

به نام آن که جان را فکرت آموخت

# کتاب زرد ساختمان

## (قراردادها و قوانین ساخت و ساز)

ضوابط ساخت و ساز شهری  
قرارداد طراحی معماری و سازه  
قرارداد تاسیسات مکانیکی و برقی  
قرارداد اجرای ساختمان

مهندس علیرضا پوراسد



سازمان اسناد و کتابخانه ملی  
جمهوری اسلامی ایران

سرشناسه	: پوراسد، علیرضا
عنوان و نام پدیدآور	: قراردادهای و قوانین ساخت و ساز ضوابط ساخت و ساز شهری، قرارداد طراحی ... / علیرضا پوراسد.
مشخصات نشر	: تهران: فدک ایساتیس، ۱۳۸۷.
مشخصات ظاهری	: ۲۹۴ ص.
فروست	: کتاب زرد ساختمان؛ [۴].
شابک	: دوره: ۲-۱۷-۳-۵۲۰۳-۶۰۰-۹۷۸؛ ۸۰۰۰ ریال ج: ۴-۵-۲۹-۳-۵۲۰۳-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: ساختمان‌سازی -- ایران.
موضوع	: ساختمان‌سازی -- قوانین و مقررات -- ایران.
موضوع	: کتاب زرد ساختمان؛ [۴].
رده بندی کنگره	: ۱۳۸۷ ج. ۴ ک ۲۳۸۳/پ ۱۴۵/TH
رده بندی دیویی	: ۶۹۰/۰۲۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۱۶۲۷۰۸۶

# کتاب زرد ساختمان

(قراردادهای و قوانین ساخت و ساز)



گردآوری و تالیف	: مهندس علیرضا پوراسد
مدیر طرح	: مجیدرضا زروئی
ویراستار فنی	: بنفشه ملکوتی
ویراستار ادبی	: طاهره سروری
ویراستار حقوقی	: مهناز پوراسد
حروفچینی	: فاطمه ایللیات
صفحه‌آرایی	: محمد کرمی‌شاهنده
لیتوگرافی	: هزاره
چاپ اول	: زمستان ۸۷
چاپخانه	: مروی
صحافی	: کیمیا
تیراژ	: ۳۰۰۰ نسخه
قیمت	: ۸۰۰۰ تومان

ISBN : 978-600-5203-17-2

شابک دوره: ۲-۱۷-۳-۵۲۰۳-۶۰۰-۹۷۸

ISBN : 978-600-5203-29-5

شابک : ۵-۲۹-۳-۵۲۰۳-۶۰۰-۹۷۸

نشانی:

خیابان انقلاب - خیابان اردیبهشت - بین لبافی‌نژاد و جمهوری ساختمان ۱۲۶

تلفن: ۶۶۴۶۵۸۳۱ - ۶۶۴۸۱۰۹۶ - ۶۶۴۸۲۲۲۱

وب سایت: [www.fadakbook.ir](http://www.fadakbook.ir)

کلیه حقوق و حق چاپ متن و عنوان مجموعه کتاب زرد ساختمان که به ثبت رسیده است؛ مطابق با قانون حقوق مولفان و مصنفان مصوب ۱۳۴۸ محفوظ و متعلق به انتشارات فدک ایساتیس می باشد. هر گونه برداشت، تکثیر، کپی برداری به هر شکل (چاپ، فتوکپی، انتشار الکترونیکی، CD، فیلم و صدا و آموزش) بدون اجازه کتبی از انتشارات فدک ایساتیس ممنوع بوده و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

معاونت حقوقی  
انتشارات فدک ایساتیس

## مقدمه

پیشرفت روزافزون صنعت ساختمان و گستردگی صنایع وابسته به آن، کلیه‌ی دست‌اندرکاران اعم از کارفرما، مشاور و پیمانکار و... را ملزم می‌سازد تا در اجرای صحیح و اصولی پروژه‌های عمرانی، توجه مجدانه‌ی خود را به موارد ذیل معطوف دارند:

نخست اینکه در ارتقای دانش و تجربه‌ی خویش در زمینه‌ی مسایل حقوقی مربوط به آن اهتمام ورزند؛ دیگر اینکه تلاش خویش را در غنای هر چه بیشتر اطلاعات و آگاهی خود نسبت به آشنایی با اصول فنی ساختمان و رعایت نکات ایمنی مربوط به آن به کار گیرند.

بررسی اجمالی نشان می‌دهد که اختلافات و دعاوی فراوانی در حین اجرای توافقات اولیه و به دنبال انعقاد قراردادها، مبتلا به طرفین قرارداد شده و پیشرفت پروژه‌ها را به گونه‌ی قابل ملاحظه‌ای دچار وقفه ساخته و زیان‌های ناخواسته‌ی فراوانی به بار می‌آورد.

اغلب این اختلافات، ناشی از فقدان آگاهی لازم از موارد حقوقی و فنی مربوط به این گونه امور است. مشاهده‌ی موارد فوق، شرکت سازه طراحان فدک را بر آن داشت تا مصرا نه در تدارک و تدوین کتاب **زرد ساختمان گام بردارد**.

کتاب زرد ساختمان مجموعه‌ای از ضوابط فنی، اجرایی و حقوقی لازم‌الاجرا را در طراحی و نظارت و اجرای کلیه‌ی عملیات ساختمانی که هدف آن ایمنی و بهره‌دهی هر چه مناسب‌تر است، در بر می‌گیرد.

آنچه این مجموعه را از سایر آثار متمایز می‌کند، انطباق کامل آن با مقررات ملی ساختمان، سازگار بودن با شرایط کشور، کاربردی بودن و به روز بودن مطالب آن است.

علاوه بر این، مجموعه‌ی حاضر، مهندسین را از مراجعه به منابع متعدد و پراکنده‌ای که دسترسی به آنها اغلب با صرف وقت فراوان همراه است، بی‌نیاز می‌کند و به آنان این امکان را می‌دهد که مطالب مورد نیاز خود را در اسرع وقت تهیه و در پروژه‌های مورد نظر اعمال کنند.

بدین منظور مجموعه‌ی حاضر، زیر نظر کمیته‌ای تخصصی، متشکل از کارشناسان مجرب و کارآزموده در زمینه‌ی مسائل فنی و حقوقی، از منابع معتبر استخراج و با دقت مضاعف درج شده است تا از حیث محتوا و حدود و دامنه‌ی کاربرد بتواند به عنوان مرجعی قابل استناد، مورد استفاده‌ی

اهل فن قرار گیرد.

در همین راستا، شرکت سازه طراحان فدک، با هدف ارتقا و توسعه‌ی دانش مهندسی کشور، اقدام به ارائه‌ی خدمات مشاوره در زمینه‌ی قراردادهای با رویکرد ساخت و ساز شهری و پروژه‌های عمرانی و نیز برگزاری سمینارها و کارگاه‌های آموزشی در زمینه‌های مذکور کرده است. برای کسب اطلاعات بیشتر، با شرکت سازه طراحان فدک به شماره‌ی ۶۶۴۱۶۳۵۴ و یا پست الکترونیکی [fadak.group@gmail.com](mailto:fadak.group@gmail.com) تماس حاصل فرمایید.

با اغتنام فرصت، از کلیه‌ی صاحب‌نظران و اساتید محترم درخواست می‌شود با ارسال نظرات و پیشنهادهای خود، ما را در جهت غنای هر چه بیشتر این مجموعه یاری فرمایند. لازم می‌دانم مراتب تشکر و قدردانی خود را از آقای مهندس رضا کرمی‌شاهنده و خانم شبیم کارپسند و آقای محمد کرمی‌شاهنده که در آماده‌سازی این اثر ما را یاری داده‌اند ابراز دارم. همچنین از جناب آقای مجیدرضا زروئی، مدیر طرح کتاب زرد ساختمان، به خاطر یاری‌های بی‌دریغ ایشان در تدارک هر چه بهتر این مجموعه سپاسگزاری کنم.

علیرضا پوراسد

ششم بهمن - ۱۳۸۷

## مقدمه ناشر

امروزه، تقریباً تمامی فعالیت‌های جدی اقتصادی در قالب قرارداد مبادله می‌شوند و از این حیث یکی از مهمترین راههای اثبات حقوق طرفین، قرارداد می‌باشد. کسانی که آشنایی اجمالی با علم حقوق دارند، می‌دانند که چگونگی نگارش و حتی انتخاب واژگان در قرارداد از چه اهمیتی برخوردار است به گونه‌ای که یک کلمه می‌تواند نقش حقوقی فراوانی داشته باشد. در واقع با انعقاد یک قرارداد اصولی می‌توان از بروز اختلاف‌های آتی جلوگیری کرد.

از جمله قراردادهای مهمی که کاربرد وسیع و گسترده‌ای دارد قراردادهای مهندسی است. قراردادهای مهندسی، چون طیف گسترده‌ای از فعالیت‌های مربوط به پروژه‌های عمرانی را در بر می‌گیرد دارای جایگاه ویژه‌ای است.

مهندسان برای آگاهی و عمل به مقررات حوزه‌ی فنی و عمرانی می‌توانند به آیین‌نامه‌های ساختمانی، استانداردها و مشخصات فنی ضمیمه پیمان مراجعه کنند، اما نهایتاً آنچه آنان را در اجرای ضوابط مورد قبول قانون‌گذار در روابط بین کارفرما و پیمانکار یاری می‌دهد انعقاد قراردادی جامع، معتبر و منطبق بر آخرین ضوابط حقوقی است.

یک قرارداد مهندسی باید در عین جامع بودن و رعایت نکات فنی، مسایل حقوقی را نیز در برگیرد. فن تنظیم قرارداد به شکل مذکور به گونه‌ای که توافقات طرفهای عقد قرارداد به طور روشن تدوین و تبیین شود در حیطه‌ی علم حقوق مهندسی است.

کمبود منابع قابل استناد در زمینه حقوق مهندسی و همچنین استقبال کم نظیر کارفرمایان، پیمانکاران و مشاوران محترم از "کتاب جامع قراردادهای عمرانی" سبب شد تا در تداوم آثار مثبت آن کتاب در زمینه‌ی حقوق مهندسی، اشتیاق ما را در تهیه و تدوین مجموعه کتاب زرد ساختمان بیش از پیش برانگیزد.

مجموعه کتاب زرد ساختمان در نوع خود اولین اثر جدی در زمینه‌ی حقوق مهندسی است که با دو رویکرد ساخت و ساز شهری و پروژه‌های عمرانی تدوین شده است و در برگزیده‌ی کلیه مباحث فنی، حقوقی و ایمنی در رشته‌های مختلف عمرانی است.

کتاب زرد ساختمان یک دوره‌ی ۶ جلدی است که در موضوعات ذیل تهیه و تدوین شده است: مناقصات، قراردادهای عمرانی، ضوابط ساخت و ساز، قراردادهای صنعتی، قراردادهای ساختمانی، قراردادهای تاسیساتی.

این مجموعه‌ی ارزنده با تلاش جناب آقای مهندس پوراسد با پشتوانه‌ای بیش از یک دهه سابقه مدیریت پروژه‌های عمرانی و حضور در روند انعقاد و اجرای قراردادها و مناقصات متعدد داخلی و بین‌المللی، گردآوری شده است.

یکی از ویژگی‌های کتاب زرد ساختمان، بازنگری و کنترل مضاعف آن، توسط کمیته‌ای تخصصی متشکل از کارشناسان فنی و حقوقی مجرب، از جمله آقای دکتر شهریار طاووسی و آقای مهندس محمدمهدی سلطانی می‌باشد.

در پایان لازم می‌دانم از کلیه پرسنل و همکارانی که در به ثمر رسیدن این اثر ما را یاری داده‌اند کمال تشکر و قدردانی خویش را ابراز دارم. امید است که این مجموعه، گامی هر چند کوتاه در ارتقای دانش حقوق مهندسی کشور به شمار آید.

مدیر مسئول انتشارات فدک ایساتیس

زمستان ۱۳۸۷





## فهرست مطالب

۱۳	ضوابط ساخت و ساز.....
۲۳	قرارداد طراحی معماری.....
۳۵	قرارداد طراحی سازه.....
۴۳	قرارداد طراحی تاسیسات مکانیکی.....
۵۳	قرارداد طراحی تاسیسات برقی.....
۶۱	قرارداد گچ کاری.....
۶۹	قرارداد رنگ آمیزی.....
۷۷	قرارداد پارتیشن.....
۸۳	قرارداد درای وال.....
۸۹	قرارداد لوله کشی آب و فاضلاب.....
۱۰۱	قرارداد اجرای تاسیسات برقی.....
۱۱۳	لوله کشی گاز.....
۱۲۳	آسانسور.....
۱۳۱	تابلو برق.....
۱۳۷	کانال کشی.....
۱۴۳	قرارداد تخریب.....
۱۵۱	قرارداد خاکبرداری.....
۱۵۷	قرارداد آسفالت.....
۱۶۵	قرارداد محوطه سازی.....
۱۷۱	قرارداد سوله.....
۱۷۵	قرارداد اسکلت فلزی.....
۱۸۳	قرارداد داربست.....
۱۹۱	قرارداد آرماتوربندی.....
۱۹۷	قرارداد قالب بندی.....
۲۰۳	قرارداد بتن ریزی.....
۲۱۱	قرارداد عملیات تحقیقاتی.....
۲۰۳	قرارداد PC (تامین کالا و تجهیزات، ساختمان و نصب).....

