

طراحی نظام کارآمد ساخت و ساز شهری

حسین ذبیحی*

h.zabih@srbiau.ac.ir

حمید ماجدی

شهریار مشیری

تاریخ پذیرش: ۸۷/۹/۱۷

تاریخ دریافت: ۸۷/۳/۱۵

چکیده

منتقدان و اندیشمندان با ارزیابی الگوهای ساخت و ساز شهری در جهان بر این عقیده‌اند که علی‌رغم آن که پیدایش این الگوها در واقع پاسخی به کیفیت نامساعد زندگی در شهرها به ویژه بعد از انقلاب صنعتی است و نظریات و دیدگاه‌های به وجود آمده متأثر از شرایط اجتماعی-اقتصادی زمان خود ریشه در نابسامانی محیط‌های زندگی انسان در ادوار مختلف داشته و به دنبال محیط مناسب برای زندگی بشر بوده‌اند و بعضاً دستاوردهای مثبتی نیز از طریق تولید طرح و برنامه برای توسعه شهرها و یا سامان دهی، بهسازی و بازسازی شهرهای موجود داشته‌اند، ولیکن مشاهده شهرهایی با مشکلات فزاینده چون تراکم جمعیت، فقر، بیکاری، کمبود مکانی، نارسایی خدمات، کمبود زیرساخت، آلودگی زیست محیطی، ناکارآمدی اقتصادی و بروز ناهنجاری‌های اجتماعی، این دغدغه فکری را برای صاحبان حرف و متخصصان در امور ساخت و ساز شهری و مدیریت شهری و نیز بهره‌برداران اصلی شهر، یعنی مردم به وجود آورده که علت اصلی ناکارآمدی این الگوها در چیست؟ بنابراین هدف تحقیق یافتن علت اصلی ناکارآمدی الگوهای ساخت و ساز شهرهای کنونی است و نیز یافتن راه کارهای بهبود و ارتقا نظام ساخت و ساز شهری آینده است. روش تحقیق بکار رفته به تناسب موضوع، ترکیبی از روش‌های اسنادی، تاریخی، توصیفی و تطبیقی و در کل روش تحقیق موردی و آمیخته است و پس از تحلیل مشکلات موجود سیستم‌های شهری به ارایه نتایج و یافته‌های تحقیق و در نهایت به ارایه راه کارهای پیشنهادی و اجرایی جهت ارتقا الگوی کارآمد ساخت و ساز در شهرهای کنونی و آینده پرداخته می‌شود.

واژه‌های کلیدی: برنامه‌ریزی، ساخت و ساز شهری، طراحی، مدیریت، اجرا.

۱- استادیار، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، ایران* (مسئول مکاتبات).
۲- دانشیار، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، ایران.
۳- دانش‌آموخته دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، ایران.

مقدمه

در عرصه اجرایی وجود نارسایی و ابهام در قوانین و مقررات شهرسازی و عدم توجه کافی به امکانات و شرایط تحقق طرح‌ها و نهایتاً فقدان اهرم‌های کافی برای نظارت و اصلاح و پیگیری الگوها می‌باشد.

معرفی روش‌های تحقیق

شیوه اصلی تحقیق بر مبنای تحقیق موردی و آمیخته استوار است ولیکن با توجه به خصلت این روش و ماهیت این تحقیق و به تناسب موضوع از سایر روش‌ها از جمله اسنادی، تاریخی و تطبیقی نیز استفاده شده است.

الف: روش اسنادی

از این روش برای شناخت ریشه‌ای ابعاد موضوع، مفاهیم و مقولات اساسی، متغیرهای اصلی، الگوهای نظری، تجارب عملی استفاده شده است، بدین ترتیب که با توجه به موضوع این تحقیق، کتب، مقالات، اسناد و فرآیند طرح‌های توسعه شهری و تجارب عملی این طرح‌ها در مقیاس‌های ملی تا محلی مورد مطالعه و بررسی قرار گرفتند و بخش قابل توجهی از داده‌ها از این طریق به دست آمده است.

ب: روش تاریخی

از آن جایی که استفاده از این روش به منظور تجزیه و تحلیل و تعبیر و تفسیر رویدادهای گذشته به منظور کشف ویژگی‌های عمومی و مشترک و درک بهتر رویدادها می‌باشد، از این روش در این تحقیق برنامه‌ریزی شهری در بستر تاریخی خود شاهد تحولات و تغییرات در دیدگاه‌ها، الگوها و معیارهای خود بوده و ارزیابی و تحلیل این تجارب بدون توجه به شرایط تاریخی وقوع آن‌ها امکان‌پذیر نمی‌باشد. بنابراین با مراجعه به اسناد دسته اول که از نظر علمی قابل اعتماد و معنی‌دار بودند روند تدوین و تحول الگوهای برنامه‌ریزی شهری در این فرآیند مورد بررسی و مطالعه قرار گرفت.

ج: روش تطبیقی

الگوهای ساخت و ساز شهری در نظام برنامه‌ریزی شهری هر کشور از مقتضیات سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و

پس از گذشت چندین دهه از تهیه طرح‌ها و برنامه‌ها که ماحصل آن‌ها الگوهای رایج در ساخت و ساز شهری است انتظار بر این بوده است که شهرها بر اساس اصول و قوانین صحیح و اندیشیده شده و با توجه به قابلیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و منطقه‌ای رشد و توسعه یابند. ولیکن متأسفانه این الگوها نه تنها نتوانستند به نیازهای واقعی شهرها پاسخ دهند بلکه عموماً موانع و مشکلاتی را نیز دامن زده اند. در عرصه نظری الگوهای هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری بر مبنای نظریه مکانیسمی و نظریه کارکرد گرای استوار بوده که این نظریه‌ها دارای محدودیت‌هایی نظیر عدم شناخت همه جانبه و دقیق از کل حیات شهر و تحولات آن می‌باشد و از مظاهر عمده تجلی اجرایی نقایص نظری (که از بررسی نظام موجود ساخت و ساز شهری جهان و ایران قابل دست یا بی است). عدم توجه کافی به ماهیت چند بعدی شهر، عدم توجه به ضرورت هدف گذاری، تعمیم سازی و تصمیم‌گیری، عدم توجه کافی به لزوم تلفیق اهداف کالبدی با اهداف محیطی و اجتماعی - اقتصادی است. هدف اصلی تحقیق یافتن علل و عوامل اصلی نا کار آمدی الگوهای ساخت و ساز شهر های کنونی است و نیز یافتن راهبردهای بهبود و ارتقاء سیستم و در نهایت معرفی عناصر اجرایی نظام کار آمد ساخت و ساز شهری است.

روش بررسی

در عرصه روش شناسی مشاهده می‌شود که شیوه تهیه، بررسی و تصویب الگوهای ساخت و ساز شهری اولاً به صورت خطی بوده و پیوستگی لازم میان اهداف و پیشنهادها وجود ندارد و ثانیاً فرایند تهیه الگوها جدا از فرایند اجرا و تحقق پیشنهادها انجام می‌پذیرد. از شاخصه‌های بارز مشکلات روش شناسی مواردی نظیر تأکید بیش از حد به روش‌های تجدیدی و ایستا، تحمیل الگوهای مصنوعی به تقسیمات کالبدی و شهر و همسان سازی الگوها برای تمامی مناطق شهر و ناپیوستگی میان عوامل برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و مدیریت قابل ذکر است.

شهرداری منطقه بایستی برای آن قسمت از بافت منطقه که ساخت و ساز در آن انجام شده و نیاز به اجرای تغییرات اساسی در آن نمی‌باشد ولیکن باید دارای مقررات خاصی برای کاربری اراضی و اصلاح آن و رفع کمبودهای موجود از نظر خدماتی بوده و همچنین ضوابط و مقررات ساختمانی ویژه‌ای که اساس صدور پروانه‌های بازسازی و یا بهسازی ساختمان‌های موجود قرار گیرد، باشد. طرح تفصیلی پایه تهیه و بر اجرای آن نظارت نماید.

ضوابط و مقررات حاکم بر این طرح‌ها می‌تواند بافت‌های موجود شهر را به تدریج سامان دهی نموده و سیمای شهر را از نظر معماری به مرور زمان ارتقا بخشد. بنابراین تأسیس دفتری تحت عنوان «دفتر شهرسازی و معماری» در حوزه معاونت شهرسازی و معماری برای تهیه و اجرای طرح‌های تفصیلی موضعی، موضوعی و پایه و همچنین ارایه ضوابط لازم برای هر گونه ساخت و ساز در منطقه و صدور دستور نقشه با توجه به ضرورت ارتقای کیفیت معماری لازم می‌باشد.

صدور پروانه ساختمانی، گواهی عدم خلاف و پایان کار نیز از جمله مواردی است که در حال حاضر با اشکالات عدیده‌ای مواجه می‌باشد.

برای صدور پروانه ساختمانی بایستی نقشه‌های فاز یک و دو معماری، سازه تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی تهیه و مورد کنترل قرار گیرند.

نقشه‌های معماری بایستی در چارچوب دستور نقشه‌ای تهیه گردند که ضوابط آن با توجه به موقعیت ملک و ساختمان‌های ساخته شده در مجاور آن و با در نظر گرفتن ضرورت ایجاد هماهنگی در فضاها و سیمای شهری توسط مهندسان شهرسازی تدوین شده باشد. نقشه‌های فاز یک و دو مذکور بایستی دقیقاً به موارد اجرا گذاشته شود و توسط شهرداری با همکاری مهندسان ناظر مورد کنترل قرار گیرد و گواهی‌های عدم خلاف در مراحل مختلف با توجه به آن صادر گردد. گواهی پایان کار زمانی قابل صدور باشد که ساختمان دقیقاً بر طبق نقشه‌های فاز یک و دو معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی تهیه شده و به مورد اجرا گذاشته شود. از این

فرهنگی آن کشور تبعیت می‌کند، اگر چه در بسیاری از الگوهای به کار گرفته شده وجوه مشترک دارند. ولیکن از طریق بررسی تطبیقی این الگوها، تجربیات و روش‌ها می‌توان به نقاط ضعف و قوت هر یک پی برد. در این مطالعه، بررسی نظامات برنامه‌ریزی شهری تعدادی از کشورهای اروپایی، امریکایی، آسیایی، و استرالیا و مقایسه آن با ایران، داده‌های زیادی برای تحلیل ژرف و عمیق موضوع فراهم آمده است.

نتایج و یافته‌های تحقیق

با بررسی نظام ساخت و ساز شهری تهران و مقایسه تطبیقی آن با کشورهای مورد بررسی و کنکاش در تشخیص و معرفی نقاط ضعف و گسست در نحوه مدیریت و سیستم صدور پروانه و کنترل ساختمان، نتایج زیر حاصل می‌گردد:

چنانچه وظایف حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری‌های مناطق مورد بررسی قرار گیرد، قابل تقسیم به دو بخش اساسی امور شهرسازی و معماری و امور مربوط به کنترل ساختمان می‌باشد.

در حال حاضر امور شهرسازی که در بخش طرح تفصیلی متمرکز است، منحصر به اظهار نظر نسبت به کاربری ملک و ضوابط و مقررات ساختمانی در آن بر اساس طرح تفصیلی مصوب و تعیین بر و کف آن می‌باشد. در حالی که مسئولیت تهیه طرح تفصیلی منطقه یک امر محلی است و بایستی به عهده شهرداری منطقه باشد تا آن را در چارچوب پیشنهادها در قالب طرح جامع یا طرح «ساختاری- راهبری» شهر تهیه نماید.

شهرداری منطقه بایستی طرح‌های تفصیلی موضعی برای محلات و نواحی که دارای بافت فرسوده و ناکارآمد هستند و یا طرح‌های آماده سازی برای اراضی که در توسعه آتی شهر قرار گرفته‌اند تهیه و به صورت پروژه به مورد اجرا بگذارد.

شهرداری منطقه بایستی طرح‌های تفصیلی موضعی نظیر طرح تفصیلی توسعه و تکمیل شبکه عبور و مرور و سیستم حمل و نقل منطقه یا طرح تفصیلی توسعه فضای سبز در منطقه را تهیه و به صورت پروژه به مورد اجرا بگذارد.

رو تأسیس دفتری تحت عنوان «دفتر کنترل ساختمان» در حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری ضروری می‌باشد. بررسی و کنترل کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی تهیه شده برای هر یک از قطعات زمین که احتمال وجود مغایرت‌هایی بین آن‌ها با طرح تفصیلی می‌باشد و همچنین طرح‌های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی ساختمان تهیه شده، حضور یک تیم کارشناس قوی با تخصص و سوابق حرفه‌ای لازم را در شهرداری منطقه ایجاب می‌نماید که به کارگیری آن‌ها از طریق استخدام دشوار به نظر می‌رسد ولیکن جلب همکاری مهندسان با سابقه در رشته‌های مورد نیاز که به عنوان مهندس ارشد منطقه در رشته مربوط انتخاب شوند، در شورایی که مسئولیت بررسی طرح‌های تهیه شده و کنترل آن‌ها را عهده دار باشد، میسر است. لذا پیشنهاد می‌شود که شورایی تحت عنوان «شورای شهرسازی و معماری و کنترل ساختمان منطقه» با عضویت معاون شهرسازی و معماری، رئیس دفتر شهرسازی و معماری، رئیس دفتر کنترل ساختمان و مهندسان ارشد شهرساز، معمار، عمران، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی منطقه تشکیل شود تا مسئولیت کنترل نقشه‌ها و نظارت عالی بر ساخت و سازهای منطقه را عهده‌دار باشند (۱).

پیشنهادها

در نهایت پس از بررسی تطبیقی نظام ساخت و ساز شهری تهران و کشور های مورد اشاره و بررسی ضعف‌های سیستمی (اجرایی) در روند صدور پروانه ساختمان، پیشنهادات اجرایی برای رفع نارسائی‌های سیستمه شرح زیر قابل ارایه است:

* در شرایط موجود نقشه موقعیت ملک توسط مالک ارایه و بر و کف عمدتاً بر اساس نقشه‌های طرح تفصیلی و بعضاً بر اساس پروفیل‌های تهیه شده برای معابر صورت می‌گیرد که در عمل اشکالات عمده‌ای در میزان عقب نشینی ساختمان‌ها از بر معابر موجود و یا ارتفاع ساختمان از سطح خیابان و غیره مشاهده می‌شود.

بنابراین تهیه نقشه موقعیت ملک و بر و کف توسط مهندسان نقشه بردار واجد صلاحیت ضروری است که پیشنهاد می‌شود این امر توسط آنان و به هزینه مالک صورت گیرد.

* در حال حاضر کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی صرفاً در چارچوب طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات آن صورت می‌گیرد با توجه به این که ضوابط و مقررات ساختمانی و به ویژه تراکم ساختمانی در ادوار مختلف مرتباً تغییر یافته و ساختمان‌های موجود که در مقاطع زمانی مختلف احداث شده‌اند، بر اساس ضوابط و مقررات حاکم در زمان صدور پروانه ساختمانی آن‌ها شکل گرفته‌اند و چه بسا ساختمان‌های ساخته شده در کنار یک معبر از نظر تراکم و ارتفاع با یکدیگر مغایر باشند. حال به نظر می‌رسد اگر قطعه زمینی بین دو ساختمان مرتفع قرار گرفته باشد، بایستی در ضوابط و مقررات ساختمانی فعلی تجدید نظر نمود و به این قطعه زمین خاص تراکم اضافی به اندازه‌ای داده شود که هماهنگی لازم از نظر ارتفاع در ساختمان‌های مجاور یکدیگر پدید آورد. یا در یک قطعه زمین واقع در معبر اصلی ساختمانی احداث گردیده است که در کنار خیابان دارای نمای نسبتاً مناسب بوده ولیکن در اضلاع مجاور نمای ساختمان یک سطح صاف و بدون نماسازی می‌باشد. در این موارد ضرورت دارد ضوابط خاصی از نظر ارتفاع و تراکم برای قطعات زمین مجاور در نظر گرفته شود تا نازیبایی‌های موجود را بپوشاند یکی دیگر از نکات حایز اهمیت این است که در برخی موارد، میزان قابل توجهی از یک قطعه زمین در مسیر خیابان برای احداث یا تعریض قرار می‌گیرد و تراکم کل زمین به باقی مانده آن اعطا می‌شود و در یک زمین باقی مانده یک ساختمان بلند ساخته می‌شود که با ساختمان‌های مجاور هیچ گونه هماهنگی ندارد و بایستی در این موارد از میزان تراکم آن کاسته شود تا هماهنگی لازم به دست آید. بنابراین تهیه «طرح انطباق شهری

- محیط اطراف می‌گذارد، از مراجع مختلف درخواست بررسی و صدور تاییدیه شود. این رویه در تمام ۶ کشوری که در این طرح مورد مطالعه قرار گرفته‌اند جاری است.
- * یکی از نارسایی‌ها و اشکالات مهم در نظام موجود صدور پروانه ساختمان انتخاب مهندس ناظر توسط مالک و وجود رابطه مستقیم مالی بین آن‌ها می‌باشد. احداث هر ساختمان از یک طرف به مهندسان طراح در رشته‌های مختلف و همچنین به مجری ذیصلاح از طرف دیگر احتیاج دارد که هر مالکی بایستی با انتخاب مهندسان طراح و مجری ذیصلاح، ضمن عقد قرارداد با آنان و پرداخت حق‌الزحمه، ساختمانی با کیفیت مطلوب احداث نماید. ولیکن امر نظارت ماهیتاً با طراحی و اجرا متفاوت است. نظارت ساختمان امری است که دستگاه‌های عمومی برای کنترل آن از نظر مسایل شهرسازی و ساختمانی و همچنین حمایت از مردم به عنوان بهره‌برداران از ساختمان‌ها و فضاهای شهری و ابنیه و مستحدثات عمومی و حفظ و افزایش بهره‌وری منابع، مواد و انرژی و سرمایه‌های ملی اعمال می‌نمایند. بنابراین مهندس یا مهندسان ناظر بایستی توسط شهرداری انتخاب گردند که البته بهتر است مهندسان طراح ساختمان امر نظارت را شخصاً خود به عهده داشته باشند و حق‌الزحمه آن‌ها نیز بایستی از طرف مالک به حساب ویژه‌ای در شهرداری ریخته شود و متناسب با پیشرفت کارهای ساختمانی و ارایه گزارش توسط مهندسان ناظر در مراحل مختلف و کنترل کار آن‌ها توسط دفتر کنترل ساختمان، حق‌الزحمه از شهرداری دریافت نمایند.
- * در این روش چون انتخاب مهندسان ناظر باید به وسیله شهرداری انجام پذیرد و مهندسان ناظر در رشته‌ها مختلف و متعدد هستند هر یک به تناسب پیشرفت کار در مراحل مختلف از عملیات اجرایی بازدید به عمل آورده و گزارش مستقل خود را به شهرداری می‌دهند و ساختمان» توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت ضروری است تا پس از تایید آن در دفتر شهرسازی و معماری دستور نقشه توسط آن دفتر صادر گردد. توضیح این که در چارچوب مواد ۱۳ و مواد ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان شرح خدمات «طراحی انطباق شهری ساختمان‌ها» توسط نظام مهندسی ساختمان استان تهران با همکاری جامعه مهندسان شهرساز تهیه و وزارت مسکن و شهرسازی آن را تایید و اجرای آن را در تهران و چهار کلانشهر دیگر شامل اصفهان، شیراز، مشهد و تبریز از تاریخی که وزات مسکن و شهرسازی اعلام خواهد نمود، الزامی قلمداد گردیده است.
- * بررسی نقشه‌های معماری در جلسه‌ای با حضور مردم (همسایگان) و صاحب نظران به منظور حفظ حقوق همسایگی و شهروندی ضروری بوده و در صورت اعتراض مردم بایستی نقشه‌ها در مرجع تجدیدنظر بررسی و اعلام نظر گردد و چنانچه اصلاحاتی در نقشه‌ها ضروری باشد، توسط مهندس معمار صورت گرفته و در «شورای شهرسازی و معماری و کنترل ساختمان» بررسی و تایید نهایی گردد.
- * در سیستم موجود شهرداری تهران گردش کار صدور پروانه ساختمان و همچنین صدور گواهی پایان کار ساختمان برای همه انواع ساختمان‌ها تقریباً یکسان است. شهرداری تهران بایستی در صدور مجوزهای ساخت به ظرفیت ساختمان از حیث تعداد استفاده کنندگان از آن، میزان تأثیر آن بر ترافیک، هوا، آب‌های زیرزمینی و میزان تولید آلودگی‌های صوتی و همچنین مخاطراتی که از حیث بروز آتش ممکن است برای خود و ساختمان‌های مجاور داشته باشد توجه نماید. این ضرورت ایجاب می‌نماید که مراجعی که تایید آن‌ها برای پروانه ساختمان لازم است مورد بازنگری قرار گیرند و فهرست آن‌ها تکمیل شود و بسته به حجم ساختمان و جمعیت پذیری و کارکرد آن و اثری که بر

ایستایی، کارکرد و کیفیت اجزای مختلف ساختمان است و عموماً تا ده سال مسئول رفع اشکالات اساسی آن است. بدون وجود چنین قانون حقوقی، هیچ گونه حمایتی از خریداران واحدهای مسکونی نوساز انجام نمی‌شود و افزون بر آن ساختمان سازی تبدیل به یک حرفه تخصصی نخواهد شد و کماکان سازندگان آماتور بازیگران اصلی این بخش از اقتصاد خواهند بود که موجد بیشترین خسارت و صرف وقت انرژی از شهرداری برای کنترل ساختمان سازی می‌باشد. پیشنهاد می‌شود قانون خاصی تحت عنوان «قانون مسئولیت سازندگان خانه‌های نوساز» تدوین و در آن همه تکالیف قانونی سازنده و عوامل دخیل در کیفیت ساختمان نظیر فروشندگان مصالح و تأسیسات و تجهیزات نصب شده در ساختمان به روشنی تعیین شود.

* نظام بیمه کیفیت ساختمان نوساز می‌تواند به عنوان پشتوانه موثری برای ایفای تعهدات سازنده ساختمان به کار گرفته شود. این بیمه طی دهه‌های گذشته در کشورهای مورد مطالعه ترویج شده و در فرانسه، آمریکا و استرالیا به درجات مختلف اجباری شده است. این بیمه علاوه بر ایجاد پوشش حمایتی برای شهروندان خریدار ساختمان نوساز به میزان زیادی از مسئولیت شهرداری‌ها و دستگاه‌های دولتی دیگر در کنترل جنبه‌های کیفی ساختمان می‌کاهد.

منابع

۱. قوانین و مقررات صدور پروانه ساختمانی در شهرداری تهران
۲. قوانین و مقررات شهرسازی و معماری کشورهای امریکا، انگلیس، ایتالیا، آلمان، فرانسه، استرالیا.

از حیث تعدد مهندسان ناظر فشاری به صاحب کار وارد نمی‌شود و مجری ساختمان مکلف به پاسخ گویی به مهندسان ناظری خواهد بود که در مراحل مختلف برای اعمال کنترل‌های خود به کارگاه رجوع می‌نمایند. افزون بر آن مزیت این روش در آن است که چنانچه بین گزارش‌های مهندسان ناظر رشته‌های مختلف تعارضی وجود داشته باشد مرجع تصمیم‌گیری برای رفع تعارض (دفتر کنترل ساختمان) شهرداری محل است که مهندسان تحت هدایت آن امور نظارت خود را انجام می‌دهند. چنانچه شرکت‌های کنترل و بازرسی فنی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی تشکیل شود که در بردارنده همه رشته‌ها و تخصص‌های مورد نیاز برای نظارت باشند، به جای ارجاع کار نظارت به ۴ مهندس ناظر به یک شرکت ارجاع می‌شود و بدین ترتیب در انجام نظارت فنی شهرداری تسهیل بسیار به وجود می‌آید.

* پس از تهیه پیش‌نویس پروانه ساختمان به وسیله معاون شهرسازی و معماری شهرداری منطقه و قبل از امضاء و صدور آن بایستی مالک یک شخص یا شرکت را به عنوان مجری ساختمان به شهرداری معرفی نماید. شهرداری پس از کنترل صلاحیت مجری معرفی شده برای قبول مسئولیت اجرای کار مورد تقاضا، مشخصات مجری را در پروانه ساختمان درج و معرفی نامه و نسخه‌ای از تصویر پروانه اشتغال شخص یا شرکت یاد شده را در پروانه ضبط می‌نماید.

* در مورد ساختمان‌های مسکونی در تعدادی از کشورهای مورد مطالعه (انگلستان- فرانسه- آلمان- ایتالیا- استرالیا- آمریکا) قوانین محکمی وجود دارد که به موجب آن‌ها سازنده‌ای که خانه‌ای را به قصد فروش به دیگری می‌سازد دارای مسئولیت جدی در مورد