

جناب آقای دکتر غلامرضا هوایی

رئیس محترم هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: نظریه مشورتی گروه پنجم وحدت رویه رشته راه و ساختمان در خصوص مبانی تعیین سهم عوامل موثر در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی "مبحث اول: خسارت وارده به مستحدثات مجاور"

باسلام و احترام:

بازگشت به نامه شماره ۳۹۷۷ مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۰ و نامه شماره ۷۳۳۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۶ ریاست سابق هیات مدیره محترم کانون، مبنی بر تعیین اعضای گروه پنج وحدت رویه رشته راه و ساختمان؛ نظریه مشورتی گروه پنجم وحدت رویه رشته راه و ساختمان در خصوص مبانی تعیین سهم عوامل موثر در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی "مبحث اول: خسارت وارده به مستحدثات مجاور" به استحضار عالی می‌رساند.

اعضای گروه پنج بابرگزاری جلسات متعدد و در راستای وحدت رویه میان کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان؛ نظریه مشورتی خود را طبق صورت جلسه پیوست به اتفاق آراء به شرح ذیل پیشنهاد نمودند. که جهت استحضار و امر به ابلاغ تقدیم می‌گردد.

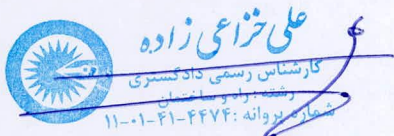
این قسمت باکوشش و همت آقایان امیرعلی فامیلی - محمدرضا عطرچیان، محمدجواد تیموری، اسماعیل ضرغامی، پژمان وهاب کاشی، حسین احمدی و علی خزاعی زاده؛ و صرف جلسات متعدد تدوین گردیده است.

شایان ذکر است قسمت دوم این راهنما "متعاقباً بررسی و تدوین خواهد گردید."

از بذل توجه جنابعالی کمال امتنان را دارد.

با تجدید احترام - علی خزاعی زاده

دبیر گروه پنجم وحدت رویه رشته راه و ساختمان



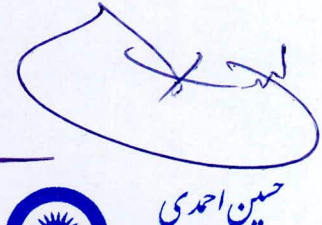
صور تجلسه کار گروه پنج کمیسیون وحدت رویه گروه شش

پس از بررسی و تبادل نظراعضای کار گروه پنج کمیسیون وحدت رویه گروه شش (راه وساختمان ونقشه برداری) طی جلسات متعدد درخصوص مبانی تعیین میزان تاثیر عوامل موثر در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی " مبحث اول: خسارت وارده به مستحذات مجاور " این کار گروه (متشکل از آقایان امیرعلی فامیلی -محمدرضا عطرچیان ، محمدجواد تیموری ، اسماعیل ضرغامی ، پژمان وهاب کاشی ، حسین احمدی و علی خزاعی زاده) نتیجه برری و روش پیشنهادی خودرا به شرح زیر اعلام می نماید .

-شیوه نامه مذکور حاصل تشریک مساعی وهمفکری همکاران کارشناس رسمی دادگستری شرکت کننده درجلسات وحدت رویه بوده و تنها می تواند به عنوان یک راهنما تلقی گردد.

- کارشناسان رسمی دادگستری درهرمورد باتوجه به اسنادومدارک پرونده ، تحت شرایط ومشخصات محل وبررسی های لازم وتحقیقات کافی به مسئولیت خود ، نظریه مربوطه را اعلام می نمایند.


کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه وساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۱۵۱۰

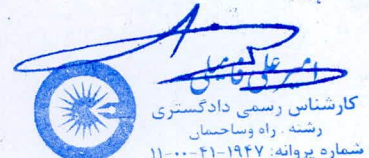

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه وساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۵۶۸۱


کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه وساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۸۶۲


کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه وساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۰۴۵۵


کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه وساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۴۴۷۲


کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه وساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۶۹۱


کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه وساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۱۹۴۷

شیوه نامه ؛ مبانی تعیین میزان تاثیر عوامل موثر در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی

"مبحث اول: خسارت وارده به مستحدثات مجاور"

۱- کلیات:

امروزه با پیشرفت جوامع بشری و افزایش رفاه اجتماعی، تخریب بناهای قدیمی و احداث ساختمان های نو و با تعداد طبقات متعدد به جای آن ها امری معمول تلقی می شود. در اجرای عملیات تخریب ساختمان، به عنوان اولین مرحله ساخت و ساز، اشخاص حقیقی و حقوقی دخیل هستند که طبق قوانین ومقررات جاریه و ضوابط مربوطه مسئولیت هایی بر عهده آن ها قرار گرفته است و عدم رعایت این وظایف حرفه ای، ورود خسارت اعم از جانی و مالی به اشخاص را محتمل می کند. هدف این شیوه نامه شناخت اشخاص دخیل در عملیات تخریب و نوسازی ساختمان و بررسی مبانی تعیین میزان تاثیر عوامل دارای مسئولیت در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی به مستحدثات مجاور می باشد.

۲- هدف:

تعیین میزان تاثیر مسئولیت اشخاص، دارای مسئولیت در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی در مرحله گودبرداری و پایدارسازی دیواره های گود به مستحدثات مجاور می باشد که عوامل مربوطه عموماً شامل: مالک ساختمان، مهندس طراح، مهندس مجری (سازنده)، مهندس ناظر، سازمان نظام مهندسی ومقررات ملی ساختمان، شهرداری، سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و شرکت های خدمات آزمایشگاهی، ژئوتکنیک و شناسایی مصالح می باشند که حسب مورد بر مبنای مسئولیت قراردادی، الزامات قانونی، براساس قوانین، مقررات و ضوابط مسئول می باشند. معمولاً ترکیبی از موارد مختلف سبب خسارت می گردد که سهم هریک از عوامل دارای مسئولیت در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی متفاوت بوده و نیاز به کارشناسی دارد.

نکته مهم: قابل توجه کارشناسان محترم، اطلاعات موضوع این راهنمای عمل، صرفاً جنبه توصیه ای و پیشنهادی داشته و در مورد حیطه صلاحیت، حدود شرح وظایف و مسئولیت ها دقت لازم و کافی به عمل آید.

۳- دامنه کاربرد:

تعیین میزان تاثیر عوامل موثر در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی در مرحله گودبرداری و پایدارسازی دیواره های گود به مستحدثات مجاور

حسین احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۵۶۸۱

محمد جواد تیموری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۸۴۲

محمد رضا عطرچیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۰۴۵۵

اسماعیل ضرعانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۳۶۹۱

امیرعلی فایلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۱۹۴۷

علی خزاعی زاوه
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۱-۴۱-۴۴۷۴

شاهان وثاب کاشی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۱-۴۱-۴۴۵۴

۴- تعاریف :

- بروز خسارت : لطمه و آسیب تا خرابی وارد شده به مستحدثات
- بهای خسارت: هزینه لازم برای جبران خسارت وارد شده به مستحدثات
- مستحدثات مجاور: مستحدثات مجاور ساختمان در حال احداث، شامل: ساختمان های مجاور، معابر مجاور، تأسیسات شهری مجاور، سازه های مدفون مجاور

۵- طبقه بندی انواع خسارت:

الف: از لحاظ قابلیت مشاهده:

- خسارت قابل مشاهده: خسارتی که با معاینه محلی قابل تشخیص و ادراک است.
- خسارت غیرقابل مشاهده: خسارتی که به تنهایی با معاینه محلی قطعیت آن قابل تشخیص نیست و نیاز به مشاهدات براساس انجام آزمایشات فنی و تخصصی هست.

ملاحظات کارشناسی ۱:

- در صورتی که تمامی خسارات احتمالی قابل مشاهده باشد، کارشناس نسبت به تشریح خسارات وارده و میزان تأثیر عوامل موثر در آن اقدام می نماید.
- در صورتی که کارشناس تشخیص دهد که احتمال وجود خسارت می رود اما غیرقابل مشاهده است، برای احراز و قطعیت وجود خسارت یا جهت تشخیص علت وقوع آن و تعیین میزان تأثیر عوامل مؤثر، موضوع را به مراجع مرتبط از جمله مهندسین مشاور ارجاع می دهد.

ب: از لحاظ برگشت پذیری:

- خسارت برگشت ناپذیر: خسارت وارده به مستحدثات مجاور به گونه ای است که با ترمیم و تعمیر آن امکان بازگشت به ارزش قبل از وقوع خسارت وجود ندارد.
- خسارت برگشت پذیر: خسارت وارده به مستحدثات مجاور به گونه ای است که با ترمیم و تعمیر آن امکان بازگشت به ارزش قبل از وقوع خسارت وجود دارد.

محمد رضا عطرچیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۰۴۵۵

اسماعیل ضرعانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۶۹۱

محمد جواد تیموری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۸۶۲

علی خزاعی زاوه
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۴۶۷۴

پیشانی و نوب کاشی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۲۵۲

حسین احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۵۶۸۱

امیر علی قائمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۱۹۲۲

- توضیح :

چنانچه خسارت برگشت ناپذیر باشد، لحاظ نمودن میزان خسارت ناشی از افت ارزش در مجموع خسارت وارده توسط کارشناس، منوط به دستور صریح مرجع قضایی است.

ج: از لحاظ شدت خسارت:

- خسارات اساسی: عبارت از خسارتی که در آنها به اساس بنا (اعم از سازه، معماری و تأسیسات) ساختمان لطمه وارد شده است.
- خسارت غیر اساسی: عبارت از خسارتی که در آنها به اساس بنا (اعم از سازه، معماری و تأسیسات) ساختمان لطمه وارد نشده است.

ملاحظات کارشناسی ۲:

- خسارت اساسی می تواند در سازه، معماری و تأسیسات ساختمان و یا ترکیبی از آن ها مطرح باشد.
- اگر خسارت اساسی به ساختمان، به گونه ای تشخیص داده شود که تعمیرات، امکان پذیر نبوده و ساختمان از حیز انتفاع خارج شده باشد، کارشناس می تواند بر اساس ارزش ملک قبل از بروز حادثه تعیین خسارت نماید.
- اگر خسارت اساسی به ساختمان، به گونه ای تشخیص داده شود که تعمیرات، امکان پذیر باشد، برای تعیین نوع و میزان هزینه تعمیرات، موضوع به مراجع مرتبط از جمله مهندسین مشاور، آزمایشگاه تخصصی ارجاع داده شود .

د: از لحاظ نوع خسارت:

- خسارت سازه ای
- خسارت معماری
- خسارت تأسیساتی (برقی و مکانیکی)

ه: صلاحیت عوامل موثر:

- واجد صلاحیت
- فاقد صلاحیت

۶- گام های تعیین سهم عوامل موثر در خسارت:

- گام اول: تفکیک سهم کل بخش عوامل اجرایی و کل بخش عوامل طراحی از خسارت وارد شده (تعیین ضریب اجرا (C) ضریب طراحی (D))

این بخش شامل امضای کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان است. هر امضا شامل یک مهر دایره‌ای با نشان خورشید و یک امضای دست‌نویس است. اطلاعات زیر از روی امضاها استخراج شده است:

- حسین احمدی**: کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، شماره پروانه ۱۱-۰۰-۴۱-۵۶۸۱
- محمد جواد محمودی**: کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، شماره پروانه ۱۱-۰۰-۴۱-۲۸۶۲
- محمد رضا عطرجیان**: کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، شماره پروانه ۱۱-۰۰-۴۱-۴۵۵
- اسماعیل ضرفامی**: کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، شماره پروانه ۱۱-۰۰-۴۱-۲۶۹۱
- امیرعلی فرامینی**: کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، شماره پروانه ۱۱-۰۰-۴۱-۱۹۴۷
- علی خزاعی زاده**: کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، شماره پروانه ۱۱-۰۰-۴۱-۲۲۷۲
- پرتشان وثب کاشی**: کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، شماره پروانه ۱۱-۰۰-۴۱-۲۲۵۳

- **گام دوم:** تعیین سهم هر یک از عوامل موثر در اجرا از خسارت وارده ناشی از مسئولیت بخش اجرایی (حداکثر ۱۰۰٪)
- **گام سوم:** تعیین سهم هر یک از عوامل موثر در طرح از خسارت وارده ناشی از مسئولیت بخش طراحی (حداکثر ۱۰۰٪)
- **گام چهارم:** تعیین سهم هر یک از عوامل موثر در طراحی از سهم کل بخش طراحی = (سهم هر عامل طراحی) × ضریب طراحی
- **گام پنجم:** تعیین سهم هر یک از عوامل موثر در طراحی از سهم کل بخش اجرا = (سهم هر عامل اجرا) × ضریب بخش اجرایی

ملاحظات کارشناسی ۳:

- به دلیل احتمال وجود شرایط پیش بینی نشده، خارج از حدود وظایف و مسئولیت های عوامل پروژه، از جمله سوانح طبیعی، شرایط فورس ماژور، فرونشست طبیعی، تغییر سطح آب زیرزمینی، میتوان مجموع سهم اختصاص یافته به بخش اجرا و طراحی (C+D) را کمتر از ۱۰۰٪ در نظر گرفت.
- چنانچه مالک مجری فاقد صلاحیت را انتخاب کند و بکار بگیرد با وجود اهمال در پذیرش مسئولیت توسط مجری، سهم مالک در بروز خسارت افزایش یافته و از سهم مجری کاسته می شود. جریمه و جزای احتمالی ناشی از عدم مهارت مجری و پذیرش مسئولیت توسط وی به تشخیص مقام محترم قضایی و فارغ از خسارت احصاء شده در مورد کارشناسی می باشد.

۷- تعیین سهم هر یک از عوامل طراحی و اجرا در خرابی ایجاد شده در حالتی که پروژه فاقد مجری ذیصلاح می باشد.

حداکثر سهم عوامل در بروز خسارت (D+C ≤ ۱۰۰)								
سهم عامل در بروز خسارت از طراحی D =			سهم کل عوامل اجرایی در بروز خسارت به درصد C =					
سهم هر یک از عوامل از D			سهم هر یک از عوامل از C					
آزمایشگاه	نظام مهندسی	طراح	آزمایشگاه	نظام مهندسی	شهرداری	ناظر	مجری	مالک
۲۰	۱۰	۱۰۰	۵	۱۰	۱۵	۱۵	۱۰۰	۵۰
فاقد مجری ذیصلاح								

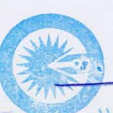
 **حسین احمدی**
 کارشناس رسمی دادگستری
 رشته: راه و ساختمان
 شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۵۶۸۱

 **محمد جواد تهرانی**
 کارشناس رسمی دادگستری
 رشته: راه و ساختمان
 شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۸۶۲

 **محمد رضا عطرچیان**
 کارشناس رسمی دادگستری
 رشته: راه و ساختمان
 شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۰۴۵۵

 **شایان وواب کاشفی**
 کارشناس رسمی دادگستری
 رشته: راه و ساختمان
 شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۲۵۲

 **امیرعلی فاضلی**
 کارشناس رسمی دادگستری
 رشته: راه و ساختمان
 شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۱۹۴۷

 **علی خزاعی زاده**
 کارشناس رسمی دادگستری
 رشته: راه و ساختمان
 شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۴۴۷۴

 **اسماعیل زargarانی**
 کارشناس رسمی دادگستری
 رشته: راه و ساختمان
 شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۶۹۱

۷/۱- تعیین سهم هر یک از عوامل طراحی و اجرا در خرابی ایجاد شده در حالتی که پروژه دارای مجری ذیصلاح می باشد.

حداکثر سهم عوامل در بروز خسارت ($D+C \leq 100$)								
سهم عامل در بروز خسارت از طراحی $D =$			سهم کل عوامل اجرایی در بروز خسارت به درصد $C =$					
سهم هر یک از عوامل از D			سهم هر یک از عوامل از C					
آزمایشگاه	نظام مهندسی	طراح	آزمایشگاه	نظام مهندسی	شهرداری	ناظر	مجری	مالک
۲۰	۱۰	۱۰۰	۵	۵	۱۰	۱۰	۱۰۰	۱۰
دارای مجری ذیصلاح								

توضیح:

حداکثر سهم عوامل در بروز خسارت در جدول فوق الذکر مبتنی بر تجارب و موارد بررسی شده در کارگروه پیشنهاد شده است که جنبه راهنمایی و پیشنهادی داشته و حسب قرار کارشناسی صادره ضرایب مذکور می تواند تعدیل و تغییر نماید.

پیوست ها:

۱- شرح برخی از مواد مربوط به بند ۲ فهرست شیوه نامه مذکور از جمله :

قانون اساسی، قانون مدنی زمینه، قانون مسئولیت مدنی، قانون مجازات اسلامی، قانون نظام مهندسی، مقررات ملی ساختمان .

۲- توضیح : مبانی تعیین سهم عوامل موثر در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی

با بررسی مسئولیت مدنی ناشی از میزان تاثیر عوامل دارای مسئولیت و در پی آن شناسایی اشخاص دخیل در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی رهیافت هایی برداشت گردید که در ذیل به چندی از آن ها اشاره می کنیم:

محمد رضا عطرجیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۰۴۵۵

محمد جواد تیموری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۸۶۲

حسین احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۵۶۸۱

شاهان دهباشی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۱۵۲

اسماعیل ضرفامی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۶۹۱

امیرعلی فایلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۱۹۴۷

علی خزاعی زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۴۷۴

- در بروز خسارت از مرحله تخریب ساختمان، به عنوان نخستین مرحله از مراحل ساخت و ساز، اشخاص متعددی با مسئولیت های مشخصی حضور دارند که ممکن است شخص حقیقی باشند یا حقوقی.

- نخستین شخص حقیقی مالک (صاحب کار) است که قصد دارد از حق مالکیت خود در راستای رفع نیاز یا کسب منفعت بهره جوید. در پی اقدام مالک ساختمان برای تخریب بنا و اخذ مجوز لازم در این زمینه، خودبه خود و به صورت الزامی، پای مهندس مجری و مهندس ناظر. سازنده فاقد صلاحیت و پیمانکاران جزء به میان کشیده می شود.

به موجب قوانین و مقررات حاکم، سازمان هایی نیز در این زمینه دخیل هستند که بیشتر نقش نظارتی و اجرایی را ایفا می کنند؛ شهرداری، سازمان نظام مهندسی و اداره کل راه شهرسازی از این قبیل هستند.

- در صورت ورود خسارت در عملیات اجرائی ساختمان، مسئولیت مدنی اشخاص دخیل در این مورد را بر حسب مورد، می توان بر مبنای قاعده لاضرر، نظریه تسبیب، تقصیر، نظریه خطر و ... استوار نمود.

- در صورت دخالت اسباب متعدد در وقوع حادثه و ورود خسارت، به منظور حمایت از زیان دیده تجزیه خسارت به عوامل مختلف، می توان با وحدت ملاک از ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی، در رابطه با زیان دیده، عاملان حادثه را به صورت تضامنی مسئول دانست و پس از جبران خسارت و در رابطه بین خودشان، مسئولیت آن ها را بر مبنای درجه تقصیر یا میزان مداخله آنان استوار ساخت.

اسماعیل ضرعانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۸۶۲

محمد جواد تیموری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۸۶۲

حسین احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۵۶۸۱

پرشان وثاب کاشی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۴۳۵۲

محمد رضا عطرچیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۰۴۵۵

اسماعیل ضرعانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۶۹۱

امیرعلی فایلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۲۷

علی خزاعی زاوه
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۴۴۷۲

پیوست شیوه نامه ؛ مبانی تعیین سهم عوامل موثر در بروز خسارت ناشی از عملیات ساختمانی

برخی از مواد مرتبط با قوانین، مقررات و ضوابط حاکم بر عملیات ساختمانی

ردیف	موضوع	شماره ماده	شرح ماده
۱	قانون اساسی	۴۰	هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد .
۲	قانون مدنی	۳۸	مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا که بالا رود و همچنین است نسبت به زیرزمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثنا کرده باشد
		۱۰۹	دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می شود مگر این که قرینه یا دلیلی بر خلاف آن موجود باشد.
		۱۱۰	بنا به طور ترصیف و وضع سر تیر از جمله قرائن است که دلالت بر تصرف و اختصاص می کنند.
		۱۱۱	هر گاه از دو طرف بنا متصل به دیوار به طور ترصیف باشد و یا از هر دو طرف به روی دیوار سر تیر گذاشته شده باشد آن دیوار محکوم به اشتراک است مگر این که خلاف آن ثابت شود.
		۱۱۲	هر گاه قرائن اختصاصی فقط از یک طرف باشد تمام دیوار محکوم به مالکیت صاحب آن خواهد بود مگر این که خلافش ثابت شود.
		۱۱۳	مخارج دیوار مشترک بر عهده کسانی است که در آن شرکت دارند.
		۱۱۴	هیچیک از شرکاء نمی تواند دیگری را اجبار بر بنا و تعمیر دیوار مشترک نماید مگر این که دفع ضرر به نحو دیگر ممکن نباشد.
		۱۱۵	در صورتی که دیوار مشترک خراب شود واحد شریکین از تجدید بناء و اجازه تصرف در مبنای مشترک امتناع نماید شریک دیگری تواند در حصه خاص خود تجدید بنای دیوار را کند.
		۱۱۶	هر گاه احد شرکا راضی به تصرف دیگری در مبنای باشد ولی از تحمل مخارج مضایقه نماید شریک میتواند بنا دیوار را تجدید کند و در این صورت اگر بنای جدید با مصالح مشترک ساخته شود دیوار مشترک خواهد بود والا مختص به شریکی است که بنا را تجدید کرده است.
		۱۱۷	اگر یکی از دو شریک دیوار مشترک را خراب کند در صورتی (که) خراب کردن آن لازم نبوده باید آن که خراب کرده مجدداً آن را بنا کند
		۱۱۸	هیچ یک از دو شریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا سر تیر بگذارد یا درپچه و رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید

۱۲۰	اگر صاحب دیوار به همسایه اذن دهد که به روی دیوار او سر تیر بگذارد یا روی آن بنا کند هر وقت بخواهد میتواند از اذن خود رجوع کند مگر این که به وجه ملزومی این حق را از خود سلب کرده باشد.
۱۲۱	هر گاه کسی به اذن صاحب دیوار بر روی دیوار سر تیری گذارده باشد و بعد آن را بردارد نمی تواند مجددا بگذارد مگر به اذن جدید از صاحب دیوار و همچنین است سایر تصرفات.
۱۲۲	اگر دیواری متعایل به ملک غیر یا شارع و نحو آن شود که مشرف به خرابی گردد صاحب آن اجبار می شود که آن را خراب کند.
۱۲۳	اگر خانه یا زمینی بین دو نفر تقسیم شود یکی از آنها نمی توانند دیگری را مجبور کند که با هم دیواری مابین دو قسمت بکشند.
۱۲۴	اگر از قدیم سر تیر عمارتی روی دیوار مختصی همسایه بوده و سابقه این تصرف معلوم نباشد باید به حال سابق باقی بماند و اگر به سبب خرابی عمارت و نحوه آن سر تیر برداشته شود صاحب عمارت می تواند آن را تجدید کند و همسایه حق ممانعت ندارد مگر این که ثابت نماید وضعیت سابق به صرف اجازه او ایجاد شده بوده است.
۱۲۵	هر گاه طبقه تحتانی مال کسی باشد و طبقه فوقانی مال دیگری هر یک می تواند به طور متعارف در حصه اختصاصی خود تصرف بکند لیکن نسبت به سقف بین دو طبقه هر یک از مالکین طبقه فوقانی و تحتانی می توانند در کف یا سقف طبقه اختصاصی خود به طور متعارف آن اندازه تصرف نمایند که مزاحم حق دیگری نباشد.
۱۲۶	صاحب اطاق تحتانی نسبت به دیوارهای اطاق و صاحب فوقانی نسبت به دیوارهای غرفه بالا اختصاص و هر دو نسبت به سقف مابین اطاق و غرفه بالاتر اک متصرف شناخته می شوند.
۱۲۷	پله فوقانی، ملک صاحب طبقه فوقانی محسوب است مگر این که خلاف آن ثابت شود.
۱۲۸	هیچ یک از صاحبان طبقه تحتانی و غرفه فوقانی نمی تواند دیگری را اجبار به تعمیر یا مساعدت در تعمیر دیوارها و سقف بنماید.
۱۲۹	هر گاه سقف واقع مابین عمارت تحتانی و فوقانی خراب شود در صورتی که بین مالک فوقانی و مالک تحتانی موافقت در تجدید بنا حاصل نشود و قرارداد ملزومی سابقا بین آنها موجود نباشد هر یک از مالکین اگر تیر عا سقف را تجدید نمود چنانچه با مصالح مشترکه ساخته شده باشد سقف مشترک و اگر با مصالح مختصه ساخته شده باشد متعلق به بانی خواهد بود.
۱۳۰	کسی حق ندارد خانه خود را به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن خروجی بدهد ملزم به رفع آن خواهد بود
۱۳۱	اگر شاخه درخت کسی داخل در فضای خانه یا زمین همسایه شود باید از آنجا عطف کند و اگر نکرد همسایه می تواند آن را عطف کند و اگر نشد از حد خانه خود قطع کند و همچنین است حکم ریشه های درخت که داخل ملک غیر می شود.
۱۳۲	کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد.
۱۳۳	کسی نمی تواند از دیوار خانه خود به خانه همسایه در باز کند اگر چه دیوار ملک مختصی او باشد لیکن می تواند از دیوار مختص خود روزنه یا شبکه باز کند و همسایه حق منع او را ندارد ولی همسایه هم می تواند جلوی روزنه و شبکه دیوار بکشد یا پرده بیویزد که مانع رویت شود.
۱۳۴	هیچ یک از اشخاصی که در یک معبر یا یک مجری شریکند نمی توانند شرکاء دیگر را مانع از عبور یا بردن آب شوند.

۱۳۵	هر کس از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد.
۱۳۶	حریم مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد.
۱۳۷	حریم چاه برای آب خوردن (۲۰) گز و برای زراعت (۳۰) گز است.
۱۳۸	حریم چشمه و قنات از هر طرف در زمین رخوه (۵۰) گز و در زمین سخت (۲۵۰) گز است لیکن اگر مقادیر مذکوره در این ماده و ماده قبل برای جلوگیری از ضرر کافی نباشد به اندازه ای که برای دفع ضرر کافی باشد به آن افزوده می شود.
۱۳۹	حریم در حکم ملک صاحب حریم است و تملک و تصرف در آن که منافعی باشد با آنچه مقصود از حریم بدون اذن از طرف مالک صحیح نیست و بنابراین کسی نمی تواند در حریم چشمه و یا قنات دیگری چاه یا قنات بکند ولی تصرفاتی که موجب تضییع نشود جایز است.
۱۴۰	تملک حاصل می شود: ۱- به اعیان اراضی موات و حیازات اشیاء مباحه ۲- به وسیله عقود و تعهدات ۳- به وسیله اخذ به شفعه ۴- به ارث.
۱۴۱	مراد از اعیان زمین آن است که اراضی موات و مباحه را به وسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت، درختکاری، بنا ساختن و غیره قابل استقاده نمایند.
۱۴۲	شروع در اعیان از قبیل سنگ چین اطراف زمین یا کندن چاه و غیره تحجیر است و موجب مالکیت نمی شود ولی برای تحجیر کننده ایجاد حق اولویت در اعیان می نماید.
۱۴۳	هر کس از اراضی موات و مباحه قسمتی را به قصد تملک اعیان کند مالک آن قسمت می شود.
۱۴۴	احیان اطراف زمین موجب تملک، وسط آن نیز می باشد.
۱۴۵	احیان کننده باید قوانین دیگر مربوط به این موضوع را از هر حیث رعایت نماید
۲۲۱	اگر کسی تعهد اقدام به امری را بکند یا تعهد نماید که از انجام امری خودداری کند، در صورت تخلف، مسئول جبران خسارت طرف مقابل است
۳۲۸	هر کس مال غیر را تلف کند ضامن آن است و باید مثل یا قیمت آن را بدهد اعم از اینکه از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از اینکه عین باشد یا منفعت و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص قیمت آن مال است
۳۲۹	اگر کسی خانه یا بنای کسی را خراب کند باید آن را به مثل صورت اول بنا نماید و اگر ممکن نباشد باید از عهده قیمت
۳۳۱	هر کس سبب تلف مالی بشود باید مثل یا قیمت آن را بدهد اگر سبب نقص یا عیب آن شده باشد باید از عهده نقص و قیمت آن برآید
۳۳۳	صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می شود مشروط بر این که خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده و یا از عدم مواظبت او تولید شده است.
۴۲۷	اگر در مورد ظهور عیب مشتری اختیار ازش کند تفاوتی که باید باو داده شود بطریق ذیل معین میگردد: قیمت حقیقی منبع در حال بی عیبی و قیمت حقیقی آن در حال معیوبی به توسط اهل خبره معین شود. اگر قیمت آن در حال بی عیبی مساوی با قیمتی باشد که در زمان بیع بین طرفین مقرر شده است تفاوت بین این قیمت و قیمت منبع در حال معیوبی مقدار ازش خواهد بود. و اگر قیمت منبع در حال معیوبی کمتر یا زیادت از ثمن معامله باشد نسبت بین قیمت منبع در حال معیوبی و قیمت آن در حال بی عیبی معین شده و باید از ثمن مقرر بهمان نسبت نگاه داشته و بقیه را بعنوان ازش بمشتری رد کند.
۹۵۱	تعدی، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری

۹۵۳	تقصیر اعم است از تقصیر و تعدی	۳	قانون مسئولیت مدنی
۱	هر کس بدون مجوز قانونی، عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی ... لطمه ای وارد نماید...» (بیانگر این مطلب است که تقصیر انواع مختلفی دارد که عبارتند از تقصیر عمدی، تقصیر غیر عمد و تقصیر شبه عمد)	۴	قانون مجازات اسلامی
۲	هر رفتاری اعم از فعل یا ترک فعل که در قانون برای آن مجازات تعیین شده است جرم محسوب می شود		
۷	شخصی که مسئول نگهداری از صغیر یا مجنون است را در صورت تقصیر در نگهداری، مسئول جبران خسارات وارده از سوی صغیر یا مجنون دانسته است		
۱۰	کسی که به حیثیت و اعتبارات شخصی یا خانوادگی او لطمه وارد شود می تواند از کسی که لطمه وارد آورده است جبران زیان مادی : معنوی خود را بخواهد هر گاه اهمیت زیان و نوع تقصیر ایجاب نماید دادگاه می تواند در صورت اثبات تقصیر علاوه بر صدور حکم به خسارات مالی حکم به رفع زیان از طریق دیگر از قبیل الزام به عذرخواهی و درج حکم در جراید و امثال آن نماید		
۱۱	کارمندان دولت و شهرداریها و موسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی خساراتی به اشخاص وارد نمایند شخصاً مسئول جبران خسارت وارده می باشند ولی هر گاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و یا موسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا موسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هر گاه اقداماتی که بر حسب ضرورت برای تامین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارات نخواهد بود		
۱۲	کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی میباشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین انجام کار یا بمناسبت آن وارد شده است مگر اینکه محرز شود تمام احتیاط هائی که ارضاع [و احوال قضیه ایجاب مینموده بعمل آورده یا این که اگر احتیاط های مزبور را بعمل میاوردند باز هم جلوگیری از ورود زیان متصور نمی بود کارفرما میتواند بوارکننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید	۴	قانون مجازات اسلامی
۳	قوانین جزایی ایران درباره کلیه اشخاصی که در قلمرو حاکمیت زمینی، دریایی و هوایی جمهوری اسلامی ایران مرتکب جرم شوند اعمال می شود مگر آنکه به موجب قانون ترتیب دیگری مقرر شده باشد		
۱۳	حکم به مجازات یا اقدام تأمینی و تربیتی و اجرای آنها حسب مورد نباید از میزان و کیفیتی که در قانون یا حکم دادگاه مشخص شده است تجاوز کند و هرگونه صدمه و خسارتی که از این جهت حاصل شود، در صورتی که از روی عمد یا تقصیر باشد حسب مورد موجب مسئولیت کیفری و مدنی است و در غیر این صورت، خسارت از بیت المال جبران می شود		
۱۴۹	هرگاه مرتکب در زمان ارتکاب جرم دچار اختلال روانی بوده به نحوی که فاقد اراده یا قوه تمیز باشد مجنون محسوب می شود و مسئولیت کیفری ندارد.		
۵۱۷	اگر مالک یا کسی که عهده دار احداث ملکی است بنایی را به نحو مجاز بسازد یا بالکن و مانند آن را با رعایت نکات ایمنی و ضوابط فنی که در استحکام بنا لازم است در محل مجاز احداث کند و اتفاقاً موجب آسیب یا خسارت گردد، ضامن نیست تبصره- اگر عمل غیر مجاز به گونه ای باشد که نتوان آن را به مالک مستند نمود مانند آنکه مستند به مهندسین ساختمان باشد ضامن از مالک منتفی و کسی که عمل مذکور مستند به اوست ضامن است		

۵	قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان آئین نامه اجرایی	۳	مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آنها است که باید در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها در جهت تأمین ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، حفاظت محیط‌زیست و صرفه‌جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه‌های ملی رعایت شود.
۴		۹	مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.
۱۱		۱۱	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 مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند.
۱۸		۱۸	مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را بر عهده 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.
۲۱		۲۱	مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسوولیت خود می‌سازد بر اساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.
۲۴		۲۴	در عایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می‌باشد.
۳۳		۳۳	ناظر، به هنگام صدور پروانه ساختمان، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی میگردد. ناظر نمیتواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه‌ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث میشود.
۳۳		۳۳	ابعاد، شکل، عناوین و محتوای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که در سراسر کشور یکسان است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.
۸۵		۸۵	هیأت مدیره می‌تواند در صورت اطلاع از وقوع تخلف، بدون دریافت شکایت، راساً نیز به شورای انتظامی استان اعلام شکایت کند.
۸۸		۸۸	طرح و رسیدگی به شکایت در مراجع قضایی مانع از رسیدگی در شورای انتظامی استان و اعمال مجازاتهای انضباطی و حرفه‌ای مندرج در این آئین نامه نخواهد بود.
۹۰		۹۰	مجازاتهای انتظامی به قرار زیر است: درجه ۱- اخطار کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی استان درجه ۲- توبیخ با درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی استان درجه ۳- محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه ماه تا یکسال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت. درجه ۴- محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت یکسال تا سه سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت. درجه ۵- محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه سال تا پنج سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت. درجه ۶- محرومیت دائم از عضویت نظام مهندسی استان ها و ابطال پروانه اشتغال. تبصره- در صورت تکرار تخلف، اشخاصی که به سه مرتبه محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال محکوم شده باشند در صورتی

افزایش یک برابر مجموع مدت محرومیت‌های قبلی از استفاده از پروانه اشتغال و ضبط آن و یا مجازات از نوع درجه ۶ محکوم خواهند شد.	تخلفات انضباطی و حرفه‌ای عبارت از تخلف در اموری است که انجام آن ناشی از پروانه اشتغال موضوع قانون یا عضویت در نظام مهندسی استان باشد. تخلف انضباطی و حرفه‌ای و انطباق آنها با مجازات‌های انتظامی به شرح زیر است. الف- عدم رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و همچنین ضوابط و معیارهای فنی مربوط به آن یا هر اقدام یا عملی که مخالف یا متناقض با مقررات مذکور یا سایر مقررات مربوط جاری کشور باشد، مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه پنج. ب- مسامحه یا عدم توجه در انجام امور حرفه‌ای به نحوی که موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود، از درجه یک تا درجه چهار. پ- مسامحه و یا عدم توجه در انجام امور حرفه‌ای به نحوی که موجب اضرار غیر و یا تضییع حقوق یا اموال عمومی شود، از درجه یک تا درجه پنج. ت- خودداری از انجام اقدامات بازدارنده یا اصلاحی در مورد تخلفات هر یک از عوامل اجرایی کار از نظر مشخصات لوازم و مصالح و کیفیت انجام کار یا توجه به مفاد قراردادهای مربوط و ضوابط و مقررات ساختمان، از درجه یک تا درجه سه. ث- صدور گواهی‌های خلاف واقع، از درجه یک تا درجه پنج. ج- تأیید غیر واقعی میزان عملیات انجام شده جهت تنظیم صورت وضعیت یا مدرک مشابه دیگر، از درجه سه تا درجه پنج. چ- امتناع از اظهار نظر کارشناسی پس از قبول انجام آن در مواردی که از طریق مراجع ناصلاح قانونی نظر خواهی شده است، از درجه یک تا درجه سه. ح- تعلل در تنظیم و تسلیم گزارش‌هایی که به موجب ضوابط و مقررات با دستورات مراجع ناصلاح قانونی موظف به تهیه و تسلیم آنها به مراجع ذیربط بوده است، از درجه یک تا درجه سه. خ- عدم توجه به مفاد اطلاعیه‌ها و اخطاریه‌های ابلاغ شده از سوی مراجع ناصلاح و ذیربط، از درجه یک تا درجه پنج. د- جعل در اوراق و اسناد و مدارک حرفه‌ای به شرط اثبات وقوع جعل در مراجع قضایی، از درجه سه تا درجه پنج. ذ- اشتغال در حرف مهندسی موضوع قانون خارج از صلاحیت یا ظرفیت تعیین شده در پروانه اشتغال از درجه یک تا درجه پنج. ر- دریافت هر گونه وجهی خارج از ضوابط، از درجه یک تا درجه پنج. ز- سوء استفاده از عضویت و یا موقعیت‌های شغلی و اداری نظام مهندسی استان، به نفع خود یا غیر، از درجه دو تا درجه پنج. ژ- عدم رعایت مقررات و ضوابط مصوب نظام مهندسی استان از درجه یک تا درجه سه. س- عدم رسیدگی به تخلفات در شورای انتظامی استان یا عدم اجرای رای به وسیله نظام مهندسی استان بدون عذر و علت موجب بیش از سه ماه، به تشخیص شورای مرکزی در مورد اعضای شورای انتظامی استان یا اعضای هیات مدیره نظام مهندسی استان از درجه دو تا درجه پنج. درجه پنج. ش- ارائه خدمات مهندسی طراحی، محاسبه، اجرا و نظارت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی و تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل آن پروژه را در شهرداریها و سازمانهای دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی بر عهده دارند از درجه یک تا درجه پنج. ص- تأسیس هر گونه موسسه دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط از درجه دو تا درجه پنج. ض- استفاده از پروانه اشتغال در دوره محرومیت موقت از درجه دو تا درجه پنج. ع- انجام هر عملی که به موجب آئین نامه‌های داخلی نظام مهندسی استان مربوط مخالف شئون حرفه‌ای بوده و موجب خدشه دار شدن حیثیت نظام مهندسی استان شود، از درجه یک تا درجه چهار.
---	--

توسعه و عمران شهری ساختمان مبحث ۲	
۱-۱-۱	۴-۴-۲
معماری ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.	رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.
۱-۱-۲	۵-۴-۲
معماری مجری موظف است برنامه زمانبندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه 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 اجراء کلیه نقشه ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.
۱-۱-۳	۶-۴-۲
معماری تبصره: مجری موظف است در حین اجراء، چنانچه تغییری در برنامه تفصیلی اجرایی ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد اعمال هر گونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.	ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند.
۱-۱-۴	۳-۵-۲
معماری الف- پی سازی ب- اجرای اسکلت پ- سفتکاری ت- نازککاری ث- پایانکار 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.	تبصره: تغییرات بعدی مراحل اصلی کار، با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد.
۱-۱-۵	۴-۵-۲
معماری ناظر به هنگام صدور پروانه ساختمان، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می گردد ناظر نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می شود.	تبصره ۱: تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و منطقهای که پروانه در آن صادر می گردد دفتر نمایندگی تاسیس ننموده باشد، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر مربوطه را انجام می دهند.
۱-۱-۶	۵-۵-۲
معماری ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است ناظر همچنین نمی تواند هیچگونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافعی در پروژه گردد.	عملیات ساختمانی عبارت است از تخریب، خاکبرداری، گودبرداری، حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث بناهای موقت و دائم، توسعه، تعمیر اساسی و تقویت بنا، نماسازی، محوطه سازی و ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفر چاه ها و مجاری آب و فاضلاب و سایر تاسیسات زیربنایی.
۱-۱-۷	۱-۳-۱-۱۲
معماری مرجع رسمی ساختمان مرجعی است که طبق قانون، مسئول صدور پروانه ساختمان و نظارت و کنترل بر امر ساختمان سازی در محدوده مورد عمل خود باشد.	مهندس ناظر (ناظر) شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید.
۱-۱-۸	۵-۳-۱-۱۲
معماری سازنده (مجری) شخصی است حقیقی یا حقوقی که در زمینه اجرای ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی است و با عقد قراردادهای همسان که با صاحب کار منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمانی را بر اساس نقشه های مصوب، مقررات ملی ساختمان و سایر مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد.	۹-۳-۱-۱۲

و کنترل ساختمان می باشد.

۱۰-۳-۱-۱۲

صاحب کار شخصی است حقیقی یا حقوقی که مالک یا قائم مقام قانونی مالک کارگاه ساختمانی بوده و اجرای عملیات ساختمانی و مسئولیت ایمنی، بهداشت کار و حفاظت محیط زیست مربوط به آن را بر طبق قرارداد کتبی به سازنده واگذار می نماید در صورتی که صاحب کار دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا باشد و خود راسا عملیات اجرایی را عهده دار شود سازنده نیز محسوب می شود .

۱-۴-۱-۱۲

قبل از شروع عملیات ساختمانی اقدامات زیر باید توسط سازنده انجام شود:

الف- کلیه پروانه ها و مجوز های لازم به منظور اجرای عملیات ساختمانی، تخلیه و انبار کردن مصالح و تجهیزات، پارک ماشین آلات ساختمانی در پیاده رو ها، خیابان ها و سایر فضاهای عمومی، استفاده از تسهیلات عمومی و همچنین کار در شب از مراجع ذیربط اخذ شود مسدود و یا محدود نمودن پیاده رو ها و معابر عمومی با رعایت بند ۱۲-۲-۲ مجاز خواهد بود.

ب- طرح تجهیز کارگاه، نحوی حفاظت از درختان داخل و مجاور کارگاه و همچنین در اجرای دستورالعمل اجرایی گودبرداری های ساختمانی مصوب شورای تدوین مقررات ملی ساختمان، پلان و عمق گودبرداری و نحوه حفاظت و پایداری دیوار های گود تهیه و به تایید مرجع رسمی ساختمان رسیده و یک نسخه از آن جهت نظارت در اختیار ناظر قرار گیرد.

پ- نقشه های اجرایی بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی برای اصلاح بطور کتبی به صاحب کار و طراح اعلام شود

ت- بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث کارگاه و همچنین بیمه اجباری کارگران ساختمانی برقرار گردد.

۲-۴-۱-۱۲

ج- قطع یا جابجایی انشعابات آب، برق، گاز و سایر تاسیسات زیربنایی قبل از تخریب و گودبرداری.

سازنده موظف است کلیه نقشه ها و مشخصات فنی (از نظر ایستایی) وسایل و سازه های حفاظتی از قبیل راهرو سرپوشیده موقت، حصار کشتی موقت، توقفگاه و گذر وسایل، تجهیزات و ماشین آلات ساختمانی و همچنین شمع ها، سپر ها، پایه های پل ها، حفاظ ها و دست انداز ها و وسایل و تجهیزاتی از این قبیل را قبل از ساخت، نصب و بکارگیری به تایید شخص ذیصلاح دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی (در حدود صلاحیت مربوطه) برساند و یک نسخه از آن را جهت نظارت در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

نقشه ها و مشخصات فنی راهرو سرپوشیده و حصار حفاظتی موقت باید به تایید مرجع رسمی ساختمان نیز برسد.

۱-۵-۱-۱۲

در هر کارگاه ساختمانی سازنده موظف است اقدامات لازم به منظور حفظ و تامین ایمنی، بهداشت کار و حفاظت محیط زیست را به عمل آورد.

۳-۵-۱-۱۲

سازنده و کارفرمایان کارگاه های ساختمانی موظفند از شخص ذیصلاح دارای پروانه اشتغال یا مهارت فنی و یا گواهی ویژه در عملیات ساختمانی استفاده نمایند بعلاوه، شاغلین در کارگاه های ساختمانی باید آموزش های بهداشت کار و ایمنی را فرا گرفته و گواهی های مربوطه را از مراجع ذیصلاح دریافت نموده باشند.

۴-۵-۱-۱۲

سازنده و سایر کارفرمایان کارگاه های ساختمانی موظفند برای تامین ایمنی، سلامت و بهداشت کارگران، وسایل و تجهیزات لازم را بر اساس مقررات این مبحث تهیه و در اختیار آنها قرار دهند چگونگی کاربرد این وسایل را به کارگران آموخته و نیز در مورد کاربرد وسایل و تجهیزات و رعایت مقررات مذکور نظارت نمایند کارگران نیز ملزم به استفاده و نگهداری از وسایل مذکور و اجرای دستورالعمل های مربوط می باشند.

۶-۵-۱-۱۲

ر صورت احتمال وقوع حادثه، سازنده موظف است تا تامین ایمنی و حفاظت لازم، از ادامه عملیات ساختمانی در موضع خطر خودداری نماید در صورت وقوع حادثه منجر به خسارت، جرح یا فوت، سازنده موظف است پس از انجام اقدامات فوری برای رفع خطر، مراتب را حسب مورد به مراجع ذیربط گزارش نماید.

الف- زمین مورد نظر توسط شخص و یا اشخاص ذیصلاح از لحاظ استحکام و جنس خاک و همچنین پایداری ابنیه مجاور به دقت مورد بررسی قرار گیرد به علاوه نقشه گود برداری و پایداری سازی جداره های گود و برنامه گود برداری باید توسط این اشخاص تهیه و به تایید مرجع رسمی ساختمان برسد. ب- روش برنامه اجرایی گود برداری و همچنین زمان شروع آن به همراه مجوز صادره توسط مرجع رسمی ساختمان در اختیار مهندس ناظر قرار گیرد. پ- موقعیت تاسیسات زیرزمینی از قبیل چاه ها، کانال های فاضلاب، چشمه ها و قنوات قدیمی، لوله کشی آب و گاز، کابل های برق و تلفن که ممکن است در حین عملیات گودبرداری و خاک برداری موجب بروز خطر و حادثه گردند و یا خود دچار خسارت شوند مورد بررسی و شناسایی قرار گرفته و با همکاری سازمان های ذیربط، نسبت به تغییر مسیر دائم یا موقت و یا قطع جریان و همچنین ایمن سازی آنها اقدام گردد. ث- چنانچه محل گودبرداری در نزدیکی و یا مجاورت یکی از ایستگاه های خدمات عمومی از قبیل آتش نشانی و اورژانس بوده و یا در مسیر خودروهای آنها باشد قبلاً مراتب به اطلاع مسئولین ذیربط رسانده شود تا احیاناً در سرویس رسانی عمومی وقفه ای ایجاد نگردد. ج- کلیه اشیاء زائد از قبیل تخته سنگ، ضایعات ساختمانی و یا بقایای درختان که ممکن است مانع از انجام کار شده و یا موجب بروز حوادث شوند باید از زمین مورد نظر خارج گردند.	۳-۱-۹-۱۲	
سطح خطر گودبرداری ها با توجه به عمق گود، نوع خاک، وجود آب، وجود منبع ارتعاش در مجاورت گود و حساسیت ساختمانهای مجاور آن به صورت گودبرداری با خطر معمولی، زیاد و بسیار زیاد تعیین می گردند. ارزیابی سطح خطر گودبرداری بر اساس ضوابط و مقررات مبحث پی و پی سازی (مبحث هفتم) انجام می شود.	۳-۱-۹-۱۲	
در استفاده از روش های پایدارسازی دیواره های گود برداری از قبیل میخ کوبی و میل مهار ورود به محدوده مالکیت املاک مجاور و همچنین معابر عمومی ممنوع می باشد مگر با موافقت ذینفع و مرجع رسمی ساختمان.	۴-۱-۹-۱۲	

کارگروه پنجم : شیوه نامه ؛ مبانی تعیین سهم عوامل موثر در خسارت ناشی از عملیات ساختمانی