



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

بسمه تعالی

شیوه نامه اعطای صلاحیت بازرسی شهرسازی و ساخت

این شیوه نامه به استناد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرایی آن مصوب سال ۱۳۷۵ و اصلاحیه های بعدی آن، به منظور نیل به هدف ذیل تدوین گردید.

هدف :

حصول اطمینان از رعایت طرح های توسعه شهری، همچنین طراحی، نظارت و اجرای ساختمان توسط اشخاص دارای صلاحیت حرفه ای قانونی، تامین کیفیت فنی ساخت و سازها با رعایت قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و سایر قوانین جاری کشور، ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان، استانداردها، الگوی مصرف انرژی در ساختمان و سایر ضوابط لازم الاجرا، از طریق اعطای صلاحیت حرفه ای اشخاص حقیقی و حقوقی به عنوان عوامل تخصصی، حرفه ای و پاسخگو که امر بازرسی شهرسازی و ساختمان را برعهده می گیرند و تعیین صلاحیت، وظائف، ظرفیت اشتغال و سایر ترتیبات مربوط به خدمات آنان.

ماده ۱- تعاریف :

عبارت ها، واژه ها، اصطلاحات و اختصاراتی که در زیر به ترتیب الفبا ذکر می شود، در این شیوه نامه به معنا و تعریف ارائه شده برای هریک به کار رفته است :

- ۱-۱- **آئین نامه:** آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن.
- ۱-۲- **بازرسی:** اعم از بازرسی ساخت یا بازرسی شهرسازی یا هردو.
- ۱-۳- **پروانه:** پروانه اشتغال به کار موضوع ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اعم از حقیقی یا حقوقی.
- ۱-۴- **پیمانکار:** شخص دارای پروانه با صلاحیت اجرای ساختمان از وزارت راه و شهرسازی که عهده دار اجرای عملیات ساختمانی بر مبنای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب آن است.
- ۱-۵- **سازمان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان (شورای مرکزی).
- ۱-۶- **سازمان استان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.
- ۱-۷- **سازمان کاردانی استان:** سازمان نظام کاردانی ساختمان استان.

- ۸-۱- شاغل: شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت بازرسی که بصورت تمام وقت با عقد قرارداد کار در شخص حقوقی بازرسی کار می کند و امتیاز پروانه شخص حقیقی وی در امتیاز شخص حقوقی بازرسی لحاظ می شود.
- ۹-۱- شخص حقیقی بازرسی ساخت: مهندس یا کاردان فنی، دارای صلاحیت حرفه ای قانونی موضوع این شیوه نامه برای بازرسی اقدامات مربوط به ساخت بنا اعم از طراحی و اجراییه عنوان بازرسی ساخت.
- ۱۰-۱- شخص حقوقی بازرسی ساخت: شرکت یا موسسه دارای صلاحیت حرفه ای قانونی موضوع این شیوه نامه برای بازرسی اقدامات مربوط به ساخت بنا اعم از طراحی و اجراییه عنوان بازرسی ساخت.
- ۱۱-۱- شخص حقوقی بازرسی شهرسازی: شرکت یا موسسه دارای صلاحیت حرفه ای قانونی موضوع این شیوه نامه برای بازرسی اقدامات مربوط به رعایت ضوابط شهرسازی و طرح های توسعه شهری به عنوان بازرسی شهرسازی.
- ۱۲-۱- شخص حقیقی بازرسی شهرسازی: مهندس دارای صلاحیت حرفه ای قانونی موضوع این شیوه نامه برای بازرسی اقدامات مربوط به رعایت ضوابط شهرسازی و طرح های توسعه شهری به عنوان بازرسی شهرسازی.
- ۱۳-۱- ظرفیت اشتغال: توان شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه برای انجام خدمات در مدت معین.
- ۱۴-۱- عضو هیات مدیره: اعضای هیات مدیره شرکت، موضوع ماده ۱۰۷ قانون تجارت.
- ۱۵-۱- عملیات ساختمانی: اقدامات لازم برای اجرای ساختمان شامل تجهیز کارگاه ساختمانی، تخریب، خاکبرداری، خاکریزی، حفاظت گودبرداری، پی سازی، احداث بناهای موقت ودائم، توسعه، تعمیر اساسی، تقویت بنا، نماسازی، محوطه سازی، اجرای تاسیسات ساختمان، ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفرچاه ها و مجاری آب و فاضلاب و سایر تاسیسات زیربنائی و برجیدن کارگاه.
- ۱۶-۱- مدیرعامل: مدیرعامل شرکت، موضوع ماده ۱۲۴ قانون تجارت.
- ۱۷-۱- مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان: اعم از شهرداری ها یا سایر مراجع قانونی مسئول صدور پروانه ساختمان و کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در محدوده شهر یا خارج از شهر.

ماده ۲- شرایط اعطای صلاحیت بازرسی به اشخاص حقیقی :

- ۱-۲- شرایط اعطای صلاحیت بازرسی ساخت به اشخاص حقیقی عبارت است از :
 - ۱- داشتن حداقل پروانه اشتغال به کار در رشته اصلی عمران، معماری، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی حداقل با پایه دو و صلاحیت های توأم طراحی و نظارت متناظر در همان رشته.
 - ۲- داشتن پروانه اشتغال به کار پایه یک برای کاردندان.
 - ۳- نداشتن محکومیت انتظامی قطعی از درجه ۳ و بالاتر در زمان ارائه تقاضا.
 - ۴- گذراندن دوره بازرسی ساخت و دوره عمومی بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست (HSE) در بخش ساختمان در مراجع معتبره تشخیص وزارت راه و شهرسازی
 - ۵- قبولی در آزمون حرفه ای درزمینه بازرسی ساخت.

۲-۲- شرایط اعطای صلاحیت بازرسی شهرسازی به اشخاص حقیقی عبارت است از :

- ۱- داشتن حداقل پروانه اشتغال به کار در رشته اصلی شهرسازی، ترافیک یا نقشه برداری با پایه دو.
- ۲- نداشتن محکومیت انتظامی قطعی جاری از درجه ۳ یا بالاتر در زمان ارائه تقاضا.
- ۳- گذراندن دوره بازرسی شهرسازی در مراجع معتبره تشخیص وزارت راه و شهرسازی.
- ۴- قبولی در آزمون حرفه ای در زمینه بازرسی شهرسازی.

۳-۲- بازرسان شهرسازی و بازرسان ساخت در هنگام دریافت پروانه، در مراسم ادواری تحلیف که به وسیله وزارت راه و شهرسازی برگزار می شود شرکت کرده و پس از اتیان سوگند زیر متن کتبی آن را برای انضمام به کارنامه حرفه ای خود امضا می کنند:

«من (نام و نام خانوادگی) به خداوند قادر و ناظر سوگند یاد می کنم در انجام وظایف کنترل و بازرسی خود و مدیریت این امور بهترین دانش، مهارت و دقت خود را که لازم است به کار گیرم و شهادت ها و گزارش های حاوی ردّ یا تأیید فنی را بیطرفانه و با صداقت و امانت و بموقع و کامل اظهار، تهیه و تسلیم نمایم.»

۲-۲- نداشتن محکومیت انتظامی قطعی از درجه ۳ و بالاتر در تمام مدت دارا بودن صلاحیت بازرسی الزامی است و هرگاه شخصی اعم از حقیقی یا حقوقی شرط مذکور را از دست دهد، صلاحیت بازرسی وی ساقط می شود.

ماده ۳- شرایط اعطای صلاحیت به اشخاص حقوقی :

- ۳-۱- صلاحیت بازرسی به شرکت هایی داده می شود که با رعایت ترتیبات این شیوه نامه به صورت شرکت سهامی، به ثبت رسیده و تاسیس آنها در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.
- ۳-۲- در موضوع فعالیت شرکت، حسب مورد " بازرسی فنی و کنترل ساختمان" یا " بازرسی شهرسازی " یا هر دو درج شده باشد.
- ۳-۳- شرکت باید دارای مکان ثابت، مناسب و در شان مهندسی و متناسب با پایه شرکت و کارکنان و حجم کار، براساس نظامنامه مصوب سازمان باشد.
- ۳-۴- براساس صدر ماده ۱۰ آئین نامه، حداقل دو نفر از اعضای هیات مدیره شرکت باید دارای پروانه با صلاحیت بازرسی باشند. یک نفر از این دو عضو باید دارای صلاحیت بازرسی ساخت در رشته های عمران یا معماری در شرکت های متقاضی صلاحیت بازرسی ساخت و یک نفر از این دو عضو باید دارای صلاحیت شهرسازی در رشته شهرسازی در شرکت های متقاضی صلاحیت بازرسی شهرسازی باشد.
- ۳-۵- مدیرعامل شرکت باید دارای پروانه با صلاحیت بازرسی باشد. مدیرعامل می تواند یکی از دو عضو هیات مدیره مندرج در بند ۳-۴ یا غیر از آنان باشد.
- ۳-۶- مدیر عامل و دو عضو مذکور هیات مدیره و شاغلان دارای صلاحیت بازرسی در این شرکت ها باید بصورت تمام وقت در شرکت بازرسی شاغل بوده و نباید دارای شغل دیگر در نهادهای دولتی یا عمومی یا خصوصی غیر از هیات علمی دانشگاه ها و موسسات تحقیقاتی باشند. نام آنان باید در لیست ماهانه بیمه تامین اجتماعی شخص حقوقی بازرسی درج شود.
- ۳-۷- مدیرعامل، عضو هیات مدیره و شاغلان و سهامداران شرکت نباید همزمان با شرکت بازرسی دارای سهام یا تصدی مدیریت یا عضویت هیات مدیره یا شاغل در شرکت های دیگر دارای صلاحیت طراحی، نظارت، پیمانکاری، خدمات آزمایشگاهی و بازرسی یا سایر شرکت های دارای پروانه شخص حقوقی باشد.
- ۳-۸- امتیاز شخص حقیقی خارج شده از شخص حقوقی بازرسی اعم از مدیرعامل، عضو هیات مدیره یا شاغل که از تاریخ ابلاغ این شیوه نامه وارد شخص حقوقی شود تا یک سال بعد از خروج، در اشخاص حقوقی دیگر با هر نوع صلاحیت اعم از پیمانکاری، طراحی، نظارت، بازرسی ساخت، خدمات آزمایشگاهی، ژئو تکنیک و سایر صلاحیت ها برای اخذ یا ارتقای پروانه حقوقی پذیرفته نخواهد شد.

۳-۹- هر گزارش بازرسی علاوه بر امضای مدیرعامل و مهر شرکت، باید حاوی نام و مشخصات بازرسی حقیقی شرکت در آن رشته بوده، به مهر و امضای وی برسد.

ماده ۴- دامنه فعالیت بازرسان حقیقی و حقوقی :

بازرسان حقیقی و حقوقی موضوع این آئین نامه فقط مجاز به فعالیت در زمینه بازرسی می باشند و نمی توانند همزمان با صلاحیت بازرسی، با صلاحیت دیگر فعالیت کنند. همچنین نباید در زمان شروع فعالیت بازرسی تعهد طراحی، اجرا یا نظارت در حال انجام یا ناتمام داشته باشند.

شرکت های مهندسان مشاور دارای صلاحیت از سازمان برنامه و بودجه در رشته شهرسازی برای بازرسی شهرسازی از شمول این ماده مستثنی است.

ماده ۵- حدود صلاحیت بازرسان:

۱-۵ بازرسان ساخت:

الف- شخص حقیقی با پروانه مهندسی:

پایه دو: ساختمان های گروه های " الف " و " ب " .

پایه یک: ساختمان های گروه " الف " و " ب " و " ج " .

ب- شخص حقیقی با پروانه کاردانی:

پایه یک: ساختمان های گروه " الف " در مراکز جمعیتی کمتر از پنج هزار نفر.

پ- شخص حقوقی: کلیه ساختمان ها.

۲-۵ بازرسان شهرسازی:

- کنترل دستور نقشه و پروانه ساختمان در انطباق با ضوابط و معیارهای طرح های توسعه شهری و سایر قوانین و ضوابط شهرسازی.

- بازرسی در خصوص میزان تحقق و انطباق اجرای طرح های توسعه شهری با مصوبات یا انحراف از آن ها.

بازرسی شهرسازی صرفا در چارچوب شخص حقوقی انجام می شود .

ماده ۶- وظایف اشخاص حقیقی و حقوقی بازرسی شهرسازی و ساخت :

دارندگان صلاحیت بازرسی اعم از حقیقی یا حقوقی، موظف به رعایت دقیق و کامل کلیه قوانین و مقررات جاری کشور، مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط لازم الاجرا و نیز بخشنامه ها و الزامات مقرر توسط وزارت راه و شهرسازی بوده و در ارائه خدمات خود به شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، وزارت راه و شهرسازی، شرکت های بیمه و سایر متقاضیان، این موارد را ملاک عمل قرار دهند.

ماده ۷- ظرفیت اشتغال به کار و تعداد کار همزمان:

مقدار کار بازرسی قابل واگذاری اعم از زیربنای ناخالص ساختمان و تعداد کار همزمان، به یک شخص دارای صلاحیت بازرسی در هر رشته در محدوده فعالیت آن به پیشنهاد سازمان و تصویب وزارت راه و شهرسازی تعیین می شود.

ماده ۸- حوزه فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی بازرسی:

۸-۱- حوزه فعالیت کلیه اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی بازرسی با رعایت تبصره ۲ ماده ۲۲ آئین نامه، سراسر کشور است و در پروانه درج می شود.

۸-۲- اسامی مدیرعامل، اعضای هیات مدیره و شاغلان شخص حقوقی بازرسی در پروانه درج خواهد شد.

ماده ۹- تعرفه خدمات بازرسی:

۹-۱- تعرفه خدمات بازرسی صرفاً بر اساس روش همسانی که وزارت راه و شهرسازی به موجب ماده ۱۱۷ آئین نامه اجرائی برای انواع ساختمان به همراه مراحل و نحوه پرداخت آن ها مقرر می کند، تعیین و پس از ابلاغ لازم الاجرا می شود.

۹-۲- سایر نهادها، مرجع مجاز اعلام یا ابلاغ تعرفه بازرسی نمی باشند.

ماده ۱۰- مدارک مورد نیاز برای اخذ صلاحیت بازرسی:

۱۰-۱- شخص حقیقی:

الف- اصل و تصویر پروانه اشتغال به کار.

ب- ارائه مدرک عضویت معتبر در سازمان استان یا سازمان کاردانی استان- حسب مورد.

ت- تکمیل کاربرگ های مربوط.

ث- ارائه اصل و تصاویر مصدق مدارک تشخیص صلاحیت موضوع این شیوه نامه.

۱۰-۲- شخص حقوقی :

الف- اصل و تصویر پروانه اشتغال به کار مدیر عامل و کلیه اعضای هیأت مدیره و شاغلان .

ب- تصویر اظهارنامه ثبتی، اساسنامه و روزنامه رسمی، آگهی تأسیس و آخرین تغییرات و یک نسخه از صورتجلسه مجمع عمومی و مدارک مربوط به ثبت آن در مورد انتخاب مدیر یا مدیران و اشخاصی که دارای حق امضاء می باشند.

پ- ارائه مدرک عضویت معتبر در سازمان استان .

ت- تکمیل کاربرگ های مربوط.

ث- ارائه اصل و تصاویر مصدق مدارک تشخیص صلاحیت موضوع جداول مربوط از این شیوه نامه.

۱۰-۳- تغییرات اساسنامه، ترکیب مدیران یا نشانی شخص حقوقی بازرسی باید حداکثر ظرف یک ماه به مرجع صادر کننده پروانه اشتغال و حسب مورد سازمان استان یا سازمان کاردانی استان اطلاع داده شود .

این شیوه نامه در ۱۰ ماده تدوین و در تاریخ .../.../۱۳۹۶ ابلاغ گردید و از همان تاریخ لازم الاجراست. با ابلاغ این شیوه نامه، شیوه نامه و بخشنامه های قبلی در این موضوع نسخ و ابطال شد و این شیوه نامه جایگزین کلیه آن ها می باشد. رفع موارد سکوت و ابهام، همچنین تفسیر مندرجات و مفاهیم این شیوه نامه توسط این معاونت خواهد بود.

حامد مظاهریان

معاون وزیر