■ جمع بندی، نظرات و پیشنهادات مهندس ناظر شهرساز:

<table border="1"> <tr> <td data-bbox="129 1697 512 1886"> <p>تاریخ، مهر و امضا سازمان یا دفاتر نمایندگی نظام مهندسی</p> </td> <td data-bbox="512 1697 1267 1886"> <p>تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز</p> </td> </tr> </table>	<p>تاریخ، مهر و امضا سازمان یا دفاتر نمایندگی نظام مهندسی</p>	<p>تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز</p>
<p>تاریخ، مهر و امضا سازمان یا دفاتر نمایندگی نظام مهندسی</p>	<p>تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز</p>	

