

# مدیریت مهندسی ساختمان

عزت‌اله خلیفه سلیمانلو  
کارشناسی عمران، کارشناسی ارشد مدیریت دولتی، دانشگاه آزاد اسلامی  
واحد خوی، عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان آذربایجان غربی  
[ez.khalifeh35@gimil.com](mailto:ez.khalifeh35@gimil.com)





رعایت مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، بند ۷-۱۳ مبحث دوم و تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها الزامی است.

## ۱- مقدمه

تخلفات ساختمانی معمولاً به طرق زیر به وقوع می‌پیوندد:

الف: تخلفات ساختمانی در ساختمان‌هایی که بدون دریافت پروانه ساختمانی احداث می‌شوند، عمدتاً بدون نقشه و مشخصات فنی هستند و در صورت داشتن نقشه و مشخصات فنی به دلایلی از جمله عدم طراحی نقشه‌ها توسط مهندسان طراح مجاز، عدم تأیید نقشه‌ها توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان و شهرداری ذی‌ربط، عدم احداث توسط مجریان مجاز، عدم احداث زیر نظر مهندسان ناظر مجاز، عدم استفاده از مصالح استاندارد، عدم اطمینان به کیفیت ساخت ساختمان، احتمال عدم رعایت حریم معابر و شوارع، احتمال عدم رعایت ضوابط تفکیک، احتمال عدم رعایت ضوابط شهرسازی، احتمال احداث در کاربری‌های عمومی و طرح‌های دولتی، احتمال احداث در حریم خیابان‌ها، راه‌ها، رودخانه‌ها و مسیل‌ها، دریاها و دریاچه‌ها و مرزها و پادگان‌ها و احتمال احداث در مراتع و جنگل‌ها و ... می‌تواند دارای ایرادات قانونی متعدد باشند.

تخلفات ساختمانی در محدوده و حریم شهرها توسط شهرداری‌ها از طریق کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها و در خارج از حریم شهرها توسط دهیارها و بخش‌داری‌ها از طریق کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری مورد پیگیری قرار می‌گیرند.

نحوه جلوگیری از تخلفات ساختمانی و نحوه صدور آرا به انواع تخلفات ساختمانی جای بررسی دارد که موضوع بحث این مقاله نیست.

ب: تخلفات ساختمانی ساختمانی‌هایی که مغایر با مزاد بر نقشه و پروانه ساختمانی روی می‌دهد، معمولاً اعیانی‌هایی هستند که بیش از تراکم مجاز ساختمانی یا مغایر با ضوابط شهرسازی مندرج در طرح جامع شهر مربوطه احداث می‌شوند و در این حالت:

۱- بعضی از تخلفات ساختمانی ناشی از احداث

زیربنای بیش از حد مجاز مندرج در پروانه و نقشه‌های ساختمانی مربوطه است که مغایر با ضوابط شهرسازی شهر نیز می‌باشند. از جمله احداث اعیانی اضافی در واحدهای ساختمانی‌ها یا احداث واحدهای اضافی در طبقات ساختمانی‌ها و یا تغییر خودسرانه در نوع سازه و معماری آن‌ها یا تغییر خودسرانه در نوع استفاده از واحدها و پارکینگ‌های ساختمانی‌ها و یا حذف یا تقلیل ابعاد پارکینگ‌ها و یا عدم رعایت بره‌های اصلاحی و ...

تحلیل موارد مربوط به تخلفات ساختمانی فوق‌الشاره موضوع این مقاله است که متعاقباً ارائه می‌شود.

۲- تخلفات ساختمانی که با صدور مجوز اضافه بر تراکم مجاز ساختمانی از سوی بعضی از شهرداری‌ها انجام می‌گیرد و توسط بعضی از طراحان ساختمان بدون اعتنا به خلاف بودن دستور نقشه، آن را به اجرا می‌گذارند، عطاها و هدایای غیر مجازی هستند که با فروش تراکم مازاد بر ضوابط شهرسازی به بهای نادیده گرفتن حقوق عمومی شهروندان به بعضی از متقاضیان تقدیم می‌کنند و متأسفانه احداث چنین ساختمان‌هایی در هیچ مرجعی قابل پیگیری نیست؛ مگر توسط شاکیان حقیقی که با زحمات و مشقات بسیار زیاد بتوانند از دیوان عدالت اداری در مورد ابطال دستور نقشه خلاف شهرداری رأی اخذ کنند و سپس در مرجع قضائی طرح دعوا کنند تا به رأی قطعی برسند که گاهی در این مدت قسمت عمده ساختمان‌های مورد شکایت اجرا شده و یا به اتمام رسیده‌اند و نحوه رفع تخلف چنین ساختمان‌هایی چگونه و توسط چه کسی یا ارگانی باید باشد مشکل دیگری است.

بنابراین؛ به سبب وجود مقررات ضعیف و عملکرد ضعیف‌تر دستگاه‌ها و تعدد دستگاه‌های متولی کنترل ساخت و ساز و اعمال نظر بعضی از متولیان امر در نادیده گرفته شدن ضوابط شهرسازی، طرح جامع شهرها از چهارچوب طراحی شده خارج

شده و بدین‌سان به یک نقاشی بی‌ثمر تبدیل می‌شوند.

در این مقاله اعتقاد بر این است که طبق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، ساختمان‌ها توسط طراحان مجاز بر اساس ضوابط شهرسازی مندرج در طرح جامع شهر، طراحی و طبق آن نقشه‌ها پروانه ساختمانی صادر و با نظارت مهندسان ناظر و توسط مجریان دارای صلاحیت حرفه‌ای اجرا می‌شوند، البته موضوع تخلف فنی در ساختمان‌ها موضوع این مقاله نیست، در صورتی که با بروز هر تخلف ساختمانی در هر ساختمانی، اصول فنی و مهندسی یا ضوابط شهرسازی و یا هر دو آن‌ها (مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی) در آن ساختمان و یا توسط آن ساختمان نقض می‌شود.

## ۲- مدیریت احداث ساختمان

برای اینکه بتوان درباره احداث ساختمان حرفی به میان آورد، ابتدا باید عملکرد سازمان‌های مرتبط با ساخت و ساز و مدیریت مهندسی ساختمان جاری در شهرها را مرور نمود و مشکلات مربوط را شناخت، بنابراین مواردی در این باره به‌طور مختصر بیان می‌شود که حاصل تجارب اجرایی نگارنده است.

احداث ساختمان در ایران دارای مقررات و متولیان جدا از هم داشته و در هر شهر توسط شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان مدیریت می‌شود و هرکدام اهداف متفاوتی را دنبال می‌کنند و گاهی عملکرد یکی از آن سازمان‌ها متضاد وظیفه سازمان دیگری است و در هر حال در عملکردها و اقدامات سازمان‌های مذکور بعضاً مواردی در احداث ساختمان مشاهده می‌شود که عدم توفیق مدیریت مهندسی ساختمان در شهرها را موجب می‌شود از جمله:

### الف: دستور تهیه نقشه

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و کلیه



اعتقاد بر این است که ساختمان‌ها توسط طراحان مجاز طبق مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی طراحی و با نظارت مهندسان ناظر و مجریان دارای صلاحیت حرفه‌ای اجرا می‌شوند.

ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها و شهرک‌ها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی مکلفاند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند، عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب می‌شود.

**ماده ۳۵:** 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، به منظور اعمال این نظارت مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ موظفاند در صورت درخواست حسب مورد اطلاعات و نقشه‌های فنی لازم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذی‌ربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذی‌ربط موظف به همکاری می‌باشند.

**ب: مقررات برخورد با ناقضین ضوابط شهرسازی**  
 نحوه برخورد با ناقضین ضوابط ساخت و ساز را قوانینی به شرح زیر بیان نموده‌اند:

### ۳- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و ...

ماده ۱: محدوده شهر: محدوده شهر عبارت‌اند از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد.

مجوزهای شروع عملیات ساختمان و اجرا، کنترل و نظارت بر اینگونه طرح‌ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده (۴) این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزها تنها نقشه‌هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضا شده باشد و برای انجام فعالیت‌های اجرا، کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.

**ماده ۷:** شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی مکلفاند تنها نقشه‌هایی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی یا مسئولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضا و مهر شده است.

علاوه بر مواد فوق مهندسان طراح یا سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا سایر مهندسان برای رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی موظف به رعایت مواد ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در راستای تحقق بند ۹ ماده ۲ همان قانون در انجام وظایف و تعهدات مهندسی خویش به شرح زیر هستند:

**بند ۹ ماده ۲:** 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.

**ماده ۲۴:** شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه‌های مهندسی

مهندسان علی‌الخصوص طراحان ساختمان که در اجرای بند ۹ ماده ۲ و ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مطابق ماده ۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و بند ۴-۱ آن، باید حافظ ضوابط شهرسازی باشند، لازم است متن دستور تهیه نقشه ساختمان صادره توسط شهرداری‌ها را با ضوابط شهرسازی طرح جامع شهر تطبیق داده و در صورت وجود مغایرت با ضوابط شهرسازی موارد ایراد را کتباً برای اصلاح به شهرداری مربوطه عودت نمایند.

زیرا که ماده ۳۴ آئین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان نحوه صدور دستور تهیه نقشه ساختمان را بیان نموده که به شرح زیر است:

ماده ۳۴: شهرداری‌ها موظفاند در متن تأییدیه نقشه‌های تفکیک زمین و متن پروانه‌های ساختمانی و متن پاسخ به هرگونه استعلام درباره کاربری و تراکم اراضی، مشخصات مصوبات طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی را که شامل نام مرجع تصویب‌کننده، تاریخ تصویب و شماره و تاریخ ابلاغیه قانونی است ذکر نمایند.

توجه: بنابراین هرگونه متنی به غیر از متن ماده ۳۴ مذکور قاعداً باید برای مهندسان و سازمان استان فاقد وجه قانونی باشد.

در قانون شهرداری در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجوزی برای تبعیت مهندسان طراح یا سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا سایر مهندسان از دستور تهیه نقشه خلاف که احیاناً از سوی یکی از شهرداری‌ها صادر شود، وجود ندارد ولی برای تبعیت شهرداری‌ها به قبول نقشه‌ها فقط از طراحان مجاز ساختمان‌ها در ماده ۳۰ قانون مزبور و ماده ۷ آئین‌نامه ماده ۳۳ قانون یاد شده مزبور تکالیف متقن زیر وجود دارد:

**ماده ۳۰:** شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک‌سازی و شهرسازی و سایر



ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، راهکار، و ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، نحوه برخورد با ساخت و ساز غیر مجاز را که ناقضین قانون و مقررات ساخت و ساز و ضوابط شهرداری هستند تعیین تکلیف نموده‌اند.

۱- به استناد ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، امکان طرح تخلفات ساختمانی ساختمان‌های دارای پروانه ساختمانی در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری وجود ندارد، زیرا که طبق ماده مزبور شهرداری مربوطه باید از ادامه بروز تخلف ساختمانی تا زمان رفع ممانعت کند؛ نه اینکه بر خلاف جهت قانون، تخلف را به جهت طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ منحرف نماید.

۲- با نقض ضوابط شهرداری حقوق عمومی نادیده گرفته شده و ضایع می‌گردد و بعضی از کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ در رسیدگی به تخلفات ساختمانی به کاربری یعنی ضوابط شهرداری املاک مربوطه و به نوع استفاده از آن ساختمان‌ها که در پروانه‌های ساختمانی آن‌ها ذکر شده توجه نمی‌کنند و نسبت به ابقای استفاده خلاف از آن ساختمان‌ها اقدام می‌کنند.

۳- بعضی از شهرداری‌ها از کارشناسان رسمی دادگستری برای صدور برگه به نام گواهی استحکام بنا برای ساختمان‌های احداثی بدون پروانه یا ساختمان‌های دارای اضافه بنا نسبت به پروانه ساختمانی، استفاده می‌کنند و تصور می‌کنند کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ نظرات آن‌ها را قریب به یقین دانسته و نسبت به صدور رأی ابقای آن ساختمان‌ها اقدام خواهند نمود، غافل از اینکه نه تنها کارشناسان رسمی دادگستری بلکه هیچ کارشناسی تا کنون موفق به دریافت صلاحیت حرفه‌ای از وزارت راه و شهرسازی در زمینه اختیار تعیین درجه استحکام ساختمان‌ها نشده است؛ فلذا هر شخصی که راجع به استحکام ساختمان‌ها نظر بدهد صوری و غیر مجاز خواهد بود و بالتبع آرای که به استناد نظرات غیر مجاز اشخاص صادر شده باشد، دارای ایراد خواهند بود.

برای دریافت صلاحیت تعیین استحکام بنای ساختمان‌ها توسط مهندسان ساختمان تاکنون دستورالعملی از سوی وزارت راه و شهرسازی تدوین و ارسال نشده است تا مهندسان یا

ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرداری و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی مجاز است. متخلفان از مفاد این ماده مشمول مجازات تعزیری درجه هفت موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی بجز حبس و شلاق می‌شوند.

#### ۵- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

**ماده ۴۰ اصلاحی:** متخلفان از مواد ۳۲ و ۳۴ و تبصره آن توسط مراجع قضایی حسب مورد به پرداخت جزای نقدی از ۵,۵۰۰,۰۰۰ (پنج میلیون و پانصد) الی ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ (شصت میلیون) ریال محکوم می‌شوند. پرداخت جزای نقدی مانع از پیگیری انتظامی نخواهد بود.

همانگونه که ملاحظه می‌شود ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و ... و ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها از نظر متن بسیار قوی هستند؛ ولی به نظر می‌رسد ماده ۴۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ضعیف و یا ناچیز و اقدام به آن بی‌معنی و بی‌ثمر است.

#### ج: ایرادات رسیدگی به تخلفات ساختمانی

بعضی از شهرداری‌ها طبق روال مرسوم شده با مشاهده تخلفات ساختمانی در ساختمان‌های دارای پروانه ساختمانی، بدون توجه به مواد ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، به جای الزام مجری به رفع و اصلاح به موقع مغایرت‌های احداث شده بانقشه‌های ساختمانی مربوطه، اقدام به ارسال پرونده تخلف ساختمانی به کمیسیون ماده ۱۰۰ نموده و رأی ابقا به آن تخلفات ساختمانی دریافت و گواهی بلامانع به ساختمان دارای تخلف ساختمانی صادر می‌کنند و به تبع اینگونه اقدامات، مشکلات قانونی و مواردی به شرح زیر مطرح می‌شود:

شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چهارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

**ماده ۲:** حریم شهر، به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چهارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب می‌شود و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

**ماده ۱۲:** قانون تعاریف محدوده و حریم شهر؛ هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

#### ۴- قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها

**ماده ۱۷:** شهرداری‌ها برای صدور پروانه ساختمانی موظف به رعایت طرح تفصیلی شهرها بوده و فروش تراکم و نیز تغییر کاربری اراضی بر خلاف طرح تفصیلی فقط با تصویب در کمیسیون



ساختمان‌سازی در شهرها توسط شهرداری و سازمان نظام‌مهندسی ساختمان مدیریت می‌شود که گاهی اهداف متفاوتی را دنبال می‌کنند. لذا ضرورت دارد مقررات نهایی ساخت‌وساز مورد تفاهم هر دو طرف قرار گیرد.

ساختمانی و نقشه‌های مصوب، اعیانی اضافی بارگذاری بیش از ظرفیت فنی به ساختمان تحمیل نموده و لذا محاسبات فنی مصوب پی و پایه آن ساختمان از اعتبار می‌افتد و مقاومت ساختمان تضعیف، متزلزل، ناپایدار و ناامن می‌شود و متراژ پروانه ساختمانی و متراژ نقشه‌های ساختمانی مصوب با اعیانی‌های احداثی مغایرت پیدا می‌کنند و با خروج احداثی‌ها از ضوابط شهرداری، حقوق عمومی نیز می‌تواند با نقض شدن ضوابط شهرداری از بین رفته و ضایع شود.

بنابراین بر اساس قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان چنین ساختمان‌هایی از جهت اظهار نظر و پلامانع دانستن ابقای تخلفات ساختمانی از حیثه مسئولیت نظارت و کنترلی سازمان نظام‌مهندسی ساختمان و مهندسان ناظر خارج می‌شود.

زیرا که رأی ابقای تخلفات ساختمانی موجب نقض مواد ۳۴، ۳۵، ماده ۴۰ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان، ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و ... و ماده ۱۷ قانون درآمد‌های پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها می‌شود قوانینی که رعایت آن‌ها در مسئولیت مهندسان ساختمان است.

کاملاً بدیهی است که آرای ابقا نمی‌تواند به ساختمان‌های ناپایدار، متزلزل و دارای نقص فنی استحکام ببخشد و نمی‌تواند حقوق عمومی ضایع شده با تخلفات ساختمانی را که با نقض ضوابط شهرداری به وجود آمده، احیا و جبران کند.

ضمناً بدیهی است که آرای ابقای تخلفات ساختمانی نمی‌تواند برای مهندسان ناظر، مجوزی برای نظارت بر ادامه باقی‌مانده ساختمان‌های نیمه تمام باشد و به مجریان ساختمان‌ها نیز مجوزی برای اجرای بقیه ساختمان نیمه تمام که دارای تخلف ساختمانی است، باشد. بنابراین مهندسان مجری و ناظر تا زمان رفع خلاف‌های ساختمان

به انشاء برگه‌ای به نام گواهی استحکام بنا برای ساختمان‌ها اقدام می‌کنند که از جنبه‌های متعدد اقدامشان غیرقانونی است و از طرف دیگر هر چند اشخاصی دارای تجهیزات و متخصصان لازم برای بررسی استحکام ساختمان‌ها باشند ولی صلاحیت حرفه‌ای خود را برای تعیین استحکام ساختمان‌ها را از وزارت راه و شهرسازی اخذ ننموده باشند دخالتشان در امور فنی ساختمان‌ها نیز ممنوع است.

در واقع اشخاصی با نوشتن برگ استحکام بنای صوری به ساختمان‌ها، گواهی غیر واقعی و غیر قابل استناد صادر و در انجام وظایف قانونی شهرداری‌ها و کمیسیون‌ها اختلال ایجاد می‌کنند و شهرداری‌ها و کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ را در روی مردم قرار داده و گاهی نیز موفق به انحراف نظر کمیسیون‌ها می‌شوند، در نتیجه ساختمان‌های معیوب و دارای نقص فنی به جای رفع نقص و اصلاح ابقا می‌شوند و با نقض ضوابط شهرداری در این ساختمان‌ها حقوق عمومی نیز نادیده گرفته شده و ضایع می‌شود.

#### د: تبعات رأی ابقای تخلفات ساختمانی

همانگونه که بیان شد مهندسان ساختمان بر اساس ماده ۴ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان برای فعالیت در امور فنی ساختمان از وزارت راه و شهرسازی پروانه اشتغال به کار مهندسی دریافت می‌کنند که نشان‌دهنده صلاحیت حرفه‌ای آنان است و لذا کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ و شهرداری‌ها نیز در صورت ضرورت می‌توانند در مورد مسائل طراحی، نظارت و اجرای ساختمان‌ها از مهندسان دارای صلاحیت حرفه‌ای مربوط به صلاحیت‌های مزبور استعلام کنند. بنابراین صدور رأی ابقای تخلفات ساختمانی با نظرات غیر مسئولانه اشخاص فاقد صلاحیت حرفه‌ای مشکلات متعددی پیش می‌آورد که به شرح زیر خواهد بود:

با صدور رأی ابقا به یک تخلف احداثی مازاد بر پروانه

کارشناسان رسمی دادگستری بتوانند با کسب صلاحیت حرفه‌ای مزبور نسبت به تعیین استحکام ساختمان‌ها اقدام کنند و لذا صدور برگ استحکام ساختمان توسط هر شخصی که باشد ارتکاب به نقض بندهای الف و ب ماده ۳۲ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان بوده و باید در مراجع انتظامی و قضایی پاسخگو باشند.

**ماده ۳۲:** اخذ پروانه کسب و پیشه در محل‌ها و امور موضوع ماده ۴ این قانون موقوف به داشتن مدارک صلاحیت حرفه‌ای خواهد بود. در محل‌های یاد شده اقدام به امور زیر تخلف از قانون محسوب می‌شود.

الف: مداخله اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد مدرک صلاحیت در امور فنی که اشتغال به آن مستلزم داشتن مدرک صلاحیت است.

ب: اشتغال به امور فنی خارج از حدود صلاحیت مندرج در مدرک صلاحیت.

لازم به ذکر است قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان، ساختمان‌هایی را دارای استحکام و قابل بهره‌برداری می‌شناسد که نقشه‌های آن ساختمان‌ها توسط طراحان مجاز ساختمان‌ها طراحی و توسط مهندسان مجری و تحت نظارت مهندسان ناظر مجاز اجرا شوند، لذا دخالت هر شخص حقیقی و حقوقی در بررسی وضعیت احداث ساختمان‌ها یا وضعیت احداث مازاد بر پروانه ساختمانی برای تعیین درجه استحکام آن‌ها حتی با آزمایش و سونداژ و تحقیق باربری خاک پی و پایه ساختمان، نوع و کیفیت مصالح و کیفیت کار اجرا شده به دلیل فقدان صلاحیت حرفه‌ای ممنوع است و ممنوعیت این موضوع نیز از سوی وزارت راه و شهرسازی به سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان‌ها اعلام گردیده است.

متأسفانه برخی از مهندسان ساختمان بدون داشتن صلاحیت حرفه‌ای مربوطه و بدون داشتن آزمایشگاه و تجهیزات آزمایشگاهی نسبت



مجریان ساختمان طبق مواد ۱۰ و ۱۱ آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ماده ۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و بندهای ۱-۷ و ۱-۷ و ۴-۱ آن و ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مجاز به اجرای نقشه‌های ساختمانی هستند و لذا مجاز به تغییر آن‌ها نیستند.

مهندسان ناظر ساختمانی مکلف‌اند 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 مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند و طبق ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی مانع تخلف ساختمانی تا زمان رفع و اصلاح آن شوند.

ولی بعضی از مهندسان ناظر بعد از صدور رأی ایقا به تخلفات فنی و شهرسازی ساختمان‌ها که توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری مربوطه انجام می‌شود، به نظارت خود در همان ساختمان ادامه می‌دهند که قانوناً مجاز به همراهی با مجریان ساختمان‌های دارای تخلف ساختمانی نیستند و لذا باید ضمن صدور دستور کتبی مبنی بر رفع و اصلاح تخلف ساختمانی به مجری آن ساختمان، موارد تخلف ساختمانی را به سازمان استان و شهرداری مربوطه اعلام و درخواست توقف عملیات ساختمانی تا زمان رفع تخلف ساختمانی بنمایند.

خوشبختانه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به استناد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان آرای خود را انشا می‌نماید که برای اجرای قانون نظام مهندسی ساختمان و حاکم شدن آن بر ساخت‌وسازها اقدام بسیار مبارکی است و در جهت تقویت مدیریت مهندسی ساختمان و حمایت از مسئولیت‌های مهندسان طراح، مجری و ناظر ساختمان‌ها و پشتیبانی از وظایف مهندسان جهت اعمال مقررات و ضوابط و آسوده شدن خیال مهندسان ناظر از عدم دخالت دیگران در مسئولیت‌شان و تسلط به وظایف نظارتی خویش در ساختمان‌ها و همچنین پاسخگو شدن با اطمینان خاطر در کلیه مراجع اداری، انتظامی و قضایی، قدم بسیار بزرگی است و امید است قانون و مقررات نظام مهندسی ساختمان مورد استناد آرای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها نیز قرار

اتمام تخلف ساختمانی نسبت به ارائه گزارشی از تخلف ساختمانی که در واقع «خبر» به حساب می‌آید به شهرداری یا به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اقدام می‌کنند.

البته گزارشی که به شرح فوق می‌تواند گزارش تخلف مهندسان ناظر مربوطه نیز باشد، زیرا به نظر می‌رسد در جریان ساخت و در اجرای ساختمان در کارگاه ساختمان مربوطه حضور نداشته و بعد از اتمام ساختمان در محل حضور یافته و خلاف ساختمانی را مشاهده و اعلام وضعیت نموده‌اند. فلذا نتوانسته‌اند به موقع مانع بروز تخلف شوند و به موقع به شهرداری و سازمان استان گزارش ارائه کنند تا عوامل اجرایی شهرداری مانع ادامه تخلف ساختمانی تا زمان اصلاح و رفع شوند و بدین‌سان موجب شده ساختمان‌ها بدون نظارت و بدون تأیید کیفیت ساخت و یا با اضافه بنا و مغایر با نقشه‌ها و پروانه ساختمانی اجرا شوند.

۲- مجریان ساختمان طبق مواد ۱۰ و ۱۱ آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ماده ۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و بندهای ۱-۷ و ۱-۷ و ۴-۱ آن و ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مجاز به اجرای مغایر با نقشه‌های ساختمانی نیستند و موظف‌اند در صورت مشاهده ایراد در نقشه‌ها موارد را به طراح نقشه‌های ساختمان اعلام کنند تا بررسی، اصلاح و عودت نماید و مجاز نیستند خودسرانه و با توافق یا با دستور مالک نقشه‌های ساختمان را تغییر دهند و مازاد بر نقشه و یا مغایر با پروانه ساختمانی، در ساختمان اعیانی اجرا کنند.

۳- مهندسان ناظر طبق بند ۹ ماده ۲ و ماده ۳۴ و ماده ۲۲ آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و بندهای ۱-۱۳ و ۲-۱۳ و ماده ۱۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

مجاز به اجرای احداث بقیه آن ساختمان نیستند. نتیجه اینکه فقط شهرداری‌ها و کمیسیون‌هایی که نسبت به مجاز شناختن تخلف ساختمانی اقدام نموده‌اند، رأساً مسئول و پاسخگوی مشکلات اداری، اجرایی و حقوقی و ... ادامه اجرا و تکمیل و صدور پایان کار به چنین ساختمان‌هایی هستند. توجه: باید توجه شود که ابقای تخلف ساختمانی، مسئولیت اداری، اجرایی، حقوقی و حرفه‌ای مهندسان و سازمان نظام مهندسی ساختمان را با آن ساختمان قطع می‌نماید، زیرا که سازمان نظام مهندسی ساختمان و مهندسان فقط بر اساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و تعهدات مهندسی خویش مسئول طراحی و نظارت بر اجرای ساختمان‌ها طبق مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی هستند و لذا وظیفه‌ای برای مداخلات با متخلف یا تأیید تخلف ساختمانی (تخلف فنی و شهرسازی) و یا اجرا یا نظارت به اجرای بقیه ساختمان‌های دارای تخلف فنی و شهرسازی، برای آنان تکلیف نشده است.

بنابراین: با نقض مقررات ملی ساختمان در هر ساختمانی و یا با نقض ضوابط شهرسازی توسط آن ساختمان و یا نقض هر دو مقررات و ضوابط مزبور در آن ساختمان، مسئولیت‌های مهندسان مجری و ناظر آن ساختمان بر عهده بلامانع کنندگان تخلفات ساختمانی آن ساختمان قرار می‌گیرد و مسئولیت مهندسان مجری و ناظر و همچنین سازمان نظام مهندسی ساختمان از آن ساختمان سلب و دخالتشان در نظارت و اجرای آن ساختمان مغایر با وظایف قانونی و تعهدات حرفه‌ای آنان خواهد بود.

#### ۵: ایرادات در عملکرد بعضی از مهندسان

ایراداتی در عملکرد بعضی از مهندسان مشاهده می‌شود که به شرح زیر است:

۱- علی‌رغم وجود تخلفات فنی و شهرسازی در یک ساختمان، بعضی از مهندسان ناظر مانع ادامه تخلف و اصلاح و رفع تخلف نمی‌شوند و بعد از



تخلفات ساختمانی ساختمانی‌هایی که مغایر یا مازاد بر نقشه و پروانه ساختمانی روی می‌دهد معمولاً اعیانی‌هایی هستند که بیش از تراکم مجاز ساختمانی یا مغایر با ضوابط شهرسازی مندرج در طرح جامع شهر مربوطه احداث می‌شوند.

ساختمان‌سازها شده تا چهره بعضی از شهرها در هم و برهم و بی‌ضابطه گردد و محلات آن‌ها بدون زیرساخت‌های لازم و با ازدحام جمعیتی و با ترافیک سنگین و با آلودگی محیط زیستی و ... شود و بدین‌سان زمینه مشقت، ناراحتی و نارضایتی مردم فراهم می‌شود.

#### ۶- جمع‌بندی

برای اینکه احداث ساختمان مطابق با قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان صورت گیرد باید موارد زیر به انجام برسد:

الف: از آنجایی‌که وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی ایران مسئول تهیه و تصویب طرح‌های جامع شهرسازی شهرها هستند به نظر می‌رسد باید در حفظ و حراست از اجرای صحیح مقررات طرح‌های جامع شهرها و ضوابط طرح تفصیلی آن‌ها (ضوابط شهرسازی) به طور مستمر و اثرگذار اقدام کنند.

ب: مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی شهرها تنها وظایفی هستند که:

۱- قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان صرفاً برای رعایت آن‌ها در طراحی و اجرای ساختمان‌ها تصویب شده‌اند.

۲- مهندسان رشته‌های هفت‌گانه مهندسی ساختمان فقط برای رعایت آن‌ها پروانه اشتغال به کار مهندسی دریافت نموده‌اند.

ولی در عمل تاکنون تنها موردی که برای بعضی از شهرداری‌ها و بعضی از دست‌اندرکاران و حتی برای بعضی از مهندسان و بعضی از سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان‌ها و شاید برای همه ساختمان‌سازها اهمیت و ارزش چندانی نداشته است، رعایت ضوابط شهرسازی (مقررات طرح جامع شهر) است که با تحکم و یا با بهانه‌هایی نسبت به نادیده گرفتن ضوابط طرح جامع بعضی از شهرها اقدام نموده و می‌نمایند که باید وزارت راه و شهرسازی در اجرای مواد ۳۴

ساختمانی یا عدم وجود اعتقاد به برخورد با تخلفات ساختمانی

■ عدم وجود برخورد قانونی با مسئولین و طراحان ساختمان‌ها در طراحی ساختمان‌های مغایر با ضوابط شهرسازی ناشی از قبول دستور نقشه‌های مغایر با ضوابط شهرسازی

■ عدم برخورد جدی با مهندسان مجری و ناظری که به اجرای ادامه ساختمان‌های دارای تخلف ساختمانی اقدام و نظارت می‌کنند.

■ عدم توجه به پیگیری و تصویب قانون قاطع و مؤثر برای برخورد با تخلفات ساختمانی یا تکمیل قوانین موجود از جمله اصلاح ماده ۴۰ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان و یا تکمیل ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و ...

#### سبب:

■ عادی شدن ابقای تخلفات ساختمانی

■ مضموم شدن برخورد با تخلف و رفع تخلفات ساختمانی

■ ترغیب یا تشویق عده‌ای به گریز از قانون و مقررات با مامشات مسئولین با تخلف ساختمانی

■ راهکار شدن روند ارتکاب به تخلف ساختمانی و دریافت رأی ابقا برای عده‌ای جهت رسیدن به اهداف خود

■ نادیده گرفته شدن مسئولیت مهندسان در اجرای صحیح و بی‌عیب نقشه‌های ساختمانی

■ بی‌توجه شدن به اجرای ساختمان‌های مغایر یا مازاد بر نقشه‌های ساختمانی

■ عدم توجه به نقض محاسبات فنی در ساختمان‌های دارای تخلفات ساختمانی با رواج صدور گواهی استحکام بنای صوری

■ عدم توجه به نقض ضوابط شهرسازی به عنوان حقوق عمومی در ابقای تخلفات ساختمانی ساختمان‌ها

■ بی‌توجه شدن به آسایش، آرامش و رضایت مردم به بهای کسب درآمد شهرداری‌ها و رضایت

گیرد و وظایف مهندسان ساختمان در معرض مخاطرات دخالت‌ها یا بی‌اعتنایی‌ها قرار نگیرد.

#### و: لزوم اجرای طرح جامع شهرها

آنچه که در عملکرد بعضی از مدیریت دستگاه‌های مرتبط با احداث ساختمان مشاهده می‌شود این است که علی‌رغم داشتن مسئولیت قانونی در برخی مواقع به قانون و مقررات دستگاه دیگر که مرتبط با وظایف دستگاه خویش نیز است، بی‌اعتنایی نموده و می‌نمایند و بدین‌سبب است که ساختار شهرها با وجود طرح‌های جامع مطلوب که در دهه‌های گذشته با هزینه‌های کلان تهیه و تصویب و در اختیار شهرداری‌ها گذاشته شده تا براساس آن توسعه و عمران و آبادانی شهر انجام شود ولی بعد از اتمام عمر طرح‌های جامع مذکور، وضع موجود خیلی از شهرها با وضعیت طراحی شده طرح جامع شهرها تطبیق نمی‌کند، در واقع تهیه طرح‌های جامع و طرح تفصیلی شهرها علی‌رغم مطالعات و صرف هزینه‌های بسیار گزاف توسط:

■ بعضی از شهروندان با ارتکاب به تخلف ساختمانی

■ بعضی از شهرداری‌ها با تراکم فروشی و صدور پروانه ساختمانی خلاف به آن‌ها

■ بعضی از کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ با ابقای تخلف از ضوابط شهرسازی با نادیده گرفتن حقوق عمومی

■ بعضی از اشخاص حقیقی، حقوقی، سازمان‌های متولی کنترل اجرای ضوابط شهرسازی با سکوت و ترک فعل از بین برده شده و می‌شوند.

بنابراین:

■ عدم توجه به گزارش‌های مهندسان ناظر از وقوع یا بروز تخلف ساختمانی در ساختمان‌ها توسط شهرداری‌ها

■ عدم برخورد جدی با مسئولینی که به گزارشات مهندسان ناظری بی‌اعتنایی می‌کنند

■ عدم جلوگیری به موقع از وقوع تخلفات



احداث ساختمان در ایران دارای متولیان جدا از هم داشته و در هر شهر توسط شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان مدیریت می‌شود.

د: طبق مواد ۲۶ و ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان وزارت راه و شهرسازی متولی نظارت عالی بر اجرای مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی شهرها و مسئول نظارت بر فعالیت‌های مهندسان ساختمان و فعالیت‌های سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور می‌باشد؛ بنابراین ضرورت دارد نسبت به ایجاد هماهنگی و الزام به اعمال دقت نظر در رعایت ضوابط شهرسازی شهرها توسط متولیان و مهندسان یاد شده اقدام جدی بنماید تا ضمن جلوگیری از بروز تخلف در نقض ضوابط شهرسازی در طراحی و اجرای ساختمان‌ها در جهت ایجاد شهرهای سالم در کشور نیز قدم سازنده بردارد.

ه: وزارت راه و شهرسازی به منظور کنترل اجرای مقررات طرح جامع شهرها (ضوابط شهرسازی شهرها) مقرر نماید مهندسان شهرساز که بر حسب تخصص خود و براساس پروانه اشتغال به کار مأخوذه از آن وزارت، مسئولیت کنترل ضوابط شهرسازی مندرج در دستور تهیه نقشه‌های صادره توسط شهرداری‌ها و همچنین کنترل اجرای نقشه‌های ساختمانی طبق ضوابط شهرسازی را بر عهده بگیرند تا مانع هرگونه مغایرت انحرافات احتمالی در اجرای ضوابط شهرسازی (مقررات طرح جامع شهرها و ضوابط طرح تفصیلی آن‌ها) شوند.

وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، استانداردها و سازمان نظام مهندسی ساختمان با ایجاد ارتباط مستمر بین مسئولین خود با اعضای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰

شهرداری‌ها نسبت به تشریح ضوابط و مقررات طرح جامع شهرها و طرح تفصیلی آن‌ها به عنوان حقوق عمومی اقدام کنند تا با اشراف یافتن به ضوابط شهرسازی و اهمیت آن، آرای خود را با استناد صحیح به قانون، مقررات و ضوابط شهرسازی، صادر کنند.

ج: برای رسیدن به اهداف بند ۹ ماده ۲ و ماده ۳۴ آن قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، نباید ضوابط شهرسازی که بستر اقدام به مقررات ملی ساختمان است در تدوین ماده ۳۳ قانون از مقررات ملی ساختمان جدا می‌شود به طوری که به مقررات ملی ساختمان چنان توسعه یافته که ۲۳ کتاب به عنوان مبحث بر آن نگاشته شده و برای ماده ۳۳ آن قانون، آئین‌نامه اجرایی نوشته شود، ولی در مورد اهمیت و رعایت ضوابط شهرسازی شهرها توسط مهندسان، کارشناسان، مسئولین سازمان استان و شهرداری‌ها در بخشنامه‌ها، دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌ها تا کنون ذکری به میان نیامده است و این‌گونه عملکرد حاکمی از اهمیت‌زدایی از «ضوابط شهرسازی» است تا ارتکاب به تخلف شهرسازی در ساختمان‌ها بی‌اهمیت و قابل دست‌اندازی و ... به نظر بیاید و بعید نباشد.

ولی حق عمومی مردم است که شهری زیبا، دلگشا و مفرح توأم با تجهیزات، تسهیلات، تفریحات، بهداشت و تردد راحت و ... برای زندگی بی‌دغدغه توأم با آسایش، آرامش و سلامتی روحی و روانی داشته باشند، حال با وجود طرح‌های جامع شهرها در دهه‌های متمادی، آیا اجرای آن‌ها در شهرها به مردم آسایش و آرامش و ... به ارمغان آورده‌اند و اگر نیاورده‌اند، چرا؟

و ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در این باره فکر اساسی انجام دهد تا بتواند ضمن ممانعت از نقض ضوابط شهرسازی به اجرای طرح جامع شهرها به همانگونه که مصوب شده‌اند، یاری برساند.

متأسفانه طرح جامع شهرها مظلوم‌ترین ضوابط کشور هستند به طوری که علی‌رغم صرف هزینه بسیار برای تأمین آسایش، آرامش حال، رفاه حال و آینده عموم مردم تهیه می‌شوند و به عنوان نقشه راه توسعه آینده شهرها هستند. ولی بیشتر از سایر ضوابط و به طور آشکار در معرض تعرض و نادیده گرفتن و از بین بردن آن می‌باشند و این وضعیت به متولیان امر هشدار می‌دهد که طرح‌های جامع شهرها را از تعرض مصون نگه دارند.

ب: نقض ضوابط شهرسازی معمولاً با تراکم‌فروشی و یا با آرای ابقای تخلفات ساختمانی مغایر با ضوابط شهرسازی توسط کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ صورت می‌گیرد که برای اینگونه اقدامات باید چاره‌اندیشی شود به طوری که:

■ شهرداری‌ها تابع اجرای ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان شوند و به استناد ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و همچنین براساس ماده ۱۷ قانون درآمد‌های پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و قانون تخلفات اداری، تراکم فروشان به عنوان تجاوز به حقوق عمومی جهت پاسخگویی به مراجع قانونی معرفی شوند.

متأسفانه بعضی از اعضای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها در رابطه با اهمیت رعایت ضوابط شهرسازی در احداث ساختمان‌ها و انشاء آرای مبتنی بر قانون مربوطه راهنمایی لازم نشده و نمی‌شوند و در مورد آرای بی‌استناد یا با استناد نادرست، مورد سؤال قرار نمی‌گیرند تا روش خود را اصلاح کنند. لذا بسیار ضروری است متولیان