

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

کلید وظایف ناظرین

تألیف: حامد عاصم





عنوان: کلید وظایف ناظرین

تألیف: حامد عاصم

ویراستاری:

یاسر عمادی حیدری

محمد شاهو الله ویسی

صفحه‌آرایی:

گروه فرهنگی هنری پتوس

(ندا رضوان طلب)

شابک:

۹۷۸-۶۲۲-۵۶۷۲-۱۴-۷

خرید اینترنتی آسان و با تخفیف از:

www.yaseremadi.com

تمامی حقوق چاپ و نشر دائم این اثر برای

ناشر و مؤلف محفوظ است.

سرشناسه:

مشخصات نشر:

مشخصات ظاهری:

وضعیت فهرست نویسی: فیپا

موضوع:

شناسه افزوده:

رده‌بندی کنگره:

در تألیف و تدوین مجموعه کتاب‌های کلید (در حوزه ساخت و ساز شهری) سعی شده است تا شما دوست و مهندس عزیز در چکیده‌ترین حالت ممکن به مطالبی بسیار کاربردی با زبانی ساده دسترسی پیدا کنید.

برای تألیف این مجموعه ارزشمند از نویسندگانی بهره برده شده است که خود مهندسانی هستند که با عشق قلم برداشته‌اند و تجربیات سال‌ها مدیریت و حضور در کارگاه‌های ساختمانی و شرکت‌های مهندسی را که با خون دل فراگرفته‌اند در کتابی کلید به زبانی ساده به نگارش درآوردند. باشد که این مجموعه قدمی مؤثر و مفید در رشد جامعه مهندسی داشته باشد.

یاسر عمادی

مدیر تألیف و صاحب برند آموزشی کتاب‌های کلید
(در حوزه ساخت و ساز شهری)

مقدمه ۹

فصل اول: انواع ناظر و نظام ساخت و ساز

انواع نظام ساخت و ساز ۱۱

نظام فنی و اجرایی (مربوط به طرح‌های عمرانی) ۱۱

نظام مهندسی و کنترل ساختمان (حوزه ساخت و ساز شهری) ۱۲

انواع مهندس ناظر ۱۴

فصل دوم: کلیات وظایف ناظرین

منابع و تعهدات و تکالیف مهندس ناظر ۲۰

تکلیف مهندس ناظر ۲۴

تشریح عبارت نظارت مستمر و گزارش به موقع ۲۵

تشریح عبارت عملیات ساختمانی ۲۶

انطباق عملیات با سه مدرک ۲۷

گواهی اتمام عملیات ساختمانی ۳۰

فصل سوم: رفع تخلف

رفع تخلف از پروانه ساختمانی ۳۲

رفع تخلف از نقشه‌های مصوب ۳۳

رفع تخلف از مقررات ملی ساختمان ۳۴

مثال‌هایی دیگر از تخلفات مربوط به مقررات ملی ساختمان ۳۶

فصل چهارم: چند نقد مهم

انتقاد از واژه مستمر در تکالیف مهندس ناظر، بنا بر قاعدهٔ بما لایطاق ۳۹

انتقاد از شرح خدمات مصوب ۳۹

انتقاد از انطباق عملیات با مقررات ملی ساختمان ۴۰

فصل پنجم: قرارداد نظارت

قرارداد نظارت ۴۳

شرایط خصوصی قرارداد نظارت ۴۵

فصل ششم: نقشه مصوب، نقشه چون ساخت و نقشه تغییر یافت

تعریف نقشهٔ مصوب ۴۸

نقشه‌های اجرایی ۴۹

نقشه‌های تغییر داده شده یا نقشه‌های جدید ۵۱

نقشه‌های ازبیلت (چون ساخت) ۵۴

پرسش: مهندس مجری چه زمانی باید نقشه‌های چون ساخت را تهیه کند؟ ۵۵

پرسش: نقشه‌های چون ساخت چه کاربردی دارد؟ ۵۵

فصل هفتم: استحکام بنا

تأیید استحکام بنا ۵۷

پرسش: چرا ممنوعیت (تأیید استحکام بنا) برای مهندسان ناظر ایجاد شد؟ ۶۰

فصل هشتم: دوره نظارت و مدت نظارت

پرسش: اگر عملیات ساختمانی پیش از صدور پروانه ساختمان توسط مالک یا سازنده شروع شود، آیا در این شرایط هم مهندس ناظر موظف به انجام خدمات

نظارتی و ارائه‌ی گزارش تخلف به مراجع ذی‌ربط است یا خیر؟ ۶۳

دوره نظارت ۶۳

مدت نظارت ۶۵

پرسش: اگر مالکی پس از اتمام دوره نظارت در حالیکه قرارداد نظارتی هم وجود ندارد، اقدام به تخلف کرده و تغییراتی در ساختمان به وجود آورد، آیا مهندس ناظر

وظیفه، تکلیف و یا مسئولیتی برعهده دارد یا خیر؟ ۶۶

فصل نهم: گزارش نویسی، دستور کار و دستور توقف

گزارش نویسی ۶۸

پرسش: زمان ارسال گزارش برای مهندس ناظر در دو تکلیف یاد شده، چه زمانی است؟ ... ۶۹

دستور توقف عملیات ساختمانی ۷۳

دستور کار ۷۹

گزارش همجواری‌ها و شروع عملیات ساختمانی ۸۰

تجهیز کارگاه ۸۵

گودبرداری ۸۶

شالوده (فُنداسیون) ۸۹

اسکلت ۹۰

سفت کاری و نازک کاری ۹۳

گزارش اتمام عملیات ساختمانی ۹۶

فصل دهم: رفتارشناسی و دیدگاهی برای حل معضل

رفتارشناسی ۱۰۱

دیدگاه‌هایی برای حل معضل ۱۰۶

قاضی محوری و قانون محوری ۱۰۷

فصل یازدهم: پرسش‌های مهم

۱. مهندس ناظر از چه تخلفاتی می‌تواند چشم‌پوشی کند؟ ۱۱۱

۲. آیا مهندس ناظر می‌تواند با مالک (کارفرما) ارتباط مالی مستقیم برقرار کند؟ .. ۱۱۴

۳. بهترین راه برای تمدید قرارداد نظارت و دریافت کامل حق‌الزحمه نظارت چیست؟ ۱۱۵

۴. وظیفه ناظر در قبال پروژه‌هایی که قرار نیست پایان کار بگیرند یا متوقف مانده‌اند چیست؟ ۱۱۸

۵. آیا مهندس ناظر وظیفه کنترل استاندارد بودن مصالح را دارد؟ ۱۲۱

۶. آیا وظیفه کنترل صلاحیت اکیپ‌های اجرایی هم بر عهده مهندس ناظر است؟... ۱۲۱

۷. آیا وظیفه تطابق دادن نقشه‌ها با یکدیگر و با پروانه ساختمان (پایش نقشه‌ها) بر عهده مهندس ناظر هم هست؟ ۱۲۲
۸. وظایف ناظر هماهنگ‌کننده: ۱۲۶
۹. وظایف مسئول ایمنی: ۱۳۱
۱۰. وظایف مهندسان ناظر در خصوص دیوار مشترک چیست؟ ۱۳۳
۱۱. وظایف ناظران در خصوص وال‌پُست چیست؟ ۱۳۳
۱۲. وظایف ناظران در خصوص چاه فاضلاب یا چاه آب باران چیست؟ ۱۳۳
۱۳. وظایف مهندسان ناظر در خصوص درز انقطاع چیست؟ ۱۳۴
۱۴. ناظرین نقشه‌برداری و معماری چه وجه اشتراک‌ها و چه وجه تمایزهایی دارند؟ ۱۳۴
۱۵. آیا کنترل ضوابط آتش‌نشانی بر عهده ناظرین سازه و معماری هم می‌باشد؟ .. ۱۳۵
۱۶. وظیفه ناظر هماهنگ‌کننده در خصوص موارد ایمنی چیست؟ ۱۳۵

حرفه نظارت در ساخت و ساز شهری دارای یک سری ویژگی‌هاست که حرفه‌مند نظارت یا به عبارتی مهندس ناظر را وادار می‌کند به جهت انجام خدمات نظارتی با این ویژگی‌ها آشنا شود؛ تا در مسیر انجام وظیفه یا خدمات خود دچار ابهام و سردرگمی یا آسیب نشود! بنابراین لازم دانستیم، کتابی را تهیه و تدوین کنیم که ضمن آشنایی با اصول و قواعد حاکم بر حرفه نظارت در ساخت و ساز شهری (نظام مهندسی و کنترل ساختمان)، سایر عوامل سازنده و یا عواملی که به نحوی با این حرفه ارتباط برقرار خواهند کرد نیز با ویژگی‌ها و منابعی که در متن کتاب ذکر می‌شود آشنا شوند تا در تصمیم‌گیری‌هایشان به شیوه‌ای مناسب اقدام کنند. به عنوان مثال، مطالعه پرونده‌های قضایی و انتظامی‌ای که مهندس ناظر یکی از اصحاب دعوی این پرونده‌ها بوده است نشان می‌دهد که اظهار نظر کنندگان از جمله: کارشناسان رسمی دادگستری، قضات، وکلا، مشاوران حقوقی و سایر عوامل موثر در پرونده به دلیل عدم آشنایی کامل با منابع و اصول و قواعد این حرفه، موجب به بی‌راهه کشیدن مسیر و نتیجه پرونده شده‌اند. بنابراین، کتاب حاضر صرفاً در خصوص ویژگی‌ها، تکالیف، مسئولیت، نحوه انجام خدمات و آسیب‌شناسی خدمات مهندس ناظر در نظام مهندسی و کنترل ساختمان نوشته شده است؛ هرچند در بین سرفصل‌ها از یک سری از ویژگی‌ها و خدمات سایر عوامل سازنده از جمله: مالک، مراجع صدور پروانه ساختمانی، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان‌ها، وزارت راه و شهرسازی و ... صحبت شده تا بتوان وجه تمایز مهندس ناظر با این عوامل به خوبی مشخص و معین شود.

در پایان کتاب، موارد کاربردی و واقعی از چالش‌های یک مهندس ناظر در حین انجام وظیفه ذکر می‌شود و آن‌ها را آسیب‌شناسی می‌کنیم؛ باشد که مهندسان ناظر گرامی نیز با آن موارد کاربردی آشنا شوند.

فصل اول:

انواع ناظر و نظام ساخت و ساز

انواع نظام ساخت و ساز

برای آنکه یک تعریفی از ناظر داشته باشیم و به تبع آن تکالیف، وظایف و مسئولیت‌های مهندس ناظر را بررسی کنیم، نیاز به شناخت مبانی این حرفه داریم.

به طور کلی در کشور ما دو نظام ساخت و ساز وجود دارد:

۱. نظام فنی و اجرایی

۲. نظام مهندسی و کنترل ساختمان.

نظام فنی و اجرایی (مربوط به طرح‌های عمرانی)

تاریخچه این نظام برمی‌گردد به تأسیس سازمان برنامه و بودجه که در سال ۱۳۳۸، دفتر فنی که یکی از تشکیلات این سازمان بود، مسئولیت تعیین معیارها و استانداردهای ساخت و ساز را برعهده گرفت. ساخت و سازهایی که تأمین اعتبار آن‌ها از بودجه دولت تأمین می‌شود. بدیهی است که این استانداردها در راستای طرح‌های عمرانی و به عبارتی پروژه‌های دولتی اختصاص داشت و آن‌ها را در واقع برای ساخت و ساز شهری تدوین نمی‌کردند. در سال‌های آینده، با استناد به ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه و ماده ۶ آیین‌نامه استانداردهای اجرایی طرح‌های عمرانی مصوبه سال ۱۳۵۲، دستورالعملی با این عنوان تصویب و ابلاغ شد؛ دستورالعمل نحوه انتخاب عوامل و تعیین حق الزحمه خدمات نظارت کارگاهی مشاوران (مربوط به طرح‌های عمرانی) یک سری تعاریف از مهندس ناظر، ناظر عالی و مشاور در این دستورالعمل ذکر شده و در پایان ضمائم دارد که خدمات، وظایف و تکالیف مهندس ناظر کارگاهی و ناظر عالی را مفصل شرح می‌دهد. هر ساله این دستورالعمل با توجه به حق الزحمه‌ای که قرار است به مشاوران تعلق بگیرد، به‌روزرسانی شده، و همچنین تصویب و ابلاغ می‌شود.



نظام مهندسی و کنترل ساختمان (حوزه ساخت و ساز شهری)

تاریخچه این نظام برمی‌گردد به سال ۱۳۵۲ که مجلس شورای ملی در آن زمان قانونی را با عنوان قانون نظام معماری و ساختمانی تصویب کرد؛ این قانون مشتمل بر ۱۵ ماده بود که شرح وظایفی در آن وجود نداشته و مقررات ملی منضم به این قانون نبود؛ صرفاً یک قانون بود که به طور اجمالی ارکان سازمان، شورای انتظامی و مجازات‌های مهندسان و در نهایت قصور مهندس ناظر و مهندسین محاسب و طراح را مشخص کرده بود.

در واقع مهندسین آن زمان که از اعضای نظام معماری و ساختمانی بودند، با استناد به استانداردهای ملی، ساختمان را طراحی، اجرا و نظارت می‌کردند. در سال ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی پس از انقلاب، قانونی را تصویب کرد با عنوان **قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان** که طبق ماده ۳۳ این قانون، مقررات ملی ساختمان تعریف شد و جزء لاینفک قانون به شمار آمد. چرا؟

به این علت که در این ماده، به صراحت گفته شده که رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی بوده و تخلف از آن، تخلف از قانون به شمار می‌رود؛ این جمله دلالت بر این دارد که مقررات ملی ساختمان جزء لاینفک قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است. از طرفی، با تصویب این قانون که قلمرو آن شامل اعضای نظام مهندسی و ساخت و ساز شهری است، و از سوی دیگر، با توجه به اینکه در سال ۱۳۵۲ هم قانونی با عنوان قانون نظام معماری و ساختمانی تصویب شده بود، چون هر دو قانون قلمروشان یکسان بود، قانون جدید به طور ضمنی قانون قدیم را نسخ کرد؛ هر چند در یک سری از قوانین جاری کشور از جمله: قانون شهرداری‌ها همچنان به قانون نظام معماری و ساختمانی استناد شده است؛ زیرا بدیهی است که قانون شهرداری هم برای آن زمان (پیش از سال ۱۳۷۴) است.

در ماده ۴ قانون نظام مهندسی کنترل ساختمان (تصویر شماره ۱) به ویژگی‌های افراد صلاحیت‌داری که می‌بایست در امر ساخت و ساز دخالت کنند اشاره شده که در واقع پروانه اشتغال به کار مهندسی است که مهندسان را برای دخالت در امر ساخت و ساز صلاحیت‌دار می‌کند. بنابراین، با توجه به این توضیحات، مهندسی که قصد دارد در امر ساخت و ساز در حوزه ساخت و ساز شهری نظارت کند، بایستی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در حیطه نظارت از وزارت مسکن و شهرسازی (راه و شهرسازی) باشد؛ به عبارتی دارا بودن پروانه اشتغال به کار مهندسی یکی از ویژگی‌های اساسی و متمایز اعضای نظام مهندسی برای دخالت در ساخت و ساز است که به نوعی وجه تمایز اعضای نظام مهندسی از فعالین حوزه نظام فنی و اجرایی هم به شمار می‌رود.

ماده ۴- از تاریخی که وزارت مسکن و شهرسازی با کسب نظر از وزارت کشور در هر محل حسب مورد اعلام نماید اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش‌های ساختمان و شهرسازی که توسط وزارت یاد شده تعیین می‌شود، مستلزم داشتن صلاحیت حرفه‌ای است این صلاحیت در مورد مهندسان از طریق پروانه اشتغال به کار مهندسی و در مورد کاردان‌های فنی و معماران تجربی از طریق پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی و در مورد کارگران ماهر از طریق پروانه مهارت فنی احراز می‌شود.



انواع مهندس ناظر

نوع نخست، ناظر نیست که در نظام فنی و اجرایی مشغول فعالیت و خدمات نظارتی است، زیرمجموعه‌ای از مشاور است و تعریف آن طبق دستورالعمل نحوه انتخاب عوامل و تعیین حق الزحمه خدمات نظارت کارگاهی مشاوران ذکر شده و طبق پیوست‌هایی که در این دستورالعمل وجود دارد، به خدمات نظارتی پرداخته شده که اصولاً محتوای کتاب حاضر اصلاً مربوط به این حوزه نیست و ما این ناظر و نظام فنی و اجرایی را به این جهت معرفی کردیم که وجه تمایزش با سیستم نظام مهندسی و کنترل ساختمان کاملاً مشخص باشد و شبهه یا ابهامی در استفاده از عناوین نظارت بین خوانندگان کتاب به وجود نیاید؛ هرچند بسیاری از مهندسانی که وارد نظام مهندسی شده‌اند، پیش‌تر در نظام فنی و اجرایی مشغول به فعالیت بودند و ناخودآگاه این واژه نظارت و تکالیف، وظایف و مسئولیت مربوط به آن از نظام فنی و اجرایی در ذهنشان به سازمان نظام مهندسی و قانون نظام مهندسی و آن خدماتی که ناظر در این نظام (نظام مهندسی و کنترل ساختمان) انجام می‌دهد، تعمیم داده می‌شود که این اشتباه است! و در ادامه، ما با توجه به تعهدات و تکالیفی که مهندس ناظر در حوزه ساخت و ساز شهری دارد، به این موضوع خواهیم پرداخت و خواهیم گفت که چه تفاوت آشکاری با نظام فنی و اجرایی دارد و نباید تکالیف و مسئولیت‌های مهندس ناظر را در دو نظام یادشده اشتباه بگیریم!

نوع دومی از نظارت که در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان آمده و در حیطه ساخت و ساز شهری می‌باشد، ناظر عالی بوده که موضوع ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است (تصویر شماره ۲).

ماده ۳۵- مسئولیت نظارت عالیه 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 مسکن و شهرسازی خواهد بود. به منظور اعمال این نظارت مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ موظفند در صورت درخواست حسب مورد اطلاعات و نقشه‌های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن 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. تبصره- این ماده شامل طرح‌های وزارتخانه و سایر دستگاه‌های دولتی که دارای مقررات خاص می‌باشند، نمی‌شود.

(تصویر ۲)

ناظر عالیه همانطور که در ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ذکر شده و ملاحظه می‌شود، مسئولیت نظارت بر اجرای ضوابط و مقررات ملی ساختمان را دارد؛ البته به طور مستقیم عملیات ساختمانی را با مقررات و ضوابط مطابقت نمی‌دهد، بلکه بر عملکرد مجریانی که قرار است این ضوابط را رعایت کنند نظارت کرده و همچنین بر عملکرد مهندسان طراح، مهندسان ناظر و ... نظارت می‌کند. تبصره ذیل این ماده هم به صراحت عنوان کرده که این ناظر خارج از بحث نظام فنی و اجرایی و طرح‌های عمرانی است و شامل دستگاه‌های اجرایی و دولتی نمی‌شود.

نوع سوم درمورد نوعی دیگری از مهندس ناظر با عنوان ناظر مضاعف است که در استان‌های مختلف عنوان‌های متفاوتی بدان اختصاص داده شده است (تصویر شماره ۳).



ماده ۱۵- اهم وظایف و اختیارات هیأت مدیره به شرح زیر است:
۵- نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در طرح‌ها و فعالیت‌های غیردولتی در حوزه استان و تعقیب متخلفان از طریق مراجع قانونی ذیصلاح.

(تصویر ۳)

توجه: در اینجا، صرفاً بندی از ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان را که مورد بحث ماست، آورده‌ایم.

طبق بند فوق از ماده ۱۵، هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان موظف هست بر حسن انجام خدمات مهندسان عضو نظارت کند؛ بنابراین، با توجه به عرف و رویه‌ای که در سازمان استان‌ها وجود دارد هیأت مدیره‌ها شخصی را که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی است، به نمایندگی از خودشان برای هر ساختمانی مأمور می‌کنند که بر حسن انجام خدمات مهندسی مهندسان دخیل در هر ساختمان نظارت کند.

عنوان بازرسی یا نظارت عالی که گاهی در استان‌های مختلف به این ناظر اطلاق می‌شود، کار اشتباهی است! چون بازرسی در ماده ۱۸ قانون نظام مهندسی آمده و اساساً تعریفش جداست یا ناظر عالی همانطور که در نوع دوم از انواع مهندسان ناظر گفتیم، موضوع ماده ۳۵ است، و درست نیست که وقتی عنوانی در مواد قانونی دیگر به صراحت تعریف شده، دقیقاً عین آن را به یک خدمات نظارتی دیگر که تعریف آن در ماده دیگر به طور جداگانه اختصاص داده شده، اطلاق کنیم! بنابراین، به نظر می‌آید که عنوان ناظر مضاعف که در استان آذربایجان شرقی مورد استفاده قرار می‌گیرد، مناسب این نوع از خدمات نظارتی باشد و این عنوان نسبت به عناوینی که در استان‌های دیگر استفاده می‌شود ملموس‌تر و بهتر است؛ در واقع در استان‌های دیگر دارند از یک اصطلاح غلط نسبت به این خدمات استفاده می‌کنند!

نوع چهارم مهندس ناظر که در واقع محتوای کتاب با محوریت این نوع از ناظر نگارش و تدوین شده است، مهندس ناظر برگه‌گذار در نظام مهندسی و کنترل ساختمان است.



مهندس ناظر (مهندس ناظر در حوزه ساخت و ساز شهری یا ناظر برگه‌گذار) که این اصطلاح برگه‌گذار را می‌توان از مجموع قوانین نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان استنباط کرد؛ به این علت که طبق یک سری از بخشنامه‌ها، شیوه‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های اجرایی وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی ساختمان، در واقع کار نظارت برای مهندس ناظر ارجاع می‌شود که منشاء آن، درخواست مالک یک زمین یا یک ساختمان برای صدور پروانه ساختمانی از مراجع صدور پروانه ساختمانی است و طی تشریفات، مهندس ناظری توسط سازمان استان انتخاب شده و به مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌شود و عقد قراردادی بین مهندس ناظر و مالک آن ساختمان انجام می‌گیرد. بنابراین، این واژه برگه‌گذار از این جهت در واقع به دنباله کلمه ناظر آمده که وی برگه تعهد نظارتی را در دفترخانه اسناد رسمی گواهی امضاء می‌کند و به این دلیل ناظری که در حوزه ساخت و ساز شهری قرار است خدمات نظارتی را برای ساختمان خاصی انجام دهد، به ناظر برگه‌گذار مشهور شده است.

تعریف ناظر یک تعریف نسبتاً جامع و کاملی است که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه پیوست به آن آمده است در بند ۱-۳۰ می‌شود به آن استناد کرد؛ همچنین در بند ۱-۳۱ واژه نظارت تعریف شده است که به نوعی این دو با یکدیگر ارتباط دارند (تصویر شماره ۴).

۳۰-۱ ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال نظارت در یک یا چند رشته از رشته‌های ساختمان.

۳۱-۱ نظارت: مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تأسیساتی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن براساس مقررات ملی ساختمان و اصول مهندسی و رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کارگاه ساختمان انجام می‌پذیرد.

فصل دوم:

کلیات وظایف ناظرین



منابع و تعهدات و تکالیف مهندس ناظر

اگر بخواهیم درباره تعهدات و تکالیف مهندس ناظر صحبت کنیم، باید علت تعهدات یا منبع این تعهدات را بدانیم.

به طور کلی هر شخصی برای آنکه تعهد و تکلیفی داشته باشد، نیاز به دو منبع دارد: الف) قانون و مقررات و ب) قرارداد؛ این دو منبع در واقع تکلیف و تعهد یک شخص را مشخص و معین می‌کند.

همانطور که در تعریف ناظر ذکر شد، ناظر پس از ارجاع کار، قراردادی را با مالک می‌بندد؛ بنابراین، یک سری تکالیف و تعهدات از این زاویه برای ناظر ایجاد می‌شود و همچنین یک سری تکالیف نیز در قانون و مقررات ملی ساختمان برای ناظر عنوان شده است که نخست درباره تکالیف و تعهدات مهندس ناظر در قانون و مقررات ملی ساختمان بحث خواهیم کرد.

اصلی‌ترین تعهد مهندس ناظر در شیوه‌نامه پیوست به مبحث دوم مقررات ملی ساختمان که همان نظامات اداری است، بند ۱۳-۲ این شیوه‌نامه است (تصویر شماره ۵)؛ در این بند گفته شده است که مهندس ناظر متعهد است عملیات ساختمانی را با سه مرجع یا با سه مدرک و سند مطابقت بدهد که عبارتست از: الف) پروانه ساختمان؛ ب) نقشه‌ها؛ پ) محاسبات فنی پیوست (مقررات ملی ساختمانی) و در پایان کار، انطباق عملیات ساختمانی با این سه مدرک را گواهی نماید؛ در واقع این اصلی‌ترین و پایه‌ای‌ترین وظیفه مهندس ناظر در این بند خلاصه شده است.