



نقش شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان در کاهش تخلفات حرفه‌ای و انضباطی (بخش اول)



محمدرضا محمدیان
دکترای حقوق، دانشگاه آزاد شاهرود، مدرس و پژوهشگر حقوق مهندسی
dr.mohammadian171@gmail.com

۱- مقدمه

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، چهارچوبی قانونی و مدیریتی برای نظارت بر فرایند طراحی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها در ایران فراهم می‌آورد. این قانون به منظور بهبود کیفیت ساخت‌وساز، افزایش ایمنی و حفاظت از منافع عمومی و محیط زیست تدوین شده است. مهم‌ترین موضوعی که در این قانون مورد توجه مقنن بوده الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان که در بند (۹) ذیل ماده (۲) این قانون به عنوان اصل حاکم تصریح و بیان می‌دارد:

الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی و مفاد طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی از سوی تمام دستگاه‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازندگان، مهندسان، 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، حرفه‌ای و صنوف ساختمان.

این اصل به وضوح بر لزوم پایداری عوامل دخیل در حوزه ساخت‌وساز به «متن» قانون

و انتظام بخشی در اجرای آن تأکید داشته که مهم‌ترین موارد مربوط به انتظام امور که توسط مقنن به نمایندگی از آحاد مردم در این قانون در نظر گرفته شده است. عبارت‌اند از:

۲- اهداف قانون

- ارتقای کیفیت ساخت‌وساز؛ از طریق نظارت بر اجرای اصول فنی و مهندسی.
- حفظ ایمنی؛ جلوگیری از بروز حوادث ناشی از ساخت‌وساز ناایمن.
- حفاظت از محیط زیست؛ با رعایت مقررات زیست‌محیطی در پروژه‌های ساختمانی.

۳- سازمان‌های متولی

- سازمان نظام مهندسی ساختمان؛ نهادی که وظیفه نظارت بر فعالیت‌های مهندسان و پیمانکاران را بر عهده دارد. این سازمان همچنین اقدام به صدور پروانه اشتغال به کار مهندسان و نظارت بر فعالیت‌های آن‌ها می‌کند.
- شهرداری‌ها و نهادهای محلی؛

مسئولیت بررسی و تأیید طرح‌های ساختمانی و صدور مجوزهای لازم را بر عهده دارند.

■ وزارت راه و شهرسازی؛ مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آن‌ها الزامی است، بر عهده وزارت راه و شهرسازی خواهد بود.

۴- انواع نظارت

■ نظارت فنی؛ شامل نظارت بر اجرای صحیح طرح‌ها و نقشه‌ها بر اساس استانداردهای ملی و بین‌المللی.

■ نظارت بر آئین‌نامه‌ها؛ شامل رعایت تمامی قوانین و مقررات و آئین‌نامه‌های اجرایی، دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های ابلاغی مربوط به ساخت‌وساز.

۵- پروانه‌های مهندسی

■ صدور پروانه؛ مهندسان، کاردان‌ها و معماران تجربی،

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، چهارچوبی قانونی و مدیریتی برای نظارت بر فرایند طراحی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها در ایران فراهم می‌آورد.



نظارت فنی شامل نظارت بر اجرای صحیح طرح‌ها و نقشه‌ها بر اساس استانداردهای ملی و بین‌المللی می‌باشد.

باید برای انجام کارهای مهندسی، پروانه‌های مربوطه را از وزارت راه و شهرسازی دریافت کنند. جدول صلاحیت: در قانون، انواع فعالیت‌های مهندسی و صلاحیت‌های مورد نیاز برای هر رشته مشخص گردیده است.

۶- کنترل ساختمان

کنترل مراحل ساخت: در هر مرحله از ساخت، باید کنترل‌هایی برای اطمینان از انطباق با نقشه‌ها و مقررات انجام شود.

مراحل اخذ گواهی پایان کار: پس از اتمام ساخت، باید گواهی پایان کار از شهرداری دریافت گردد که نشان‌دهنده رعایت کلیه استانداردها و مقررات است.

۷- تخلفات و جریمه‌ها

مشخص کردن تخلفات: قانون وظایف و تخلفات مختلف را مشخص کرده و برای هر نوع تخلف جریمه‌های مشخصی تعیین شده است.

حقوق قانونی: امکان شکایت از تخلفات به مراجع ذیصلاح و اجرای احکام قانونی در این زمینه وجود دارد.

۸- آموزش و ارتقای مهارت

برگزاری دوره‌های آموزشی: به منظور افزایش سطح علمی، عملی مهندسان و ارتقای کیفیت ساخت‌وساز.

۹- ارزیابی کیفیت ساخت‌وساز

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در ایران، می‌تواند زمینه‌ساز افزایش کیفیت، ایمنی و پایداری در پروژه‌های ساختمانی باشد. از طریق اجرای مؤثر این قانون و فعالیت‌های نظارتی،

می‌توان به ساماندهی بهتر امور ساختمانی و حفاظت از منافع عمومی دست یافت. همکاری میان سازمان‌های مختلف نظارتی، مهندسان، پیمانکاران و دولت، کلید موفقیت اجرای این قانون است.

مبنای ارزیابی کیفیت ساخت‌وسازهای ایران از جوانب مختلف در قالب مجموعه این قانون، آئین‌نامه اجرایی آن همچنین مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان و قوانین شهرسازی قابل بررسی است. این ارزیابی شامل جنبه‌های فنی، اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی می‌شود. در زیر به برخی از این جنبه‌ها پرداخته می‌شود:

الف) معیارهای فنی

استانداردهای مصالح: کیفیت مصالح استفاده شده در ساخت‌وساز، تأثیر مستقیمی بر پایداری و ایمنی ساختمان‌ها دارد. در ایران، متأسفانه گاهی مصالح غیر استاندارد در پروژه‌ها استفاده می‌شود که می‌تواند کیفیت نهایی را تحت تأثیر قرار دهد.

رعایت مقررات ساختمانی: ارزیابی کیفی به این بستگی دارد که آیا پروژه‌های ساختمانی مطابق با مقررات ملی ساختمان و استانداردهای طراحی انجام می‌شوند یا خیر؟ نظارت دقیق بر اجرای عملیات ساخت‌وسازها اهمیت دارد.

ب) کیفیت مهندسی

تجربه و تخصص مهندسان: کیفیت ساخت‌وساز به دانش، تجربه مهندسان و پیمانکاران وابسته است. در برخی موارد، کمبود مهارت‌های لازم در طراحی و اجرا، منجر به ضعف در کیفیت می‌شود.

نظارت و کنترل کیفیت: وجود مهندسان ناظر و سیستم کنترل کیفیت مناسب در هر مرحله از ساخت‌وساز، بسیار حائز اهمیت است. بدون نظارت مستمر، مشکلات فنی و کیفی در پروژه‌ها

پیش می‌آید.

ج) عوامل اقتصادی

سرمایه‌گذاری: میزان سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز و تأثیر آن بر کیفیت پروژه‌ها قابل توجه است. شرایط اقتصادی ممکن است به عدم توانایی در تأمین مصالح با کیفیت منجر شود.

بازار کار و رقابت: در برخی مواقع، رقابت شدید بین پیمانکاران منجر به کاهش قیمت‌ها و کاهش کیفیت می‌شود.

د) عوامل اجتماعی و فرهنگی

آگاهی عمومی:

سطح آگاهی عمومی جامعه درباره مقررات ملی ساختمان، استانداردها و کیفیت ساخت‌وساز می‌تواند در تأثیرگذاری بر درخواست کیفیت از سوی مالکان و بهره‌برداران مؤثر باشد.

فرهنگ ساختمان‌سازی: در ایران، فرهنگ ساخت‌وساز در برخی مناطق می‌تواند باعث تداوم رفتارهای غیر استاندارد و نادیده گرفتن الزامات ایمنی و کیفیت شود.

ه) عوامل محیط زیستی

تأثیرات زیست‌محیطی: برنامه‌ریزی مناسب برای پروژه‌های ساختمانی و رعایت اصول زیست‌محیطی نیز بخشی از ارزیابی کیفیت است. انجام پروژه‌های سازگار با محیط زیست و توجه به پایداری منابع طبیعی اهمیت دارد.

در نهایت، ارزیابی کیفیت ساخت‌وسازهای ایران نیاز به توجه به ابعاد مختلف فنی، اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی دارد. بهبود شرایط ساخت‌وساز مستلزم همکاری بین تمامی ذی‌نفعان از جمله دولت، مهندسان، پیمانکاران و بهره‌برداران و جامعه است. همچنین، افزایش نظارت و آموزش در زمینه استانداردها و مقررات ساختمانی می‌تواند منجر به ارتقای کیفیت

در قانون، انواع فعالیت‌های مهندسی و صلاحیت‌های مورد نیاز برای هر رشته مشخص گردیده است.

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در ایران، می‌تواند زمینه‌ساز افزایش کیفیت، ایمنی و پایداری در پروژه‌های ساختمانی باشد.

۴. پاسخ‌گویی و نظارت: این مقررات به سازمان‌های نظارتی این امکان را می‌دهد که بر اجرای صحیح و یکپارچه کیفیت و ایمنی بناها نظارت داشته باشند.

در مجموع، مقررات ملی ساختمان نه تنها به‌عنوان یک قانون بلکه به‌عنوان یک اصول پایه‌ای برای حفظ ایمنی و کیفیت زندگی در ساختمان‌ها و تأسیسات عمل می‌کنند و اهمیت بالایی در توسعه پایدار شهری دارند.

بنابراین مقررات ملی ساختمان مجموعه قوانین لازم‌الاجرائی است که رعایت آن در ساخت‌وساز می‌تواند به تأمین ایمنی و آسایش ساکنان آن‌ها منجر شود. مقررات ملی که با توجه به سطح فناوری کشور تدوین شده است، امروزه میثاق جامعه مهندسی کشور است و توانسته است، قابلیت‌های خود را در عرصه‌های مرتبط نشان دهد. مقررات ملی در کشور ما سابقه طولانی نداشته و در مواردی نیز حسب نیاز، ضوابط سایر کشورها بومی شده است، اما امروز با توجه به حجم بالای ساخت‌وسازها و نیاز روزافزون به روش‌های طرح و اجرای نوین و مصالح و فرآورده‌های ساختمانی، باید بیش از پیش مورد توجه جامعه مهندسی و صنایع مرتبط کشور قرار گیرد، به گونه‌ای که مقررات ملی ساختمان در تمام وجوه و ارکان ساخت‌وساز حاکم باشد. این وظیفه بزرگی است که باید جامعه مهندسی به دوش بکشد.

تجربه زلزله‌های گذشته در کشورمان، پایین بودن عمر مفید ساختمان‌ها، نیاز به تعمیرات فراوان در طول دوره بهره‌برداری ساختمان‌ها و ... نشان می‌دهد که ساخت‌وسازهای سنتی دیگر جوابگوی جامعه رو به رشد ایران اسلامی نیست و با توجه به افق سند چشم‌انداز بیست و سه ساله کشور، اهمیت مقررات ملی ساختمان بیش از پیش آشکار می‌شود. توسعه مقررات ملی در

توسعه شهری و محیط زیست تدوین شده‌اند.

۱۰- اهداف و اهمیت مقررات ملی ساختمان

۱. ایمنی: تضمین می‌کند که ساختمان‌ها در برابر عوامل طبیعی و انسانی، مانند زلزله، آتش‌سوزی و سایر خطرات، مقاوم باشند.

۲. بهداشت: تأمین شرایط بهداشتی مناسب برای ساکنان و استفاده‌کنندگان از ساختمان‌ها.

۳. صرفه‌جویی در انرژی: اعمال استانداردهایی که موجب کاهش مصرف انرژی در ساختمان‌ها شود.

۴. مناسب‌سازی محیط: ایجاد فضایی مناسب و دسترسی‌پذیر برای همه افراد، از جمله افراد با نیازهای خاص.

۵. حفاظت از محیط زیست: اعمال موازین و روش‌های پایدار در ساختمان‌سازی که به حفظ منابع طبیعی کمک کند.

۱۱- اصل حاکم

مقنن از مقررات ملی ساختمان به عنوان «اصل حاکم» یاد می‌کند، به این دلیل که:

۱. الزام‌آور بودن: مقررات ملی ساختمان به‌عنوان یک چهارچوب قانونی برای طراحی و ساخت ساختمان‌ها در نظر گرفته شده و همه ذی‌نفعان (مهندسان، معماران، پیمانکاران و مالکان) موظف به رعایت آن هستند.

۲. نداشتن تخفیف: عدم رعایت این مقررات ممکن است به عواقب جدی مانند آسیب در برابر بلایای طبیعی، مشکلات بهداشتی و افزایش هزینه‌های تعمیر و نگهداری منجر شود.

۳. حفظ حقوق شهروندی: این مقررات به حفظ حقوق ساکنان و تأمین ایمنی و آسایش آن‌ها کمک می‌کند.

ساخت‌وسازها و بهبود ایمنی و پایداری آن‌ها شود، بنابراین مقنن در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ برای اجرایی شدن این قانون و تحقق اهداف آن و انتظام امور مهندسی در حوزه ساخت‌وساز شورای انتظامی نظام مهندسی را در نظر گرفته است و نگارنده در این مقاله به دنبال پاسخ سؤال اصلی است که: نقش شورای انتظامی نظام مهندسی ساختمان در کاهش تخلفات حرفه‌ای و انضباطی و به تبع آن کاهش تخلفات ساختمانی چیست؟

اما برای سهولت در دستیابی به پاسخ سؤال اصلی ابتدا به سؤالات فرعی پاسخ داده و سپس در سه بخش: اول با عوامل و عناصر دخیل در اجرای مقررات ملی ساختمان در حوزه ساخت‌وساز کشور آشنا شده و سپس به تفصیل نقش شورای انتظامی در برخورد با تخلفات حرفه‌ای تشریح خواهد شد و در بخش سوم: تخلفات مهندسان ناظر را مورد بررسی قرار خواهیم داد.

سؤالات فرعی: مقررات ملی ساختمان چیست؟ و چرا مقنن از آن به‌عنوان اصل حاکم یاد نموده است؟

در دنیای امروز همه مباحث دارای قانون و قواعدی و الزاماتی هستند که مردم باید طبق آن عمل کنند تا نظم جامعه و آرامش خودشان پایدار بماند و در نتیجه آن حقوق ذی‌نفعان و بهره‌برداران تضمین گردد. یکی از این الزامات قانونی، مقررات ملی ساختمان است. این مقررات با هدف ایجاد ایمنی و آسایش مردم ایجاد شده‌اند.

مقررات ملی ساختمان به مجموعه‌ای از اصول، استانداردها و الزامات فنی گفته می‌شود که به منظور هدایت طراحی، ساخت و بهره‌برداری از ساختمان‌ها و تأسیسات در کشور تعیین شده‌اند. این مقررات به منظور ایجاد ایمنی، بهداشت، آسایش، پایداری و صرفه‌جویی در مصرف انرژی، کنترل آلودگی و هدایت پایدار

کیفیت مصالح استفاده شده در ساخت‌وساز، تأثیر مستقیمی بر پایداری و ایمنی ساختمان‌ها دارد.



ارزیابی کیفیت ساخت‌وسازهای ایران نیاز به توجه به ابعاد مختلف فنی، اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی دارد.

گروتمهیدات و اقداماتی است که برخی از آن‌ها در ادامه برشمرده می‌شود:

- آئین‌نامه‌ها و راهنماهای پشتیبان که باید برخاسته از نتایج تحقیقات باشد. تحقیقات درازمدت و هدف‌مندی که شرایط و مقتضیات کشور از قبیل اقلیم، زمین‌شناسی و ... برحسب مورد در آن‌ها لحاظ شده باشد.
 - آموزش و بازآموزی هدفمند در دوره‌های مشخص در سطوح مختلف کاری از کارگر ساده تا مهندسان
 - ارتقای فرهنگ عمومی و آشنا نمودن افراد ذی‌نفع به حقوق خود
 - بیمه ساختمان
 - گواهی‌نامه‌های فنی
 - توجه بیشتر به حفظ محیط زیست
 - و از همه مهم‌تر نظام بازخورد برای توسعه و بازنگری مباحث مختلف
- در این راه باید از صاحبان ایده، مجریان، برنامه‌ریزان و تدوین‌کنندگان مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان که زمینه توسعه پایدار در کشور را فراهم کرده‌اند، تشکر نمود. اگرچه مجموعه مباحث مقررات ملی کامل نیست، اما آنچه موجود است باید رعایت شده و در تکمیل و غنای آن تلاش کرد.

۱۲- بخش اول: عوامل و عناصر دخیل در ساخت‌وساز کشور

عوامل متعددی در فرایند ساخت‌وساز و اجرای مقررات ملی ساختمان در ایران تأثیرگذار هستند. این عوامل می‌توانند به دسته‌های مختلفی تقسیم شوند. در زیر به برخی از این عوامل اشاره می‌شود:

۱-۱۲- وضعیت مالی و اقتصادی سازندگان

■ نظام مالی کشور، نوسانات اقتصادی و

تورم می‌تواند تأثیر زیادی بر روی هزینه‌های ساخت‌وساز و کیفیت اجرایی شدن مقررات ملی ساختمان داشته باشد.

■ سرمایه‌گذاری: میزان سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی و ساختمانی به امکانات مالی و تمایل سرمایه‌گذاران بستگی دارد.

■ قیمت مصالح ساختمانی: افزایش یا کاهش قیمت مصالح ساختمانی بر هزینه کلی پروژه‌ها تأثیر دارد و در صورت عدم توجه به استاندارد مصالح اثرات نامطلوبی بر کیفیت ساخت بنا داشته باشد.

۲-۱۲- عوامل فنی

■ تکنولوژی و تجهیزات: نوع تکنولوژی و تجهیزات مورد استفاده در ساخت‌وساز می‌تواند بر کیفیت و سرعت پروژه تأثیر گذارد.

■ معماری و طراحی: طراحی و معماری مناسب می‌تواند باعث بهینه‌سازی فضا و کاهش هزینه‌های انرژی باشد.

۳-۱۲- عوامل سیاسی و قانونی

■ قوانین و مقررات ساخت‌وساز: وجود قوانین سختگیرانه یا سهل‌گیرانه می‌تواند بر روند صدور پروانه‌های ساخت و کیفیت نظارت بر اجرای آن تأثیر بگذارد.

■ ثبات سیاسی: ناپایداری سیاسی می‌تواند باعث عدم اطمینان برای سرمایه‌گذاران و تأخیر در اجرای برنامه زمان‌بندی پروژه‌ها داشته باشد.

۴-۱۲- عوامل اجتماعی

■ نیازهای اجتماعی: نیاز به مسکن و فضای شهری متناسب با جمعیت و رشد آن، اهمیت ساختمان می‌تواند بر اجرای مقررات ملی در پروژه‌های ساختمانی تأثیرگذار باشد.

■ فرهنگ و رسوم: فقدان آگاهی جامعه و جهل افراد نسبت به الزامات اجرای مقررات ملی ساختمان و انتظارات فرهنگی و اجتماعی از

فضاهای زندگی و کار نیز بر طراحی و ساخت مؤثر است.

۵-۱۲- عوامل زیست محیطی

■ حفاظت از محیط زیست: قوانین مربوط به حفاظت از محیط زیست و استفاده پایدار از منابع طبیعی می‌تواند محدودکننده‌های خاصی برای پروژه‌ها ایجاد کند.

■ محل سایت پروژه شرایط جغرافیایی و اقلیمی نیز بر نوع ساخت‌وساز و انتخاب مصالح تأثیر می‌گذارد.

۶-۱۲- عوامل نیروی انسانی

■ آموزش و مهارت کارگران سطح مهارت و آموزش کارگران و مهندسان در کیفیت ساخت و اجرای مطلوب مقررات ملی ساختمان تأثیرگذار است.

■ نظام دستمزد: نظام دستمزد و شرایط کاری نیز می‌تواند بر میزان و کیفیت نیروی انسانی از تعرفه خدمات مهندسی گرفته تا عوامل اجرایی در کارگاه تأثیر داشته باشد.

همه این عوامل در تعامل با یکدیگر، بر فرایند ساخت‌وساز و اجرای مقررات ملی ساختمان در ایران تأثیر می‌گذارند و توجه به هر یک از آن‌ها می‌تواند به بهبود کیفیت و سرعت پروژه‌های عمرانی کمک کند.

۷-۱۲- نقش شهرداری‌ها در اجرای مقررات ملی ساختمان و برخورد با تخلفات ساختمانی

نظارت شهرداری بر ساخت‌وساز و جلوگیری از تخلفات ساختمانی یکی از مهم‌ترین ارکان مدیریت شهری و فرایندهای ساخت‌وساز در هر جامعه‌ای است. در هر شهری، نیاز به برنامه‌ریزی و سازماندهی دقیق برای توسعه و ساخت بناها امری اجتناب‌ناپذیر است. با این حال، افزایش جمعیت و رشد سریع شهری، فشار زیادی را بر منابع و زیرساخت‌ها وارد می‌آورد که می‌تواند

مقررات ملی ساختمان مجموعه قوانین لازم‌الاجرائی است که رعایت آن در ساخت‌وساز می‌تواند به تأمین ایمنی و آسایش ساکنان آن‌ها منجر شود.



نظارت شهرداری بر ساخت‌وساز و جلوگیری از تخلفات ساختمانی یکی از مهم‌ترین ارکان مدیریت شهری و فرایندهای ساخت‌وساز در هر جامعه‌ای است.

مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی، مسئولیت بررسی این تخلفات را برعهده دارد. این کمیسیون در واقع یک نهاد قضائی ویژه است که با حضور نمایندگان شهرداری و سایر مسئولان مرتبط تشکیل می‌شود و به بررسی تخلفات ساختمانی و تصمیم‌گیری درباره آن‌ها می‌پردازد. این کمیسیون می‌تواند بنا به تشخیص خود، دستور به تخریب، جریمه مالی، توقف موقت یا دائم ساخت‌وساز و حتی الزام به اصلاح نقشه‌ها و طرح‌های معماری دهد.

نظارت شهرداری‌ها در پیشگیری از تخلفات ساختمانی نقشی کلیدی دارد. شهرداری به عنوان نهاد مسئول در امر مدیریت شهری، باید بر تمامی مراحل ساخت‌وساز نظارت دقیق داشته باشد. این نظارت به‌طور مستمر از زمان صدور مجوز ساخت آغاز می‌شود و تا تکمیل ساخت‌وساز ادامه می‌یابد. در این فرایند، شهرداری موظف است که از رعایت مقررات مربوط به ایمنی، محیط زیست، زیبایی‌شناسی و سایر ضوابط فنی اطمینان حاصل کند. به همین دلیل، شهرداری‌ها در بسیاری از موارد، پس از شناسایی تخلف ساختمانی، پرونده مربوط به آن را به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارسال می‌کنند تا اقدامات قانونی لازم اتخاذ شود.

شهرداری طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها به نظارت دقیق بر مراحل ساخت‌وساز پرداخته و از جمله مواردی که تحت نظارت قرار می‌گیرد، می‌توان به نحوه ساخت ساختمان، تعداد طبقات، ضوابط نما، ارتفاع ساختمان و رعایت فاصله‌ها اشاره کرد. این نظارت‌ها به‌منظور حفظ کیفیت ساخت‌وساز، ایمنی، سلامت عمومی و تطابق با ضوابط شهرسازی انجام می‌شود. به‌طور خاص، شهرداری در تلاش است که از تخلفات ساختمانی جلوگیری کرده و در صورتی که تخلفی رخ دهد، به‌طور جدی به آن رسیدگی کند.

یکی از دلایل اصلی بروز تخلفات ساختمانی، کاهش

لحاظ فنی و ایمنی خطرناک است، بلکه می‌تواند به تخریب منظر شهری و ایجاد ناهماهنگی در بافت‌های شهری نیز منجر شود.

بنابراین، بررسی و تحلیل جنبه‌های مختلف نظارت شهرداری بر ساخت‌وساز و چگونگی جلوگیری از تخلفات ساختمانی یک موضوع مهمی است که در ادامه به آن پرداخته خواهد شد.

الف) تخلفات ساختمانی

تخلفات ساختمانی به هرگونه فعالیت غیرقانونی یا مغایر با ضوابط و مقررات شهرسازی و ساخت‌وساز اطلاق می‌شود. این تخلفات می‌تواند شامل اقداماتی مانند تجاوز به حریم عمومی، ساخت‌وساز بدون مجوز، تغییر کاربری غیرمجاز ساختمان، عدم رعایت حداقل فاصله‌ها از دیگر ساختمان‌ها، استفاده از مصالح غیراستاندارد و تغییرات غیرقانونی در طرح‌های معماری باشد. در صورتی که هر یک از این تخلفات رخ دهد، سازنده یا مالک موظف است تا پاسخگوی مراجع قانونی مربوطه باشد. عدم رعایت این قوانین می‌تواند منجر به بروز مشکلات متعدد از جمله خطرات ایمنی، افزایش بار ترافیکی، ناهماهنگی در منظر شهری و مشکلات زیست‌محیطی گردد.

بر اساس قوانین شهرداری‌ها، تمامی مالکان و سازندگان موظف‌اند هنگام ساخت یا تعمیر ساختمان‌ها، به ضوابط و مقررات مشخصی که توسط شهرداری و نهادهای شهری تعیین شده است، پایبند باشند. این ضوابط شامل دستورالعمل‌های مرتبط با معماری، ایمنی، بهداشت، محیط زیست و توسعه پایدار است. در صورتی که مالک یا سازنده‌ای بدون رعایت این ضوابط اقدام به ساخت‌وساز کند، با توجه به قانون شهرداری‌ها، تخلف انجام داده است و مشمول جریمه یا سایر مجازات‌های قانونی می‌شود.

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، به عنوان

باعث بروز مشکلاتی در حین فرایند ساخت‌وساز شود. تخلفات ساختمانی نظیر عدم رعایت ضوابط و مقررات شهری، ساخت‌وساز غیرمجاز، تغییرات غیرقانونی در طراحی‌ها، تجاوز به حریم عمومی و خصوصی و استفاده از مصالح بی‌کیفیت می‌توانند پیامدهای منفی زیادی برای جامعه به همراه داشته باشند. به همین دلیل، نظارت شهرداری بر روند ساخت‌وساز از اهمیت زیادی برخوردار است و باید به‌طور مستمر و دقیق انجام شود.

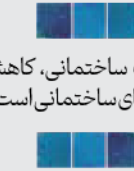
شهرداری به عنوان نهاد مسئول در مدیریت شهر و احداث پروژه‌های عمرانی و ساخت‌وساز، وظیفه دارد تا از طریق نظارت دقیق، پیشگیری از تخلفات را در دستور کار خود قرار دهد. این نظارت به‌عنوان یک ابزار اساسی در حفظ کیفیت ساخت‌وساز، سلامت و ایمنی ساختمان‌ها، حفاظت از محیط زیست و ایجاد شهری پایدار و زیبا به‌شمار می‌رود. علاوه بر این، نقش شهرداری در ارتقای فرهنگ ساخت‌وساز سالم و آگاه‌سازی شهروندان نیز بسیار حائز اهمیت است. از سوی دیگر، قانونگذاری در زمینه ساخت‌وساز در ایران به‌طور خاص بر اساس ضوابط فنی، ایمنی و زیبایی‌شناسی است که توسط شهرداری‌ها به‌طور دقیق و با جدیت پیگیری می‌شود.

در این راستا، نظارت شهرداری بر ساخت‌وساز شامل مراحل مختلفی است که از جمله آن‌ها می‌توان به بررسی و تأیید نقشه‌های معماری، نظارت بر اجرای صحیح آن‌ها، کنترل ساخت‌وساز در هر مرحله و صدور مجوزهای مربوط به تغییرات و تعمیرات اشاره کرد. این فرایند با هدف پیشگیری از تخلفات و ارتقای کیفیت پروژه‌های ساختمانی انجام می‌شود. در کنار این موارد، یکی از چالش‌های اساسی که شهرداری‌ها در این زمینه با آن مواجه هستند، مقابله با تخلفات ساختمانی است که به دلیل سودجویی برخی از پیمانکاران و مالکان صورت می‌گیرد. این تخلفات نه تنها به

تخلفات ساختمانی به هرگونه فعالیت غیرقانونی یا مغایر با ضوابط و مقررات شهرسازی و ساخت‌وساز اطلاق می‌شود.



یکی از دلایل اصلی بروز تخلفات ساختمانی، کاهش هزینه‌ها و افزایش سود پروژه‌های ساختمانی است.



ج) عواقب تخلفات ساختمانی

تخلفات ساختمانی می‌توانند عواقب قانونی و مالی جدی به دنبال داشته باشند، از جمله:

- جریمه‌های مالی
- تخریب بناهای غیرمجاز
- معرفی به مراجع قضائی
- پرداخت هزینه‌های اضافی برای اصلاح مشکلات و تخلفات

مقابله با تخلفات ساختمانی و نظارت بر اجرای قوانین و مقررات از اهمیت بالایی برخوردار است، زیرا به حفظ حقوق شهروندان و ایمنی عمومی کمک می‌کند.

۱۳- جمع‌بندی

در پایان این نوشتار و در پاسخ به سؤال اصلی باید یادآور شد که نمودار انواع تخلفات مهندسان ناظر می‌تواند به فهم بهتر مشکلات موجود در صنعت ساختمان‌سازی و نیاز به نظارت‌های مؤثرتر کمک کند. پیشنهاد می‌شود که افرادی که در این حوزه فعالیت می‌کنند، با انواع تخلفات و پیامدهای آن‌ها آشنایی بیشتری پیدا کنند تا بتوانند با رعایت استانداردها و قوانین، به ارتقای کیفیت پروژه‌ها کمک کنند. این اطلاعات می‌توانند به عنوان مبنای طراحی نموداری مورد استفاده قرار گیرند که سهولت در درک و تجزیه و تحلیل تخلفات مختلف مهندسان ناظر را فراهم کند.

۱۴- مراجع

- [۱] قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴
- [۲] آئین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و اصلاحات بعدی آن
- [۳] قانون شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۳۴
- [۴] قانون مجازات اسلامی، مصوب ۱۳۹۲
- [۵] مباحث ۲، ۴، ۱۲ مقررات ملی ساختمان
- [۶] آئین‌نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی
- [۷] قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران
- [۸] قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹
- [۹] قانون مدنی ایران مصوب ۱۳۰۷
- [۱۰] مدیریت رفتار سازمانی پیشرفته؛ تألیف علی رضائیان ۱۳۹۵ انتشارات سمت
- [۱۱] اخلاق حرفه‌ای؛ تألیف احد فرامرزی قراملکی انتشارات مجنون

شده است:

۱. ساخت و ساز غیرمجاز

- ساخت و ساز در زمین‌های ملی یا غیرمجاز که اجازه ساخت و ساز ندارند.
- عدم دریافت مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح قبل از شروع ساخت و ساز.

۲. تغییر کاربری اراضی

- تغییر کاربری زمین از نوعی به نوع دیگر بدون اخذ مجوزهای لازم، مانند تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی به ساختمان مسکونی یا تجاری.

۳. عدم رعایت مقررات ملی ساختمان

- عدم رعایت استانداردهای ایمنی، بهداشتی و فنی در طراحی و ساخت ساختمان‌ها.
- عدم رعایت الزامات مربوط به مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله یا سایر عوامل طبیعی.

۴. افزایش ارتفاع غیرمجاز

- ساختن ساختمان با ارتفاع بیشتر از حد مجاز تعیین شده توسط شهرداری یا مراجع طرح جامع شهری.

۵. عدم رعایت حق همسایگی

- ساخت و ساز با فاصله کمتر از حد تعیین شده از مرزهای ملک همسایه که می‌تواند باعث ایجاد مشکلات نور، هوا و چشم‌انداز برای همسایگان شود.

۶. عدم رعایت اصول شهرسازی

- ساخت و ساز در مناطق ممنوعه، مانند حریم رودخانه‌ها، مناطق حفاظت شده یا زمین‌های سیل خیز.

۷. تغییر طراحی بدون مجوز

- انجام تغییرات در طراحی ساختمان بعد از صدور پروانه ساخت بدون اخذ مجوزهای لازم.

۸. انحراف از طرح تفصیلی

- عدم رعایت ضوابط و شاخص‌های تعیین شده در طرح‌های تفصیلی شهری.

۹. ساخت و ساز در حریم‌ها

- انجام ساخت و ساز در حریم‌های قانونی مانند حریم راه‌ها، سدها و آثار تاریخی.

هزینه‌ها و افزایش سود پروژه‌های ساختمانی است. بسیاری از سازندگان به دنبال کاهش هزینه‌های ساخت هستند و در این راستا، اقدام به استفاده از مصالح ارزان قیمت، کاهش تعداد طبقات یا تغییر در طرح‌های معماری می‌کنند که امروزه در سطح ساخت و سازهای کشور با معضلی تحت عنوان اجرا به صورت دو نقشه‌ای و یا نقشه اجرایی و غیره شاهد آن هستیم. این اقدامات گاهی می‌تواند موجب تخلفاتی مانند تغییر سطح اشغال، ساخت بناهای اضافی، تجاوز به حریم‌های مشخص شده، یا نادیده گرفتن استانداردهای ایمنی و زیباشناسی شود. در نتیجه، این تخلفات به نفع سازنده به نظر می‌رسد، چرا که بدون پرداخت هزینه‌های اضافی، پروژه به سرعت پیش می‌رود و سود بیشتری عاید وی می‌شود.

علاوه بر این، عدم آگاهی از قوانین و مقررات شهرسازی نیز یکی از عوامل مهم در بروز تخلفات ساختمانی است. در بسیاری از موارد، مالکان و سازندگان به دلیل نداشتن دانش کافی از ضوابط و قوانین شهری، به طور ناخودآگاه اقدام به تخلف می‌کنند. این مشکل ممکن است به ویژه در پروژه‌های کوچک‌تر که توسط افراد بدون تجربه انجام می‌شود، بیشتر مشاهده شود.

اما در برخی دیگر از موارد، تخلف به طور عمدی و همراه با نادیده گرفتن مقررات ملی ساختمان انجام می‌شود، چرا که حتی اگر جریمه‌ای برای تخلف صادر شود، سازندگان همچنان سودآوری مناسبی از پروژه خواهند داشت. این واقعیت که در بسیاری از موارد، جریمه‌های مالی اعمال شده توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ به مراتب کمتر از سود حاصل از تخلف است، موجب شده تا برخی از سازندگان به انجام تخلف به عنوان یک گزینه اقتصادی نگاه کنند. این مسئله نشان دهنده نیاز به اصلاحات قانونی و افزایش میزان جریمه‌ها یا تغییر در روند نظارتی شهرداری‌ها برای جلوگیری از ادامه تخلفات است.

ب) انواع تخلفات ساختمانی

تخلفات ساختمانی در ایران به مجموعه‌ای از فعالیت‌ها و اقداماتی اشاره دارد که برخلاف قوانین و مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط مرتبط با ساخت و ساز انجام می‌شوند. در زیر به چند نوع رایج تخلفات ساختمانی در ایران اشاره