

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی

مجموع شیوه‌نامه‌های مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴،
مربوط به

آیین‌نامه اجرایی (مصوب بهمن ۱۳۷۵) و
آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ (مصوب تیر ۱۳۸۳)
قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
«مصوب ۱۳۷۴»

اردیبهشت ۸۴
معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان

پیشگفتار:

از زمان تصویب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرایی آن در سال ۱۳۷۵، آیین نامه و شیوه نامه های متعددی در زمینه موضوعات مرتبط با اجرای آنها وضع شده است. از محوری ترین آئین نامه های قانون مذکور که ترتیبات اجرای مقررات ملی ساختمان به موجب آن تعیین می شود، آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون است که توسط یک گروه کارشناسی متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان نظام مهندسی ساختمان، شهرداری تهران و برخی تشکلهای مهندسی تهیه و برای تصویب به هیأت محترم وزیران تسلیم گردید و پس از بررسی های لازم در تاریخ ۱۳۸۳/۴/۱۷ از تصویب هیأت وزیران گذشت.

در این آیین نامه که در ۱۱ فصل تدوین شده است، وظایف تمامی سازمانها، نهادها و مراجع عهده دار کنترل مقررات ملی ساختمان در کشور تعیین و ترتیبات اجرایی آن موقوف به شیوه نامه هایی گردیده است که باید ظرف مدت ۶ ماه تدوین و توسط وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب برسد، به همین منظور وزارت مسکن و شهرسازی ضروری دید که علاوه بر تهیه شیوه نامه های مورد اشاره، سایر شیوه نامه های آیین نامه اجرایی قانون را که در سالهای قبل تهیه شده بود هماهنگ با آن، مورد بازنگری قرار داده و یک مجموعه واحدی را به مرحله اجرا بگذارد. مجموعه حاضر که با همکاری نزدیک و تنگاتنگ سازمان نظام مهندسی ساختمان و برخی فرهیختگان دانشگاهی و حرفه ای جامعه مهندسی کشور تدوین گردیده علاوه بر شیوه نامه اجرایی آیین نامه ماده ۳۳ و آیین نامه اجرایی قانون، بسیاری از ابهامات و مشکلاتی را که در اجرای قانون وجود داشت مرتفع و برای آنها تکلیف روشنی تعیین شده است.

این مجموعه شیوه نامه ها که در هشت فصل تدوین گردیده و حاوی دفترچه اطلاعات فنی ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان نیز می باشد، در تاریخ ۱۳۸۴/۲/۱۸ به وزارت کشور، سازمان نظام مهندسی ساختمان، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان مسکن و شهرسازی استانها و سایر مراجع مربوط جهت اجرا ابلاغ گردید. تا با اجرای مفاد آن توسط همه دست اندرکاران ساختمان و ایجاد هماهنگی لازم بین شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمانهای نظام مهندسی ساختمان استانهای کشور یک نظام کارآمد ملی برای اعمال مقررات ملی ساختمان و ارتقای کیفیت به وجود آید و با کنترل نمودن نحوه اجرای ساختمان موجبات اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی تمام بهره برداران ساختمان فراهم آید و بهره وری سهم عظیمی از سرمایه های ملی کشور که در احداث بنا بکار می رود را افزایش دهد.

محسن اکبرزاده

معاون نظام مهندسی و اجرای ساختمان

فهرست مطالب

فصل اول : کلیات

ماده ۱ - تعاریف..... ۴

ماده ۲- اهداف..... ۶

ماده ۳- خدمات طراحی ، اجرا ، نظارت ساختمان..... ۷

فصل دوم : طراحی ساختمان

ماده ۴- طراحی ساختمان..... ۱۱

ماده ۵- دفاتر مهندسی طراحی ساختمان..... ۱۲

ماده ۶- طراحان حقوقی ساختمان..... ۱۶

فصل سوم : اجرای ساختمان

ماده ۷- اجرای ساختمان..... ۲۰

ماده ۸- دفاتر مهندسی اجرای ساختمان..... ۲۳

ماده ۹- مجریان حقوقی ساختمان..... ۲۷

ماده ۱۰- مجریان انبوه‌ساز..... ۳۱

کاربرگ های شماره ۱ ، ۲ و ۳ انبوه‌سازه..... ۳۵

ماده ۱۱- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانه‌های فنی، دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی..... ۳۹

ماده ۱۲- طرح و ساخت ساختمان توسط مجریان حقوقی یا دفاتر مهندسی اجرای ساختمان..... ۴۱

فصل چهارم : نظارت ساختمان

ماده ۱۳- نظارت ساختمان..... ۴۳

ماده ۱۴- ناظران حقیقی ساختمان..... ۴۵

ماده ۱۵- ناظران حقوقی ساختمان..... ۴۷

ماده ۱۶- نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی و گردش کار معرفی ناظران به صاحب‌کاران و شهرداری، نحوه دریافت و پرداخت حق‌الزحمه نظارت، حق‌الزحمه تهیه و صدور شناسنامه فنی و

ملکی ساختمان و رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری..... ۵۱

مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه اشتغال طراحی ، اجرا و نظارت ساختمان..... ۵۴

فصل پنجم : فهرست‌های قیمت خدمات مهندسی و نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی

ماده ۱۷- نحوه محاسبه حق‌الزحمه خدمات مهندسی ساختمان در بخش طراحی و نظارت موضوع ماده ۱۷ آیین‌نامه

اجرائی ۵۵

ماده ۱۸- نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی و تبصره‌های آن ۵۸

فصل ششم : شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

ماده ۱۹- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ۶۸

دفترچه اطلاعات ساختمان ۷۹

فصل هفتم : تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مهندسان مشاوره که به وسیله سازمان مدیریت و

برنامه‌ریزی تعیین صلاحیت و ظرفیت شده یا می‌شوند ۹۸

فصل هشتم : پیوست مربوط به شیوه‌نامه مجریان ساختمان شامل : شرایط عمومی قرارداد مجریان

ساختمان ، شرایط خصوصی قرارداد مجریان ساختمان و قراردادهای همسان مجریان ساختمان ۱۰۵

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی
معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان

مجموعه شیوه نامه های آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۷۵ و آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ مصوب ۱۳۸۳
«قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان»

فصل اول : کلیات

ماده ۱- تعاریف : اسامی و کلمات و اصطلاحات زیر در این مجموعه شیوه نامه در معانی که در مقابل آن ذکر شده است به کار می روند :

۱-۱- قانون : قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴

۱-۲- آیین نامه اجرایی : آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵

۱-۳- شیوه نامه : دستورالعمل

۱-۴- هیات سه نفره : هیاتی مرکب از معاون عمرانی استانداری ، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی و رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در هر استان می باشد.

۱-۵- آیین نامه ماده ۳۳ : آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب تیرماه ۱۳۸۳

۱-۶- سازمان : سازمان نظام مهندسی ساختمان (کشور).

۱-۷- سازمان استان : سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

۱-۸- شخص حقیقی : مهندسان ، کاردانهای فنی ، معماران تجربی و دیپلمه های فنی دارای پروانه اشتغال به کار معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی.

۱-۹- شخص حقوقی : شرکت خصوصی ، دولتی و وابسته به دولت ، موسسه و نهاد عمومی غیردولتی (به غیر از شهرداریها) دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی.

۱-۱۰- دفتر مهندسی : محل انجام خدمات مهندسی ساختمان دارای مجوز فعالیت از وزارت مسکن و شهرسازی.

۱-۱۱- واحد فنی : واحد فنی موضوع ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی.

۱-۱۲- پروانه اشتغال : پروانه اشتغال به کار (مهندسی ، کاردانی ، تجربی) موضوع ماده ۴ قانون .

۱-۱۳- پروانه ساختمان : پروانه ساختمانی صادره توسط شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان.

۱۴-۱- ساختمان : بنایی واحد که وجه بیرونی آن در سطح و ارتفاع، از زیر پی تا بالاترین نقطه، یک پوسته معماری بسته را تشکیل دهد.

۱۵-۱- مجتمع ساختمانی : سامانه ای واحد متشکل از دو یا چند ساختمان مجاور هم.

۱۶-۱- مجموعه ساختمانی : چند ساختمان یا مجتمع ساختمانی که در یک محوطه قرار داشته باشند.

۱۷-۱- ساختمان ویژه : بنایی که طرح معماری یا سازه یا تأسیسات مکانیکی و یا تأسیسات برقی آن دارای پیچیدگی و حساسیت بوده و بنا بر ضرورت در یک یا چند رشته ساختمانی نیاز به طراحی یا محاسبه یا کنترل دقیق شرایط هوا، دما، رطوبت، پاکیزگی، فشار نسبی، صدا، ولتاژ و فرکانس خاص دارد و موارد استفاده آن نیز خاص است، مرجع تعیین این نوع ساختمان، سازمان استان می باشد.

۱۸-۱- شرکت : شخصیتی حقوقی که خصوصی یا تعاونی یا دولتی یا وابسته به دولت بوده و به طور قانونی در اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است و شأن تشکیل آن ارایه خدمات مهندسی ساختمان مانند انجام مطالعات و طراحی، محاسبات، نظارت و اجرای کارهای ساختمانی می باشد.

۱۹-۱- رشته های اصلی : معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی، شهرسازی، نقشه برداری و ترافیک.

۲۰-۱- رشته های مرتبط : رشته هایی که براساس تبصره ۱ ماده ۷ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مرتبط با رشته اصلی شناخته می شوند.

۲۱-۱- طراح : تهیه کننده نقشه ها، محاسبات و مشخصات فنی ساختمان براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال رشته های اصلی.

۲۲-۱- طراحی : تمامی فعالیت ها، و خدماتی که توسط طراح براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان انجام و منجر به تهیه نقشه ها و مشخصات فنی مورد نیاز برای هر یک از مراحل مقدماتی و اجرایی کار ساختمانی و تایید آن توسط مراجع ذی ربط می شود.

۲۳-۱- مدت زمان طراحی : مدتی است که در قرارداد بین طراح و صاحب کار برای تهیه طرح مقدماتی و اجرایی کار ذکر می شود.

۲۴-۱- ظرفیت اشتغال : توان انجام خدمات مهندسی شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال در مدت زمان معین .

۲۵-۱- مجری : شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان و مجوز دفتر اجرای ساختمان از وزارت مسکن و شهرسازی که مسوول دفتر نیز می باشد یا شخص حقوقی که دارای پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان از وزارت مسکن و شهرسازی می باشد .

۲۶-۱- دوره اجرا : از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان توسط مجری، دوره اجرا محسوب می شود.

۲۷-۱- **صاحب کار** : شخصی است حقیقی یا حقوقی که مالک یا قائم مقام مالک کارگاه ساختمانی می باشد.

۲۸-۱- **مشتری** : شخص حقیقی یا حقوقی است که بهره‌بردار یا خریدار یا پیش خریدار یک یا چند واحد از ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی باشد .

۲۹-۱- **شاغل تمام وقت** : شخصی که در بخش‌های دولتی، خصوصی و موسسات و نهادهای عمومی از سوی کارفرما بیمه شده باشد ، منظور شخصی است که غیر از امور مربوط به این شیوه‌نامه به لحاظ اشتغال به کار دیگری از سوی کارفرمای مربوطه بیمه شده باشد. احراز شاغل تمام وقت بودن یا نبودن متقاضیان ، از طریق استعلام از مراجع بیمه ذی ربط صورت می پذیرد .

۳۰-۱- **ناظر** : شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال نظارت در یک یا چند رشته از رشته‌های اصلی و مرتبط ساختمان که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌شود.

۳۱-۱- **نظارت** : مجموعه خدماتی که 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 توسط ناظر انجام می‌پذیرد.

۳۲-۱- **ناظر هماهنگ کننده** : شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و با صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان ، مسوول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته‌های هفتگانه مندرج در قانون در هر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و تسلیم کننده گزارش‌های مرحله‌ای کار به شهرداری یا سایر مراجع ذی‌ربط می‌باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان ، مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی موسسات یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

۳۳-۱- **دوره نظارت** : همان تعریف دوره اجرای ساختمان است.

۳۴-۱- **مدت زمان نظارت** : مدتی است که در قرارداد بین ناظر و صاحب کار برای انجام نظارت تعیین شده است.

ماده ۲-اهداف : این مجموعه شیوه‌نامه به منظور انتظام امور حرفه‌ای مهندسان و سایر شاغلان در بخش ساختمان و بالابردن کیفیت خدمات مهندسی و رعایت مقررات ملی ساختمان در ساخت و سازها و اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب ساختمانها در جهت حمایت از بهره‌برداران و حفظ و افزایش سرمایه‌های ملی، ایجاد هماهنگی در اجرای قانون و آیین‌نامه‌های آن و سهولت بهره‌برداری از شیوه‌نامه‌هایی که تاکنون صادر شده است، تدوین گردیده و شامل اکثریت شیوه‌نامه‌های مربوط به آیین‌نامه اجرایی از جمله شیوه‌نامه‌های مجریان ساختمان و ملحقات آن (موضوع بخشی از ماده ۴ قانون) ، شیوه‌نامه انبوه‌سازان مسکن ، تعیین حدود صلاحیت دفاتر مهندسی و نحوه تاسیس آن (موضوع ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی) ، نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون (موضوع تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی) ، تعیین ظرفیت اشتغال اشخاص حقیقی (موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی) ، تعیین حدود

صلاحیت و اشتغال به کار اشخاص حقوقی (موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین نامه اجرایی) ، تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانیها و معماران تجربی در بخش اجرای ساختمان (موضوع ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی) و فهرست قیمت خدمات مهندسی براساس شرح خدمات گروههای ساختمان (موضوع ماده ۱۱۷ آیین نامه اجرایی) می باشد. از تاریخ تصویب و ابلاغ این مجموعه شیوه نامه ، شیوه نامه ها، الحاقیه ها، بخشنامه ها و مصوبات هیأت سه نفره استانها مربوط به این مجموعه شیوه نامه لغو می گردد و از این پس ملاک عمل، مجموعه حاضر خواهد بود، همچنین این مجموعه شیوه نامه حاوی شیوه نامه های آیین نامه ماده ۳۳ شامل تبصره ۱ ماده ۵ ، ماده ۶ ، ماده ۹ ، ماده ۱۸ ، ماده ۲۰ ، تبصره ماده ۲۳ ، تبصره ۲ ماده ۲۴ و ماده ۳۳ آن می باشد و شیوه نامه مصوب تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی عیناً در این مجموعه نقل شده است و شرایط عمومی، خصوصی و قراردادهای همسان مجریان ساختمان نیز پیوست این مجموعه در فصل هشتم می باشد.

ماده ۳- انجام خدمات طراحی، اجرا، نظارت، توسط اشخاص حقیقی، دفاتر مهندسی و اشخاص حقوقی ، همچنین کنترل و نظارت عالی بر انجام خدمات و نحوه ارجاع کار ساختمانی و محاسبه حق الزحمه اشخاص مذکور ، گزارش انجام خدمات مرحله ای ساختمان و صدور هر گونه مجوز در امور طراحی، اجرا و نظارت ساختمان، توسط سازمان، سازمان استان، شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی و سایر مراجع مسوول با احراز شرایط مندرج در ماده ۴ قانون و در چارچوب آیین نامه های اجرایی و آیین نامه ماده ۳۳ آن ، باید براساس مفاد این مجموعه شیوه نامه انجام پذیرد.

۳-۱- سازمان استان به منظور تنسيق امور مربوط به مشاغل و حرفه های مهندسی ساختمان اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی و دفاتر مهندسی مکلف به نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی و کنترل حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال تعیین شده برای آنان در بخشهای طراحی ، نظارت ، اجرا و سایر فعالیت های ذی ربط می باشد. فعالیت و انجام خدمات مهندسی در بخش کارشناسی ساختمان تابع ضوابط و مقررات مندرج در آیین نامه ماده ۲۷ قانون و شیوه نامه ذی ربط آن بوده و ارایه خدمات مهندسی در زمینه های بهره برداری ، نگهداری ، کنترل و بازرسی امور آزمایشگاهی ، مدیریت ساخت و تولید ، نصب ، آموزش و تحقیق توسط اشخاص حقیقی و حقوقی از طریق تقاضای صدور پروانه اشتغال با توجه به سوابق کار و تجربه متقاضیان و بررسی صلاحیت آنان براساس شیوه نامه های مصوب وزارت مسکن و شهرسازی انجام می پذیرد.

۳-۱-۱- اعضای حقیقی و حقوقی سازمان استان مکلفند بلافاصله پس از عقد قرارداد مربوط به انجام و ارایه خدمات مهندسی ساختمان مراتب را با ذکر مشخصات فنی و ملکی، نوع خدمات، تعداد کار و زیربنای آن کتباً به سازمان استان اعلام نمایند.

۳-۱-۲- سازمان استان به منظور کنترل ظرفیت اشتغال اعضای حقیقی و حقوقی خود نسبت به ثبت فعالیت های حرفه ای اعضا و مقادیر آن اقدام می نماید.

۲-۳- طراحان حقوقی ساختمان، دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و ناظران حقیقی و حقوقی ساختمان تا زمانیکه کارهای طراحی و نظارت خود را به پایان نرسانده و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال مجری حقوقی دریافت ننموده باشند، مجاز به فعالیت در بخش اجرای ساختمان به عنوان مجری نمی باشند و مجریان نیز نمی توانند در بخش های طراحی و نظارت ساختمان فعالیت نمایند مگر تمامی کارهای اجرایی آنان به پایان رسیده و مجوز دفتر مهندسی طراحی یا پروانه اشتغال طراح یا ناظر حقوقی از وزارت مسکن و شهرسازی دریافت نموده باشند، اشخاصی که می خواهند در هر دو بخش طراحی و اجرا توأمان فعالیت نمایند، می توانند پس از احراز شرایط لازم طبق مفاد ماده ۱۲ این مجموعه شیوه نامه از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست اخذ صلاحیت «طرح و ساخت»، بنمایند. دارندگان صلاحیت طرح و ساخت نمی توانند در بخش نظارت ساختمان فعالیت نمایند.

۳-۳- چنانچه شرکای دفتر مهندسی طراحی ساختمان یا طراحان حقوقی ساختمان که دارای صلاحیت نظارت می باشند، بخواهند در بخش نظارت نیز فعالیت نمایند، مجموع تعداد و زیربنای کارهای طراحی و نظارت آنان در طول سال نباید از ظرفیت و تعداد کار تعیین شده (حسب مورد) برای دفاتر طراحی ساختمان در جدول شماره ۱ و ۲ و برای طراحان حقوقی ساختمان از ظرفیت تعیین شده در جدول شماره ۴ و تعداد کار تعیین شده در بند ۶-۳-۱ و در عین حال تعداد کار و ظرفیت طراحی و نظارت در هر برش از (حسب مورد) زمان نباید از تعداد تعیین شده برای دفاتر در جداول شماره ۱ و ۲ و برای اشخاص حقوقی در جدول شماره ۴ و بند ۶-۳-۱ این مجموعه شیوه نامه تجاوز نماید.

۴-۳- دارندگان پروانه اشتغال فقط در یک دفتر مهندسی یا شخص حقوقی می توانند از ظرفیت اشتغال خود استفاده نمایند و پراکندگی ظرفیت اشتغال در چند محل کار مجاز نمی باشد. اشخاص حقیقی ناظر که از ظرفیت اشتغال خود فقط در بخش نظارت استفاده می نمایند از حوزه شمول این بند خود به خود مستثنی می باشند.

۵-۳- چنانچه هر یک از مهندسان و کاردانهای فنی ساختمان در دو رشته دارای صلاحیت باشند، مجموع ظرفیت اشتغال و تعداد کار مجاز آنان در دو رشته عبارت از حداکثر ظرفیت اشتغال و تعداد کار مجاز تعیین شده در رشته با پایه بالاتر است ضمناً ظرفیت اشتغال و صلاحیت اینگونه اشخاص در پایه پایین تر به تنهایی نمی تواند از ظرفیت و صلاحیت تعیین شده آن رشته تجاوز نماید.

۶-۳- مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای دارندگان دفاتر مهندسی طراحی ساختمان، طراحان حقوقی ساختمان، دارندگان دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، مجریان حقوقی و ناظران حقیقی و حقوقی در رشته های هفتگانه ساختمان مندرج در قانون، همان مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای اشخاص حقیقی است که در فصل پنجم این مجموعه شیوه نامه اعلام شده است.

۷-۳- به استناد ماده ۳۲ قانون، اشتغال به امور فنی خارج از حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی و مجوز دفاتر مهندسی ساختمان و تاسیس هرگونه موسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی مهندسی بدون داشتن مجوز از وزارت مسکن و شهرسازی، تخلف از قانون محسوب و مشمول پیگرد قانونی است.

تمامی مسوولین و موسسان محل‌های بدون مجوز برای کنترل مدارک صلاحیت حرفه‌ای خود و تعیین صلاحیتها و ظرفیتهای قانونی، موظفند از تاریخ ابلاغ این مجموعه شیوه‌نامه حداکثر ظرف مدت سه‌ماه خود را با ضوابط آن انطباق دهند.

۸-۳- در صورتی که اشخاص حقیقی یا حقوقی ارایه دهنده خدمات مهندسی ساختمان موضوع این مجموعه شیوه‌نامه از حدود وظایف و مسوولیت‌های مندرج در آن و شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان مصوب و سایر ضوابط و مقررات و شیوه‌نامه‌های لازم‌الاجرا عدول نمایند و یا مرتکب خلاف شوند و یا به ابلاغیه‌های قانونی توجه ننمایند، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و بند «ج» ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی، به تخلفات حرفه‌ای، انضباطی، انتظامی آنان رسیدگی و رفتار خواهد شد.

۹-۳- اشخاص حقوقی موظفند قبل از اتمام مدت اعتبار پروانه اشتغال اشخاص حقیقی شاغل در شخص حقوقی نسبت به تمدید و یا ارتقای پایه پروانه اشخاص حقیقی اقدام نمایند. وصول درخواست این موارد به سازمان مسکن و شهرسازی نباید کمتر از ۱۰ روز به پایان مدت اعتبار پروانه باشد.

۱۰-۳- شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند خدمات اشخاص دارای پروانه اشتغالی را در انجام و ارائه خدمات طراحی، نظارت و اجرای ساختمان بپذیرند که خدمات آنان براساس آئین‌نامه ماده ۳۳ و مفاد این مجموعه شیوه‌نامه به تایید سازمان استان رسیده باشد.

۱۱-۳- خدمات مهندسی طراحی و نظارت ساختمان باید براساس شرح خدمات گروه‌های مهندسی ساختمان مصوب وزارت مسکن و شهرسازی ارایه شود.

۱۲-۳- هر گونه تغییر بعدی در این مجموعه شیوه‌نامه و جداول و ضمائم آن به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و تصویب و ابلاغ وزارت مسکن و شهرسازی امکان پذیر خواهد بود.

۱۳-۳- در استان تهران به جای هیات سه نفره، هیاتی پنج نفره متشکل از اعضای نامبرده زیر تشکیل می‌گردد:

الف - معاون نظام مهندسی و اجرای ساختمان.

ب - معاون عمرانی استانداری.

پ - شهردار تهران.

ت - رئیس سازمان مسکن و شهرسازی.

ث - رئیس سازمان استان.

تمامی اختیاراتی که هیات سه نفره در این مجموعه شیوه‌نامه دارد در خصوص تهران عینا هیات پنج نفره موضوع این بند خواهد داشت و تصمیمات آنان با حداقل سه رأی موافق اعضای آن معتبر خواهد بود.

۱۴-۳- هیأت سه نفره می‌تواند در جلساتی که درخصوص هر شهر تشکیل می‌شود، از شهردار آن شهر نیز دعوت بعمل آورد.

۳-۱۵- در خصوص مناطق روستائی با توجه به شرایط ویژه هر محل و به منظور تسهیل در اجرای قانون و آئین نامه های آن ، انجام خدمات طراحی ، اجرا و نظارت به پیشنهاد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان از طریق سازمان استان به هیأت سه نفره ارسال و با حضور رئیس سازمان استان و رئیس بنیاد مذکور تصمیمات لازم اتخاذ خواهد شد.

۳-۱۶- تصمیم ها و مصوبه های قبلی هیات سه نفره شیوه نامه موضوع ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی با ابلاغ این مجموعه شیوه نامه ملغی و تصمیمات جدید این هیات با توجه به اختیاراتی که این شیوه نامه تعیین نموده ملاک عمل خواهد بود.

۳-۱۷- مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی در طراحی ، اجرا و نظارت ساختمان در انتهای فصل چهارم این مجموعه شیوه نامه ذکر شده است.

۳-۱۸- در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد این مجموعه شیوه نامه با توجه به ماده ۱۲۳ آیین نامه اجرایی طبق نظر وزیر مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد.

فصل دوم : طراحی ساختمان

ماده ۴ - کلیه طرح‌های ساختمانی و نقشه‌ها و مدارک فنی آن از جمله معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی منحصراً باید توسط دفاتر مهندسی طراحی ساختمان یا طراحان حقوقی ساختمان در حدود صلاحیتی که در زمینه طراحی دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند، طبق شرایط و ضوابط زیر و مطابق با قراردادهای همسان که نمونه آن پیوست شرح خدمات مهندسان رشته ساختمان است و با صاحب‌کاران منعقد می‌نمایند، انجام شود. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه نیز موظفند نام و مشخصات طراحان واجد شرایط را که توسط صاحب‌کاران معرفی شده‌اند، در پروانه‌های مربوط قید نموده و تنها نقشه‌هایی را بپذیرند که حسب مورد توسط مسوول دفتر مهندسی طراحی به اتفاق طراح حقیقی آن یا طراح حقوقی به اتفاق طراح حقیقی آن طرح در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضا و مهر شده و مشخصات فنی کار و نقشه‌های اجرایی آن براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان انجام پذیرفته باشد.

طراح ساختمان حسب رشته تخصصی خود پاسخگوی تمامی مراحل و مسایل آن طرح، به سازمان استان، شهرداری و سایر مراجع کنترل می‌باشد.

۴-۱- دفاتر مهندسی طراحی و طراحان حقوقی ساختمان باید ضوابط و مقررات شهرسازی، مقررات ملی ساختمان و سایر الزامات فنی را در تهیه طرح‌ها رعایت نمایند و مسوول صحت تمامی نقشه‌ها و مدارک طرح ارایه شده توسط خود می‌باشند.

۴-۲- دفاتر مهندسی طراحی و طراحان حقوقی ساختمان موظفند در ارایه خدمات خود ترتیبات و مقررات مندرج در شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان، را رعایت نمایند.

۴-۳- دفاتر مهندسی طراحی و طراحان حقوقی ساختمان مکلفند اسناد و مدارک فنی، نقشه‌ها و قراردادهای منعقد شده با صاحبان کار را به سازمان استان تسلیم نمایند.

۴-۴- سازمان استان موظف به نظارت بر حسن انجام خدمات دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراحان حقوقی ساختمان است اما این نظارت از مسوولیت طراحان نمی‌کاهد. سازمان استان، اسناد، مدارک و نقشه‌های ساختمانی را کنترل و در صورت مشاهده هر گونه کمبود یا نقصی که مغایر با مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی باشد، مراتب را جهت رفع کمبود یا نواقص یا اشتباهات به آنان منعکس می‌نماید. نحوه کنترل نقشه‌ها و مدارک به موجب نظام‌نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان استان تنظیم و تصویب خواهد شد. سازمان استان موظف است موارد و تغییرات مورد نظر خود را کتباً به طراح اعلام نماید.

حق‌الزحمه بازبینی و کنترل طراحی که از سوی سازمان صورت می‌پذیرد طبق مفاد مندرج در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه محاسبه و دریافت خواهد شد.

۴-۵- سازمان استان و دیگر مراجع کنترل طرح ، در کنترل نقشه‌ها و مدارک فنی از اشخاصی استفاده خواهند کرد که در دفتر مهندسی طراحی یا طراح حقوقی تهیه‌کننده همان طرح، ذی‌نفع نباشند ، ضمناً پایه شخص کنترل‌کننده طرح ، باید همتراز یا بالاتر از پایه طراح حقیقی تهیه‌کننده طرح باشد.

۴-۶- در محلهایی که طراح ساختمان به تعداد کافی نباشد یا مطلقاً وجود نداشته باشد ، باید طبق مفاد ماده ۱۸ این مجموعه شیوه‌نامه عمل شود.

۴-۷- نظر به اینکه تراکم ساختمانی ، کاربری آن رعایت حقوق همسایگی ، مسایل و بازتابهای ترافیکی ، ارزشهای هویتی، انطباق تراکم جمعیتی یا ساختمانی ، مسایل ایمنی در هنگام وقوع حوادث غیرمترقبه ، حفظ فضای باز به ازای واحدهای احداثی و نظایر آن در زمین‌های مربوط به احداث مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی نیازمند مشارکت و اعلام نظر متخصصان رشته شهرسازی و بعضاً رشته ترافیک می‌باشد ، شهرداریها موظفند در تمامی ساختمانهایی که ضرورت توجه و رعایت به موارد فوق احساس شود ، نسبت به استفاده از خدمات مهندسان شهرسازی و ترافیک بهره‌برداری نمایند ضمناً به سازمانهای استانی توصیه می‌شود در خصوص طراحی ساختمان‌های گروه « د » و مجتمع‌های ساختمانی از خدمات مهندسان شهرسازی در امور طراحی به منظور ایجاد هماهنگی با ساختمان‌های مجاور و رعایت مسایل شهرسازی استفاده گردد.

ماده ۵ - دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

۵-۱- شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که به موجب ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی تاسیس شده یا می‌شوند با توجه به مفاد فصل سوم آیین‌نامه ماده ۳۳ به شرح بندهای زیر می‌باشد :

۵-۱-۱- دفاتر مهندسی طراحی قائم به شخص یا اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال مهندسی است و امتیاز آن قابل واگذاری نیست.

۵-۱-۲- شرکای دفتر مهندسی طراحی ساختمان باید دارای مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و نظام نامه داخلی برای انجام امور دفتر بوده و به طور مشترک و با مسوولیت مشترک در اداره امور دفتر و هماهنگی در ارائه تمام خدمات مهندسی طراحی رشته‌های ساختمان که در مشارکت‌نامه نیز قید می‌شود اقدام به تاسیس دفتر نموده و از بین شرکای تمام وقت خود یک نفر را به عنوان مسوول دفتر معرفی نمایند.

۵-۱-۳- دفتر مهندسی طراحی باید دارای محل ثابت ، مستقل از سایر دفاتر و دارای تابلو باشد و در صورت تغییر محل دفتر، مراتب به طور همزمان و به صورت کتبی باید حداکثر ظرف مدت پانزده روز به سازمان مسکن و شهرسازی استان ، سازمان استان ، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان اطلاع داده شود.

۵-۱-۴- متقاضی یا متقاضیان تاسیس دفتر مهندسی طراحی باید دارای پروانه اشتغال شخص حقیقی طراحی در یکی از رشته‌های موضوع قانون باشند.

۲-۵- حدود صلاحیت دفاتر مهندسی طراحی

۱-۲-۵- حدود صلاحیت دفاتر مهندسی طراحی برای تهیه طرحهای مقدماتی و اجرایی رشته‌های هفتگانه ساختمان مندرج در قانون عبارت از همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی هر یک از شرکای دفتر در رشته و تخصصی که بررسی صلاحیت شده‌اند به شرح جدول تبصره ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی می‌باشد.

۲-۲-۵- شرکای دفتر علاوه بر مسوولیتی که در قبال خدمات تخصصی مربوط به رشته و حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال حقیقی خود دارند، مشترکاً نیز نسبت به اداره امور دفتر و هماهنگی در ارایه تمامی خدمات طراحی رشته‌های مورد درخواست صاحب کار، به نحو احسن و براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان مسوول بوده و پاسخگوی تعهدات دفتر در قبال صاحب کاران می‌باشند.

۳-۲-۵- حداکثر تعداد شرکای هر دفتر طراحی ۱۰ نفر می‌باشد.

۳-۵- ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی طراحی ساختمان

۱-۳-۵- ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی طراحی ساختمان که ملاک سنجش مقادیر آن عبارت از مجموع سطح زیربنای کارهای طراحی در طول مدت یکسال منتهی به آخر اسفندماه هر سال برای هر یک از شرکای آن می‌باشد با توجه به تعداد و صلاحیت آنان به شرح جدول زیر است؛

جدول شماره ۱- ظرفیت اشتغال شخص حقیقی که به صورت انفرادی نسبت به تاسیس دفتر طراحی ساختمان اقدام

نماید. موضوع تبصره (۱) ماده ۵ آیین‌نامه ماده ۳۳

پایه‌های مهندسی	حداکثر تعداد کار	حداکثر ظرفیت اشتغال در مدت یکسال
سه	۸	۸۰۰۰ مترمربع
دو	۸	۱۲۰۰۰ مترمربع
یک	۸	۱۶۰۰۰ مترمربع
ارشد	۸	۲۰۰۰۰ مترمربع

جدول شماره ۲- درصد افزایش ظرفیت اشتغال هر یک از شرکای دفتر مهندسی طراحی ساختمان نسبت به ظرفیت

اشتغال دفتر تک نفره، موضوع جدول شماره ۱.

ردیف	ترکیب رشته شرکا	موارد افزایش ظرفیت اشتغال	درصد افزایش دفتر مهندسی	درصد افزایش در صورت همپایه بودن پروانه اشتغال در هر رشته	درصد افزایش در صورت حضور بیش از یک نفر در هر رشته	مجموع درصد افزایش ظرفیت اشتغال
۱	یک رشته از رشته‌های هفتگانه		۱۰	۱۰	—	۲۰
۲	دو رشته غیر همنام از رشته‌های : معماری، عمران ، برق، مکانیک باشند.		۲۰	۱۰	۱۰	۴۰
۳	سه رشته غیر همنام از رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک		۳۰	۱۰	۱۰	۵۰
۴	چهار رشته: معماری، عمران ، برق، مکانیک باشند.		۵۰	۱۰	۱۰	۷۰
۵	رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک و یک تا سه رشته از رشته‌های نقشه‌برداری، شهرسازی، ترافیک		۶۰	۱۰	۱۰	۸۰

۲-۳-۵- تشکیل دفاتر مهندسی طراحی ۱ تا ۱۰ نفره با ترکیب رشته‌های هفتگانه ساختمان به غیر از ترکیب جدول شماره ۲ بلامانع است اما مشمول افزایش ظرفیت اشتغال جدول مذکور نمی شود .

۳-۳-۵- در صورت ارتقای پایه هر یک از اشخاصی که پروانه اشتغال طراح حقیقی آنان همپایه می‌باشد ، ضریب مربوط به همپایه بودن افراد مذکور در جدول شماره ۲ کاهش نخواهد یافت.

۴-۳-۵- ظرفیت اشتغال و تعداد کار دفاتر مهندسی طراحی ساختمان ، موضوع جداول شماره ۱ و ۲ این مجموعه شیوه‌نامه ، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان صلاحیت در رشته‌های مختلف ساختمان می‌تواند به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۵-۳-۵- ظرفیت اشتغال شرکای دفتر مهندسی طراحی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت نباشند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام‌وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید هیات‌مدیره سازمان استان باشد، حداکثر تا ۵۰ درصد به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره افزایش می‌یابد.

۵-۳-۶- شرکای دفتر مهندسی طراحی مجاز به فعالیت حرفه‌ای، خارج از حوزه دفتر مهندسی طراحی خود نیستند مگر به موجب موارد ذکر شده در این مجموعه شیوه نامه .

۵-۴- نحوه انتخاب مسوول دفتر طراحی ساختمان

۵-۴-۱- مسوول دفتر مهندسی از بین شرکای تمام وقت دفتر و توسط تمامی شرکا ، طبق نظام نامه داخلی دفتر که به تصویب شرکای دفتر مهندسی می‌رسد انتخاب خواهد شد.

۵-۴-۲- مسوولیت‌های موضوع این بند در دفاتر تک‌نفره بر عهده موسس دفتر می‌باشد.

۵-۵- شرح وظایف و حدود اختیارات مسوول دفتر طراحی ساختمان

۵-۵-۱- امضا و عقد قراردادهای مربوط به انجام و ارائه خدمات مهندسی طراحی ساختمان طبق نظام‌نامه داخلی دفتر و براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان.

۵-۵-۲- پاسخگویی و مسوولیت اداری و مالی در قبال تعهدات قراردادهای دفتر، با صاحب‌کاران.

۵-۵-۳- ارائه خدمات هماهنگی در امور مهندسی که در شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان برعهده طراح هماهنگ‌کننده واگذار گردیده است.

۵-۵-۴- امضا و ممهور نمودن نقشه‌ها و مدارک فنی به مهر دفتر که حاوی شماره دفتر و نشانی آن است.

۵-۵-۵- انجام کلیه اموری که نیاز به مراجعه به سازمان استان، شهرداری و یا سایر دستگاه‌های ذی‌ربط دارد.

۵-۶- شرح وظایف عمومی دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

۵-۶-۱- در صورتی که دفاتر مهندسی طراحی ساختمان بخواهند در ترکیب شرکای دفتر تغییراتی حاصل نمایند ، موظفند حداکثر ظرف مدت پنج روز اداری مراتب را به طور همزمان و به صورت کتبی به سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان استان ، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان اطلاع دهند تا پس از هماهنگی لازم، نحوه ادامه کار به لحاظ میزان ظرفیت اشتغال شرکای دفتر مهندسی طراحی و تعیین صلاحیت جدید مشخص گردد. در صورت خروج یک یا چند نفر از ترکیب شرکای دفتر و عدم اطلاع به موقع به سازمان مسکن و شهرسازی استان ، سازمان استان ، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، حسب گزارش سازمان استان یا مرجع صدور پروانه ساختمان و اشخاص ثالث و پس از محرز شدن مسایل مذکور، مجوز دفتر مهندسی لغو خواهد شد. مفاد این ماده در مجوز تاسیس دفتر مهندسی درج می‌شود.

۵-۶-۲- وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان را در پروانه اشتغال آنها درج می‌نماید و دفاتر مهندسی طراحی پس از پایان مدت اعتبار پروانه اشتغال، باید برای ارزیابی و بررسی صلاحیت و تعیین ظرفیت جدید خود و دریافت پروانه اشتغال به وزارت مذکور مراجعه نمایند.

۵-۳-۶- امضای مجاز هر یک از شرکای دفتر مهندسی طراحی، ذیل نقشه‌ها و اسناد تعهدآور فنی باید با مهری همراه باشد که نام کامل، رشته تحصیلی و شماره مجوز دفتر مهندسی در آن درج شده باشد.

۵-۴-۶- اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان در خارج از حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مندرج در پروانه اشتغال خود، تخلف از قانون محسوب و موجب اعمال مجازاتهای انتظامی مقرر در آیین‌نامه اجرایی می‌گردد.

۵-۵-۶- دفاتر مهندسی موظفند در تابلوی دفتر خود، ساعات کار روزانه را به وضوح قید نمایند.

۵-۶-۶- استعفا یا درخواست انفصال هر یک از شرکای دفتر مهندسی طراحی در صورتی پذیرفته خواهد شد که تمامی تعهدات شخصی خود را در مقابل صاحب‌کاران و دفتر تا آن زمان عملی کرده و به پایان رسانده باشد و یا یکی از شرکای دفتر یا جایگزینی خارج از دفتر تعهدات او را به طور کتبی بر عهده گیرد.

ماده ۶- طراحان حقوقی ساختمان

ارایه خدمات طراحی ساختمانها، مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی که بودجه آنها از محل بودجه عمومی کشور نمی‌باشد توسط شرکتهای خصوصی یا وابسته به دولت، تعاونی و دفتر فنی موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی که دارای سابقه طراحی ساختمان بوده و مشمول ذکر نام شده‌اند، موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین‌نامه اجرایی، منوط به احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی براساس شرایط زیر می‌باشد.

۱-۶- شرایط احراز صلاحیت

۱-۱-۶- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس آنها در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد. موسسه و نهاد عمومی غیردولتی نیز که اقدام به تاسیس واحدهای سازمانی فنی خاص برای انجام طراحی نموده و تشکیلات سازمانی آن به تصویب مراجع صلاحیت‌دار رسیده باشد.

۱-۶-۲- در موضوع شرکت، انجام خدمات طراحی در امور ساختمان منظور شده باشد.

۱-۶-۳- طراح حقوقی عضو سازمان استان باشد.

۱-۶-۴- حداقل دو نفر از اعضای هیات‌مدیره شرکت یا مدیران واحد فنی باید دارای پروانه اشتغال طراحی ساختمان در یک یا دو رشته از رشته‌های هفت‌گانه ساختمان بوده و به صورت تمام‌وقت در طراح حقوقی اشتغال به کار داشته باشند.

۵-۱-۶- مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی که پروانه اشتغال به نام او صادر می‌گردد باید دارای پروانه اشتغال در طراحی ساختمان بوده و جزو شاغلان تمام‌وقت تعریف شده در این شیوه‌نامه نباشد.

۶-۱-۶- برای اخذ پروانه اشتغال طراح حقوقی ساختمان در هر رشته و پایه، عضویت یک شخص حقیقی در ترکیب هیات‌مدیره در رشته و پایه مورد تقاضا الزامی است.

۲-۶- حدود صلاحیت طراحان حقوقی ساختمان :

۱-۲-۶- حدود صلاحیت طراح حقوقی برای انجام خدمات مقدماتی و نهایی طراحی ساختمان در رشته‌های هفتگانه ساختمان، با توجه به صلاحیت اشخاص حقیقی آن و با رعایت بندهای مشروح زیر در هر رشته و در پایه‌های ۱، ۲، ۳ و ارشد به شرح جدول شماره ۳ می‌باشد.

جدول شماره ۳ - حدود صلاحیت طراحان حقوقی در انجام طراحی گروه‌های ساختمانی.

گروه ساختمانی	پایه اشخاص حقوقی طراح ساختمان
الف	۳
الف ، ب	۲
الف ، ب ، ج	۱
الف ، ب ، ج ، د و ویژه	ارشد

۲-۲-۶- چنانچه در هر رشته از رشته‌های هفتگانه ساختمان تعداد اعضای هیات‌مدیره شرکت یا مدیران واحد فنی بیش از یک نفر در آن رشته باشد صلاحیت طراح حقوقی براساس پایه دارنده بالاترین درجه پروانه اشتغال در آن رشته تعیین می‌شود.

۳-۲-۶- طراحان حقوقی ساختمان برای انجام طراحی ساختمانهای ویژه و مجموعه‌های ساختمانی باید دارای صلاحیت‌های تمامی رشته‌های ساختمان مندرج در قانون باشند یا از طریق همکاری با سایر طراحان حقوقی نسبت به تکمیل صلاحیت رشته‌های دیگر خود اقدام نمایند.

۳-۶- ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان:

۱-۳-۶- ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی که به انجام خدمات طراحی رشته‌های هفتگانه ساختمان می‌پردازند طی یک سال منتهی به آخر اسفندماه هر سال محاسبه و با توجه به تعداد نفرات ، پایه پروانه اشتغال و رشته اعضای هیات‌مدیره، مدیرعامل و کارشناسان شاغل در شرکت و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی مسوول واحد فنی و

کارشناسان شاغل آن در هر رشته براساس جدول شماره ۱ به شرح جدول شماره ۴ تعیین می‌گردد و تعداد کار مجاز طراحی عبارت از ۵۰ درصد مجموع تعداد کار طراحان حقیقی شاغل در طراح حقوقی براساس تعداد کار مندرج در جدول شماره ۱ این مجموعه شیوه‌نامه محاسبه و تعیین می‌گردد.

جدول شماره ۴- درصد افزایش ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان نسبت به ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی

طراحی تک‌نفره موضوع جدول شماره ۱

ردیف	ترکیب رشته‌های طراح حقوقی	موارد افزایش ظرفیت اشتغال	درصد افزایش در صورت همپایه بودن پروانه اشتغال	درصد افزایش در صورت حضور بیش از یک نفر در هر رشته	مجموع درصد افزایش ظرفیت اشتغال
۱	یک رشته	۲۵	۱۰	—	۳۵
۲	دو رشته غیر همانام از رشته‌های: معماری، عمران، برق، مکانیک	۳۵	۱۰	۱۵	۶۰
۳	سه رشته غیر همانام از رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک	۴۵	۱۰	۱۵	۷۰
۴	چهار رشته: معماری، عمران، برق، مکانیک	۶۵	۱۰	۱۵	۹۰
۵	رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک، و یک تا سه رشته از رشته‌های نقشه‌برداری، شهرسازی، ترافیک	۷۵	۱۰	۱۵	۱۰۰

۲-۳-۶- تشکیل طراحان حقوقی با ترکیب رشته‌های هفتگانه ساختمان به غیر از ترکیب ردیف‌های ۲، ۳ و ۴ جدول شماره ۴ بلامانع است.

۳-۳-۶- در صورت ارتقای پایه هر یک از اشخاصی که پروانه اشتغال طراح حقیقی آنان همپایه می‌باشد ضریب مربوط به همپایه بودن افراد مذکور در جدول شماره ۴ کاهش نخواهد یافت.

۴-۳-۶- ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان موضوع جدول شماره ۴ در هر استان با توجه به شرایط استان و تفاوت تعداد دارندگان صلاحیت در رشته‌های مختلف ساختمان می‌تواند به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره در یک یا چند رشته، حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۵-۳-۶- ظرفیت اشتغال طراحان حقیقی شاغل در طراح حقوقی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت محسوب نشوند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید طراح حقوقی باشد ظرفیت اشتغال آن شخص، حداکثر تا ۵۰ درصد به پیشنهاد هیات‌مدیره

سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره افزایش یافته و به ظرفیت اشتغال طراح حقوقی در جدول شماره ۴ اضافه می‌گردد.

۶-۳-۶- هیچ یک از اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال شاغل در طراحان حقوقی مجاز به فعالیت حرفه‌ای خارج از حوزه طراح حقوقی خود نیستند.

۶-۳-۷- واحدهای فنی موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی فقط در ارایه خدمات مهندسی مربوط به طرح‌ها و پروژه‌های موسسه یا نهاد ذی‌ربط خود مجاز به فعالیت می‌باشند.

۴-۶- مقررات عمومی فعالیت طراحان حقوقی ساختمان

۴-۶-۱- چنانچه طراحان حقیقی شاغل در طراح حقوقی یا واحد فنی که ظرفیت اشتغال آنان به صورت حقوقی محاسبه گردیده است از ادامه کار با طراح حقوقی منصرف شوند و یا طراح حقوقی با رعایت ضوابط و مقررات قانونی از ادامه همکاری با آنان انصراف حاصل نماید یا در ترکیب اعضای هیات‌مدیره، مدیرعامل، مسوول واحد فنی و شاغلان موثر در امتیازبندی ظرفیت اشتغال و پایه‌بندی صلاحیت، تغییراتی حاصل شود، طراح حقوقی باید مراتب را حداکثر ظرف مدت پنج روز به طور همزمان و به صورت کتبی به وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان استان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید تا صلاحیت و ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی مجدداً توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و به سازمان استان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان اعلام شود و ظرفیت اشتغال استفاده شده توسط شاغلان که از محل پروانه اشتغال شخص حقیقی به صورت حقوقی بوده است نیز بدون اعمال ضریب مربوط به افزایش درصد اشتغال طراحان حقوقی از سقف ظرفیت اشتغال طراح حقیقی کسر گردد. موافقت یا انصراف طراح حقیقی و امتیازبندی ظرفیت اشتغال و پایه‌بندی صلاحیت طراح حقوقی زمانی پذیرفته خواهد شد که تعهدات طراح حقوقی مربوط به طراح حقیقی به اتمام رسیده و یا طراح حقیقی واجد شرایط دیگری به عنوان جایگزین معرفی شده باشد.

۴-۶-۲- وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان را در پروانه اشتغال آنها درج می‌نماید و طراحان حقوقی پس از پایان مدت اعتبار پروانه اشتغال، باید برای ارزیابی و بررسی صلاحیت و تعیین ظرفیت و دریافت پروانه اشتغال جدید خود به وزارت مذکور مراجعه نمایند.

۴-۶-۳- امضای مجاز طراحان حقوقی ساختمان ذیل نقشه‌ها و اسناد تعهدآور باید با مهری همراه باشد که نام کامل، شماره پروانه اشتغال، شماره عضویت سازمان استان، نام مدیرعامل شرکت و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، نام مدیر واحد فنی در آن درج شده باشد. ذکر نام و مشخصات طراح حقیقی و شماره پروانه اشتغال به کار او در ذیل نقشه‌ها نیز الزامی است.

۴-۶-۴- طراحان حقوقی ساختمان موظفند در تابلو خود ساعات کار روزانه را به وضوح قید نمایند.

فصل سوم : اجرای ساختمان

ماده ۷- تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصراً توسط دفاتر مهندسی اجرای ساختمان یا مجریان حقوقی یا مجریان انبوه‌ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان که در زمینه اجرا حسب مورد دارای مجوز یا پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند به عنوان مجری ، طبق شرایط عمومی قرارداد و ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل هفتم این شیوه‌نامه و شرح وظایف و مسوولیت‌های عمومی به شرح مواد ۸ ، ۹ ، ۱۰ و ۱۱ این مجموعه شیوه‌نامه و براساس نقشه‌های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب کار یا صاحب کاران منعقد می‌نماید انجام شود. صاحب کار یا صاحب کاران برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند ، مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظر یا ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می‌باشد. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند نام و مشخصات مجری که به وسیله صاحب کار معرفی شده و توسط سازمان استان کنترل صلاحیت و ظرفیت شده است را در پروانه مربوطه قید نمایند. صاحب کار نسخه‌ای از قرارداد منعقد با مجری را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرار می‌دهد، صاحب کاری که خود مجری همان کار باشد نیازی به ارایه قرارداد ندارد اما تمامی مسوولیت‌ها و مقررات مجری که در این فصل آمده است برعهده وی خواهد بود و مکلف است مفاد شرایط عمومی قراردادهای همسان را رعایت نماید. سازمان استان می‌تواند عملکرد اجرایی دفاتر مهندسی اجرای ساختمان ، مجریان حقوقی ، مجریان انبوه ساز و دارندگان صلاحیت طرح و ساخت را بررسی نماید و در صورت اطلاع و یا مشاهده هر گونه تخلف ، مکلف است مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم ، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی استان اعلام نماید ، تا در صورت محکومیت مجری نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام شود.

وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد :

۱-۷- مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت‌های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه‌ها یا نقشه‌ها با یکدیگر یا بین نقشه‌ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن . در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب کار نیز اعلام شود.

۲-۷- ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار و همچنین اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب کار و ناظر هماهنگ کننده و فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان برای آنها به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد و ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ کننده و سایر ناظران.

۳-۷- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه.
۴-۷- صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان، رعایت مقررات ملی ساختمان، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب.

۵-۷- چنانچه مجری در حین اجرا تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی ساختمان را ضروری تشخیص دهد، باید قبل از اعمال تغییر و اجرای کار، مراتب را با ذکر دلیل کتباً به صاحب کار و ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد. اعمال هر گونه تغییر، مستلزم تایید کتبی ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

۶-۷- استفاده از مهندسان و کاردانه‌های فنی رشته‌های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی.

۷-۷- امضا «شرایط عمومی قرارداد» به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه‌نامه» که جزو لاینفک قرارداد منعقد بین صاحب کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.

۸-۷- تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی‌ربط یا ناظر حقوقی.

۹-۷- در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تایید مراجع ذی‌صلاح رسیده است، جبران نماید.

۱۰-۷- رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار.

۱۱-۷- رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌ها و بخشنامه‌های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۲-۷- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، که مراحل مختلف آن مورد تایید ناظران ذی‌ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تاییدیه‌های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی‌ربط.

۱۳-۷- تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تاییدیه‌های لازم از ناظران ذی‌ربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم این مجموعه شیوه‌نامه.

۱۴-۷- تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب کار پس از انجام مراحل فوق.

۱۵-۷- شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند وفق بند ۳ بخش «ب» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اجتماعی و فرهنگی کشور ، هنگام صدور پایان کار ساختمان از صاحب کار یا صاحب کاران ، درخواست ارایه بیمه نامه کیفیت ساختمان ، به نفع خریداران و بهره برداران بعدی بنمایند.

۱۶-۷- وفق ماده ۱۸ آیین نامه ماده ۳۳ قانون ، کیفیت اجرای ساختمانی که به مسوولیت مجری ساخته می شود باید از طریق ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارایه تضمین نامه کتبی و قانونی ، به نفع صاحب کار یا صاحب کاران براساس ضوابط و مقررات زیر تضمین شود :

۱-۱۶-۷- مجریان مکلفند تمامی ساختمانهای احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان ، از طریق شرکتهای بیمه تخصصی قرار دهند.

۲-۱۶-۷- معیارهای کنترل کیفیت ساختمان که برای برقراری پوشش بیمه لازم است ، استانداردها ، مقررات ملی ساختمان ، پروانه ساختمان و مدارک فنی منضم به آن ، چک لیستها و نقشه ها و شیوه نامه های مصوب می باشد.

۳-۱۶-۷- مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب کار یا صاحب کاران در بخش های مختلف ساختمان به شرح زیر است :

الف - سازه های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال.

ب - نمای ساختمان ، حداقل پنج سال.

ت - عایق های رطوبتی ساختمان ، حداقل پنج سال.

ث - تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ، آسانسورها ، حداقل سه سال.

۴-۱۶-۷- مجریانی که ساختمانهای در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تایید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند ، مکلفند از طریق ارایه ضمانتنامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین های موضوع بند ۳-۱۶-۷ همین شیوه نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تایید قرار می گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحب کاران ، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

۱۷-۷- در محلهایی که مجری به تعداد کافی نباشد و یا وجود نداشته باشد ، طبق مفاد ماده ۱۸ این مجموعه شیوه نامه باید عمل شود.

ماده ۸ - دفاتر مهندسی اجرای ساختمان :

۱-۸- شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال ، به دفاتر مهندسی اجرای ساختمان که به موجب ماده ۹ آیین نامه اجرایی تاسیس می شوند با توجه به مواد ۹ لغایت ۲۰ آیین نامه ماده ۳۳ به شرح زیر است.

۸-۱-۱- دفتر مهندسی اجرای ساختمان براساس درخواست تاسیس دفتر توسط یک نفر از مهندسان رشته‌های معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال و صلاحیت اجرای ساختمان تشکیل می‌شود و باید مجوز فعالیت از سازمان مسکن و شهرسازی استان دریافت نماید.

۸-۱-۲- دفتر مهندسی اجرای ساختمان قائم به شخص مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده پروانه اشتغال است و امتیاز آن قابل واگذاری نیست و شخص مذکور مسوول دفتر مهندسی اجرای ساختمان خواهد بود.

۸-۱-۳- مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان که از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردانهای فنی و معماران تجربی به عنوان شریک، در ارائه خدمات مهندسی در دفتر استفاده نماید، خود راساً مسوول تمامی کارهای اجرایی انجام شده توسط آنان در برابر صاحب کار یا صاحب کاران می‌باشد و این رافع مسوولیت فنی و اجرایی اشخاص مذکور نخواهد بود.

۸-۱-۴- مهندس معمار یا مهندس عمران و شرکای موضوع بند ۸-۱-۳ که مشترکاً نسبت به تاسیس دفتر مهندسی اجرای ساختمان اقدام نمایند باید داری مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی کشور باشند.

۸-۱-۵- دفتر مهندسی اجرای ساختمان باید دارای محل ثابت، مستقل از سایر دفاتر و دارای تابلو باشد. مسوول دفتر موظف است در صورت تغییر محل دفتر مراتب را به طور همزمان حداکثر ظرف مدت پانزده روز به سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاع دهد.

۸-۲- شرح وظایف مسوول دفتر و شرح وظایف عمومی دفتر مهندسی اجرای ساختمان عیناً مطابق بندهای ۵-۵ و ۶-۵ این مجموعه شیوه‌نامه با تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرا می‌باشد.

۸-۳- شرایط و حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

۸-۳-۱- حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی مجریان دفاتر مهندسی اجرای ساختمان با توجه به حدود صلاحیت مندرج در جدول شماره ۵ در بخش واحدهای مسکونی ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۸-۳-۲- حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای ساختمان برای مهندس دارای مجوز دفتر در اجرای گروه‌های ساختمانی عبارت از همان حدود صلاحیت اجرای ساختمان مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی وی در رشته و تخصصی که در اجرای ساختمان بررسی صلاحیت شده است به شرح جدول شماره ۵ و حدود صلاحیت کاردانهای فنی و معماران تجربی عبارت از همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی آنها به شرح جداول شماره ۸ و ۹ این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد.

۸-۳-۳- در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون، اجرای کار ساختمان در یکی از رشته‌ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می‌باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط برای آن بخش از کار استفاده نماید.

۸-۳-۴- شرکای دفتر در قبال خدمات تخصصی مربوط به رشته و حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال حقیقی خود و اداره امور دفتر در برابر مسوول دفتر ، پاسخگو و مسوول می‌باشند.

۸-۴- ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان :

۸-۴-۱- ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی اجرای ساختمان به صورت دوره‌ای تعیین می‌گردد و شروع دوره از آغاز اجرای ساختمان تا ارسال گزارش پایان کار ساختمان به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده است، ملاک سنجش مقادیر ظرفیت اشتغال در هر برش زمانی به شرح جداول ۵، ۸ و ۹ تعیین می‌شود.

جدول شماره ۵- حدود صلاحیت دفتر اجرای ساختمان و ظرفیت اشتغال آن در هر برش زمانی.

پایه مهندسی	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده	۵	۱۰	۲۰	بدون محدودیت
حداکثر ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی (مجموع کارهای در دست اجرا)	۱۲۰۰	۳۰۰۰	۴۰۰۰	۵۰۰۰
حداکثر تعداد واحد ساختمانی همزمان	۲	۳	۳	۳

۸-۴-۲- ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان ، موضوع جدول شماره ۵ این مجموعه شیوه نامه ، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان پروانه اجرای ساختمان به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد و تعداد کار دفاتر مذکور حداکثر یک واحد نسبت به ظرفیت و تعداد کار مندرج در جدول شماره ۵ می تواند افزایش یا کاهش یابد.

۸-۴-۳- در صورتی که مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان (به غیر از رشته مسوول دفتر) در دفتر مهندسی اجرای ساختمان به صورت شریک ، اشتغال به کار داشته باشند ظرفیت اشتغال این گونه دفاتر به ازای هر مهندس رشته‌های دیگر ساختمان معادل ۱۵ درصد، و حداکثر تا ۶۰ درصد ظرفیت دفتر اجرای ساختمان افزایش می‌یابد ، در چنین حالتی ظرفیت اشتغال مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان که همکاری آنان با دفتر به صورت نیمه وقت باشد معادل ۱۵ درصد ظرفیت اشتغال نظارت یا طراحی کاهش می‌یابد.

۸-۴-۴- مجری زمانی می‌تواند اجرای کار دیگری را تقبل نماید که گزارش پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی هر یک از واحدهای ساختمانی در دست اجرای او برابر ۷۵ درصد باشد و مراتب مورد تایید ناظر هماهنگ کننده و سازمان استان قرار گیرد.

۸-۴-۵- چنانچه مجری در حدود ظرفیت اشتغال تعیین شده برای او، مسوولیت اجرای همزمان بیش از یک ساختمان یا مجتمع ساختمانی را تقبل نماید، ملزم می‌باشد در هر ساختمان حسب صلاحیت لازم، یک نفر مهندس رشته معماری یا

عمران یا کاردان فنی رشته مربوط یا معمار تجربی را به صورت تمام وقت، به عنوان مسوول اجرای کارگاه در محل احداث بنا مستقر نماید.

۸-۴-۶- ظرفیت اشتغال به کار مجریان حقیقی مسوول دفتر مهندسی اجرای ساختمان، براساس کار تمام وقت در دفتر اجرای ساختمان تعیین شده و چنانچه آنان بخواهند در زمینه طراحی یا نظارت ساختمان نیز فعالیت نمایند باید تمامی کارهای اجرایی در دست اقدام آنان به پایان رسیده و گواهی لازم را از ناظر هماهنگ کننده دریافت نموده باشند و سپس نسبت به تشکیل دفتر مهندسی طراحی ساختمان یا دفتر طرح و ساخت و اخذ مجوز از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند .

۸-۴-۷- در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسوولیت‌های مندرج در این شیوه‌نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزو لاینفک این شیوه‌نامه می‌باشد عدول نماید و یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذی‌ربط خلاف را به مجری ساختمان منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذی‌ربط را از وی خواهند خواست. در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی، ناظر یا ناظران ذی‌ربط موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده منعکس نموده و نامبرده موارد را به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان گزارش خواهد نمود. حل اختلاف نظر ناظر، ناظران و ناظر هماهنگ کننده با مجری با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا مجتمع و یا مجموعه ساختمانی، با سازمان استان است و نظر سازمان استان تعیین کننده خواهد بود. نحوه رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری در فصل چهارم ذکر شده است.

۸-۴-۸- مرجع نظارت بر کار مجری، ناظران دارای پروانه اشتغال نظارت از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می‌نماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالی خواهد داشت.

۸-۵-۵- دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان: مهندسان رشته‌های تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان دارای پروانه اشتغال اجرای تأسیسات ساختمان، به صورت انفرادی یا جمعی می‌توانند نسبت به تأسیس و اخذ مجوز دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان اقدام نمایند، دفاتر مهندسی اجرای ساختمان در انجام امور تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان مکلفند جهت اجرای کارهای تأسیسات ساختمانی در دست اقدام خود حسب مورد از مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و با رعایت حدود صلاحیت آنها استفاده به عمل آورند و همچنین مخیرند به جای مهندس تأسیسات شخص حقیقی از دفاتر اجرای تأسیسات ساختمان موضوع این فصل استفاده نمایند.

۸-۵-۱- شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان که به موجب ماده ۹ آئین نامه اجرایی تأسیس شده یا می‌شوند و نحوه انتخاب مسوول دفتر اجرای تأسیسات ساختمان و شرح وظایف و حدود اختیارات مسوول دفتر اجرای تأسیسات ساختمان و شرح وظایف عمومی دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات

ساختمان عیناً مطابق بند ۵-۱، ۵-۵ و ۶-۵ این مجموعه شیوه نامه با تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان می باشد.

۸-۵-۲- حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان

۸-۵-۲-۱- حدود صلاحیت دفاتر مذکور عبارت از همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی هر یک از شرکای دفتر در رشته و تخصصی که تشخیص صلاحیت شده اند می باشد.

۸-۵-۲-۲- شرکای دفتر علاوه بر مسؤلیتی که در قبال خدمات تخصصی مربوط به رشته و حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال حقیقی خود دارند، مشترکاً نیز نسبت به اداره امور دفتر و هماهنگی در ارایه تمامی خدمات اجرای تأسیسات ساختمان مورد درخواست مجری، به نحو احسن و براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان مسؤول بوده و پاسخگوی تعهدات دفتر در قبال مجریان ساختمان می باشند.

۸-۵-۳- ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان

۸-۵-۳-۱- ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان که ملاک سنجش مقادیر آن عبارت از سطح زیربنا و تعداد کار اجرایی در یک برش زمانی است می باشد به شرح جدول شماره ۵ این مجموعه شیوه نامه تعیین می گردد.

جدول شماره ۵-۱- درصد افزایش ظرفیت اشتغال هر یک از شرکای دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان نسبت به ظرفیت اشتغال دفتر تکه نفره، موضوع جدول شماره ۵.

ردیف	موارد افزایش ظرفیت اشتغال	درصد افزایش طراح حقوقی	درصد افزایش در صورت همپایه بودن پروانه اشتغال	درصد افزایش در صورت حضور بیش از یک نفر در هر رشته	مجموع درصد افزایش ظرفیت اشتغال
۱	یک رشته از رشته های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی	۱۰	۱۰	—	۲۰
۲	دو رشته از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی	۲۰	۱۰	۱۰	۴۰
۳	سه نفر از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی	۳۰	۱۰	۱۰	۵۰
۴	دو رشته از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی از هر رشته دو فر	۵۰	۱۰	۱۰	۷۰

۸-۵-۳-۳- حداکثر تعداد شرکای هر دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان ۱۰ نفر می باشد.

۸-۵-۳-۴- در صورت ارتقای پایه هر یک از اشخاصی که پروانه اشتغال حقیقی آنان همپایه می باشد، ضریب مربوط به همپایه بودن افراد مذکور در جدول شماره ۲ کاهش نخواهد یافت.

۸-۵-۳-۵- ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان، موضوع جداول شماره ۵-۱ این مجموعه شیوه نامه، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان صلاحیت در رشته های مختلف ساختمان می تواند به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۸-۵-۳-۶- شرکای دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان مجاز به فعالیت حرفه ای ، خارج از حوزه دفتر مهندسی خود نیستند.

ماده ۹- مجریان حقوقی

ارایه خدمات اجرایی ساختمان‌ها ، مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی که بودجه آن از محل بودجه عمومی کشور نمی‌باشد توسط شرکت‌های خصوصی و وابسته به دولت، تعاونی و دفتر فنی موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که دارای سابقه اجرایی در ساختمان بوده و مشمول ذکر نام شده‌اند موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین‌نامه اجرایی، منوط به احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی براساس شرایط زیر می‌باشد.

۹-۱- شرایط احراز صلاحیت

۹-۱-۱- شرکتها باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس آنها در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد. موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی نیز اقدام به تاسیس واحدهای سازمانی فنی خاص برای اجرای ساختمان نموده و تشکیلات سازمانی آنها به تصویب مراجع صلاحیت‌دار رسیده باشد.

۹-۱-۲- در موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان منظور شده باشد.

۹-۱-۳- شخص حقوقی عضو سازمان استان باشد.

۹-۱-۴- حداقل دو نفر از اعضای هیات مدیره شرکت باید دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان که یک نفر آنان در رشته‌های معماری یا عمران و نغربعدی در یکی از رشته‌های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی و یا نقشه‌برداری بوده و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی ، حداقل دو نفر از مدیران آن دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان مشابه فوق و به طور تمام وقت در دفتر واحد فنی اشتغال به کار داشته باشند.

۹-۲- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مجری حقوقی

حدود صلاحیت مجری حقوقی براساس سابقه کار حرفه‌ای و توان فنی و اجرایی اعضای هیات‌مدیره و شاغلان و با توجه به پایه پروانه اشتغال آنان به چهار پایه سه ، دو ، یک و ارشد درجه بندی شده و نحوه اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال آنان براساس جدول شماره ۶ تعیین می‌شود.

۹-۲-۱- ظرفیت اشتغال مجریان حقوقی و سایر شرایط لازم برای اخذ پروانه و تعیین حدود صلاحیت آنان در یک برش زمانی به شرح جدول شماره ۶ خواهد بود.

جدول شماره ۶- حدود صلاحیت مجریان حقوقی در پایه‌های سه، دو، یک و ارشد و حداکثر ظرفیت اشتغال آنان در هر برش زمانی.

پایه ارشد	پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	پایه پروانه اشتغال شخص حقوقی		الزامات	ردیف
				کارداران	کارداران		
۲	۲	۲	۲	کارداران	کارداران	حداقل تعداد دارندگان پروانه اشتغال در هیات‌مدیره (نفر)	۱
مهندس	مهندس	مهندس	مهندس	مهندس	مهندس	حداقل پایه دارندگان پروانه اشتغال در هیات‌مدیره با ذکر مهندسی یا کاردانی	۲
ارشد	۱	۲	۳	۵ طبقه روی شالوده	۵ طبقه روی شالوده	حداکثر تعداد طبقات مجاز	۳
بدون محدودیت طبقات	۲۰ طبقه روی شالوده	۱۰ طبقه روی شالوده	۵ طبقه روی شالوده	۵ طبقه روی شالوده	*	حداکثر تعداد کار	۴
--	۱۰	۵	۳	۵۰۰۰ مترمربع	۴۰۰۰ مترمربع	حداکثر ظرفیت اشتغال	۵
۱۸۰۰۰ مترمربع	۱۴۰۰۰ مترمربع	۹۰۰۰ مترمربع	۵۰۰۰ مترمربع	۴۰۰۰ مترمربع	۳۰۰۰ مترمربع		

* ملاک تعیین تعداد طبقات مجاز برای دارندگان پروانه اشتغال به کار حقوقی کاردانی ، پایه پروانه اشتغال یکی از اعضای هیات‌مدیره معمار یا عمران است. به این ترتیب که دارنده پایه یک تا ۴ طبقه روی شالوده ، دارنده پایه دو تا سه طبقه روی شالوده و دارنده پایه سه تا دو طبقه روی شالوده می‌تواند نسبت به اجرای ساختمان اقدام نماید.

۹-۲-۲- حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی مجریان حقوقی در بخش احداث واحدهای مسکونی ۵۰۰۰ مترمربع می باشد .

۹-۲-۳- با توجه به حداکثر ظرفیت اشتغال و تعداد کار تعیین شده برای اشخاص حقوقی و بنا به هر علتی که اجرای ساختمان ، مجتمع یا مجموعه ساختمانی توسط دو یا چند مجری انجام پذیرد در این موارد یکی از مجریان به عنوان مجری مادر توسط صاحب‌کار تعیین شده و با همکاری سایر مجریان حقوقی مشترکاً اجرای عملیات ساختمان را برعهده خواهند داشت، بدین ترتیب که سایر مجریان، در برابر مجری مادر مسوول بوده و مجری مادر در برابر صاحب‌کار یا صاحبان کار و سایر مراجع قانونی مسوول و پاسخگوی تمامی مسایل اجرایی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی نظیر مسایل مالی ، حفاظتی ، انضباطی ، امنیتی ، ایمنی و حقوقی آن خواهد بود ، این موضوع رافع مسؤولیت‌های سایر مجریان همکار نخواهد بود.

۹-۲-۴- مجری حقوقی زمانی می‌تواند اجرای کار دیگری را تقبل نماید که یکی از پروژه‌های ساختمانی در دست اجرای خود را به پایان رسانده و گزارش پایان کار ساختمان به تایید مرجع صدور پروانه ساختمان و ناظرهماهنگ‌کننده رسیده باشد.

۹-۳- مجریان حقوقی موضوع جدول شماره ۶ این مجموعه شیوه نامه که نسبت به تکمیل شاغلان تخصصی خود اقدام نمایند و مراتب مورد تأیید مرجع صدور پروانه اشتغال قرار گیرد ، ظرفیت اشتغال آنان براساس شرایط زیر افزایش خواهد یافت .

۹-۳-۱- مجریان حقوقی در پایه های ۳ ، ۲ و ۱ می توانند علاوه بر ظرفیت پیش بینی شده در جدول شماره ۶ فعالیت اجرایی ساختمان را با اضافه نمودن اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره ۷ و با در نظر گرفتن هر امتیاز، معادل ۲۰۰ مترمربع ظرفیت خود را به ترتیب ۲۰۰۰۰ ، ۶۰۰۰۰ و ۱۲۰۰۰۰ مترمربع افزایش و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

۹-۳-۲- مجریان حقوقی در پایه ارشد می توانند علاوه بر حداکثر ظرفیت پیش بینی شده در جدول شماره ۶ فعالیت اجرایی ساختمان ، با اضافه نمودن اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره ۷ و با در نظر گرفتن هر امتیاز، معادل ۲۰۰ مترمربع ظرفیت خود را افزایش و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

جدول شماره ۷- جدول امتیازبندی پایه پروانه اشتغال مجریان حقیقی دارای پروانه اشتغال ، شاغل در مجری حقوقی اعم از اعضای هیات‌مدیره ، مدیرعامل و شاغلان در شرکت و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مسوول واحد فنی و شاغلان آن که پروانه اشتغال شخص حقیقی با صلاحیت مجری دارند.

		پایه پروانه اشتغال مهندس			پایه پروانه اشتغال کاردان فنی			پایه پروانه اشتغال معمار تجربی		
پایه	ارشد	۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳
امتیاز	۳۲	۲۸	۲۴	۲۰	۱۶	۱۲	۸	۸	۶	۴

۹-۳-۳- حوزه فعالیت مجریان حقوقی در پایه ارشد تمامی قلمرو جغرافیایی کشور بوده و در حدود صلاحیت خود می‌توانند ، متناسب با افزایش تعداد اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت ، با رعایت تبصره ۲ ماده ۲۲ آئین نامه اجرایی قانون از معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

۹-۳-۴- مجریان حقوقی مکلفند در اجرای مجموعه ساختمانی از تمامی مهندسان هفت‌رشته ساختمان استفاده نمایند.

۹-۳-۵- مجریان حقوقی مکلفند در اجرای ساختمانی ۹ طبقه و بیشتر از خدمات مهندسان نقشه‌بردار استفاده نمایند.

۹-۳-۶- مجریان حقوقی مکلفند در اجرای کارهای خود در رشته‌ای که فاقد صلاحیت در آن رشته باشند از دارندگان پروانه اشتغال یا دفاتر مهندسی دارای صلاحیت در آن رشته استفاده نمایند، در این صورت، این اشخاص در مقابل مجریان ساختمان مسوول کارهای انجام شده در رشته خود خواهند بود.

۹-۴- مقررات حاکم بر فعالیت مجریان حقوقی

۹-۴-۱- در مواردی که مجری حقوقی مسوولیت اجرای پروژه‌ای را عهده‌دار شود، مسوولیت حسن انجام کار ساختمان، بر عهده مدیرعامل و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، بر عهده مسوول واحد فنی می‌باشد و این مسوولیت رافع مسوولیت هر یک از شاغلان در شرکت یا واحد فنی که اجرای تمام یا بخشی از ساختمان به آنها محول گردیده است نخواهد بود.

۹-۴-۲- تمامی اشخاص حقیقی شاغل در مجری حقوقی منجمله هیات مدیره و مدیرعامل و شاغلان و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، مدیران و مسوول واحد فنی آنان و شاغلان نمی‌توانند از ظرفیت اشتغال شخص حقیقی خود جداگانه استفاده نمایند. در این خصوص سازمان استان مکلف است کنترل لازم را بعمل آورد.

۹-۴-۳- مجری حقوقی موظف است برای اجرای هر یک از کارهای در دست اقدام خود یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال مهندسی در اجرای ساختمان را به عنوان مسوول کارگاه، به کار بگمارد و وی را به صاحب کار، مهندس ناظر هماهنگ کننده حقیقی یا مدیرعامل ناظر حقوقی، سازمان استان، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی نماید.

۹-۴-۴- مجری حقوقی موظف است چنانچه اشخاص حقیقی شاغل در آن از ادامه کار انصراف حاصل نمایند یا بازمانند حداکثر ظرف مدت پانزده روز نسبت به معرفی جایگزین آن اشخاص با همان صلاحیت و ظرفیت اشتغال به سازمان مسکن و شهرسازی استان اقدام نماید.

۹-۴-۵- چنانچه قبل از پایان یافتن اجرای پروژه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد، فسخ یا ابطال قرارداد یا سلب صلاحیت قانونی مجری و نظایر آن، ادامه کار مجری غیرممکن شود، عملیات ساختمانی با دستور ناظر هماهنگ کننده یا ناظر حقوقی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود مجری جدید یا رفع موانع فوق از مجری اول خواهد بود. در اینگونه موارد ناظر هماهنگ کننده یا ناظر حقوقی موظف است در صورت ادامه پروژه بدون مجری صاحب صلاحیت، مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و مرجع صدور پروانه ساختمان از ادامه کار تا معرفی مجری جدید جلوگیری بعمل خواهند آورد.

۹-۴-۶- در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسوولیت‌های مندرج در این شیوه‌نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزو لاینفک این شیوه‌نامه می‌باشد عدول نماید یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذی‌ربط خلاف را به مجری منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذی‌ربط را از وی خواهند خواست. در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی ناظر، وی موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده، به مرجع صدور پروانه

ساختمان و سازمان استان به طور کتبی اعلام می‌نماید. حل اختلاف نظر بین ناظر ، ناظران ، ناظر هماهنگ‌کننده و مجری با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا پروژه یا مجموعه ساختمانی، در فصل چهارم این مجموعه شیوه‌نامه ذکر شده است.

۹-۴-۷- مرجع نظارت بر کار مجری ، ناظر دارای پروانه اشتغال نظارت از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می‌نماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالی خواهد داشت.

۹-۴-۸- در صورتی که صاحب‌کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد ، موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور پس از تایید ناظر هماهنگ‌کننده کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد فی‌مابین مجری و صاحب‌کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری توسط مجری اتخاذ تصمیم می‌نماید و نظر او برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده ۱۰- مجریان انبوه‌ساز مسکن :

مجریانی که خود صاحب کار بوده و توان جذب سرمایه ، توان مدیریت منابع و استفاده از فناوریهای نوین در ساخت و ساز مجموعه‌های ساختمانی را دارند ، به استناد آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و نیز مصوبه « سیاستها و خط مشی های سازماندهی ، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن» ابلاغی به شماره ۱۲۳۰۳۸/ت ۱۵۵۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۵/۱۱/۱ هیأت محترم وزیران می توانند به عنوان مجری انبوه ساز درخواست احراز صلاحیت و دریافت پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی بنمایند.

۱۰-۱- حدود صلاحیت فنی و تخصصی مجریان انبوه‌ساز طبق همان حدود صلاحیت اشخاص حقوقی مندرج در ماده ۹ این شیوه‌نامه و سایر شرایط مربوط به انبوه‌سازی به شرح زیر می‌باشد .

۱۰-۲- عوامل بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز مسکن :

۱۰-۲-۱- داشتن شرایط مندرج در مفاد ماده ۹ و جداول آن .

۱۰-۲-۲- داشتن سابقه فعالیت حرفه‌ای و توان مدیریت منابع شامل توان جذب سرمایه ، مدیریت منابع ، استفاده از فناوریهای نوین در جهت ارتقا کیفی و کمی ساخت و سازها و مستند سازی تجربیات کارهای اجرایی.

۱۰-۲-۳- عملکرد موفق در جلب رضایت بهره برداران شامل : تامین جنبه‌های آسایشی ، رفاهی و کارکردی ساختمان‌های احداث شده ، تامین فضاهای مناسب داخلی به لحاظ کمی و کیفی ، طرح مناسب معماری و کیفیت ساخت‌وسازها.

۱۰-۳- نحوه بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز مسکن :

۱۰-۳-۱- بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز و احراز شرایط مندرج در بند ۱۰-۴ با داشتن شرایط ماده ۹ این شیوه‌نامه توسط کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه انبوه‌سازان متشکل از اشخاص زیر که هر کدام دارای پروانه اشتغال در یکی از رشته های اصلی ساختمان می باشند ، مورد بررسی خواهد گرفت.

الف) رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان (رییس کمیته).

ب) رییس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان .

پ) معاون عمرانی استانداری یا نماینده رسمی وی.

ت) رییس هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه‌سازان استان.

ث) یک نفر به انتخاب هیات مدیره سازمان استان.

ج) یک نفر به انتخاب هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه‌سازان استان.

چ) رئیس کانون کاردانهای فنی ساختمان استان

۱۰-۳-۲- جلسات کمیته با حضور حداقل ۴ نفر با شرکت رییس کمیته رسمیت می‌یابد و برای تصمیم‌گیری اخذ ۴ رای موافق الزامی است.

۱۰-۳-۳- داشتن پروانه اشتغال مهندسی یا کاردانی برای اعضای کمیته مذکور به غیر از معاون عمرانی استانداری و رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان الزامی است .

۱۰-۴- چگونگی احراز هر یک از عوامل بررسی صلاحیت و تعیین پایه :

۱۰-۴-۱- احراز شرایط مندرج در ماده ۹ و بندها و جداول آن ، برای تعیین هر پایه از مجریان انبوه ساز توسط کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه با توجه به کاربرد شماره «۱» این شیوه‌نامه مورد بررسی و تعیین قرار می‌گیرد.

۱۰-۴-۲- سابقه فعالیت حرفه‌ای و توان مدیریت منابع و احراز شرایط از طریق بررسی سابقه فعالیت مجریان انبوه‌ساز توسط کمیته ذی‌ربط و از طریق تکمیل پرسشنامه کاربرد شماره «۱» انجام خواهد پذیرفت.

۱۰-۴-۳- عملکرد موفق در جلب رضایت بهره‌برداران از طریق نظرسنجی از ساکنین ساختمانها با تکمیل دفترچه نظرسنجی (کاربرگ شماره ۲) که توسط هر بهره‌بردار تکمیل خواهد گردید با استفاده از روش گسترش عملکرد کیفیت توسط کمیته ذکر شده در بالا مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت. پرسشنامه‌های مذکور باید به نظرخواهی حداقل ۲۵ درصد ساکنین ساختمانها یا مجموعه‌ها و یا مجتمع‌های ساختمانی برسد. در صورت نیاز با نظر کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه می‌توان هر یک از پرسشنامه‌ها را به طور جداگانه به یک خانوار ساکن تحویل داد که در این صورت نظرات کلیه ساکنین اخذ خواهد شد.

۱۰-۵- نحوه جمع بندی امتیاز پرسشنامه ها :

۱۰-۵-۱- امتیاز واحد انبوه ساز ، برای هر مجتمع یا مجموعه ساختمانی براساس کاربرگ شماره ۳ (کاربرگ های شماره ۱ ، ۲ و ۳ در انتهای ماده ۱۰ ذکر شده است) ، با استفاده از کاربرگول زیر محاسبه و در جدول بخش «الف» این کاربرگ منظور می گردد.

$$\text{امتیاز یک مجتمع یا مجموعه ساختمانی} = \frac{\text{تعداد واحد مجتمع یا مجموعه ساختمانی} \times (\text{امتیاز کاربرگ ۲} + \text{امتیاز کاربرگ ۱})}{۱۰۰}$$

پس از محاسبه امتیاز تک تک مجتمع ها یا مجموعه های ساختمانی به روش مذکور ، از حاصل جمع امتیاز کل مجتمع ها یا مجموعه های ساختمانی ، امتیاز مجری انبوه ساز بدست می آید. امتیاز مذکور ، مبنای احراز پایه مجری انبوه ساز قرار خواهد گرفت به طوری که حداقل امتیاز لازم برای احراز شرایط پایه دو برابر ۵۰۰ امتیاز ، پایه یک برابر ۱۸۰۰ امتیاز و پایه ارشد برابر ۳۰۰۰ امتیاز باشد.

۱۰-۶- گردش کار صدور گواهی بررسی صلاحیت مجریان انبوه ساز مسکن :

۱۰-۶-۱- متقاضیان مجری انبوه سازی برای اخذ پروانه اشتغال و تعیین حدود صلاحیت و پایه مورد نظر خود به دبیرخانه کمیته بررسی حدود صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازی که در محل سازمان مسکن و شهرسازی استان استقرار دارد مراجعه و نسبت به دریافت کاربرگ ها ، جدول ها و اطلاعات لازم اقدام نموده و پس از تکمیل آنها همراه سایر مدارک درخواستی به دبیرخانه فوق تحویل می نمایند.

۱۰-۶-۲- دبیرخانه با بررسی پرسش نامه و استخراج اطلاعات آن ، مقدمات بازدید از ساختمان های مورد گزارش را فراهم می سازد و ارزیاب یا ارزیابان کمیته را برای احراز اطلاعات داده شده ارزیابی پرونده ها اعزام می نماید.

۱۰-۶-۳- دبیرخانه پس از بررسی پرسش نامه و اطلاعات گزارش شده از سوی ارزیاب یا ارزیابان، پایه متقاضی را محاسبه و برای بررسی و تایید به کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه گزارش می دهد.

۱۰-۶-۴- کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه پس از بررسی مدارک و اطلاعات ارسالی از سوی دبیرخانه در خصوص تعیین صلاحیت و پایه متقاضی اتخاذ تصمیم نموده و مدارک لازم را برای صدور پروانه اشتغال به سازمان مسکن و شهرسازی ارسال می دارد.

۱۰-۶-۵- پروانه اشتغال مجری انبوه ساز درپایه ارشد توسط معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد.

۱۰-۶-۶- دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت و وظیفه جمع آوری اطلاعات، ارسال پاسخ نامه ها و کاربرگها ، بررسی پرسش نامه های ارسالی ، اعزام ارزیاب و یا ارزیابان بازدید کننده و تنظیم و ارایه گزارش نهایی به کمیته موصوف را دارد.

۱۰-۶-۷- به منظور رسیدگی به اعتراض متقاضیان پروانه اشتغال به نحوه بررسی صلاحیت و تعیین پایه ، کمیته ای در سطح ملی مرکب از نمایندگان وزیر مسکن و شهرسازی، رئیس سازمان و رئیس هیات مدیره کانون انجمن صنفی انبوه سازان

مسکن تشکیل و نتیجه بررسی راجعت اتخاذتصمیم به معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می نماید.

۱۰-۷- نحوه جمع بندی امتیاز پرسش نامه ها :

۱۰-۷-۱- تعیین میزان تجربه کارهای اجرایی متقاضی مجری انبوه ساز یا مجموعه تجربه کار مدیران آن.

۱۰-۷-۲- تعیین مجموع امتیازات متقاضی انبوه سازی براساس کاربرگها ، جدول ها و اطلاعات ارایه شده

۱۰-۷-۳- جمع بندی امتیازات متقاضی انبوه سازی و بررسی حدود صلاحیت و پایه آنها براساس اطلاعات تکمیل شده.

۱۰-۷-۴- اتخاذ تصمیم کمیته بررسی صلاحیت و پایه بندی در خصوص امتیازات مجری انبوه ساز.

۱۰-۸- از زمانی که متقاضی اخذ صلاحیت انبوه سازی مدارک ، کاربرگها ، جدول ها و اطلاعات تکمیل شده خود را تحویل دبیرخانه کمیته مذکور می نماید تا ارسال نتیجه تصمیم کمیته و گزارش آن به سازمان مسکن و شهرسازی استان نباید از مدت یکماه تجاوز نماید.

۱۰-۹- مجری انبوه ساز موظف است براساس شیوه نامه پیش فروش و پیش خرید واحدهای مسکونی و اخذ مجوز مربوط که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ می شود رعایت کامل حقوق پیش خریداران را بنماید.

۱۰-۱۰- مقررات حاکم بر فعالیت مجریان انبوه ساز مسکن عیناً همان مقررات مندرج در بند ۹-۴ مجریان حقوقی است .

۱۰-۱۱- مجری انبوه ساز موظف است به تعداد ساختمانها یا مجتمع ها یا پروژه های در دست اجرای خود یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال به کار را به عنوان مسوول کارگاه به کار بگمارد.

۱۰-۱۲- مجری انبوه ساز در صورتی می تواند مسوولیت اجرای ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی جدیدی را به عنوان مجری انبوه ساز بپذیرد که یکی از ساختمانها یا مجتمع ها یا مجموعه های ساختمانی در دست اجرای وی به پایان نازک کاری رسیده باشد و مراتب مورد تایید ناظر هماهنگ کننده قرار گیرد.

۱۰-۱۳- در صورتی که مجریان انبوه ساز از حدود وظایف و مسوولیت های مندرج در آن و شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان و سایر ضوابط مقررات و شیوه نامه های لازم الاجرا عدول نمایند یا مرتکب خلاف شوند و یا به ابلاغیه های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی توجه ننمایند، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و بند «ج» ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی ، به تخلفات حرفه ای، انضباطی، انتظامی آنان رسیدگی و رفتار خواهد شد.

ارزیابی عملکرد مجریان انبوه ساز به روش گسترش عملکرد کیفیت (QFD)

کاربرگ شماره ۱
پروانه شماره -----
از تعداد ----- پروژه

۱- جدول سابقه فعالیت‌های حرفه‌ای و مدیریت مجری انبوه‌ساز مسکونی

(این جدول برای هر پروژه احداث شده توسط مجری انبوه‌ساز تکمیل و به انضمام مدارک مثبت تحویل دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت می‌گردد.)

نام پروژهِ :	نام سازنده :
تاریخ تکمیل :	محل پروژه :

۱- مقیاس پروژه : (حداکثر ۲۵ امتیاز)

الف - تعداد کل واحدهای مسکونی

۱۰ تا ۵۰ واحد (۵ امتیاز) ، از ۵۱ تا ۱۰۰ واحد (۱۰ امتیاز) ، از ۱۰۱ تا ۱۵۰ واحد (۱۵ امتیاز) ، بیش از ۱۵۰ واحد (۲۰ امتیاز)
 امتیاز

ب - متوسط زیربنا

رعایت الگوی مصرف مسکن (امتیاز) ، عدم رعایت الگوی مصرف مسکن (بدون امتیاز)
 امتیاز

۲- طول دوره ساخت : (حداکثر ۱۵ امتیاز)

- تاریخ اخذ پروانه تاریخ پایان کار طول دوره ساخت به ماه

- طول دوره ساخت کمتر از ۲۴ ماه (۱۵ امتیاز)

- طول دوره ساخت بین ۲۴ تا ۳۶ ماه (۱۰ امتیاز)

- طول دوره ساخت بیش از ۳۶ ماه (۵ امتیاز)

امتیاز

۳- توان جلب سرمایه و مدیریت منابع :

- استفاده از پیش فروش به روش معمول در بازار (۵ امتیاز)

- استفاده از طرح سرمایه‌گذاری متری مسکن (فروش متری) (۱۰ امتیاز)

- در صورت ارایه گواهی خوش حسابی از بانک مشارکت‌کننده به شرح پیوست (۱۰ امتیاز)

امتیاز

کاربرگ شماره ۲
 پروانه شماره -----
 از تعداد ----- پروژه

۲- امتیاز نظرسنجی از بهره برداران مجتمع مسکونی

نام پروژه :	
نام سازنده :	محل پروژه :

۱- تعداد واحدهای مجتمع

۲- تعداد پرسشنامه‌های پاسخ داده شده از طرف بهره برداران.....

۳- امتیاز نهایی :

۳-۱- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۱-.....

۳-۲- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۲-.....

۳-۳- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۳-.....

۳-۴- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۴-.....

جمع امتیاز نهایی حاصل از پرسشنامه نظرسنجی بهره‌برداران در پروژه

۴- فناوری ساخت (کل امتیاز ۲۵)

۵- سیستم ساخت را در موارد زیر توضیح دهید : (امتیاز هر بند براساس توضیحات و توجه به نقشه و محاسبات ارایه شده داده خواهد شد.)

پی : (۳ امتیاز)

اسکلت باربر : (۳ امتیاز)

سقف : (۳ امتیاز)

کف سازی : (۲ امتیاز)

جداکننده‌های داخلی : (۱/۵ امتیاز)

دیوارهای محیطی : (۲ امتیاز)

سیستم سرمایش و گرمایش : (۲ امتیاز)

نوع لوله‌های مصرفی : (۱/۵ امتیاز)

مسیر لوله‌کشی تأسیسات (از کف یا رایزر و غیره) : (۲ امتیاز)

مزایا ، محاسن و یا نکات قابل توجه فناوری به کار رفته را توضیح دهید : (۵ امتیاز)

۵- مستندسازی تجربیات و تهیه مشخصات فنی - ملکی ، به گواهی هیات مدیره یا ساکنین ساختمان : (به ازای هر مورد ۵ امتیاز در نظر گرفته شود)

۵-۱- تهیه و تدوین شناسنامه فنی پروژه :

۵-۲- تهیه نقشه‌های چون ساخت ساختمان‌های احدائی

امتیاز

امضا کمیته ارزیاب

امضا مجری انبوه‌ساز

کاربرگ شماره ۳
کد واحد انبوه ساز

۳- جمع بندی امتیاز نتایج ارزیابی مجری انبوه ساز مسکن

نام تکمیل کاربرگ: نام شرکت:
آدرس و شماره تلفن شرکت: محل مدیرعامل:

جمع بندی امتیاز مربوط به تکمیل پرسشنامه ها:

ردیف	نام مجتمع مسکونی*	تعداد واحد	زیربنای کل ساختمان	تاریخ تکمیل	امتیاز پرسشنامه فعالیت های حرفه ای	امتیاز پرسشنامه نظرخواهی ساکنان	امتیاز کل**
۱							
۲							
۳							
۴							
۵							
۶							
۷							
۸							
۹							
۱۰							
۱۱							
۱۲							

مجموع امتیاز

امضا کمیته

* صرفا پروژه های تکمیل شده در طی ده سال منتهی به سال ارزیابی واحد انبوه ساز در نظر گرفته شود.

** امتیاز کل بر مبنای حاصل جمع امتیاز کاربرگ شماره ۱ و کاربرگ شماره ۲ ضربدر تعداد واحد پروژه تقسیم بر عدد ۱۰۰ به دست می آید.

در اجرای ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی به منظور تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان مدرک تحصیلی کاردانی و دیپلم فنی و همچنین معماران تجربی، بر حسب فعالیت‌های فنی در بخش اجرای ساختمان و براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار در سراسر کشور، ساختمانها به سه گروه «یک» «دو» و «سه» به شرح زیر طبقه‌بندی می‌شوند. گروه‌بندی‌های فوق همان گروه‌بندی «الف»، «ب» و «ج» مندرج در ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی است که برای اجتناب از اشتباه با گروه ساختمانهای موضوع ماده ۱۲ همین آیین‌نامه، گروه «یک»، «دو» و «سه» ذکر شده است.

ساختمانهای گروه یک - ساختمانهای حداکثر تا ۴۰۰ مترمربع زیربنا و دو طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.

ساختمانهای گروه دو - ساختمانهای حداکثر تا ۶۰۰ مترمربع زیربنا و سه طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.

ساختمانهای گروه سه - ساختمانهای حداکثر تا ۸۰۰ مترمربع زیربنا و چهار طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.

۱۱-۱- دارندگان مدرک تحصیلی کاردانی فنی، دیپلم فنی، و همچنین معماران تجربی در صورت قبولی در آزمون علمی و عملی مربوط در یکی از رشته‌های موضوع قانون براساس ماده ۲۶ آئین‌نامه اجرایی و ارایه مدارک طبق ماده ۲۷ و رعایت مفاد ماده‌های ۲۸ و ۳۱ پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان دریافت خواهند نمود.

۱۱-۲- گواهی سابقه کار اجرایی و تجربه عملی متقاضی در صورتی معتبر شناخته خواهد شد که توسط واحدهای فنی وزارتخانه‌ها، سازمانهای دولتی یا وابسته به دولت، شهرداریها، شخصیت‌های حقوقی شاغل در رشته‌های موضوع «قانون»، شرکت‌های ساختمانی یا اشخاص حقوقی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی می‌باشند و یا توسط دو نفر از مهندسان با بیش از ده سال سابقه کار دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی و یا توسط «سازمان استان» مورد تایید قرار گیرد و موارد زیر در آن درج شده باشد :

۱۱-۲-۱- نام ، محل ، مشخصات پروژه و مسوولیت متقاضی در پروژه.

۱۱-۲-۲- مدت اشتغال متقاضی با ذکر تاریخ شروع و خاتمه کار.

۱۱-۲-۳- نام و مشخصات تحصیلی متقاضی

۱۱-۲-۴- نام ، مشخصات ، سمت و شماره «پروانه اشتغال» شخص حقیقی یا حقوقی صادرکننده گواهی.

۱۱-۳- برای متقاضیانی که در بیش از یک رشته دارای شرایط اخذ « پروانه اشتغال » می‌باشند یا بعدا صلاحیت جدید کسب نمایند فقط یک « پروانه اشتغال » صادر می‌شود و انواع صلاحیت‌ها و تاریخ احراز آن در پروانه اشتغال درج خواهد شد.

۱۱-۴- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانه‌های فنی در اجرای ساختمان به شرح جدول شماره ۸ تعیین می‌گردد.

جدول شماره ۸: ظرفیت اشتغال کاردانه‌های فنی در اجرای ساختمان که جزو شرکای شاغل دفتر مهندسی اجرای ساختمان می‌باشند در هر برش زمانی

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	پایه کاردان فنی
یک ، دو و سه	یک و دو	یک	گروه‌های ساختمانی
۸۰۰ مترمربع	۶۰۰ مترمربع	۴۰۰ متر مربع	ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی
۲	۲	۲	حداکثر تعداد واحدهای ساختمانی همزمان

۱۱-۵- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی در اجرای ساختمان به شرح جدول شماره ۹ تعیین می‌گردد.

جدول شماره ۹: ظرفیت اشتغال دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی در اجرای ساختمان که جزو شرکای شاغل دفتر مهندسی اجرای ساختمان می‌باشند در هر برش زمانی

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	پایه معمار تجربی
تا ۳ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان	تا ۳ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان	تا ۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان	تعداد طبقات
۵۰۰ مترمربع	۴۰۰ مترمربع	۳۰۰ متر مربع	ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی
۲	۲	۲	حداکثر تعداد واحدهای ساختمانی همزمان

۱۱-۶- کاردانه‌ها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال می‌توانند به عنوان شریک ، در دفتر مهندسی اجرای ساختمان در چارچوب ضوابط و مقررات دفتر فعالیت نمایند این اشخاص در مقابل مسوول دفتر پاسخگو بوده و مسوولیت کارهای اجرایی در مقابل صاحب کار یا صاحب کاران برعهده مهندس مسوول دفتر خواهد بود، این مسوولیت

رافع مسؤولیت قانونی اشخاص مذکور نمی باشد ، در این صورت به ازای هر کاردان فنی معادل ۱۰ درصد و برای هر دیپلمه فنی یا معمار تجربی معادل ۵ درصد و حداکثر تا ۴۰ درصد ظرفیت اشتغال دفتر مذکور افزایش خواهد یافت.

۱۱-۷- چنانچه کاردانهای فنی رشته های معماری و عمران و معماران تجربی بخواهند در حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود به عنوان مجری فعالیت نمایند باید به صورت شریک دفتر اجرای ساختمان اشتغال به کار داشته باشند و با مسؤولیت مسؤول دفتر اجرای ساختمان نسبت به ارائه خدمات اجرایی اقدام نمایند، این مسؤولیت رافع مسؤولیت شرکای مذکور نخواهد بود ، در این حالت حداکثر تعداد مجریان کاردانی فنی و معمار تجربی شریک دفتر مهندسی اجرای ساختمان ۶ نفر خواهد بود و ظرفیت اشتغال آنان حسب مورد طبق جداول شماره ۸ و ۹ می باشد.

۱۱-۸- کاردانها و دیپلمه های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال می توانند به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل در مجریان حقوقی و انبوه سازان در چهارچوب ضوابط و مقررات مجری حقوقی فعالیت نمایند.

۱۱-۹- در موارد زیر « پروانه اشتغال » حسب مورد فاقد اعتبار شناخته شده و یا اعتبار آن معلق یا ابطال خواهد شد:

۱۱-۹-۱- فوت دارنده « پروانه اشتغال ».

۱۱-۹-۲- حجر دارنده « پروانه اشتغال » تا زمانی که رفع حجر نشده باشد.

۱۱-۹-۳- عدم تمدید یا تجدید « پروانه اشتغال » و یا عدم پرداخت وجوه و عوارض مقرر، ظرف مدت یک ماه از تاریخ انقضای مهلت.

۱۱-۹-۴- محکومیت قطعی ، دارنده « پروانه اشتغال » به مجازات انتظامی و مجازاتی که کیفر تبعی آن محرومیت از حقوق اجتماعی باشد، تا انقضای مدت محرومیت از حقوق اجتماعی.

۱۱-۹-۵- در صورتی که دارنده « پروانه اشتغال » به موجب رای قطعی شورای انتظامی محکوم به محرومیت از کار شود، (در مدت محرومیت از کار).

۱۱-۹-۶- در صورت عدم توجه به ابلاغیه ها و اطلاعیه های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۱-۹-۷- قطع عضویت کاردانهای فنی از « کانون استان » یا اخراج از آن.

۱۱-۹-۸- در صورتی که پروانه اشتغال فاقد اعتبار شود یا اعتبار آن معلق شده باشد ، در این صورت دارنده پروانه اشتغال فقط برای ادامه کارها و مسوولیت هایی که قبلا به عهده گرفته است اجازه فعالیت خواهد داشت.

ماده ۱۲- طرح و ساخت ساختمان موضوع ماده ۲۰ آیین نامه ماده ۳۳

دفا تر مهندسی طراحی ساختمان و طراحان حقوقی ساختمان که صلاحیت و توانایی طراحی و اجرای ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی را به صورت توأم دارند، می توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت، نمایند. شرایط عمومی متقاضیان اخذ صلاحیت طرح و ساخت ساختمان به شرح زیر است :

۱۲-۱- انحصارا مجری طرحی باشد که خود تهیه و ارائه می نمایند.

- ۲-۱۲- تمامی شرایط ، ضوابط و مقررات مربوط به صلاحیت حرفه‌ای ، تعداد شاغلین مورد نیاز و انجام تعهدات و ارایه تضمین‌های لازم مندرج در بخش طراحی و اجرای ساختمان این مجموعه شیوه‌نامه را داشته باشند.
- ۳-۱۲- رعایت ظرفیت اشتغال تعیین شده برای خود را بنمایند به ترتیبی که زیربنای کارهای اجرایی با ضریب ۴ و کارهای طراحی با ضریب یک محاسبه و در هر برش زمانی مجموع زیربنای کارهای در دست اقدام نباید از ظرفیت اشتغال تعیین شده برای آنان حسب شاغل بودن در دفتر مهندسی طرح و ساخت یا شخص حقوقی طرح و ساخت حسب مورد از جداول شماره ۱ یا ۲ یا ۴ بخش طراحی تجاوز نماید.
- ۴-۱۲- دارندگان صلاحیت طرح و ساخت به غیر از طرحی که خود مجری آن می‌باشند نمی‌توانند نسبت به ارایه خدمات طراحی دیگر اقدام نمایند.
- ۵-۱۲- دارندگان صلاحیت طرح و ساخت نمی‌توانند نسبت به ارایه خدمات نظارت اقدام نمایند.
- ۶-۱۲- ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طرح و ساخت عینا همان ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۵ می‌باشد.
- ۷-۱۲- ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی دارای صلاحیت طرح و ساخت عینا همان ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۶ می‌باشد.

فصل چهارم - نظارت ساختمان

ماده ۱۳- عملیات اجرایی تمامی ساختمانهایی که در حوزه شمول موضوع ماده ۴ قانون قرار دارند باید تحت نظارت ناظران حقیقی یا حقوقی با رعایت شرایط زیر انجام پذیرد :

۱۳-۱- ناظران حقیقی و حقوقی برای اشتغال در بخش نظارت بر اجرای ساختمان باید در خواست خود را تسلیم سازمان استان یا دفتر نمایندگی آن نموده و سازمان استان وفق مفاد ماده ۲۴ آیین نامه ماده ۳۳ به منظور ارجاع مناسب کار نظارت به ناظران و حفظ شئون حرفه‌ای و عدالت ناشی از ارجاع کار به آنان، ضمن رعایت حدود صلاحیت مندرج در مواد ۱۱ لغایت ۱۵ آیین نامه اجرایی، براساس ماده ۱۵ مندرج در این فصل نسبت به تعیین ناظران هر ساختمان اقدام خواهند نمود.

۱۳-۲- ناظران ساختمان مکلفند عملیات ساختمانی را که توسط مجری و تحت نظارت آنها احداث می‌شود در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه خود از لحاظ انطباق ساختمان بامشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسان رشته ساختمان نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

۱۳-۳- ناظران حقیقی و حقوقی مکلفند براساس، شیوه نامه‌ها، بخش نامه‌ها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت مسکن و شهرسازی و رعایت شئون حرفه‌ای و اخلاقی نسبت به ارایه خدمات مهندسی اقدام نمایند.

۱۳-۴- نظر به اینکه براساس مفاد فصل سوم این مجموعه شیوه نامه، مجری موظف است بطور تمام وقت در کارگاه ساختمانی حضور فعال داشته و تا زمانیکه به عنوان مجری ساختمان اشتغال به کار دارد، نمی‌تواند به کار دیگری اشتغال داشته باشد به همین منظور سازمان استان موظف است از ارجاع کار نظارت به دفتر مهندسی اجرای ساختمان و مجری حقوقی خودداری کند.

۱۳-۵- صاحب کار نمی‌تواند ناظر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی خود باشد.

۱۳-۶- در محل‌هایی که ناظر ساختمان به تعداد کافی نباشد یا وجود نداشته باشد طبق مفاد ماده ۱۸ این مجموعه شیوه نامه باید عمل شود.

۱۳-۷- به منظور ایجاد هماهنگی در کارهای نظارت ناظران حقیقی و حقوقی رشته‌های مختلف ساختمان و ارسال گزارشهای مراحل اصلی کار حاصل از بازدیدهای مکرر ناظران از عملیات اجرایی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان، که باید براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان انجام پذیرد، ناظران رشته‌های معماری، عمران، برق و مکانیک و ناظر هماهنگ کننده که یکی از ناظران رشته‌های معماری یا عمران همان کار خواهد بود، توسط سازمان استان تعیین و به صاحب کار، شهرداری و مجری ساختمان معرفی می‌شوند. ناظر هماهنگ کننده هر ساختمان باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود و سایر ناظران را وفق مفاد ماده ۲۳ آیین نامه ماده ۳۳ و ترتیبات تبصره همین ماده به شرحی که در ذیل این بند ذکر می‌شود به مرجع صدور پروانه

ساختمان و سازمان استان تسلیم نموده و چنانچه در حین اجرای ساختمان با تخلفی برخورد نماید و یا سایر ناظران به او اعلام دارند مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید.

۱۳-۷-۱- گزارش‌های مربوط به ساختمانهای گروه «الف و ب»

الف) گزارش وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی؛

ب) گزارش تایید تحکیم و پایدارسازی همجواری‌ها و پایان پی‌سازی ساختمان؛

ب) گزارش پایان اسکلت و سقف‌های ساختمان و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛

پ) گزارش پایان سفت‌کاری ساختمان؛

ث) گزارش پایان عملیات تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی توکار و موتورخانه ساختمان؛

ت) گزارش پایان عملیات نازک‌کاری ساختمان؛

چ) گزارش پایان عملیات روکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان؛

ث) گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان.

۱۳-۷-۲- گزارش‌های مربوط به ساختمانهای گروه «ج و د»

الف) گزارش وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی؛

ب) گزارش تایید تحکیم و پایدارسازی همجواری‌ها و پایان پی‌سازی ساختمان؛

ب) گزارش پایان اسکلت و سقف‌های زیرزمین یا زیرزمین‌ها و اعلام وضعیت مجاری و محل‌های تأسیسات عمومی و

آسانسور ساختمان؛

ت) گزارش پایان اسکلت و سقف‌ها تا طبقه میانی ساختمان از روی زمین و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛

ث) گزارش پایان اسکلت و سقف‌های ساختمان تا طبقه آخر آن و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛

پ) گزارش پایان عملیات سفتکاری ساختمان؛

ت) گزارش پایان عملیات توکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان اعم از موتورخانه، آسانسور، تجهیزات و

تسهیلات عمومی، برق اضطراری، لوله‌گذاری، لوله‌کشی گاز و غیره.

ث) گزارش پایان نماسازی‌های خارجی ساختمان؛

ج) گزارش پایان نازک‌کاری‌های داخلی ساختمان؛

د) گزارش پایان عملیات تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی عمومی ساختمان مانند موتورخانه، آسانسور، تابلوهای

برقی، گاز و غیره؛

ذ) گزارش پایان نصب لوازم و تجهیزات بهداشتی، ایمنی، حفاظتی و تأسیسات روکار برقی و مکانیکی ساختمان.

چ) گزارش پایان عملیات اجرایی ساختمان.

ماده ۱۴ - ناظران حقیقی

۱۴-۱- چنانچه مهندسان دارای پروانه اشتغال حقیقی، عضو دفتر مهندسی یا عضو شخص حقوقی نباشند، می‌توانند مجموعه خدمات مهندسی خود را در زمینه نظارت بر اجرای ساختمان به ترتیبی که در این شیوه‌نامه معین شده است، ارائه نمایند.

۱۴-۱-۱- چنانچه ناظران حقیقی بخواهند بخشی از خدمات مهندسی خود را به موجب ماده ۲۵ آیین‌نامه ماده ۳۳ در زمینه طراحی ارائه نمایند، می‌توانند در صورت داشتن صلاحیت عضو یکی از دفاتر مهندسی موضوع ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی و ماده ۹ آیین‌نامه ماده ۳۳ در بخش طراحی شده و مراتب عضویت خود را کتبا به طور همزمان به وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. اشخاص مذکور باید همزمان با ارجاع هر کار طراحی به آنان مشخصات ملکی ساختمان و زیربنای آن را به سازمان استان اعلام نموده و رعایت ظرفیت اشتغال به کار خود را بنمایند.

۱۴-۲- حدود صلاحیت ناظران حقیقی

۱۴-۲-۱- حدود صلاحیت ناظران حقیقی دارای پروانه اشتغال نظارت در پایه‌های سه، دو، یک و ارشد به شرح جدول ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی و نحوه عمل به همین ماده موضوع ماده ۱۸ مندرج در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد.

۱۴-۳- ظرفیت اشتغال نظارت اشخاص حقیقی :

۱۴-۳-۱- چنانچه مهندسان دارای پروانه اشتغال مجموعه خدمات مهندسی خود را، فقط در بخش نظارت بر ساختمان ارائه نمایند، ظرفیت اشتغال آنان به صورت دوره‌ای و در یک برش زمانی در پایه‌های سه، دو، یک و ارشد محاسبه شده و به شرح جدول شماره ۱ فصل دوم این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد. (شروع دوره از آغاز اجرای ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ‌کننده به مرجع صدور پروانه ساختمان می‌باشد).

۱۴-۳-۲- ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقیقی ساختمان، موضوع جدول شماره ۱ این مجموعه شیوه‌نامه، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان صلاحیت در رشته‌های مختلف ساختمان می‌تواند به پیشنهاد هیأت مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۱۴-۳-۳- ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقیقی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت نباشند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام‌وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید هیأت مدیره سازمان استان باشد، حداکثر تا ۵۰ درصد به پیشنهاد هیأت مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره افزایش می‌یابد.

۱۴-۳-۴- ناظرانی که تمایل به انجام کار نظارت در نقاط محروم و فاقد ناظر به تعداد کافی باشند، به پیشنهاد هیأت مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره تا ۵۰ درصد ظرفیت آنان و تعداد کارها در مناطق محروم اضافه خواهد شد.

۱۴-۳-۵- تا زمانی که دوره نظارت پروژه‌های به پایان نرسیده باشد ، آن پروژه جزو ظرفیت و تعداد کارهای ناظر محسوب می‌گردد. بنابراین ناظر حقیقی زمانی می‌تواند مسوولیت نظارت پروژه دیگری را تقبل نماید که گزارش پایان آن کار به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان رسیده باشد.

۱۴-۴- مقررات عمومی مربوط به ناظران حقیقی

۱۴-۴-۱- چنانچه ناظران حقیقی براساس مفاد این مجموعه شیوه‌نامه درخواست فعالیت در زمینه اجرای ساختمان نمایند، باید دوره نظارت و طراحی کلیه کارهای در دست اقدام آنان به پایان رسیده باشد تا بتواند نسبت به اخذ مجوز دفتر اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال مجری حقوقی از سازمان مسکن و شهرسازی نمایند.

۱۴-۴-۲- چنانچه ناظران حقیقی بر اساس مفاد این شیوه نامه درخواست فعالیت در زمینه طراحی ساختمان نمایند ، باید نسبت به اخذ مجوز دفتر مهندسی طراحی یا طراح حقوقی ساختمان از سازمان مسکن و شهرسازی نمایند ، در این صورت مجموع زیربنا و تعداد کار طراحی در طول یکسال و در عین حال مجموع زیربنا و تعداد کار طراحی و نظارت توامان آنان در هر برش زمانی نباید حسب مورد از ظرفیت اشتغال و تعداد کار مندرج در جداول شماره ۱ و ۲ تجاوز نماید.

۱۴-۴-۳- ناظران حقیقی در بخش نظارت بر ساختمانهایی که به موجب این شیوه نامه ، استفاده مجری در آنها الزامی است ، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند و شروع هرگونه عملیات ساختمانی که مشمول شیوه نامه مجریان می شود ، منوط به داشتن مجری و معرفی وی به ناظران حقیقی می‌باشد. « پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای همه ناظران و ناظر هماهنگ کننده پروژه ساختمان و مجری باشد . »

۱۴-۴-۴- چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا فوت، حجر، ناتوانی ناظر حقیقی «در صورت تایید مراجع قانونی» یا سلب صلاحیت قانونی وی و نظایر آن ، ادامه کار ناظر حقیقی غیر ممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود ناظر جدید خواهد بود. در این گونه موارد مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است تا معرفی ناظر حقیقی جدید توسط سازمان استان ، از ادامه کار ساختمان جلوگیری بعمل آورد و سازمان استان نیز موظف است پس از عقد قرارداد جدید با صاحب کار نسبت به معرفی ناظر یا ناظران جدید اقدام نماید.

۱۴-۴-۵- در صورتی که اجرای پروژه بدون قصور ناظر حقیقی به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر افتد و زمان این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت آن ، مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظر حقیقی مجاز خواهد بود تا تعیین تکلیف کار، نسبت به ارایه خدمات مهندسی پروژه دیگری در حدود ظرفیت تعیین شده از طریق سازمان استان اقدام نماید.

۱۴-۴-۶- در صورتی که نظارت کارهای ساختمانی به دلایلی خارج از قصور ناظران حقیقی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد ، ناظر هماهنگ کننده موظف است حداکثر دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد مراتب را به صاحب کار، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان استان درخواست تمدید قرارداد با صاحب کار و ناظران را نماید. سازمان استان نیز با صاحب کار یا صاحبان کار و ناظران تمدید قرارداد می‌نماید. در صورتی که بنا به

دلایلی ناظران در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نمایند و مراتب با توجه به دلائل و اظهارات آنان مورد تایید سازمان استان قرار گیرد ناظران موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارایه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در این حالت ناظران مسوولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام می‌شود، نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می‌شود. بدیهی است مسوولیت کلیه امور نظارتی کارهای انجام شده در مدت قرارداد با توجه به گزارش‌های اعلام شده به مرجع صدور پروانه ساختمان به عهده ناظران خواهد بود و در صورتی که صاحب کار یا صاحبان کار از تمدید قرارداد با سازمان خودداری نمایند، عملیات اجرایی ساختمان با اعلام سازمان استان به مرجع صدور پروانه ساختمان تا معرفی ناظران جدید متوقف خواهد گردید.

ماده ۱۵- ناظران حقوقی

ارایه خدمات نظارت ساختمانیها، مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی که بودجه آن از محل بودجه عمومی کشور نمی‌باشد (غیر دولتی) توسط شرکتهای خصوصی و وابسته به دولت، تعاونی و دفتر فنی موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی که دارای سابقه نظارت ساختمان بوده و مشمول ذکر نام شده‌اند موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین‌نامه اجرایی، منوط به احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی براساس شرایط زیر می‌باشد.

۱-۱۵- شرایط احراز صلاحیت ناظران حقوقی

۱-۱-۱۵- شرکتهای باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس آنها در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد. موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی نیز اقدام به تاسیس واحدهای سازمانی فنی خاص برای انجام نظارت ساختمان نموده و تشکیلات سازمانی آنها به تصویب مراجع صلاحیت‌دار رسیده باشد.

۲-۱-۱۵- در موضوع شرکت، انجام و عرضه خدمات نظارت ساختمان درج شده باشد.

۳-۱-۱۵- ناظر حقوقی عضو سازمان استان باشد.

۴-۱-۱۵- حداقل دو نفر از اعضای هیات‌مدیره شرکت یا مدیران واحد فنی باید دارای پروانه اشتغال نظارت ساختمان در رشته مورد درخواست بوده و جزو شاغلان تمام‌وقت فنی تعریف شده در این شیوه‌نامه نباشند.

۵-۱-۱۵- مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی که پروانه حقوقی به نام او صادر می‌گردد، باید دارای پروانه اشتغال مهندسی نظارت ساختمان در یکی از رشته‌های موضوع قانون بوده و جزو شاغلان تمام‌وقت تعریف شده در این شیوه‌نامه نباشد.

۱۵-۲- حدود صلاحیت ناظران حقوقی:

۱۵-۲-۱- حدود صلاحیت ناظران حقوقی برای انجام خدمات نظارت ساختمان در رشته‌های هفتگانه ساختمان با توجه به صلاحیت اشخاص حقیقی آن و با رعایت بندهای مشروح زیر در هر رشته و در پایه‌های سه، دو، یک و ارشد برای مهندسان رشته‌های معماری، عمران، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی حسب مورد به شرح تبصره (۱) ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی و جدول شماره (۱۳) این مجموعه شیوه‌نامه و برای مهندسان رشته‌های شهرسازی، نقشه‌برداری و ترافیک به شرح شیوه‌نامه مصوب وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد.

۱۵-۲-۲- چنانچه در هر رشته از رشته‌های ساختمان تعداد اعضای هیات‌مدیره شرکت یا مدیران واحد فنی بیش از یک نفر در آن رشته باشد صلاحیت‌شخص حقوقی براساس پایه دارنده بالاترین درجه پروانه اشتغال در آن رشته تعیین می‌شود.

۱۵-۲-۳- ناظران حقوقی ساختمان برای انجام نظارت ساختمان‌های ویژه و مجموعه‌های ساختمانی باید دارای صلاحیت رشته‌های هفت‌گانه ساختمان مندرج در قانون باشند و یا از طریق همکاری با سایر ناظران حقوقی ساختمان نسبت به تکمیل صلاحیت رشته‌های دیگر خود اقدام نمایند.

۱۵-۳- ظرفیت اشتغال ناظران حقوقی:

ظرفیت اشتغال ناظران حقوقی که فقط در بخش نظارت ساختمان فعالیت دارند و نسبت به نظارت بر اجرای رشته‌های مهندسی ساختمان می‌پردازند، طی یک دوره که از شروع اجرای ساختمان تا پایان اجرای ساختمان و ارسال گزارش پایان کار و تایید آن توسط مدیرعامل شخص حقوقی می‌باشد به شرح جدول شماره ۴ و تعداد کار مجاز آنان برابر همان تعداد کار مندرج در بند ۶-۳-۱ این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد.

۱۵-۳-۱- چنانچه ناظران حقوقی دارای صلاحیت طراحی در یک یا چند رشته ساختمان باشند ظرفیت اشتغال آنان به شرح بند ۳-۵ این مجموعه شیوه‌نامه خواهد بود.

۱۵-۳-۲- ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقوقی ساختمان، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان پروانه اشتغال، می‌تواند به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۱۵-۳-۳- ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقوقی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت نباشند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام‌وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید هیات‌مدیره سازمان استان باشد، حداکثر تا ۵۰ درصد با تصویب هیات‌مدیره مذکور افزایش می‌یابد.

۱۵-۳-۴- ناظران حقوقی که تمایل به انجام کار نظارت در نقاط محروم و فاقد ناظر به تعداد کافی باشند در صورت پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره تا ۵۰ درصد زیربنا و تعداد این نوع کارها جزو ظرفیت اشتغال این اشخاص منظور خواهد شد.

۱۵-۳-۵- تا زمانی که دوره نظارت پروژه‌ای به پایان نرسیده باشد، آن پروژه جزو ظرفیت و تعداد کارهای ناظر حقوقی محسوب می‌گردد. بنابراین ناظر حقوقی زمانی می‌تواند مسوولیت نظارت پروژه رسیده باشد.

۱۵-۴- وظایف عمومی مربوط به ناظران حقوقی

۱۵-۴-۱- چنانچه ناظران حقوقی شاغل در ناظر حقوقی یا واحد فنی که صلاحیت و ظرفیت اشتغال حقوقی آنان در پروانه ناظر حقوقی منظور شده است، از ادامه کار با ناظر حقوقی منصرف شوند و یا ناظر حقوقی با رعایت ضوابط و مقررات قانونی از ادامه همکاری با آنان انصراف حاصل نماید ناظر حقوقی مکلف است مراتب را حداکثر ظرف مدت پنج روز به طور همزمان و به صورت کتبی به وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از اعلام، موظف است نسبت به معرفی ناظر یا ناظران حقوقی با همان صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص مستعفی به وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید تا پروانه اشتغال وی تعویض گردد، در این حالت ادامه کار اشخاص مستعفی به لحاظ تعیین میزان ظرفیت اشتغال به موجب نظامنامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان تصویب و ابلاغ خواهد شد، انصراف شاغلان ناظر حقوقی زمانی پذیرفته خواهد شد که ناظر حقوقی همزمان جایگزین او را با همان صلاحیت و ظرفیت به وزارت مسکن و شهرسازی معرفی نماید و یا کار نظارت در دست اقدام آنان به پایان رسیده باشد.

۱۵-۴-۲- چنانچه در ترکیب اعضای هیات مدیره و مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی ناظر حقوقی، تغییری حاصل شود، ناظر حقوقی مکلف است مراتب را حداکثر ظرف مدت ۵ روز به مرجع مذکور در بند ۱۵-۴-۱ اعلام نماید در این حالت دارنده پروانه اشتغال ناظر حقوقی نمی تواند کار دیگری را بپذیرد و مراتب توسط وزارت مسکن و شهرسازی به مراجع ذی ربط ابلاغ می گردد.

۱۵-۴-۳- وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال ناظران حقوقی را در پروانه اشتغال آنها درج می نماید و ناظران حقوقی پس از پایان مدت اعتبار پروانه اشتغال، باید برای ارزیابی و بررسی صلاحیت و تعیین ظرفیت جدید خود و دریافت پروانه اشتغال به وزارت مذکور مراجعه نمایند.

۱۵-۴-۴- امضای مجاز ناظران حقوقی ذیل نقشه‌هایی چون ساخت و اسناد تعهدآور باید با مهری همراه باشد که نام کامل، شماره پروانه اشتغال، شماره عضویت سازمان استان، نام رشته‌ها، نام مدیرعامل شرکت یا مدیر واحد فنی در آن درج شده باشد. ذکر نام مسوول کارگاه و شماره پروانه اشتغال به کار او در ذیل مدارک و نقشه‌های چون ساخت نیز الزامی است.

۱۵-۴-۵- اشتغال ناظران حقوقی در خارج از حدود صلاحیت و ظرفیت مندرج در پروانه تخلف از قانون محسوب و موجب اعمال مجازاتهای انتظامی مقرر در آیین نامه اجرایی می گردد.

۱۵-۴-۶- ارایه خدمات نظارت توسط ناظران حقوقی که مسوولیت بررسی یا تایید نقشه و یا امور مربوط به کنترل ساختمان و یا صدور پروانه همان پروژه را نیز عهده دارند ممنوع است و تخلف محسوب می شود.

۱۵-۴-۷- ناظران حقوقی در بخش نظارت بر ساختمانها یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی که به موجب این شیوه نامه، استفاده مجری ساختمان در آنها الزامی است، مکلفند نسبت به اجرای پروژه، توسط مجری اطمینان حاصل نمایند و شروع

هر گونه عملیات اجرایی که مشمول شیوه‌نامه مجریان ساختمان می‌شود، منوط به داشتن مجری و معرفی وی به ناظران حقوقی توسط صاحب کار می‌باشد. «پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای مدیرعامل ناظر حقوقی ساختمان و مجری باشد».

۸-۱۵- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور ناظر حقوقی به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر اندازد و موضوع این تعلیق کار از بدو شروع تا پایان مدت مذکور مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظر حقوقی مجاز خواهد بود تا تعیین تکلیف کار، نسبت به ارایه خدمات مهندسی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی دیگری در حدود ظرفیت تعیین شده از طریق سازمان استان اقدام نماید.

۹-۱۵- در صورتی که نظارت پروژه به دلایلی خارج از قصور ناظران حقوقی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد ناظران حقوقی موظفند حداکثر تا دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد نظارت، مراتب را به صاحب کار، سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان درخواست تمدید قرارداد نظارت نمایند و سازمان استان پس از اعلام مراتب به صاحب کار و طی مراحل مربوط به امور مالی و اداری باقیمانده نظارت کار ساختمان با ناظر حقوقی تمدید قرارداد می‌نماید. در صورتی که بنا به دلایلی صاحب کار یا ناظران حقوقی، در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نماید و مراتب با توجه به دلایل و اظهارات آنان مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظران حقوقی موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارایه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به صاحب کار، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در این حالت ناظران حقوقی مسوولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام می‌شود نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می‌شود. مسوولیت کلیه کارهای انجام شده در مدت قرارداد بعهده ناظران حقوقی خواهد بود.

۱۰-۱۵- چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا سلب صلاحیت یا به هر دلیل قانونی دیگر، ادامه کار ناظر حقوقی غیرممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود ناظر جدید خواهد بود. در این گونه موارد، مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است از ادامه کار تا معرفی ناظر جدید جلوگیری بعمل آورد.

۱۱-۱۵- ناظران حقوقی، نمی‌توانند مجری باشند و انجام توامان آنها تخلف محسوب می‌گردد.

۱۲-۱۵- چنانچه ناظران حقوقی که دارای صلاحیت طراحی ساختمان از وزارت مسکن و شهرسازی نیز می‌باشند بخواهند بخشی از خدمات مهندسی خود را به موجب ماده ۲۵ آیین‌نامه ماده ۳۳ در زمینه طراحی ارایه نمایند، مراتب را به صورت کتبی به سازمان استان اعلام می‌نمایند و همزمان با ارجاع هر کار طراحی به آنان مشخصات ملکی ساختمان و زیربنای آن را به سازمان استان اعلام نموده و رعایت ظرفیت اشتغال به کار تعیین شده را براساس مفاد بند ۳ ماده ۳ این مجموعه شیوه‌نامه بنمایند.

۱۵-۴-۱۳- مرجع صدور پروانه ساختمان و ناظران حقیقی و حقوقی ساختمانهایی که به موجب این شیوه‌نامه ، استفاده مجری ساختمان در آنها الزامی است، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند. لذا صدور پروانه ساختمانی و شروع هر گونه عملیات ساختمانی در محلهای مشمول این شیوه‌نامه مستلزم داشتن مجری ساختمان و معرفی وی به همراه یک نسخه قرارداد اجرای ساختمان به سازمان استان می‌باشد. پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای مجری ساختمان بوده و در دفتر مرجع صدور پروانه ساختمانی ثبت و نسخه‌ای از این مجوز به طور دائم در محل کارگاه برای کنترل ماموران ذی‌ربط نگهداری شود.

ماده ۱۶: نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی ، گردش کار معرفی ناظران به صاحب‌کاران و شهرداری ، نحوه پرداخت حق‌الزحمه نظارت به ناظران و رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری

۱-۱۶- نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی.

۱-۱-۱۶- سازمان استان به منظور تعیین ناظران حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی که مایلند در زمینه کارهای نظارت ساختمان فعالیت نمایند، طبق اطلاعیه‌های مناسب موضوع نام‌نویسی از آنان را آگهی نموده و متعاقباً فهرست ناظران را به تفکیک رشته پروانه اشتغال تهیه و نسبت به امضای کاربرگ همکاری با سازمان استان اقدام می‌نماید

۱-۱-۲- اولویت بندی ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی و نحوه اجرای آن طبق نظام نامه ای می‌باشد که توسط شورای مرکزی سازمان به سازمانهای استانی ابلاغ خواهد شد .

۲-۱۶- گردش کار معرفی ناظران به صاحب‌کاران و شهرداری

۱-۲-۱۶- صاحب‌کار ساختمان پس از مراجعه به مرجع صدور پروانه ساختمان و تشکیل پرونده ساختمان و دریافت دستور نقشه (مجوز تهیه نقشه) و مراجعه به طراح و تهیه طرح اولیه و اخذ تاییدیه طرح به لحاظ رعایت ضوابط شهرسازی از مرجع صدور پروانه ساختمان ، با در دست داشتن دفتر اطلاعات ساختمان تکمیل شده توسط طراح به همراه یکسری نقشه‌های اجرایی کامل، به سازمان استان مراجعه و ضمن معرفی مجری مورد نظر خود درخواست معرفی ناظران مربوط به ساختمان خود را می‌نماید.

۲-۲-۱۶- سازمان استان پس از کنترل صلاحیت و ثبت ظرفیت اشتغال طراح و مجری در دفاتر مربوطه و کنترل نقشه‌های تهیه شده به صورت کامل و همچنین بازبینی دفترچه اطلاعات ساختمان ارایه شده توسط طراح ، با توجه به ماده ۳۷ قانون و تبصره ۲ ماده ۲۴ آیین‌نامه ماده ۳۳ ، حق‌الزحمه نظارت ناظران، ناظرهمه‌هنگ کننده و تهیه و صدور

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ، حسب گروه ساختمان براساس قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه را محاسبه و به صاحب کار اعلام می‌نماید.

۱۶-۲-۳- صاحب کار مبالغ مربوط به حق الزحمه فوق را در وجه سازمان استان واریز نموده و رسیدهای مربوطه را به سازمان استان تسلیم می‌نماید، (نحوه محاسبه حق الزحمه نظارت و تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه اعلام گردیده است) سازمان استان نیز پس از دریافت رسیدهای فوق نسبت به معرفی ناظران و تعیین ناظر هماهنگ‌کننده ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و صاحب کار اقدام می‌نماید.

۱۶-۲-۴- صاحب کار با در دست داشتن معرفی‌نامه مربوط به ناظران و ناظرهماهنگ‌کننده و مجری به همراه نقشه‌های اجرایی کنترل شده توسط سازمان استان جهت اخذ پروانه ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان مراجعه می‌نماید.

۱۶-۲-۵- ادامه مراحل صدور شناسنامه فنی و ملکی توسط سازمان استان و سپس صدور پایان کار ساختمانی از طرف شهرداری در فصل ششم این مجموعه شیوه‌نامه ذکر شده است.

۱۶-۳- نحوه پرداخت حق الزحمه نظارت به ناظران

۱۶-۳-۱- سازمان استان معادل پنج درصد مبلغ حق نظارت واریزی صاحب کار به حساب سازمان استان را کسر و مابقی مبلغ را با توجه به مراحل اجرای پروژه به روشی که به تصویب سازمان استان خواهد رسید در ازای ارائه خدمات نظارت به ناظران پرداخت خواهد نمود.

۱۶-۴- رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری

۱۶-۴-۱- چنانچه در حین اجرای عملیات ساختمان ، در خصوص رعایت مقررات ملی ساختمان و همچنین اجرای نقشه‌ها و مشخصات فنی منضم به پروانه ساختمان و مسایل ناشی از اجرای کار در محل احداث بنا بین هر یک از ناظران و مجری اختلاف نظر بروز نماید، ابتدا ناظر هماهنگ‌کننده ، در خصوص اشخاص حقوقی مدیرعامل یا مسوول واحد فنی در جلسه‌ای با حضور ناظر ذی‌ربط و مجری نسبت به رسیدگی و حل و فصل مورد اختلاف از طریق داوری اقدام خواهد نمود.

۱۶-۴-۲- چنانچه داوری موضوع بند ۱۶-۴-۱ مورد تایید مجری یا ناظر ذی‌ربط قرار نگیرد در این حالت :

الف) اگر نظر ناظر هماهنگ‌کننده برای مجری قابل قبول نباشد و نسبت به رفع اشکال‌های مورد اختلاف اقدام ننماید ناظر هماهنگ‌کننده مراتب را جهت توقف عملیات اجرایی آن بخش از کار یا در صورت نیاز تمامی عملیات ساختمانی تا رفع اشکال‌های مورد نظر به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌نماید چنانچه مجری اعتراضی به این اقدام داشته باشد ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر هماهنگ‌کننده ، می‌تواند با مراجعه به کمیته داوری مستقر در

سازمان استان ، متشکل از رییس سازمان استان یا نماینده وی ، رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان یا نماینده وی و رییس گروه تخصص مربوط شکایت خود را مطرح و درخواست رسیدگی نماید. نظر کمیته داوری سازمان استان قطعی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ب) اگر نظر ناظر هماهنگ کننده مورد تایید ناظر ذی ربط نباشد ناظر مذکور موظف است حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت موارد اختلاف را به کمیته داوری سازمان استان به طور کتبی منعکس نماید و کمیته مذکور نیز مکلف است بلادرنگ و حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت به موضوع رسیدگی و اعلام نظر نماید. نظر کمیته داوری قطعی و برای طرفین لازم الاجرا است.

۱۶-۳-۴- ناظر هماهنگ کننده موظف است نظر کمیته داوری را اعم از رفع اشکالات و یا دستور توقف عملیات اجرایی به ترتیب به مجری و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و نظر کمیته داوری را تا حصول نتیجه پیگیری کند.

۱۶-۴-۴- چنانچه به دلیل عدم حضور به موقع ناظر حقیقی یا حقوقی در محل اجرای ساختمان ، موجبات اخلاف در کار اجرایی ساختمان فراهم شود، مجری می تواند موارد را با ارایه دلایل لازم به کمیته داوری سازمان استان اعلام و درخواست رسیدگی نماید در این خصوص نظر کمیته مذکور قطعی و لازم الاجرا می باشد.

مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه اشتغال

طراحی ، اجرا و نظارت ساختمان براساس آیین نامه اجرایی و شیوه نامه ها

ردیف	شرح	شخص حقوقی ماده ۱۴ و ۱۵	تبصره ۴ ماده ۱۱ شخص حقوقی	مجریان ساختمان شخص حقوقی	مجری انبوه ساز	دفاتر مهندسی	شخص حقیقی ناظر
۱	تقاضای کتبی شخص حقیقی ناظر ، دفاتر مهندسی طراحی ، دفتر مهندسی اجرا یا شخص حقوقی موضوع مواد تبصره ۴ ماده ۱۱ ، ماده ۱۴ ، ماده ۱۵ ، انبوه ساز و طرح و ساخت.	+	+	+	+	+	+
۲	عضویت شخص حقیقی ناظر یا شرکای دفتر مهندسی طراحی یا شرکای دفتر مهندسی اجرا یا شخص حقوقی موضوع مواد تبصره ۴ ماده ۱۱ ، ماده ۱۴ ، ماده ۱۵ ، انبوه ساز و طرح و ساخت در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان	+	+	+	+	+	+
۳	تصویر اساسنامه و روزنامه رسمی حاوی آگهی تاسیس و آخرین تغییرات اشخاص حقوقی	+	+	+	+	-	-
۴	مدارک مربوط به احراز صلاحیت و گواهی تایید آن در رشته یا رشته های مورد درخواست از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور برای مهندسان مشاور موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱	-	+	-	-	-	-
۵	مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و مدارک موید مربوط به تاسیس دفتر با مسوولیت مشترک شرکا	-	-	-	-	+	-
۶	معرفی کتبی مسوول دفتر مهندسی طراحی ، اجرا و نظارت توسط تمامی شرکا	-	-	-	-	+	-
۷	امضای کاربرگ تعهدنامه ، مربوط به رعایت و انجام وظایف و مقرراتی که مربوط به فعالیت دفتر مهندسی است.	-	-	-	-	+	-
۸	تصویر پروانه اشتغال: شاغلان ، تمامی شرکا دفتر مهندسی ، اعضای هیات مدیره ، مدیرعامل و مسوول واحد فنی	+	+	+	+	+	-
۹	تصویر شناسنامه تمامی ، مدیران شخص حقوقی و شاغلان در شرکتها و کلیه شرکای دفتر مهندسی	+	+	+	+	+	+
۱۰	خوداظهاری اعضای هیات مدیره ، مدیرعامل ، شاغلان در شرکت ، مسوول واحد فنی ، مدیران و شاغلان آن ، شرکای دفتر مهندسی و ناظران حقیقی	+	+	+	+	-	+
۱۱	اصل فیش واریزی به مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ ریال به ازای هر رشته به حساب خزانه داری کل نزد بانک مرکزی به نام وزارت مسکن و شهرسازی (قابل پرداخت در کلیه شعب بانک ملی ایران) و در مورد دفاتر مهندسی فقط ۳۰۰,۰۰۰ ریال به صورت علی الحساب برای کلیه شرکا و شخص حقیقی ناظر ۶۰,۰۰۰ ریال	+	+	+	+	+	+
۱۲	دو قطعه عکس : مدیرعامل ، مسوول واحد فنی ، مسوول دفتر مهندسی طراحی یا اجرای ساختمان و ناظر حقیقی	+	+	+	+	+	+
۱۳	ارایه سابقه کار مورد تایید	+	+	+	+	+	+
۱۴	ارایه کاربرگها و اطلاعات مربوط به وزارت مسکن و شهرسازی به صورت تکمیل شده.	+	-	+	+	+	-

فصل پنجم

فهرست‌های قیمت خدمات مهندسی ساختمان و نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی

ماده ۱۷ : نحوه محاسبه حق الزحمه خدمات مهندسی ساختمان در بخش طراحی، نظارت و اجرا، موضوع ماده

۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی و نحوه محاسبه حق الزحمه تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

قیمت خدمات مهندسی ساختمان برای انجام انواع فعالیت‌ها و مراحل مختلف کار ساختمانی در بخش طراحی و نظارت در رشته‌های معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی که می‌باید مطابق شرح خدمات مهندسی گروه‌های ساختمانی انجام پذیرد وفق ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی و با توجه به مبانی و قیمت‌های خدمات مهندسی مصوب سال ۱۳۷۸ به شرح زیر اعلام می‌گردد :

۱۷-۱. از آنجا که حق الزحمه خدمات مهندسی ساختمان در بخش طراحی و نظارت در چهار رشته فوق به صورت درصدی از هزینه ساخت و ساز ساختمان تعیین می‌گردد، هزینه ساخت و ساز هر مترمربع زیربنای ساختمان براساس قیمت‌های مصوب سال ۱۳۷۸ وزارت مسکن و شهرسازی و اعمال شاخص‌های تعدیل کارهای ساختمانی اعلام شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور در سالهای ۱۳۷۸ لغایت پایان ۱۳۸۳ برای ابتدای سال ۱۳۸۴ برابر قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ اعلام می‌گردد.

جدول شماره ۱۰- هزینه ساخت و ساز هر مترمربع بنا به ریال برای گروه‌های ساختمانی چهارگانه در ابتدای سال ۱۳۸۴.

گروه ساختمان	۱ و ۲ طبقه	۳ تا ۵ طبقه	۶ و ۷ طبقه	۸ تا ۱۰ طبقه	۱۱ و ۱۲ طبقه	۱۳ تا ۱۵ طبقه	۱۶ طبقه و بالاتر از روی شالوده
هزینه ساخت هر مترمربع بنا	۱,۱۴۶,۰۰۰	۱,۳۳۷,۰۰۰	۱,۵۲۸,۰۰۰	۱,۷۱۹,۰۰۰	۱,۹۱۰,۰۰۰	۲,۱۰۱,۰۰۰	۲,۲۹۲,۰۰۰

۱۷-۲- هزینه ساخت و ساز هر مترمربع زیربنای ساختمان برای سال ۱۳۸۵ براساس قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ و اعمال شاخص‌های تعدیل کارهای ساختمانی سال ۱۳۸۴ که از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور اعلام می‌گردد محاسبه و توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام خواهد شد و در سالهای بعد از آن نیز قیمت‌های مذکور با همین شیوه محاسبه و هر ساله توسط سازمان مذکور اعلام می‌شود.

۱۷-۳- قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ با توجه به شرایط و کیفیت ساخت و ساز در هر استان، می‌تواند براساس پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیاتی مرکب از معاون عمرانی استانداری، رییس سازمان مسکن و شهرسازی و رییس سازمان استان حداکثر تا ۲۵ درصد نسبت به قیمت‌های تعیین شده کاهش یا افزایش یابد.

۱۷-۴- قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ مربوط به ساختمانهای گروه «الف»، «ب»، «ج» و «د» بوده و مشمول قیمت‌های ساختمانهای ویژه نمی‌شود در خصوص قیمت‌های ساخت و ساز هر مترمربع زیربنای این چنین کارها، هیات‌مدیره سازمان استان می‌تواند از هیات سه نفره موضوع بند ۱۷-۳ این دستورالعمل استعلام نماید.

۱۷-۵- مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای چهار رشته معماری، عمران، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی با توجه به نوع خدمات و پیچیدگی عوامل و حجم کار، به صورت درصدی از هزینه‌های ساخت و ساز بنا محاسبه شده و مبانی آن همان مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان است که توسط شورای بررسی و تایید مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی تایید و به تصویب رسیده و به شرح جدول شماره ۱۱ اعلام می‌گردد.

جدول شماره ۱۱- درصد مجموع حق‌الزحمه خدمات مهندسی رشته‌های مربوط به دارندگان صلاحیت رشته‌های معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی نسبت به هزینه‌های مقطوع هر متر زیربنا در گروه‌های مختلف ساختمانی موضوع جدول شماره ۱۰ این مجموعه شیوه نامه.

د		ج		ب	الف	گروه ساختمان
۱۶ طبقه	۱۳ تا ۱۵ طبقه	۱۱ و ۱۲ طبقه	۸ تا ۱۰ طبقه	۶ و ۷ طبقه	۳ تا ۵ طبقه	تعداد طبقات
بالاتر ارتفاع از روی شالوده	ارتفاع از روی شالوده	ارتفاع از روی شالوده	ارتفاع از روی شالوده	ارتفاع از روی شالوده	ارتفاع از روی شالوده	خدمات مهندسی
۲/۲۵	۲/۳۰	۲/۳۶	۲/۱۱	۲/۰۳	۱/۹۳	مجموع درصد حق‌الزحمه طراحی چهار رشته
۲/۷۵	۲/۸۱	۲/۸۹	۲/۵۸	۲/۴۸	۲/۳۶	مجموع درصد حق‌الزحمه نظارت چهار رشته
۵	۵/۱۱	۵/۲۵	۴/۶۹	۴/۵۱	۴/۲۹	مجموع درصد حق‌الزحمه‌های طراحی و نظارت چهار رشته

۱۷-۶- درصد مجموع حق الزحمه مربوط به مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی ساختمان مندرج در جدول شماره ۱۱ را با توجه به شرایط هر استان می توان بنا به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره موضوع بند ۱۷-۳ حداکثر تا ۲۵ درصد کاهش یا افزایش داد.

۱۷-۷- حق الزحمه طراحی مجموعه های ساختمانی که ساختمانهای آن مشابه هم بوده و در یک محوطه عینا و یا با مختصر تغییری تکرار می شوند مشمول اعمال ضریب تکرار به شرح جدول شماره ۱۲ می شود به طوریکه مجموع زیربنای ساختمانهای تکراری در ضریب کاهش مربوط به دفعات تکرار ضرب شده و حاصل آن در محاسبه حق الزحمه منظور می گردد.

جدول شماره ۱۲ ضرایب تکراری مربوط به طراحی مجموعه های ساختمانی.

دفعات تکرار	ضریب تکرار	دفعات تکرار	ضریب تکرار
۲	۶۷/۵۰	۱۷	۲۶/۹۲
۳	۵۴/۵۲	۱۸	۲۶/۴۴
۴	۴۷/۴۷	۱۹	۲۶/۰۰
۵	۴۲/۸۹	۲۰	۲۵/۶۰
۶	۳۹/۶۳	۲۵	۲۳/۹۹
۷	۳۷/۱۶	۳۰	۲۲/۸۴
۸	۳۵/۲۲	۳۵	۲۱/۹۷
۹	۳۳/۶۴	۴۰	۲۱/۲۹
۱۰	۳۲/۳۳	۴۵	۲۰/۷۴
۱۱	۳۱/۲۲	۵۰	۲۰/۲۸
۱۲	۳۰/۲۷	۶۰	۱۹/۵۶
۱۳	۲۹/۴۲	۷۰	۱۹/۰۲
۱۴	۲۸/۵۹	۸۰	۱۸/۶۰
۱۵	۲۸/۰۳	۹۰	۱۸/۲۷
۱۶	۲۷/۴۵	۱۰۰ و بیشتر	۱۸/۰۰

۱۷-۸- حق الزحمه تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که توسط سازمان استان صادر می‌شود، معادل پنج در هزار هزینه ساخت و ساز ساختمان براساس قیمت‌های جدول شماره ۱۰ این فصل خواهد بود که توسط صاحب کار به حساب سازمان استان واریز می‌گردد.

۱۷-۹- حق الزحمه بازبینی طرح‌ها، نقشه‌ها و مدارک فنی ساختمان توسط سازمان استان معادل پنج درصد حق الزحمه طراحی در هر رشته از رشته‌های ساختمان موضوع جدول شماره ۱۱ براساس قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ این فصل تعیین می‌گردد که توسط مهندسان ذی‌ربط به حساب سازمان استان واریز خواهد شد.

۱۷-۱۰- حق الزحمه مجری در ازای اجرای ساختمان در مواردی که به صورت پیمان مدیریت پروژه نسبت به ارائه خدمات مهندسی مطابق این مجموعه شیوه‌نامه انجام شود و صاحب کار تمامی هزینه‌های ساختمان از قبیل مصالح، تجهیزات، وسایل، ماشین‌آلات و پیمانکاران را راسا پرداخت نماید، در این حالت حق الزحمه مجری حداکثر حدود ۱۰ درصد هزینه ساخت و ساز ساختمان براساس قیمت‌های موضوع جدول شماره ۱۰ توصیه می‌شود که طبق قراردادهای همسان و شرایط عمومی و خصوصی قرارداد بین صاحب کار و مجری منعقد خواهد شد.

ماده ۱۸: نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی و تبصره‌های آن

مقدمه: به منظور تعیین حدود صلاحیت مهندسان دارای پروانه اشتغال، فعالیت‌های مهندسی ساختمان براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار به چهار گروه «الف»، «ب»، «ج» و «د» گروه‌بندی شده‌اند و همچنین به منظور تعیین حدود صلاحیت کارخانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال به کار فعالیت‌های فنی در ساختمان براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار، ساختمانها به سه گروه «یک»، «دو» و «سه» تقسیم‌بندی شده‌اند.

پیچیدگی عوامل و حجم کار مذکور و متعاقب آن تقسیمات ساختمانها به چهار گروه الف، ب، ج و د تابع تحلیل خدمات مهندسی موثر در احداث ساختمانها در مراحل طراحی، نظارت و اجرای ساختمان به شیوه‌های ساختمانی متعارف و معمول در ساخت و سازهای بناها در استانهای کشور می‌باشد.

منظور از شیوه‌های ساختمانی متعارف و معمول، ساختمانهای با سازه‌های پایه‌ای (بنایی) یا اسکلت فلزی یا بتن آرمه و یا پیش‌ساخته است.

پیچیدگی عوامل و حجم کارهای ساختمانی در ارتباط مستقیم با دخالت فنی هر کدام از رشته‌های مهندسی ساختمان موضوع قانون نهایتاً به این نتیجه رسیده است که عوامل اصلی موثر در تعیین این پیچیدگی و حجم کار در ساختمانها با سه عامل سطح زیربنا، تعداد طبقات و نوع کاربری سنجیده می‌شود.

۱۸-۱- عوامل سه گانه اصلی موثر در پیچیدگی و حجم کار در تعیین فعالیت‌های مهندسی ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۱۸-۱-۱- ساختمانها از نظر سطح زیربنا به ترتیب از یک تا ۶۰۰ مترمربع در گروه «الف» و از ۶۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع در

گروه «ب» و از ۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «ج» و بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «د» طبقه‌بندی شده‌اند.

۱۸-۱-۲- ساختمانها از نظر طبقات به ترتیب ۱ و ۲ طبقه از روی شالوده در گروه «الف»، از ۳، ۴ و ۵ طبقه از روی

شالوده در گروه «ب»، از ۶ لغایت ۱۰ طبقه روی شالوده در گروه «ج» و بیشتر از ۱۰ طبقه در گروه «د» تقسیم‌بندی شده‌اند.

۱۸-۱-۳- پیچیدگی دخالت‌نوع‌کاربری در طراحی ساختمان و خصوصیات اجرایی آن براساس حیطه عملکرد کاربری‌ها در

قالب تقسیمات توزیع خدمات شهری طبقه‌بندی شده است و معیار کاربری قابلیت مناسبی برای طبقه‌بندی پیچیدگی کار

ساختمان دارد. عامل کاربری عمدتاً براساس پیشنهادات تقسیمات شهری (ساختمان‌های مشمول ماده ۱۰۰ قانون

شهرداری‌ها) شامل: محله (برزن)، ناحیه، منطقه و شهر می‌باشد و توزیع کاربری‌های منعکس در طرح‌های جامع، هادی

و تفضیلی شهر مورد عمل شهرداریها و در مواردی هم از طریق مصوبات سازمانهای متولی کاربری مانند سازمان

نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس درباره ساختمانهای با کاربری آموزش عمومی و یا سازمانهای ذی‌ربط برای ساختمانهای

با کاربری بهداشتی - درمانی و موارد مشابه قابل بررسی است. ساختمانها به لحاظ کاربری به شرح زیر تقسیم‌بندی

می‌گردند:

ساختمانهای گروه «الف»: کاربری‌ها با حیطه عملکردی محله (برزن) که عملکرد خدماتی ساختمان در محدوده کوچکی

می‌باشد مانند واحدهای مسکونی، تجاری کوچک، مدارس ابتدایی، کلینیک‌ها، کودکانستانها، کارگاه‌ها و ...

ساختمانهای گروه «ب»: کاربری‌های با حیطه عملکردی ناحیه مانند شعبات فرعی بانکها، مدارس متوسطه، درمانگاه‌ها،

خوابگاه‌ها، سالن‌های ورزشی ساده و ...

ساختمانهای گروه «ج»: کاربری‌ها با حیطه عملکردی منطقه مانند فروشگاه‌های بزرگ، بیمارستانها، مراکز فرهنگی،

ایستگاه‌های فرعی مترو، ساختمانهای پست، پلیس، آتش‌نشانی، شعب اصلی بانکها، مهمانپذیرها، هتل‌های کوچک و ...

ساختمانهای گروه «د»: کاربری‌ها با حیطه عملکرد شهری و فراشهری مانند فرودگاه‌ها، استادیوم‌ها، دانشگاه‌ها،

مراکز اصلی مخابرات، مراکز تحقیقاتی، ایستگاه‌های اصلی مترو، بناهای یادبود، هتل‌های بزرگ و ...

۱۸-۱-۳-۱- در مواردی که بررسی گروه کاربری ساختمان میسر نباشد از طریق استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی،

حیطه عملکردی کاربری مورد نظر تعیین خواهد شد.

۱۸-۱-۴- هر یک از عوامل سه گانه فوق به تنهایی گروه ساختمان را برای ارایه خدمات مهندسی توسط مهندسان حقیقی

در پایه‌های مختلف ساختمان تعیین می‌نماید. در خصوص ارایه خدمات مهندسی ساختمان توسط اشخاص حقوقی دو عامل

طبقه و کاربری ساختمان ملاک تعیین گروه ساختمان برای ارایه خدمات مهندسی خواهد بود و عامل زیربنای ساختمان در

ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موثر می‌باشد.

۱۸-۲- حدود صلاحیت مهندسان تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی در تهیه طرح‌های تأسیساتی و همچنین نظارت آن برای تمام گروه‌های ساختمانی الف، ب، ج و د به شرح جدول شماره ۱۳ می‌باشد.

جدول شماره ۱۳ - طبقه‌بندی صلاحیت مهندسان تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی برای هر یک از گروه‌های ساختمان

صلاحیت / گروه ساختمانی	تهیه طرح / تأسیسات مکانیکی توسط:	تهیه طرح / تأسیسات برقی توسط:	نظارت بر طرح / تأسیسات مکانیکی توسط:	نظارت بر طرح / تأسیسات برقی توسط:
گروه «الف»	مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر	مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر
گروه «ب»	مهندس مکانیک پایه ۲ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۲ یا بالاتر	مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر
گروه «ج»	مهندس مکانیک پایه ۱ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۱ یا بالاتر	مهندس مکانیک پایه ۲ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۲ یا بالاتر
گروه «د»	ارشد	مهندس برق ارشد	مهندس مکانیک پایه ۱ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۱ یا بالاتر

۱۸-۳- انجام خدمات طراحی، نظارت و اجرای ساختمانهای گروه «د» و «ویژه» در تمامی رشته‌های هفتگانه ساختمان، تا زمانی که پروانه اشتغال در پایه ارشد صادر نگردیده است توسط دارندگان پروانه اشتغال مهندسی پایه یک با بیش از ۱۸ سال سابقه کار و دارنده صلاحیت در آن گرایش انجام پذیرد و در این حالت ظرفیت اشتغال این گونه اشخاص در پایه ارشد محاسبه و منظور شود.

۱۸-۴- در محلهایی که طراحان، ناظران و مجریان اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به تعداد کافی نباشد یا وجود نداشته باشد هیأت سه نفره با پیشنهاد سازمان استان، در چهارچوب تبصره های ۱ و ۲ ماده ۱۲ آئین نامه اجرایی قانون تصمیم گیری خواهند نمود.

۱۸-۵- حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در تهیه طرح‌های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۵ می‌باشد.

جدول شماره ۱۵- حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در تهیه طرح‌های شهرسازی

ماده	تهیه انواع طرح‌ها	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	ارشد	شهرسازی		
						شهرسازی	برنامه‌ریزی شهری	طراحی شهری
۱	طرح کالبدی ملی	-	-	-	+	*	*	*
۲	طرح کالبدی منطقه‌ای	-	-	+	+	*	*	*
۳	طرح جامع ناحیه (یک یا چند شهرستان)	+	+	+	+	*	*	*
		-	+	+	+	*	*	*
		-	-	-	-	*	*	*
۴	طرح ساماندهی مجموعه روستایی	+	+	+	+	*	*	*
۵	طرح‌های راهبردی و مکان‌یابی	-	+	+	+	*	*	*
۶	طرح جامع مجموعه شهری	-	-	+	+	*	*	*
۷	طرح جامع شهر	+	+	+	+	*	*	*
		-	+	+	+	*	*	*
		-	-	-	-	*	*	*
۸	طرح جامع (شهر جدید)	+	+	+	+	*	*	*
		-	+	+	+	*	*	*
		-	-	-	-	*	*	*
۹	طرح هادی شهر یا روستا	+	+	+	+	*	*	*
۱۰	طرح تفصیلی شهرها (موجود و جدید)	+	+	+	+	*	*	*
		-	+	+	+	*	*	*
		-	-	-	-	*	*	*
۱۱	طرح شهرک (مسکونی، صنعتی، توریستی و ...)	+	+	+	+	*	*	*
۱۲	طرح‌های نوسازی، بازسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده	+	+	+	+	*	*	*
		-	+	+	+	*	*	*
		-	-	-	-	*	*	*
۱۳	طرح آماده سازی توسعه‌های جدید شهری	+	+	+	+	*	*	*
		-	+	+	+	*	*	*
		-	-	-	-	*	*	*
۱۴	برنامه‌ریزی انطباق کاربری اراضی شهری	-	+	+	+	*	*	*
۱۵	طرح جزییات شهرسازی	+	+	+	+	*	*	*
۱۶	طرح تفکیک اراضی شهری	+	+	+	+	*	*	*
		-	+	+	+	*	*	*
		-	-	-	-	*	*	*

۱۸-۵-۱- کلیه طرح‌های فوق باید زیر نظر و با مسوولیت مهندسان شهرساز و واجد صلاحیت تهیه شود و در صورتی که

این طرح‌ها توسط اشخاص حقوقی تهیه گردند بایستی حداقل یکی از مهندسان فوق با توجه به حدود صلاحیت خود در

تهیه طرح مشارکت عملی داشته و طرح به تایید وی برسد.

۱۸-۵-۲- در مواردی که صلاحیتهای مشترک برای برنامه‌ریزی و طراحی شهری (ردیف ۶ تا ۱۴) تعیین شده است مشارکت عملی هر دو گرایش و تایید طرح توسط آنها الزامی است.

۱۸-۶- حدود صلاحیت مهندسان نقشه‌بردار در تهیه طرح‌های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۶ می‌باشد.

جدول شماره ۱۶- حدود صلاحیت مهندسان نقشه‌بردار در تهیه طرح‌های شهرسازی

ردیف	نوع خدمات	روش	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	ارشد	گرایش			
							ژئودزی	فتوگرامتری	هیدروگرافی	GIS LIS
۱	طراحی و ایجاد شبکه نقاط کنترل اصلی و فرعی (مسطحاتی و ارتفاعی) در سیستم مختصات کشوری (U.T.M)	زمینی	-	+	+	+		+		
		فتوگرامتری							+	
۲	تهیه نقشه توپوگرافی	زمینی								
		فتوگرامتری							+	
		ژئورالیزه کردن								
۳	تهیه نقشه توپوگرافی مسیر موجود (راه، راه‌آهن، کانال، خط انتقال نیرو) شامل تهیه نقشه توپوگرافی از باند مورد درخواست، تهیه مقاطع طولی و عرضی مسیر موجود و زمین طبیعی	زمینی								
		فتوگرامتری	+	+	+	+			+	
۴	اندازه‌گیری و محاسبه حجم عملیات توده‌های خاکی (مثل دپوها، گودها، ...)									
		تهیه نقشه مسیر زیرزمینی (مترو، تونل، فاضلاب)								
۵	تهیه نقشه کاداستر									
۶	تهیه نقشه هیدروگرافی									+
۷	پایاده کردن طرح‌ها شامل طرح تفصیلی و آماده‌سازی، مسیرهای زمینی و زیرزمینی و تفکیک اراضی شهری و سازه‌های ساحلی									
										+
۸	تبدیل سیستم مختصات و سیستم تصویر نقشه‌ها به یکدیگر									
۹	تهیه نقشه وضع موجود کاربری اراضی									+
۱۰	تهیه نقشه‌های عکسی از عکس‌های هوایی و تصاویر ماهواره‌ای									+
۱۱	اندازه‌گیری و محاسبه تغییر شکل و جابجایی سازه‌های بلند و سنگین و ابنیه فنی شهری ماننده پل، تونل و سد									
										+
۱۲	رفتار سنتی گسل‌ها									
۱۳	ایجاد سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی (G.I.S)									+
۱۴	تهیه نقشه نمای ابنیه تاریخی و مهم با روش فتوگرامتری برد کوتاه									
										+
۱۵	نظارت بر بندهای ۱ تا ۱۴									
۱۶	دارا بودن گرایش مربوطه									

۱۸-۷- حدود صلاحیت مهندسان ترافیک در تهیه طرح‌های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۷ می‌باشد

جدول شماره ۱۷- حدود صلاحیت مهندسان ترافیک در تهیه طرح‌های شهرسازی

پایه ارشد	پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	طبقه‌بندی مهندسان مقیاس	انواع فعالیتهای برنامه‌ریزی، طراحی و نظارت	ردیف
+	+	-	-	با هر مقیاس	طرح مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) ملی و منطقه‌ای	۱
+	+	+	+	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) ناحیه (یک یا چند شهرستان)	۲
+	+	+	-	تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت		
+	+	-	-	تا یک میلیون نفر جمعیت		
+	-	-	-	بیش از یک میلیون نفر جمعیت		
+	+	-	-	با هر مقیاس	طرح‌های راهبردی و مکانیابی تسهیلات	۳
+	+	+	+	با هر مقیاس	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) روستایی	۴
+	+	-	-	با هر مقیاس	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) مجموعه شهری	۵
+	+	+	+	تا ۵۰ هزار نفر جمعیت	مطالعات ترابری طرح جامع شهرهای جدید	۶
+	+	+	-	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت		
+	+	-	-	تا ۲۰۰ هزار نفر جمعیت		
+	-	-	-	بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت		
+	+	+	+	با هر مقیاس	مطالعات ترابری طرح هادی شهر یا روستا	۷
+	+	+	+	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) شهرها	۸
+	+	+	-	تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت		
+	+	-	-	تا یک میلیون نفر جمعیت		
+	-	-	-	بیش از یک میلیون نفر جمعیت		
+	+	+	-	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	مطالعات ترابری طرح تفصیلی شهرها (موجود و جدید)	۹
+	+	+	-	تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت		
+	+	-	-	تا یک میلیون نفر جمعیت		
+	-	-	-	بیش از یک میلیون نفر جمعیت		
+	+	+	+	با هر مقیاس	مطالعات ترابری طرح شهرک (صنعتی، مسکونی، توریستی)	۱۰
+	+	+	+	در شهرهای تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	مطالعات ترابری طرح‌های ساماندهی مرکز شهر و بافت‌های قدیمی	۱۱
+	+	+	-	در شهرهای تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت		
+	+	-	-	در شهرهای تا یک میلیون نفر جمعیت		
+	-	-	-	در شهرهای بیش از یک میلیون نفر جمعیت		
+	+	+	+	تا مساحت ۱۰ هکتار	مطالعات ترابری طرح‌های آماده‌سازی توسعه‌های جدید شهری	۱۲
+	+	+	-	تا مساحت ۵۰ هکتار		
+	+	-	-	تا مساحت ۱۵۰ هکتار		
+	-	-	-	مساحت بیش از ۱۵۰ هکتار		
+	+	+	+	با هر مقیاس	طراحی جزئیات فنی و هندسی معابر (پلان، پروفیل طولی و عرضی و حجم عملیات خاکی)	۱۳
+	+	+	+	با هر مقیاس	طراحی فنی و هندسی گذراندی تفکیک اراضی	۱۴
+	+	+	+	تا مساحت یک هکتار	طرح تسهیلات و تجهیزات ترافیک	۱۵
+	+	+	-	تا مساحت ۵ هکتار		
+	+	-	-	تا مساحت ۱۵ هکتار		
+	-	-	-	مساحت بیش از ۱۵ هکتار		
+	+	-	-	با هر مقیاس	ارزیابی ایمنی و تصادفات	۱۶
مطابق مقیاس و طبقه‌بندی مهندسان در هر مورد					نظارت بر اجرای موارد ۱ تا ۱۶	۱۷

۱۸-۸- حدود صلاحیت مهندسان نقشه برداری در امور ساختمان سازی به شرح جدول شماره ۱۸ می باشد.

جدول شماره ۱۸ حدود صلاحیت مهندسان نقشه برداری در امور ساختمان سازی

ردیف	نوع خدمات	گروه های ساختمانی	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
۱	۱-۱- تعیین موقعیت ملک بر روی نقشه هوایی یا ... مورد درخواست ۲-۱- مشخص کردن (پیاده کردن) محل دقیق ملک بر روی زمین ۳-۱- تعیین مساحت املاک و تعیین ابعاد و مختصات دقیق آن و تطبیق با حدود مشخصات اسناد مالکیت ۴-۱- تهیه نقشه توپوگرافی بزرگ مقیاس در سیستم مختصات و سیستم تصویر از زمین مورد نظر ۵-۱- تهیه مقاطع طولی و عرضی از معابر ۶-۱- تعیین بر و کف و علامت گذاری تراز صفر ساختمان و ثبت آن در محل مناسب	تمامی گروه های ساختمانی (الف - ب - ج - د)	+	+	+	+
۲	۱-۲- کنترل استقرار درست ساختمان در سطوح قائم و افقی ۲-۲- کنترل شیب بندی محوطه ها و پارکینگ ها	تمامی گروه های ساختمانی (الف - ب - ج - د)	+	+	+	+
	۳-۲- کنترل جابجایی نشست و تغییر شکل ساختمان و زمین های مجاور آن در حین ساخت و بعد از آن ناشی از عوامل و حوادث طبیعی و انسانی		-	+	+	+
۳	تهیه نقشه های لازم برای تفکیک واحدهای موجود در مجتمع های ساختمانی	تمامی گروه های ساختمانی (الف - ب - ج - د)	+	+	+	+

۱۸-۹- صلاحیت های موضوع جدول ۱۸ نافی صلاحیت های سایر مهندسان و مسوولیت های ناشی از آن برای انجام پاره ای از امور فوق که به موجب جدول حدود صلاحیت مندرج در تبصره ۲ ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در انجام امور نظارت و اجرا تعیین شده است نمی باشد ، این توضیح در مورد سایر رشته های ساختمان نیز صادق است.

فصل ششم:

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

ماده ۱۹- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان استان صادر می‌گردد و در کلیه نقل و انتقالات ساختمانی همراه با نقشه‌های چون ساخت، تحویل خریداران می‌گردد تا از مشخصات ساختمانی که خریداری می‌نماید مطلع شوند.

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به لحاظ مشخصات ظاهری دارای ابعاد $۱۶/۵ \times ۲۲/۵$ سانتی‌متر بوده و برگهای اصلی آن از جنس کاغذ کتان و مجلد به جلد گالین گور طلایی رنگ می‌باشد، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کل کشور توسط وزارت مسکن و شهرسازی به صورت همسان تهیه شده و در اختیار سازمان‌های استان‌ها قرار می‌گیرد.

یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان نیز به منظور صدور پایان کار ساختمان تحویل مرجع صدور پروانه ساختمان می‌شود. صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان مستلزم تهیه و تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان می‌باشد که مشتمل بر جداول مربوط به روند تهیه طرح، اجرا، نظارت و اطلاعات ساختمان است و نهایتاً منجر به صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان می‌شود که این دفترچه‌ها به تعداد کافی در اختیار دفاتر مهندسی طراحی و طراحان حقوقی ساختمان قرار داده می‌شود.

۱-۱۹- مراحل تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:

۱-۱-۱۹- صاحب کار با در دست داشتن درخواست صدور پروانه ساختمان به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مراجعه نموده و با ارایه مدارک لازم تشکیل پرونده می‌دهد.

۲-۱-۱۹- مرجع صدور پروانه ساختمان پس از بررسی مدارک و درخواست صاحب کار نسبت به صدور مجوز تهیه نقشه (دستور نقشه) اقدام می‌نماید.

۳-۱-۱۹- صاحب کار با در دست داشتن مجوز تهیه نقشه (دستور نقشه) به یکی از دفاتر مهندسی یا اشخاص حقوقی طراحی ساختمان جهت تهیه طرح موضوع این شیوه‌نامه مراجعه می‌نماید.

۴-۱-۱۹- طراح ساختمان ضمن تهیه نقشه معماری منطبق بر ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان یک نسخه از نقشه‌های معماری تهیه شده را جهت کنترل ضوابط شهرسازی تحویل مرجع صدور پروانه ساختمان می‌نماید و شهرداری در صورتی که در نقشه‌های معماری دارای نقص یا ایراد باشد، موارد را رسماً و کتباً به طراح اعلام نموده و آن را برای اصلاح به طراح عودت می‌دهد.

۵-۱-۱۹- مرجع صدور پروانه ساختمان در صورت کامل بودن نقشه‌های معماری، نسبت به صدور صورت‌حساب عوارض مربوطه اقدام و درخواست تهیه و تکمیل نقشه‌های اجرایی را می‌نماید.

۱۹-۱-۶- طراح ساختمان نقشه‌های اجرایی معماری ، سازه‌ای و تأسیساتی را تهیه کرده و جداول دفترچه اطلاعات ساختمان را تکمیل و تایید می‌نماید و یکسری کامل از نقشه‌های تهیه شده را جهت کنترل مقررات ملی ساختمان به سازمان استان آن ارایه می‌نماید .

۱۹-۱-۷- سازمان استان ضمن بازبینی مدارک ارایه شده ، نقشه‌های مربوط را با توجه به مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی ، کنترل نموده و در صورت نداشتن ایراد زیربنایی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمان را در بخش مربوط به طراحی ساختمان در دفترچه اطلاعات ساختمان ثبت می‌نماید.

۱۹-۱-۸- در صورتی که نقشه‌های ارایه شده دارای ایراد باشد ، سازمان استان کتباً و رسماً به طراح اعلام می‌نماید و طراح نسبت به اصلاح و ارسال آن به سازمان استان اقدام خواهد نمود ، در هر حال مدت بررسی نقشه‌ها و تایید آن توسط سازمان استان نباید از یکماه تجاوز نماید.

۱۹-۱-۹- سازمان استان پس از معرفی مجری مورد نظر مالک به سازمان استان ، با دریافت یک نسخه از قرارداد مالک و مجری ، دفترچه اطلاعات ساختمان تکمیل شده توسط طراح را تحویل مجری نموده و وی را به همراه ناظران حقیقی یا حقوقی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌نماید ، یک نسخه از معرفی نامه ناظران مذکور به مالک و مجری نیز تحویل می‌گردد در ضمن تعداد و زیربنای کار مورد نظر توسط سازمان استان در دفتر کنترل ظرفیت اشتغال مجریان ثبت می‌گردد.

۱۹-۱-۱۰- شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان پس از صدور پروانه ساختمان یک نسخه از آن را به همراه نقشه‌های مصوب در اختیار مجری و یک نسخه به هریک از مهندسان ناظر قرار می‌دهد.

۱۹-۱-۱۱- مجری مکلف است تصویر پروانه ساختمان و یک نسخه از نقشه‌های مصوب را به سازمان استان تحویل نماید.
۱۹-۱-۱۲- مجری مکلف است اطلاعات عملیات اجرایی را مرحله به مرحله در دفترچه اطلاعات ساختمان وارد نموده و تاییدیه‌های ناظران را در هر مرحله اخذ نماید. پس از تکمیل و تایید جداول مربوطه در پایان کار دفترچه را به منظور صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به سازمان استان تحویل دهد.

۱۹-۱-۱۳- سازمان استان براساس اطلاعات و تاییدیه‌های موجود در دفترچه اطلاعات ساختمان ، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را حداکثر ظرف ۱۵ روز صادر نموده و جهت ارایه به مرجع صدور پروانه ساختمان در اختیار مجری قرار می‌دهد.

۱۹-۱-۱۴- مجری مکلف است جهت دریافت گواهی پایان کار ، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان صادر شده توسط سازمان استان را در اختیار مرجع صدور پروانه ساختمان قرار داده و مراجع مذکور مکلفند گواهی پایان کار را براساس شناسنامه فنی و ملکی ساختمان صادر نمایند.

۱۹-۱-۱۵- استنکاف از ثبت اطلاعات ساختمان از جانب طراحان ، ناظران و مجریان به عنوان تخلف محسوب و توسط سازمان استان قابل پیگرد می‌باشد.

۱۹-۱-۱۶- در مجموعه‌هایی که با یک پروانه ساختمانی ساخته می‌شوند پس از صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ، به ازای هر واحد یک نسخه مصدق شناسنامه فنی و ملکی ساختمان با قید توضیحات لازم بنابر تقاضای مالکان توسط سازمان استان صادر و در اختیار آنها قرار می‌گیرد.

۱۹-۱-۱۷- صدور المثنی طبق ضوابطی که توسط سازمان تعیین می‌شود بلامانع است.

۱۹-۱-۱۸- هر نهاد یا شخص وارد کننده اطلاعات فقط در قبال اطلاعات خود مسوول می‌باشد و در برابر صحت و سقم اطلاعات وارد شده توسط نهاد یا شخص دیگر مسوولیتی ندارد.

سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان.....

شماره :

تاریخ صدور: / /

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

در اجرای بند ز ماده ۲۱ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و (بند چ ماده ۱۱۴) آیین نامه اجرایی آن ، مصوب سال ۱۳۷۴ و مواد فصل نهم آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون مذکور، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که حاوی اطلاعات مستند در باره مشخصات ساختمان میباشد ، در ۳ بخش تنظیم و صادر گردید .

« شناسنامه فنی و ملکی ساختمان »

بخش اول : اطلاعات ثبتی و ملکی

جدول : ۱	<p>مشخصات پلاک ثبتی ملک : اصلی فرعی قطعه واقع در بخش</p> <p>نشانی ملک : استان شهر منطقه محله</p> <p>خیابان کوچه پلاک کد پستی :</p> <p>نام مالک : نام پدر : شماره شناسنامه : محل صدور شناسنامه :</p> <p>نام وکیل قانونی : نام پدر : شماره شناسنامه : محل صدور شناسنامه :</p> <p>نوع مالکیت : خصوصی عمومی و دولتی تعاونی مشارکت با دولت سایر با ذکر نوع :</p> <p>شماره پروانه ساختمان : تاریخ صدور پروانه ساختمان :</p> <p>نوع کاربری : مسکونی اداری تجاری صنعتی بهداشتی و درمانی آموزشی خدماتی</p> <p align="right">سایر با ذکر نوع :</p>
----------	--

جدول : ۲	ابعاد و مساحت ملک طبق سند ، وضع موجود و باقیمانده پس از اصلاح :		
حدود ملک	ابعاد مندرج در سند مالکیت (متر)	وضع موجود (متر)	ابعاد باقیمانده پس از اصلاح (متر)
شمالاً به :			
شرقاً به :			
جنوباً به :			
غرباً به :			
جهت پخ :	مساحت :	مساحت :	مساحت :

جدول : ۳	مشخصات کالبدی فضاهای ساختمان											
	کاربری											
جمع	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد
												زیرزمین
												همکف
												نیم طبقه
												طبقه ۱
												طبقه ۲
												طبقه ۳
												طبقه ۴
												سایر
												جمع

بخش دوم : اطلاعات اشخاص مسؤول طراحی ، نظارت و اجرای ساختمان

جدول : ۴		اشخاص حقیقی : در دفاتر مهندسی طراحی و اجرای ساختمان و ناظران حقیقی				
شماره پروانه اشتغال طراح - ناظر - مجری	نام و نام خانوادگی طراح - ناظر - مجری	شماره پروانه اشتغال مسؤول دفتر مهندسی	نام مسؤول دفتر مهندسی	شماره مجوز دفتر مهندسی	نوع صلاحیت و تخصص	نوع مسئولیت
					معماری	طراحی
					عمران	
					تأسیسات برقی	
					تأسیسات مکانیکی	
					معماری	نظارت
					عمران	
					تأسیسات مکانیکی	
					تأسیسات برقی	
					نقشه برداری	
					مجری	اجرا

جدول : ۵		اشخاص حقوقی : طراحی ، نظارت و اجرای ساختمان				
شماره پروانه اشتغال	نام و نام خانوادگی	مشخصات مدیر عامل یا مسؤول واحد فنی	شماره پروانه اشتغال شخص حقوقی	نام شخص حقوقی	نوع صلاحیت و تخصص	نوع مسئولیت
					معماری	طراحی
					عمران	
					تأسیسات مکانیکی	
					تأسیسات برقی	
					معماری	نظارت
					عمران	
					تأسیسات مکانیکی	
					تأسیسات برقی	
					نقشه برداری	
					مجری مادر	اجراء
					مجری همکار	

جدول : ۶		نیروی انسانی دارای پروانه اشتغال مهندسی ، کاردانی و معمار تجربی مسوول در اجرای ساختمان		
ردیف	مسؤولیت	نام و نام خانوادگی	شماره پروانه اشتغال	نشانی و تلفن

جدول : ۷		نیروی انسانی دارای کارت مهارت فنی مسوول در اجرای ساختمان					
عنوان مسوول و سرپرست	کنترل کارت مهارت فنی معتبر				عنوان شاغلین فنی	نظریه مجری	
	نظریه مجری					کارت مهارت فنی معتبر	کارت مهارت فنی معتبر
	دارد	ندارد	نام و نام خانوادگی	شماره کارت مهارت معتبر		دارد	ندارد
میلگرد گذاری					بناها		
قالب بندی					نجاها		
بتن سازی					درب و پنجره ساز		
بتن ریزی					درب و کمدسازچوبی		
اسکلت ساز فولادی					آهنکوب (شیروانی کوب)		
جوشکاری					آسفالت کار		
بنایی سفتکاری					داربست بند		
بنایی نماچینی					لوله کش فاضلاب		
لوله کش آب					ویراتورچی		
لوله کش شوفاژ					کانال ساز		
لوله کش گاز					سیم کش		
لوله گذاری و سیم کشی برق					شاگرد بنا		
برق کاری					اپراتور پمپهای افقی و عمودی بتن ریزی		
عایقکاری رطوبتی					نصاب لوازم بهداشتی		

				نصاب یراق آلات				عایفکاری حرارتی
				شیشه بر				عایفکاری صوتی
				نقاش				گچ کاری
				مقنی				سیمان کاری
				اپراتور بتونیر				کاشی کاری
				اپراتور بچنیگ پلان				سنگ کاری
				اپراتور تاور کرین				نصب موتورخانه
				اپراتور کمپرسور				نصب آسانسور

سایر :

بخش سوم : اطلاعات فنی

اطلاعات معماری و مشخصات دیوارها و نازک کاری و نما :		جدول : ۸
مصالح مصرفی دیوارهای داخلی	تک جداره دو جداره	آجر فشاری بلوک سیمانی بلوک سفالی قطعات بتنی قطعات گچی چوبی قطعات پیش ساخته سبک با ذکر نام سایر با ذکر نوع
مصالح مصرفی دیوارهای خارجی	تک جداره دو جداره	آجر فشاری بلوک سیمانی بلوک سفالی قطعات بتنی شیشه قطعات پیش ساخته سبک با ذکر نام سایر با ذکر نوع :
نماهای خارجی	آجری سنگی سیمانی شیشه آلومینیومی	سایر با ذکر نوع
نماهای داخلی	آجری گچی سیمانی سنگی چوبی کاشی سرامیک	سایر با ذکر نام
پوشش نهایی بام	فیبر و گونی ورق عایق آماده موزائیک آسفالت ورق فولادی سفالی ورق گالوانیزه ورق سیمانی	سایر با ذکر نوع :
پوشش کف	موزائیک سرامیک سنگ چوب پلیمری	سایر با ذکر نوع
سقف های کاذب	رایبتس و گچ قطعه پیش ساخته چوبی پلیمری	سایر با ذکر نوع
پنجره ها	فولادی آلومینیومی PVC چوبی	سایر با ذکر نوع
راه پله	سنگی موزائیک ورق فولادی چوبی	سایر با ذکر نوع
نوع شیشه	تک جداره دو جداره انعکاسی ساده مشجر رنگی	سایر با ذکر نوع
عایق رطوبتی دیوارهای خارجی	کامل ندارد	قسمتی دارد با ذکر محل
عایق حرارتی کف	دارد ندارد	قسمتی دارد با ذکر محل
عایق حرارتی سقف	دارد ندارد	قسمتی دارد با ذکر محل
عایق حرارتی دیوار خارجی	دارد ندارد	قسمتی دارد با ذکر محل
سیستم دسترسی طبقات	پله معمولی پله برقی	آسانسور پله فرار

سیستم انتقال گرما و سرما	رادیاتور فن کویل زمینی فن کویل سقفی فن کویل کانالی هواساز آیا استاندارد است
سیستم دفع فاضلاب	سپتیک تانک فاضلاب شهری چاه جذبی سایر با ذکر نوع آیا استاندارد است
سیستم آتش نشانی	قرقره و شیلنگ آبخشان اتوماتیک کپسول اطفای حریق سایر با ذکر نوع آیا استاندارد است
سیستم آسانسور	هیدرولیکی کابلی باربر نفربر آیا استاندارد است
تاسیسات جانبی	استخر سونا جکوزی تصفیه خانه آب تصفیه خانه فاضلاب
لوله گذاری	نوع لوله: پی وی سی گالوانیزه فولادی سیاه ترانکینگ روش اجرا: تو کار روکار توامان آیا استاندارد است
سیم کشی و کابل کشی	تناسب سیم یا کابل با طول مسیر و جریان مجاز: دارد
سیستم روشنایی	تعداد مدار: ۲ مداره ۳ مداره بیش از ۳ مدار
سیستم روشنایی مشاعات	کلید زمانی هوشمند سایر با ذکر نوع: آیا استاندارد است
پریش	تعداد مدار: ۲ مداره ۳ مداره بیش از ۳ مدار نوع پریش: ارت دار کلیددار معمولی آیا استاندارد است
مدار روشنایی و پریش	تفکیک شده مختلط
سیستم اتصال زمین	اجرای چاه زمین میله زمین
برق گیر	دارد ندارد آیا استاندارد است
سیستم در باز کن	نوع دستگاه: معمولی تصویری رمزدار نوع کابل کشی: کابل مجزا برای هر واحد کابل کشی انشعابی
سیستم اعلام حریق	دارد ندارد آیا استاندارد است
سیستم بازشو درب ماشین رو ساختمان	معمولی برقی با کنترل دستی برقی با کنترل سیار آیا استاندارد است
سیستم آیفون	معمولی مرکزی تصویری سایر با ذکر نوع: آیا استاندارد است
آنتن تلویزیون و ماهواره	معمولی مرکزی سویچ دار آیا استاندارد است
سیستم تلفن	مرکزی مجزا
خط تلفن هر واحد	تک زوج دو زوج سه زوج یا بیشتر
سیستم صوتی	کنترل از مرکز کنترل با تلفن
سیستم صوتی هر واحد	دارد ندارد آیا استاندارد است
سیستم حفاظت تصویری	ذکر شود:
تجهیزات اضافی در ساختمان	شبکه کامپیوتری حفاظت تصویری و دزدگیر سایر با ذکر نوع: آیا استاندارد است
نوع انشعاب برق	تک کنتور کنتور مجزا فاز آمپر
مولد برق اضطراری	دارد ندارد آیا استاندارد است
چراغ خطر بالای ساختمان	دارد ندارد آیا استاندارد است
صاعقه گیر بالای ساختمان	دارد ندارد آیا استاندارد است

آسانسورها		جدول : ۱۱	
۱- مشخصات			
نوع آسانسور :	ظرفیت آسانسور به تعداد نفر :	و به کیلوگرم :	طول و سیر حرکت :
سرعت کند :	متر بر ثانیه :	سرعت تند :	متر بر ثانیه :
۲- درب طبقات			
نوع درب :	پهنای مفید درب :	ارتفاع مفید درب :	
قفل مکانیکی درب :	نام سازنده :	نوع :	
۳- گاورنر سرعت			
شمار سازنده :	نام سازنده :	سرعت توقف مکانیکی :	
۴- ترمز ایمنی (پاراشوت)			
سازنده :	نوع :	فاصله توقف یا بار نامی :	
۵- سیستم محرکه			
مشخصات موتور بالابر :	سازنده :	شماره سریال :	نوع :
استارت در ساعت :	توان نامی :	ولتاژ نامی :	جریان نامی :
تعداد دور نامی در دقیقه :	تند :	کند :	
نوع گیربکس :	سازنده گیربکس :	نسبت تبدیل گیربکس :	
نوع ترمز :			
توضیح :			
جدول فوق برای هر آسانسور جداگانه تکمیل و امضاء شود.			

جدول مشخصات تجهیزات و تأسیسات نصب شده در ساختمان		جدول : ۱۲	
ردیف	نوع دستگاه	تعداد	مشخصات فنی و ظرفیت
۱	چیلر		
۲	برج خنک کن		
۳	کولر آبی		
۴	کولر گازی		
۵	دیگ شوفاژ		
۶	بخاری		
۷	شومینه گازی		
۸	پکیج (یونیت)		

				سختی گیر	۹
				پمپ آبرسانی	۱۰
				رادیاتور	۱۱
				فنکویل	۱۲
				مخزن ذخیره آب شرب	۱۳
				مخزن ذخیره آب آتش نشانی	۱۴
				ژنراتور اضطراری	۱۵
				دیزل پمپ آتش نشانی	۱۶

وضعیت انشعابات در ساختمان		جدول : ۱۳	
نوع انشعاب	ظرفیت	تعداد کنتور	ملاحظات
گاز متر مکعب		
برق عمومی فاز آمپر		
تلفن	تعداد خط		
آب	قطر اینچ		
فاضلاب	قطر اینچ		

مشخصات هندسی و رقومی ساختمان		جدول : ۱۴	
ردیف	شرح	درست	نادرست
۱	پیاده کردن محل دقیق ملک به روی زمین		
۲	شیب‌های طولی و عرضی زمین مطابق نقشه مصوب		
۳	بر و کف مطابق طرح تفصیلی و نقشه مصوب		
۴	ارتفاع نقاط تمام شده ساختمان مطابق نقشه مصوب		
۵	ارتفاع طبقات ساختمان طبق نقشه مصوب		
۶	ارتفاع پارکینگ‌های ساختمان طبق نقشه مصوب		
۷	محورهای طولی و عرضی ساختمان برابر نقشه مصوب		
۸	زوایای قائم ستونهای ساختمان		
۹	شیب‌بندی محوطه‌ها و پارکینگ‌ها طبق نقشه مصوب		
۱۰	مقدار پیش آمدگی‌های روی معابر		
۱۱	ارتفاع‌های آزاد پیش‌آمدگی‌ها		
۱۲	سطح حیات‌خلوت‌ها و نورگیرها طبق نقشه مصوب		
۱۳	سطح اشغال ساختمان طبق نقشه مصوب		
۱۴	پخ‌های معابر طبق نقشه مصوب		

ارزیابی چگونگی عملیات اجرایی		جدول : ۱۵
کیفیت کلی اجرای سازه :	قابل قبول	غیر قابل قبول
کیفیت کلی اجرای معماری	قابل قبول	غیر قابل قبول
کیفیت کلی اجرای تاسیسات مکانیکی	قابل قبول	غیر قابل قبول
کیفیت کلی اجرای تاسیسات برقی	قابل قبول	غیر قابل قبول
مصالح مصرفی مطابق استاندارد های ملی	می باشد	نمی باشد
قطعات مصرفی مطابق اسانداردهای ملی	می باشد	نمی باشد
فرآورده های مصرفی مطابق استانداردهای ملی	می باشد	نمی باشد

توضیحات :

ضمائم موجود در محل سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرداری :			
نقشه های چون ساخت : معماری	سازه	تاسیسات مکانیکی	تاسیسات برقی
نتایج آزمایشگاهی : بتن	جوش	مکانیک خاک	سایر با ذکر نوع
دفترچه اطلاعات ساختمان			

اطلاعات مندرج در این شناسنامه مطابق اطلاعات موجود در دفترچه اطلاعات ساختمان می باشد

شماره و تاریخ :

مهر و امضاء رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان :

محل امضاء و مهر رییس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

اطلاعات ساختمان

اطلاعات ثبتی و ملکی

جدول : ۱

مشخصات پلاک ثبتی ملک : اصلی	فرعی	قطعه	واقع در بخش :
نشانی ملک : استان	شهر	شهرداری	منطقه
محل صدور شناسنامه :	کد پستی :	محل صدور شناسنامه :	محل
نام مالک :	نام پدر :	شماره شناسنامه :	شماره پلاک
نام وکیل قانونی :	نام پدر :	شماره شناسنامه :	کد پستی :
نوع مالکیت :	خصوصی	عمومی و دولتی	تعاونی
شماره پرونده :	تاریخ پرونده :	مشارکت با دولت	سایر با ذکر نوع :
شماره فرم دستور نقشه :	تاریخ صدور دستور نقشه :	تراکم ساختمانی :	درصد
نوع کاربری :	مسکونی	اداری	تجاری
خدماتی	سایر با ذکر نوع :	صنعتی	بهداشتی و درمانی
تعداد طبقات :	سطح اشغال زمین :	درصد (نسبت به مساحت مندرج در سند ملک)	آموزشی
محل احداث بنا :	در شمال	در جنوب	ملک
احداث	طبقه	روی زیر زمین	روی پیلوت
		مجاز می باشد.	

جدول : ۱-۱

ابعاد و مساحت ملک طبق سند ، وضع موجود و باقیمانده پس از اصلاح :			
حدود ملک	ابعاد مندرج در سند مالکیت (متر)	وضع موجود (متر)	ابعاد باقیمانده پس از اصلاح (متر)
شمالاً به :			
شرقاً به :			
جنوباً به :			
غرباً به :			
جهت پخ :	مساحت :	مساحت :	مساحت :

جدول : ۲

گذر اصلاحی	ابعاد باقیمانده
شمال : :
شرق : :
جنوب : :
غرب : :

جدول ۳:

تجاوز به حریم گذرها : (مترمربع)
توضیح بر و کف :

جدول ۴:

مشخصات پروانه ساختمان :

۱- شماره پروانه ساختمان :
۲- نوع پروانه :
۳- شماره پرونده :
۴- تاریخ صدور پروانه ساختمان :

جدول ۴-۱:

تمدید مهلت پروانه :

براساس تقاضای شماره مورخ و بر طبق نظریه دوایر ذی ربط شهرداری ، پروانه صادره برای ملک پلاک ثبتی شماره واقع در بخش از تاریخ برای مدت تمدید می‌گردد.

جدول ۴-۲:

مشخصات کالبدی فضاهای ساختمان												
جمع		مساحت		مساحت		مساحت		مساحت		مساحت		کاربری
مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	طبقات
												زیرزمین
												همکف
												نیم طبقه
												طبقه ۱
												طبقه ۲
												طبقه ۳
												طبقه ۴
												سایر
												جمع

جدول : ۵

نظریه سازمان		نظریه طراح		کنترل نقشه های معماری
کنترل		تهیه		
نشده	شده	نشده	شده	
				۱ - مطالعات پایه ، بازدید محلی و بررسی سایر عوامل موثر در طراحی بر اساس شرح خدمات بخش معماری .
				۲ - نقشه محوطه و موقعیت طرح با توجه به حدود ثبتی ، دسترسی های ارتباطی با معابر اطراف ، مقررات شهری و بروکف با اندازه گذاری کامل .
				۳ - نقشه طبقات به تفکیک هر طبقه با توجه به مساحت و کاربری فضاها و مبلمان آنها با اندازه گذاری کامل و رعایت ضوابط ترسیم .
				۴ - مطابقت نقشه ها با طرح سازه ، تاسیسات برقی و مکانیکی و انواع مصالح مصرفی .
				۵ - ترسیم پله ها، ابعاد درها و پنجره ها با اندازه گذاری کامل و رعایت ضوابط ترسیم .
				۶ - نقشه بام ، تعیین سطح ارتفاع آن ، اندازه گذاری کامل ، خطوط شیب بندی بام ، ملاحظات سازه بام ، تاسیسات برقی و مکانیکی مربوط به بام .
				۷ - نقشه مقاطع طولی و عرضی با رعایت ضوابط ترسیم .
				۸ - نقشه کلیه نماهای اصلی با رعایت ضوابط ترسیم .
				۹ - گروه بندی ساختمان از نظر صرفه جویی در مصرف انرژی مطابق مبحث ۱۹
				۱۰ - نقشه های مربوط به جزئیات اجرایی فضاها و جزئیات ساختمانی و جداول نازک کاری .
				۱۱ - نورگیری فضای اصلی و نحوه تهویه آشپزخانه و سرویسها .
				۱۲ - نقشه محوطه سازی و زهکشی در صورت نیاز.
				۱۳ - محل عبور داکتهای تأسیساتی آبروها ، دودکش ، نورگیرها و درز انبساط .
				۱۴ - ترسیم درصد شیب پارکینگ (حداکثر ۱۵٪) و نحوه دسترسی به پارکینگ و کنترل ارتفاع آن
				۱۵ - ترسیم سقف های کاذب در مقاطع همراه با اندازه گیری مربوطه .
				۱۶ - برآورد هزینه اجرا و برنامه زمان بندی .

جدول : ۷

نظریه سازمان		نظریه طراح		کنترل نقشه ها و محاسبات تأسیسات مکانیکی
کنترل		انجام		
نشده	شده	نشده	شده	
				۱ - پلان استقرار و جزئیات اجرایی نصب لوازم بهداشتی و لوازم تأسیساتی .
				۲ - نقشه مربوط به لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی ، سیستم ذخیره سازی ، آتش نشانی و تامین فشار آب مصرفی آن .
				۳ - نقشه های مربوط به سیستم جمع آوری و دفع فاضلاب و شبکه جمع آوری و دفع آب باران .
				۴ - نقشه رایزر دیاگرام و کانال هوا برای کلیه لوله های آبرسانی ، فاضلاب ، هواکش فاضلاب و سیستم گرمایش و سرمایش .
				۵ - نقشه لوله کشی ، استقرار رادیاتورها ، سایر تجهیزات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مربوطه .
				۶ - نقشه های تأسیسات گرمایی ، تعویض هوا و تهویه مطبوع .
				۷ - نقشه های پلان استقرار تجهیزات و فلودیاگرام موتورخانه .
				۸ - جدول مشخصات فنی تجهیزات تأسیسات مکانیکی ، مصالح مصرفی و سیستمهای کنترل
				۹ - نقشه تأسیسات استخر و تأسیسات جنبی .
				۱۰ - نقشه لوله کشی گاز و متعلقات مربوطه .
				۱۱ - مقایسه و تطابق نقشه تأسیساتی با نقشه معماری و سازه .
				۱۲ - محل استقرار دستگاههای هواساز، برج خنک کن و منابع انبساط .
				۱۳ - برآورد هزینه و برنامه زمان بندی اجرای طرح .
				۱۴ - قطر ، ارتفاع و جنس دودکش و وسایل گازسوز یا سوخت مایع

جدول : ۸

نظریه سازمان		نظریه طراح		کنترل نقشه ها و محاسبات تأسیسات برقی
کنترل		انجام		
نشده	شده	نشده	شده	
				۱ - استاندارد های مورد استفاده در نقشه ها
				۲ - جدول مشخصات ، شرح علائم و نکات فنی نقشه ها
				۳ - نقشه های اجرایی ، محاسبات فنی ، طراحی سیستم الکتریکی و تجهیزات برقی طرح شامل : روشنایی ، پریز برق ، تلفن ، تلویزیون، درب بازکن ، زنگ اخبار، اعلام حریق ، صوتی و IT .
				۴ - جزئیات اجرایی ، مشخصات عمومی و خصوصی .
				۵ - برآورد هزینه و برنامه زمان بندی اجرای طرح .
				۶ - سیستم اتصال زمین و برقگیر .
				۷ - منظور نمودن چراغ علائم خطر در پشت بام ساختمانهای مرتفع .
				۸ - منظور نمودن سیستم اعلام حریق برای ساختمانهای مرتفع .
				۹ - رایزر دیاگرام تابلو برق ، سیستم اتصال زمین، برق گیر، تلفن ، اعلام حریق ، درب بازکن و آنتن مرکزی
				۱۰ - تابلوی برق (قطع کننده ها ، فیوزها ، کد مدارات و) .
				۱۱ - برق اضطراری .
				۱۲ - شبکه هوشمند .

اطلاعات اشخاص مسؤول طراحی ، نظارت و اجرای ساختمان

جدول : ۹

اشخاص حقیقی : در دفاتر مهندسی طراحی و اجرای ساختمان و ناظران حقیقی

نوع مسئولیت	نوع صلاحیت و تخصص	شماره مجوز دفتر مهندسی	نام مسؤول دفتر مهندسی	شماره پروانه اشتغال مسؤول دفتر مهندسی	نام و نام خانوادگی طراح - ناظر - مجری	شماره پروانه اشتغال طراح - ناظر - مجری
طراحی	معماری					
	عمران					
	تأسیسات برقی					
	تأسیسات مکانیکی					
نظارت	معماری					
	عمران					
	تأسیسات مکانیکی					
	تأسیسات برقی					
اجرا	نقشه برداری					
	مجری					

جدول : ۱۰

اشخاص حقوقی : طراحی ، نظارت و اجرای ساختمان

نوع مسئولیت	نوع صلاحیت و تخصص	نام شخص حقوقی	شماره پروانه اشتغال شخص حقوقی	مشخصات مدیر عامل یا مسئول واحد فنی	نام و نام خانوادگی	شماره پروانه اشتغال
طراحی	معماری					
	عمران					
	تأسیسات مکانیکی					
	تأسیسات برقی					
نظارت	معماری					
	عمران					
	تأسیسات مکانیکی					
	تأسیسات برقی					
اجراء	نقشه برداری					
	مجری مادر مجری همکار					

جدول : ۱۱

درجه اهمیت	نظریه ناظر		نظریه مجری		کنترل
	انجام		انجام		
	نشده	شده	نشده	شده	
۵					۱- انطباق ابعاد طرح معماری با زمین ، سند مالکیت و ضوابط عمومی ناظر بر احداث ساختمان
۱/۵					۲- شیب های طولی و عرضی زمین با طرح معماری .
۱/۵					۳- ابعاد خاکبرداری و محدوده پی کنی .
۵					۴- کد ارتفاعی زیر و روی پی ها نسبت به نقطه پنج مارک .
۵					۵- هماهنگی لازم سازه های باربر (اسکلت، دیوارهای باربر و سقف ها) با نقشه های معماری .
۲					۶- انطباق محل ستونهای سازه با نقشه های معماری .
۲					۷- عایقکاری روی دیوارهای زیرزمین و کرسی چینی ها و عایق کاری حرارتی دیوارهای پیرامونی و دیوارهای دو جداره .
۲۰					۸- تقسیم بندی فضاهای داخلی ، خارجی و عملیات سفت کاری ساختمان طبق نقشه های معماری و جزئیات آن .
۶/۵					۹- عملیات ساختمانی محوطه سازی .
۶/۵					۱۰- اجرای سقفهای کاذب .
۶/۵					۱۱- طول و عرض کلیه بازشوها در دیوارها .
۱۸					۱۲- نازک کاری تمام شده دیوارها ، سقف ها ، کف سازی ها و قرنیزها بر اساس جداول نازک کاری .
۲					۱۳- مصالح ، محل و نحوه اجرا پنجره ها .
۷					۱۴- اجرا نرده ، دست انداز ، ارتفاع و کف پله ، ارتباطات عمودی .
۲					۱۵- اجرا و پوشش محل درزهای انبساط و داکت ها .
۱/۵					۱۶- اجرا و تعبیه آبچکان در قرنیزها .
۱/۵					۱۷- ضوابط حرکت معلولین در ساختمانها .
۶/۵					۱۸- نقشه های چون ساخت .
۱۰۰	جمع				

جدول : ۱۱-۱

اطلاعات معماری و مشخصات دیوارها و نازک کاری و نما :		
مصالح مصرفی دیوارهای داخلی	تک جداره بلوک سیمانی بلوک سفالی قطعات بتنی قطعات گچی چوبی قطعات پیش ساخته سبک با ذکر نام سایر با ذکر نوع	تک جداره دو جداره
مصالح مصرفی دیوارهای خارجی	تک جداره بلوک سیمانی بلوک سفالی قطعات بتنی شیشه قطعات پیش ساخته سبک با ذکر نام سایر با ذکر نوع :	تک جداره دو جداره
نماهای خارجی	آجری سنگی سیمانی شیشه آلومینیومی سایر با ذکر نوع	
نماهای داخلی	آجری گچی سیمانی سنگی چوبی کاشی سرامیک سایر با ذکر نام	
پوشش نهایی بام	قیر و گونی ایزوگام موزائیک آسفالت ورق فولادی سفالی ورق گالوانیزه ورق سیمانی سایر با ذکر نوع :	
پوشش کف	موزاییک سرامیک سنگ چوب پلیمری سایر با ذکر نوع	
سقف های کاذب	رابیتس و گچ قطعه پیش ساخته چوبی پلیمری سایر با ذکر نوع	
پنجره ها	فولادی آلومینیومی PVC چوبی سایر با ذکر نوع	
راه پله	سنگی موزاییک ورق فولادی چوبی سایر با ذکر نوع	
نوع شیشه	تک جداره دو جداره انعکاسی ساده مشجر رنگی سایر با ذکر نوع	
عایق رطوبتی دیوارهای خارجی	کامل ندارد قسمتی دارد با ذکر محل	
عایق حرارتی کف	دارد ندارد قسمتی دارد با ذکر محل	
عایق حرارتی سقف	دارد ندارد قسمتی دارد با ذکر محل	
عایق حرارتی دیوار خارجی	دارد ندارد قسمتی دارد با ذکر محل	
گروه بندی از نظر مصرف انرژی	گروه یک گروه دو گروه سه گروه چهار	
سیستم دسترسی طبقات	پله معمولی پله برقی آسانسور پله فرار	

جدول : ۲- ۱۱

طبقات	تعداد واحد	مساحت (به مترمربع)	توضیحات نوع استفاده
زیرزمین			
همکف			
نیم طبقه			
طبقه ۱			
طبقه ۲			
طبقه ۳			
طبقه ۴			
سایر			
۲۹ - جمع			

کیفیت کلی اجرای معماری :	مورد قبول است	مورد قبول نیست
مصالح مصرفی مطابق استانداردهای ملی :	می باشد	نمی باشد
تاییدیه ناظر معماری : نام و نام خانوادگی	تاریخ :	مهر و امضاء :

اطلاعات مربوط به عملیات اجرایی سازه

نظریه ناظر		نظریه مجری		کنترل عملیات اجرایی سازه	
امتیاز کیفی	کنترل		انجام		
	نشده	شده	نشده		شده
۲				۱- تطابق مدارک و نقشه های اجرایی (معماری ، سازه و تأسیسات) با هم ، لحاظ نمودن شرایط محل و برنامه زمان بندی اجرا .	
۲				۲- تعیین محدوده عملیاتی با رسم کروکی .	
۳				۳- شیوه نامه رعایت نکات ایمنی محوطه موجود و ساختمانهای اطراف محوطه از لحاظ پایداری خاک ، سازه و زمین زیر پی .	
۴				۴- شیوه نامه و نقشه های کارگاهی تخریب ، گودبرداری ، ابعاد و نحوه خاکبرداری و محدوده پی کنی و پایداری چاهها و قنوت .	
۱۴				۵- موقعیت مکانی- ارتفاعی پی ها و کیفیت زیر سازی ، قالب بندی و میلگردگذاری ، نصب اعضای پیش ساخته مرتبط با پی ها و صفحات زیر ستونها .	
۱/۵				۶- کنترل اجرای درز انقطاع.	
۱۸				۷- کیفیت و نسبت اختلاط مصالح بتنی ، روش مخلوط کردن ، نحوه ریختن و عمل آوری بتن .	
۲۲				۸- وضعیت ، موقعیت مکانی ، ارتفاعی اجزای سازه باربر ، کیفیت اتصالات ذریبط و نحوه اجرا .	
۲				۹- اجرای سقف از نظر رعایت خیز مناسب و سایر عوامل .	
۱/۵				۱۰- تطابق سطح دیوارهای باربر با نقشه های اجرایی (در ساختمانهای با مصالح بنایی) .	
۳/۵				۱۱- تطابق اجرای دیوارهای باربر با نقشه های مصوب و کیفیت اجرای آن .	
۲				۱۲- تطابق اجرای سقف ها با نقشه های جزئیات اجرایی .	
۱/۵				۱۳- نقشه چون ساخت سازه .	
ساختمان های بتنی :					
۲/۵				۱۴- بتن اجرا شده تست آزمایشگاهی در حد نیاز دارد .	

۸				۱۵- وضعیت و کیفیت کلیه میلگردهای مصرفی در ستونها ، سقفها ، تیرها ، تیرچه ها ، تقویتها ، تنگ ها ، دور پیچها ، میلگردهای حرارتی و رعایت خم ، قلاب و طول همپوشانی
۶				۱۶- قالب بندی ستونها ، تیرها ، دیوارها ، پله ها و سقف ها .
۳				۱۷- ضخامت پوشش بتن .
۳/۵				۱۸- اجرای کلاف های عرضی در سقف های تیرچه بلوک
۱۰۰	جمع امتیاز کیفی ساختمان های بتنی			
ساختمان های فولادی				
۶				۱۹- ابعاد جانمایی ستون ها ، تیرهای اصلی ، بادبندها ، ورق های تقویتی ، وصله ها ، دستک ها و تغییر مقطع در اجزاء .
۴/۵				۲۰- اتصالات بادبند ، ستون به صفحه ستون ، تیر به ستون و اتصالات پیچ و مهره ای .
۵/۵				۲۱- ابعاد جوش در کلیه اتصالات و قطعات فلزی .
۱				۲۲- زنگ زدایی پروفیل ها و اجرای پوشش های محافظ .
۳/۵				۲۳- شاقول و تراز بودن اعضای سازه ، عدم خمیدگی و پیچیدگی پروفیل های مصرفی و هم محور بودن ستون ها در پلان و ارتفاع .
۲/۵				۲۴- جوش اجرا شده تست آزمایشگاهی درحد نیاز دارد .
۱۰۰	جمع امتیاز کیفی ساختمان های فولادی			

جدول ۱: ۱۲

مشخصات هندسی و رقومی ساختمان			
۱	درست	نادرست	پیاده کردن محل دقیق ملک به روی زمین
۲	درست	نادرست	شیب های طولی و عرضی زمین مطابق نقشه مصوب
۳	درست	نادرست	بر و کف مطابق طرح تفصیلی و نقشه مصوب
۴	درست	نادرست	ارتفاع نقاط تمام شده ساختمان مطابق نقشه مصوب
۵	درست	نادرست	ارتفاع طبقات ساختمان طبق نقشه مصوب
۶	درست	نادرست	ارتفاع پارکینگ های ساختمان طبق نقشه مصوب
۷	درست	نادرست	محورهای طولی و عرضی ساختمان برابر نقشه مصوب
۸	درست	نادرست	زوایای قائم ستونهای ساختمان
۹	درست	نادرست	شیب بندی محوطه ها و پارکینگ ها طبق نقشه مصوب
۱۰	درست	نادرست	مقدار پیش آمدگی های روی معابر
۱۱	درست	نادرست	ارتفاع های آزاد پیش آمدگی ها
۱۲	درست	نادرست	سطح حیات خلوت ها و نورگیرها طبق نقشه مصوب
۱۳	درست	نادرست	سطح اشغال ساختمان طبق نقشه مصوب
۱۴	درست	نادرست	پخ های معابر طبق نقشه مصوب

مشخصات سازه ای																							
گروه ساختمانی از نظر اهمیت					کم	متوسط	زیاد																
نوع خاک						براساس طبقه بندی استاندارد ۲۸۰۰			I	II	III	IV											
نوع پی						سطحی منفرد			سطحی نواری			سطحی گسترده			عمیق			نیمه عمیق			ویژه		
نوع سازه و مصالح آن						مصالح بنایی غیر مسلح : آجری			بلوک سیمانی			سنگی			چوبی			سایر					
						اسکلت : فولادی			بتنی			پیش ساخته			سایر با ذکر نوع			:.....					
نوع سقف						تیرچه و بلوک			دال بتن مسلح			مرکب			پیش ساخته بتنی			سایر با ذکر نوع			:.....		
دیوار حائل زیر زمین						بتنی مسلح			آجر فشاری			سنگی			سایر با ذکر نوع			:.....					
آزمایش مکانیک خاک						ندارد			دارد			نتیجه آزمایش : قابل قبول			رد								
آزمایش نمونه بتن						ندارد			دارد			نتیجه آزمایش : قابل قبول			رد								
آزمایش جوش						ندارد			دارد			نتیجه آزمایش : قابل قبول			رد								
سیستم مقاوم جانبی						الف - سیستم با دیوارهای باربر: دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی دیوارهای برشی با مصالح بنایی مسلح																	
						ب - سیستم قاب ساختمانی ساده: دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی دیوارهای برشی با مصالح بنایی مسلح مهاربندی برون محور فولادی مهاربندی هم محور فولادی																	
						پ - سیستم قاب خمشی: قاب خمشی بتن آرمه ویژه قاب خمشی بتن آرمه متوسط قاب خمشی بتن آرمه معمولی قاب خمشی فولادی ویژه قاب خمشی فولادی معمولی																	
						ت - سیستم دوگانه یا ترکیبی: قاب خمشی ویژه (فولادی یا بتنی) + دیوارهای برشی بتن آرمه ویژه قاب خمشی بتن آرمه متوسط + دیوارهای برشی بتن آرمه متوسط قاب خمشی فولادی معمولی + دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی قاب خمشی فولادی ویژه + مهاربندی برون محور فولادی قاب خمشی بتن آرمه معمولی + مهاربندی برون محور فولادی قاب خمشی بتن آرمه ویژه + مهاربندی هم محور فولادی قاب خمشی فولادی معمولی + مهاربندی برون محور فولادی قاب خمشی فولادی ویژه + مهاربندی هم محور فولادی قاب خمشی فولادی معمولی + مهاربندی هم محور فولادی قاب خمشی فولادی ویژه + مهاربندی هم محور فولادی قاب خمشی فولادی معمولی																	
						ث : ساختمان‌های با مصالح بنایی غیر مسلح دارای شناژ افقی فولادی بتنی شناژ قائم بتنی فولادی																	

کیفیت کلی اجرای سازه : مورد قبول است		مورد قبول نیست	
مصالح مصرفی مطابق استاندارد های ملی : می باشد		نمی باشد	
تاییدیه ناظر سازه : نام و نام خانوادگی		تاریخ :	
		مهر و امضاء :	

جدول مشخصات مصالح مصرفی و تعیین نوع استانداردها						
توضیحات	شماره استاندارد	استاندارد	نوع	مصالح	مصالح با کاربرد عمومی	
				شن		
				ماسه		
				سیمان ملات‌ها		
				گچ پلاستر		
				پروفیل فولادی سبک		
				پروفیل آلومینیومی		
				الکتروود		
				میلگرد نرمه		
				پوکه		
				اپوکسی		
				شن	مصالح اصلی در ساختمان‌های بتنی	
				ماسه		
				سیمان مصرفی در اسکلت		
				فولاد مصرفی (فولاد طولی)		
				فولاد مصرفی (فولاد عرضی)		
				روان کننده		افزودنی‌های بتن
				ضد یخ		
				پوزولان		
				میکروسیلیس		
					مصالح اصلی در ساختمان‌های فولادی	
				شن مصرفی در فونداسیون		
				ماسه مصرفی در فونداسیون		
				سیمان مصرفی در فونداسیون		
				فولاد مصرفی در اجزای اصلی		
				فولاد مصرفی در اجزای فرعی		
				الکتروود مصرفی در اجزای اصلی		
				الکتروود مصرفی در اجزای فرعی		

اطلاعات مربوط به عملیات اجرایی تأسیسات مکانیکی

جدول ۱۴:

امتیاز کیفی	نظریه ناظر		نظریه مجری		کنترل عملیات اجرایی تأسیسات مکانیکی
	کنترل		انجام		
	نشده	شده	نشده	شده	
۳					۱- تطبیق مدارک ، نقشه های اجرایی تأسیسات مکانیکی و برنامه زمان بندی .
۵۲					۲- هماهنگی با سایر مهندسان ناظر در رابطه با کنترل و تأیید وضعیت ، موقعیت مکانی و ارتفاعی ، کیفیت نصب و کارگزاری اجزای تأسیسات مکانیکی در مراحل مختلف اجرای ساختمان .
۶					۳- تعیین محل چاههای جذبی .
۶					۴- نصب بستهای تأسیساتی در سقف ها و داکتها و ترنج ها و دیوارها .
۶					۵- نصب تجهیزات موتورخانه در ارتفاع مندرج در نقشه ها .
۳					۶- نصب دریچه های تهویه هوا در نما .
۱۳					۷- آزمایش و راه اندازی کلیه سیستم های مکانیکی و پلاک گذاری .
۸					۸- نقشه های چون ساخت .
۳					۹- قطر ، ارتفاع و جنس دودکش وسایل گاز سوز یا مایع
۱۰۰					جموع

جدول ۱۴-۱:

اطلاعات و مشخصات تجهیزات و تأسیسات مکانیکی	
نوع لوله های مصرفی آب سرد و گرم	گالوانیزه مسی پلیمری با ذکر نوع آیا استاندارد است
نوع لوله های مصرفی فاضلاب	چدنی سرکاسه دار چدنی کلاچ PVC فشارقوی پلیمری با ذکر نوع آیا استاندارد است
نوع لوله های مصرفی گرمایش و سرمایش	گالوانیزه فولادی سیاه مسی پلیمری با ذکر نوع آیا استاندارد است
نوع لوله های مصرفی گاز	فولادی درزدار فولادی بدون درز آیا استاندارد است
رعایت صرفه جویی انرژی مطابق مبحث ۱۹	شده نشده ناقص
گروه بندی ساختمان از نظر صرفه جویی در مصرف انرژی (مطابق مبحث ۱۹)	گروه یک گروه دو گروه سه گروه چهار
نوع سوخت مصرفی	گاز شهری گاز مایع نفت گاز نفت برق سایر با ذکر نوع آیا استاندارد است
سیستم گرمایش	حرارت مرکزی پکیج بخاری شومینه سایر با ذکر نوع آیا استاندارد است
سیستم سرمایش	برودت مرکزی پکیج سرمایشی کولر آبی کولر گازی پنکه سایر با ذکر نوع :
سیستم انتقال گرما و سرما	رادیا تور فنکویل زمینی فنکویل سقفی فنکویل کانالی هواساز آیا استاندارد است
سیستم دفع فاضلاب	سپتیک تانک فاضلاب شهری چاه جذبی سایر با ذکر نوع آیا استاندارد است
سیستم آتش نشانی	قرقره و شیلنگ آبخشان اتوماتیک کپسول اطفای حریق سایر با ذکر نوع آیا استاندارد است
سیستم آسانسور	هیدرولیکی کابلی باربر نفربر آیا استاندارد است
تأسیسات جانبی	استخر سونا جکوزی تصفیه خانه آب تصفیه خانه فاضلاب

جدول: ۲-۱۴

جدول انشعابات و مشخصات دستگاههای تاسیساتی نصب شده در ساختمان

ردیف	نوع دستگاه و انشعاب	ظرفیت	تعداد	مشخصات فنی و کارخانه سازنده
۱	چیلر			
۲	برج خنک کن			
۳	کولر آبی			
۴	کولر گازی			
۵	دیگ شوفاژ			
۶	بخاری			
۷	شومینه (گازی)			
۸	پکیج (یونیت)			
۹	سختی گیر			
۱۰	پمپ آبرسانی			
۱۱	نوع رادیاتور			
۱۲	نوع فن کویل			
۱۳	مخزن ذخیره آب شرب			
۱۴	مخزن ذخیره آب آتش نشانی			
۱۵	ژنراتور اضطراری			
۱۶	دیزل پمپ آتش نشانی			
۱۷	انشعاب گاز (مترمکعب)			
۱۸	انشعاب آب (اینچ)			
۱۹	انشعاب فاضلاب (اینچ)			

جدول: ۳-۱۴

کیفیت کلی اجرای تأسیسات مکانیکی :	مورد قبول است	مورد قبول نیست
مصالح مصرفی مطابق استانداردهای ملی :	می باشد	نمی باشد
تاییدیه ناظر تأسیسات مکانیکی : نام و نام خانوادگی	تاریخ :	مهر و امضاء :

جدول : ۱۵

آسانسورها			
۱- مشخصات			
نوع آسانسور :	ظرفیت آسانسور به تعداد نفر :	و به کیلوگرم :	طول و سیر حرکت :
سرعت کند :	متر بر ثانیه :	سرعت تند :	متر بر ثانیه :
۲- درب طبقات			
نوع درب :	پهنای مفید درب :	ارتفاع مفید درب :	
قفل مکانیکی درب :	نام سازنده :	نوع :	
۳- گاورنر سرعت			
شمار سازنده :	نام سازنده :	سرعت توقف مکانیکی :	
۴- ترمز ایمنی (پاراشوت)			
سازنده :	نوع :	فاصله توقف یا بار نامی :	
۵- سیستم محرکه			
مشخصات موتور بالابر :	سازنده :	شماره سریال :	نوع :
استارت در ساعت :	توان نامی :	ولتاژ نامی :	جریان نامی :
تعداد دور نامی در دقیقه :	تند :	کند :	
نوع گیربکس :	سازنده گیربکس :	نسبت تبدیل گیربکس :	
نوع ترمز :			
توضیح :			
جدول فوق برای هر آسانسور جداگانه تکمیل و امضاء شود.			

جدول : ۱۵-۱

کیفیت اجرای آسانسوها :	مورد قبول است	مورد قبول نیست
تجهیزات آن مطابق استانداردهای ملی :	می باشد	نمی باشد
تاییدیه ناظر مسؤول : نام و نام خانوادگی	تاریخ :	مهر و امضاء :

اطلاعات مربوط به عملیات اجرایی تأسیسات الکتریکی

جدول : ۱۶

امتیاز کیفی	نظریه ناظر		نظریه مجری		کنترل عملیات اجرایی تأسیسات الکتریکی
	کنترل		انجام		
	نشده	شده	نشده	شده	
۴					۱- بررسی مدارک ، نقشه های اجرایی ، بازدید محلی و برنامه زمان بندی .
۲۱					۲- هماهنگی با سایر مهندسان ناظر در رابطه با کنترل و تأیید وضعیت ، موقعیت مکانی و ارتفاعی ، کیفیت نصب و کارگزاری اجزای تأسیسات برقی در مراحل اجرای ساختمان .
۴					۳- حفر چاه ارت و اجرای آن مطابق با مشخصات فنی .
۴					۴- اجرای محل عبور کابل های ورودی به داخل ساختمان .
۴۲					۵- تأیید کیفی تجهیزات و لوله گذاری مدارات روشنایی، پریز برق ، تلفن ، درب بازکن ، زنگ اخبار و کنترل کیفی اجرای آن .
۴					۶- اجرای سیم ارت در کلیه مدارها .
۴					۷- هماهنگی در رابطه با محل نصب تجهیزات برقی مکانیکی .
۸/۵					۸- آزمایش و راه اندازی برق ساختمان .
۴					۹- نقشه های چون ساخت تأسیسات برقی .
۴/۵					۱۰- رعایت ضوابط موجود برق اضطراری
۱۰۰					جمع

جدول : ۱-۱۶

ردیف	جدول مشخصات تجهیزات و تأسیسات الکتریکی
۱	لوله گذاری نوع لوله : پی وی سی گالوانیزه فولادی سیاه ترانکینگ روش اجرا : تو کار روکار توامان
۲	سیم کشی و کابل کشی تناسب سیم یا کابل با طول مسیر و جریان مجاز : دارد ندارد
۳	سیستم روشنایی تعداد مدار : ۲ مداره ۳ مداره بیش از ۳ مدار
۴	سیستم روشنایی مشاعات کلید زمانی هوشمند سایر با ذکر نوع : آیاستاندارداست
۵	پرریز تعداد مدار : ۲ مداره ۳ مداره بیش از ۳ مدار نوع پرریز : ارت دار کلیددار معمولی آیاستاندارداست
۶	مدار روشنایی و پرریز تفکیک شده مختلط
۷	سیستم اتصال زمین اجرای چاه زمین میله زمین
۸	برق گیر دارد ندارد آیاستاندارداست
۹	سیستم در باز کن نوع دستگاه : معمولی تصویری رمزدار نوع کابل کشی : کابل مجزا برای هر واحد کابل کشی انشعابی
۱۰	سیستم اعلام حریق دارد ندارد آیاستاندارداست
۱۱	سیستم باز شو درب ماشین رو ساختمان معمولی برقی با کنترل دستی برقی با کنترل سیار آیاستاندارداست
۱۲	سیستم آیفون معمولی مرکزی تصویری سایر با ذکر نوع : آیاستاندارداست
۱۳	آنتن تلویزیون و ماهواره معمولی مرکزی سوییچ دار آیاستاندارداست
۱۴	سیستم تلفن مرکزی مجزا
۱۵	خط تلفن هر واحد تک زوج دو زوج سه زوج یا بیشتر
۱۶	سیستم صوتی کنترل از مرکز کنترل با تلفن
۱۷	سیستم صوتی هر واحد دارد ندارد آیاستاندارداست
۱۸	سیستم حفاظت تصویری ذکر شود :
۱۹	تجهیزات اضافی در ساختمان شبکه کامپیوتری حفاظت تصویری و دزدگیر سایر با ذکر نوع : آیاستاندارداست
۲۰	نوع انشعاب برق تک کنتور کنتور مجزا فاز آمپر
۲۱	مولد برق اضطراری دارد ندارد آیاستاندارداست
۲۲	چراغ خطر بالای ساختمان دارد ندارد آیاستاندارداست
۲۳	صاعقه گیر بالای ساختمان دارد ندارد آیاستاندارداست

جدول ۲-۱۶

کیفیت کلی اجرای تأسیسات الکتریکی :	مورد قبول است	مورد قبول نیست
مصالح مصرفی مطابق استانداردهای ملی :	می باشد	نمی باشد
تاییدیه ناظر تأسیسات الکتریکی : نام و نام خانوادگی	تاریخ :	مهر و امضاء :

جدول : ۱۷

نیروی انسانی دارای پروانه اشتغال مهندسی ، کاردانی و معمار تجربی مسؤول در اجرای ساختمان				
ردیف	مسئولیت	نام و نام خانوادگی	شماره پروانه اشتغال	نشانی و تلفن

جدول : ۱-۱۷

نیروی انسانی دارای کارت مهارت فنی مسؤول در اجرای ساختمان									
عنوان مسوول و سرپرست	کنترل کارت مهارت فنی				عنوان شاغلین فنی	نظریه مجری		نظریه ناظر	
	نظریه مجری					کارت مهارت فنی		کارت مهارت فنی	
	دارد	ندارد	نام و نام خانوادگی	شماره کارت مهارت		دارد	ندارد	دارد	ندارد
میلگرد گذاری									
قالب بندی									
بتن سازی									
بتن ریزی									
اسکلت ساز فولادی									

				آسفالت کار					جوشکاری
				داربست بند					بنای سفتکاری
				لوله کش فاضلاب					بنای نماچینی
				ویبراتوری					لوله کشی آب
				کانال ساز					لوله کشی شوفاژ
				سیم کش					لوله کشی گاز
				شاگرد بنا					لوله گذاری و سیم کشی برق
				اپراتور پمپهای افقی و عمودی بتن ریزی					برق کاری
				نصاب لوازم بهداشتی					عایقکاری رطوبتی
				نصاب یراق آلات					عایقکاری حرارتی
				شیشه بر					عایقکاری صوتی
				نقاش					گچ کاری
				مقنی					سیمان کاری
				اپراتور بتونیر					کاشی کاری
				اپراتور بچینگ پلان					سنگ کاری
				اپراتور تاور کرین					نصب موتورخانه
				اپراتور کمپرسور					نصب آسانسور

در تاریخ / / و به شماره : در دفتر سازمان نظام مهندسی ساختمان استان دفتر نمایندگی ثبت گردید.

نام و نام خانوادگی مسؤول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان :

مهر و امضاء مقام مسؤول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

فصل هفتم :

شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی

موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و

کنترل ساختمان

ماده ۲۰: شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشخاص حقوقی که به وسیله سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تشخیص صلاحیت و تعیین ظرفیت شده یا می شوند ، به تصویب سازمان مذکور و وزارت مسکن و شهرسازی رسیده و طی نامه شماره ۲۶۳۳۳/۴۰۰ مورخ ۱۳۸۳/۵/۱۴ به مراجع ذی ربط ابلاغ شده است ، عیناً به شرح زیر نقل می شود :

« بخش الف »

تعاریف و کلیات

ماده ۱- تعاریف :

۱-۱- قانون : قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ است.

۲-۱- سازمان مدیریت : سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور است .

۳-۱ - سازمان استان : سازمان نظام مهندسی ساختمان استان است.

۴-۱ - پروژه ساختمانی : کلیه عملیاتی است که طبق ضوابط و مقررات مصوب، ساخت و تأسیس و بازسازی آنها منوط به قبول مسئولیت و تأیید متخصصان ذی صلاح برای طراحی، محاسبه و نظارت بر طرحهایی است که اعتبار آنها از محل بودجه عمومی کشور تأمین نشده باشد و شامل ساخت و ساز جدید و احداث بنا در سطح یا طبقات و بازسازی نیز می شود.

۵-۱ - طراحی و محاسبه : کلیه فعالیت ها و خدماتی است که منجر به تهیه و تأیید نقشه های لازم برای هر یک از مراحل (مقدماتی و اجرایی) در رشته های مختلف مهندسی می گردد. این خدمات باید از هر حیث جامع و کامل بوده و مطابق با مقررات ملی ساختمان، آیین نامه ها، استانداردها، ضوابط و مقررات شهرسازی و دستورالعمل شرح خدمات مصوب

وزارت مسکن و شهرسازی باشد. مسئولیت صحت طراحی و محاسبه در هر پروژه ساختمانی در حدود شرح خدمات مصوب به استناد ماده ۳۱ قانون با اشخاص حقوقی ذی ربط می باشد.

۱-۶- مدت زمان طراحی و محاسبه : مدتی است که در قرارداد بین کارفرما و اشخاص حقوقی ذی ربط تعیین شده است.

۱-۷- نظارت : مجموعه خدماتی است که برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تأسیساتی با نقشه‌ها و مشخصات فنی عمومی و خصوصی کار ارائه شده توسط مهندسان مشاور طراح انجام می گیرد.

۱-۸- ناظر مقیم : مهندسی است که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی بوده و برای نظارت بر انجام امور اجرایی در حدود صلاحیت خود در هر بخش به صورت تمام وقت در کارگاه ساختمانی حضور داشته باشد.

۱-۹- مدت زمان نظارت : زمان تعیین شده در قرارداد بین کارفرما و اشخاص حقوقی برای نظارت بر اجرای پروژه موضوع قرارداد است.

۱-۱۰- واحد کار : عبارت از طراحی یا محاسبه، یا نظارت و یا اجرای یک پروژه ساختمانی است.

۱-۱۱- گروه ساختمانهای ویژه : بناهایی است که طراحی معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی آن، بنا بر ضرورت، یک یا چند رشته، نیاز به کنترل بسیار دقیقی دارد و در مبحث ششم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان «بارهای وارد بر ساختمان» جزو گروه بندی ساختمانهای با اهمیت زیاد قرار دارند و مورد استفاده آنها کاملاً تخصصی می باشد و همچنین ساختمانهایی که تأسیسات مکانیکی یا برقی آن نیاز به کنترل دقیق شرایط هوا، دما، رطوبت، پاکیزگی، فشارهای نسبی، صدا، ولتاژ و فرکانس خاص دارند و دارای تجهیزات با کاربری خاص می باشند.

ماده ۲: کلیات

۱-۲- شرایط لازم برای تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقوقی :

الف - شخص حقوقی عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان باشند.

ب - حداقل دوفراعضای هیات مدیره یا مدیران شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته‌های اصلی ساختمان و شاغل تمام وقت در دفتر مشاور باشد.

پ- پروانه اشتغال حقوقی بنام مهندسین مشاور با مدیریت مدیر عاملی که حداقل دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در یکی از رشته های اصلی یا مرتبط یا مدیریت موضوع این قانون باشد.

تبصره : مدیران عامل شرکتهای مهندسین مشاور که قبل از اسفندماه سال ۷۴ در سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تشخیص صلاحیت شده اند مشمول بند (پ) نمی باشند.

۲-۲ - مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه صلاحیت :

الف - گواهی تأیید صلاحیت در رشته یا رشته های مورد درخواست از سازمان مدیریت

ب - تصویر کارت عضویت معتبر در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

ت - تصویر پروانه اشتغال به کار اعضای هیأت مدیره، شرکا، شاغلین و مدیرعامل (در صورت دارا بودن پروانه اشتغال) حداقل دو نفر .

ث - تصویر شناسنامه اعضای هیات مدیره.

ج - ارائه خود اظهاری مبنی بر شاغل تمام وقت بودن یا نیمه وقت بودن شاغلین در شرکت در دفاتر اسناد رسمی.

چ - فیش بانکی مربوط به پرداخت عوارض صدور پروانه اشتغال.

«بخش ب»

حدود صلاحیت

ماده ۳ - حدود صلاحیت اشخاص حقوقی که گواهینامه تشخیص صلاحیت از سوی سازمان مدیریت را دارا می باشند ، برای انجام خدمات مطالعات مقدماتی و نهایی در امور طراحی، محاسبه و نظارت بر اجراء ساختمان در رشته های هفتگانه معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی، شهرسازی، ترافیک و نقشه برداری با رعایت بندهای مشروح زیر در همان رشته و درجه ای که تشخیص صلاحیت می شوند، تعیین می گردد.

۳-۱- در سایر رشته های مورد تقاضا پایه بندی اشخاص حقوقی با توجه به پروانه اشتغال به کار مهندسی اعضای هیأت مدیره، شرکا، مدیرعامل و شاغلین به پایه های ارشد، یک، دو، سه در هر رشته تقسیم و بشرح بند زیر تعیین می گردد.

۳-۲- برای اخذ پروانه اشتغال به کار حقوقی در هر رشته و پایه عضویت یک مهندس در رشته و پایه مورد تقاضا الزامی است. (برای اخذ پایه ارشد در هر رشته یک مهندس پایه ارشد در آن رشته و سایر پایه ها به همین ترتیب خواهد بود)

ماده ۴ - صلاحیت اشخاص حقوقی در بخش طراحی، محاسبه و نظارت در هر رشته در پایه های مختلف به شرح جداول زیر تعیین می شود:

جدول طبقه بندی صلاحیت اشخاص حقوقی در بخش طراحی و محاسبه در هر رشته

رتبه شخص حقوقی در هر رشته	گروه ساختمان
۳	الف
۲	الف و ب
۱	الف ، ب ، ج
ارشد	الف ، ب ، ج ، د

جدول طبقه بندی صلاحیت اشخاص حقوقی در بخش نظارت در هر رشته

پایه شخص حقوقی در هر رشته	گروه ساختمان
۳	الف و ب
۲	الف، ب، ج
۱	الف، ب، ج و د
ارشد	الف، ب، ج، د

«بخش ج»

ظرفیت اشتغال

ماده ۵- ظرفیت اشخاص حقوقی تعیین شده از سوی سازمان مدیریت برای پروژه های دولتی به میزان تعیین شده در گواهینامه تشخیص صلاحیت پا برجا بوده و به طور همزمان می توانند براساس ظرفیت و صلاحیت تعیین شده این دستورالعمل در پروژه های غیردولتی فعالیت نمایند.

ماده ۶- برای پروژه های غیردولتی ظرفیت اشتغال به کارمهندسی، عبارت است از توان وامکان ارائه خدمات مهندسی توسط اشخاص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کارمهندسی در مدت زمان معین، این مدت درخصوص اشخاص حقوقی که نسبت به ارائه خدمات طراحی یا محاسباتی رشته های ساختمان می پردازند یک سال تمام محاسبه شده است و درخصوص اشخاص حقوقی که نسبت به ارائه خدمات نظارت بر اجرای ساختمان مبادرت می ورزند به صورت دوره ای تعیین میشود، به این ترتیب که از ابتدای شروع نظارت تا پایان مرحله نازک کاری و ارسال گزارش آن به شهرداری یک دوره محاسبه میشود. برای کنترل ظرفیت اشتغال به کار مهندسان مشاور که عبارت از سطح زیربنا و تعداد کاراست، این توان در یک برش زمانی تعیین می گردد در این حالت تعداد کاروزیربنای کارهای طراحی یا محاسبه با ضریب ۰/۵ و نظارت با ضریب یک محاسبه میشود.

ماده ۷- ظرفیت اشتغال به کار مهندسی اشخاص حقوقی که نسبت به ارائه خدمات مهندسی رشته های هفتگانه ساختمان مبادرت می ورزند در هر رشته برابر مجموع ظرفیت اشتغال به کار حقیقی اعضای هیأت مدیره، مدیر عامل، شرکاء و شاغلین در شرکت تعیین می گردد و تعداد کارهای شخص حقوقی در هر رشته عبارت است از: ۵۰ درصد مجموع تعداد کار مجاز اعضای هیأت مدیره، مدیر عامل، شرکاء و شاغلین در مهندسین مشاور در رشته ای که برای اشخاص حقیقی آنان تعیین گردیده است.

۷-۱- در صورتیکه اشخاص حقیقی شاغل در شرکت در بخش های دولتی، نیمه دولتی و خصوصی و سازمانها و نهادهای عمومی اشتغال به کار داشته و به صورت پاره وقت در شرکت فعالیت نمایند ظرفیت اشتغال به کار آنها عبارت است از ۵۰ درصد ظرفیت اشتغال شخص حقیقی خواهد بود که احراز آن از طریق خود اظهاری انجام پذیرفته و چنانچه اثبات

گردد شخص حقیقی شاغل در شرکت خلاف واقع خود اظهاری یا عمل نموده است به مدت دو سال از ارائه خدمات مهندسی طراحی و محاسبه و سه سال از خدمات نظارتی محروم شده و نمی تواند در این مدت از ظرفیت اشتغال به کار خود به صورت حقیقی نیز نمی تواند استفاده نماید. (در این مدت به عنوان مجری ساختمان نیز نمی تواند اشتغال به کار داشته باشد.) بدین منظور مرجع صدور پروانه ساختمان هنگام ارجاع کار به اشخاص حقوقی و اشخاص حقیقی می بایست از مشارکت یا عدم مشارکت آنان در استفاده از ظرفیت اشتغال به کار شخص حقوقی و حقیقی و مقادیر آن اطمینان حاصل نماید. اعضای هیأت مدیره، مدیرعامل، شرکاء باید شاغل تمام وقت باشند و چنانچه خلاف واقع خوداظهاری یا عمل نموده یا نمایند، پروانه اشتغال به کار حقوقی ذی ربط ابطال خواهد گردید.

«بخش د»

مواد عمومی

ماده ۸- اشخاص حقوقی در بخش نظارت بر ساختمانهایی که به موجب این دستورالعمل، استفاده مجری ساختمان در آنها الزامی است، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند. لذا صدور پروانه ساختمانی و شروع هرگونه عملیات ساختمانی در ساختمانهایی که مشمول دستورالعمل مجریان ساختمان می باشند، منوط به داشتن مجری ساختمان و معرفی وی به شخص حقیقی توسط صاحب کار می باشد. پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای اشخاص حقوقی ذی ربط و مجری باشد.

ماده ۹- چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا سلب صلاحیت یا هر دلیل قانونی دیگر، ادامه کار شخص حقوقی غیرممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود شخص حقوقی جدید خواهد بود. در این گونه موارد مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است از ادامه کار کارتا معرفی شخص حقوقی صاحب صلاحیت جدید جلوگیری بعمل آورد.

ماده ۱۰- در صورتیکه صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور شخص حقیقی به هر دلیل بیش از ۲۰ درصد مدت مندرج در قرارداد به تأخیر بیندازد و موضوع این تعلیق کار از بدو شروع تا پایان مدت مذکور مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار گیرد شخص حقوقی مجاز خواهد بود تا تعیین تکلیف کارنسبت به ارائه خدمات مهندسی پروژه دیگری در حدود ظرفیت تعیین شده از طریق مرجع ذی ربط اقدام نماید.

ماده ۱۱- چنانچه کارشناسان شاغل در شرکت که ظرفیت اشتغال به کار حقیقی آنان به صورت حقوقی محاسبه گردیده است یا شرکت با رعایت ضوابط و مقررات قانونی از ادامه همکاری با شاغلین انصراف حاصل نمایند مراتب حداکثر ظرف مدت یک هفته کتباً به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام گردیده و ظرفیت اشتغال به کار شرکت مجدداً تعیین و به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام خواهد شد و ظرفیت اشتغال به کار استفاده شده توسط شاغلین در شرکت که از محل پروانه حقیقی به صورت حقوقی بوده است نیز عیناً از سقف ظرفیت اشتغال به کار شخص حقیقی کسر خواهد گردید.

توضیح اینکه مسئولیت ناشی از کارهای در دست اقدام شخص حقوقی در حوزه شمول ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون قرارداد.

۱۱-۱ - اشخاص حقوقی موظفند در صورتیکه در ترکیب اعضای هیأت مدیره، مدیرعامل و شاغلین موثر در تعیین صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار، تغییراتی حاصل شود، حداکثر ظرف یک هفته مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی و مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاع دهند تا پس از هماهنگی لازم نحوه ادامه کار به لحاظ حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال به کار مشخص گردد و یا ظرف مدت مذکور نسبت به معرفی جایگزین در همان حدود صلاحیت و ظرفیت اقدام نمایند عدم اطلاع به موقع این تغییرات توسط دارنده پروانه اشتغال به کار حقوقی به وزارت مسکن و شهرسازی و مرجع صدور پروانه ساختمانی موجب لغو پروانه اشتغال به کار حقیقی مدیران یا شخص حقوقی یا هر دو خواهد شد.

ماده ۱۲ - اعضای هیأت مدیره، مدیرعامل (در صورت دارا بودن پروانه اشتغال به کار)، شرکاء و شاغلین دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در صورت دخالت دادن پروانه حقیقی خود در درجه بندی اشخاص حقوقی دیگر نمی توانند به صورت حقیقی از پروانه خود استفاده نمایند. و در صورت تقبل کار دیگری بیرون از مشاور می توانند با هماهنگی مهندسین مشاور از طریق خود مهندسین مشاور به مرجع صدور پروانه ارائه نمایند.

ماده ۱۳ - وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشخاص حقوقی را در پروانه اشتغال آنها درج می نماید و پس از پایان مدت اعتبار پروانه، مجدداً تعیین صلاحیت و ظرفیت می شوند.

ماده ۱۴ - امضای مجاز اشخاص حقوقی ذیل نقشه ها و اسناد تعهد آور باید با مهری همراه باشد که در آن نام کامل، شماره پروانه اشتغال، شماره عضویت سازمان نظام مهندسی، رشته، نام مدیرعامل شرکت درج شده باشد. مهر، امضا و نام مهندس طراح یا محاسب در ذیل نقشه ها نیز الزامی است.

ماده ۱۵ - اشتغال اشخاص حقوقی در خارج از حدود صلاحیت و ظرفیت مندرج در پروانه تخلف از قانون محسوب و موجب اعمال مجازاتهای انتظامی مقرر در آیین نامه اجرایی می گردد.

ماده ۱۶ - ارائه خدمات مهندسی، محاسباتی و نظارت توسط اشخاص حقیقی و شرکتهای که مسئولیت بررسی یا تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل ساختمان و یا صدور پروانه ساختمانی همان پروژه را نیز عهده دارند ممنوع است و تخلف محسوب می شود.

ماده ۱۷ - شرکت ها که نظارت پروژه ای را تقبل نموده اند، نمی توانند مجری یا پیمانکار همان پروژه باشند و انجام آن توأمآ تخلف محسوب می گردد.

ماده ۱۸- در صورتی که طراحی، محاسبه و یا نظارت پروژه به دلایلی خارج از قصور اشخاص حقوقی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد اشخاص حقوقی موظف اند حداکثر تا یک ماه مانده به پایان مدت قرارداد برای طراحی و محاسبه و حداکثر ۲ ماه مانده به مدت قرارداد برای نظارت مراتب را به کارفرما، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام و درخواست تمدید قرارداد نمایند. کارفرما نیز با نظارت سازمان استان با اشخاص حقوقی تمدید قرارداد می نماید. در صورتیکه بنا به دلایلی کارفرما یا اشخاص حقوقی طراح یا محاسب یا ناظر در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نماید و مراتب باتوجه به دلایل و اظهارات آنان مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار گیرد، اشخاص حقوقی موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارائه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به کارفرما و سازمان نظام مهندسی ساختمان و مرجع صدور پروانه ساختمان استان اعلام نمایند. در این حالت اشخاص حقوقی مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام میشود نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می شود. بدیهی است مسئولیت کلیه کارهای انجام شده در مدت قرارداد بعهده اشخاص حقوقی خواهد بود.

ماده ۱۹- در صورتیکه شخص حقوقی از حدود وظایف و مسئولیتهای مندرج در این دستورالعمل و شرح خدمات گروههای مهندسی ساختمان و سایر دستورالعمل های ذیربط عدول نماید و یا مرتکب خلاف شود، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و مندرج ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون، به تخلفات حرفه ای، انضباطی، انتظامی وی یا عدم توجه به ابلاغیه های قانونی رسیدگی و رفتار خواهد شد.

ماده ۲۰- این دستورالعمل شامل ۲۰ ماده و ۱۷ بند می باشد.

فصل هشتم :

پیوست مربوط به شیوه‌نامه مجریان ساختمان شامل :

شرایط عمومی قرارداد ، شرایط خصوصی قرارداد و قراردادهای

همسان مربوط به مجریان ساختمان

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول ، تعاریف و مفاهیم

ماده ۱ - قرارداد اجرای ساختمان :

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد برای طرفین آن حکم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دو طرف، موضوع، مبلغ، مدت، نوع و اسناد و مدارک منضم به قرارداد در آن قید می‌شود.

ماده ۲ - شرایط عمومی :

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و مجریان ساختمان منعقد می‌شود و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم بر قرارداد منعقد شده و جزو لاینفک آن محسوب می‌شود.

ماده ۳ - شرایط خصوصی :

شرایط خاصی است که اجرای هر ساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته‌ها و نظرات خاص هر یک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت قرار گیرد و جز لاینفک قرارداد محسوب می‌شود. شرایط خصوصی نمی‌تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش‌بینی شده باشد.

ماده ۴ - انواع قرارداد اجرای ساختمان :

قرارداد اجرای ساختمان معمولاً به یکی از سه شکل زیر و برای انجام کل کار و یا بخشی از کار منعقد می‌شود:

(الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کاربرگ الف).

(ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کاربرگ ب).

(ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ ج).

ماده ۵- اجرای ساختمان :

عبارت است از تجهیز کارگاه، آماده‌سازی، اسکلت‌سازی، سفت‌کاری، نازک‌کاری، اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، محوطه‌سازی، حصارکشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره‌برداری.

ماده ۶- صلاحیت حرفه‌ای، حدود آن و ظرفیت اشتغال :

عبارت است از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط، توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می‌گردد.

ماده ۷- ناظر :

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته‌های اصلی و مرتبط موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب‌کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها، مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می‌نماید.

ماده ۸- ناظر هماهنگ‌کننده :

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان، مسوول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته‌های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش‌های مرحله‌ای به شهرداری و سایر مراجع ذی‌ربط می‌باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ‌کننده خواهد بود.

ماده ۹- پیمانکار :

شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام تمام یا بخشی از کارهای اجرایی را دارد و برای آن بخش از عملیات با وی قرارداد منعقد می‌گردد.

ماده ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن :

الف) محل یا محل‌هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می‌شود، یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می‌گردد.

ب) تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می‌شود.

ج) برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع‌آوری تجهیزات، تأسیسات و یا ساختمانهای موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین‌آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل‌های مذکور.

ماده ۱۱- مدت قرارداد - برنامه زمان‌بندی :

الف) مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان‌بندی کلی و تفصیلی آن، براساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می‌گردد. تاریخ‌ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمان‌بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می‌باشد.

ب) در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

ماده ۱۲- مبلغ قرارداد - نحوه پرداخت :

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد شده بین صاحب کار و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می‌شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت‌ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

فصل دوم - تعهدات و اختیارات صاحب کار

ماده ۱۳ - تعهدات صاحب کار :

۱۲-۱- صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحویل مجری بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۱۲-۲- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه‌های مورد نظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه‌ای از آنها را به مجری تحویل دهد.

۱۲-۳- صاحب کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۱۲-۴- صاحب کار متعهد است ۲ سری از نقشه‌های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مجری تحویل نماید.

۱۲-۵- در صورت تایید ناظر و ناظر هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت‌هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت کند.

۱۲-۶- صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه‌های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را (غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین‌آلات و تجهیزاتی که متعلق به مجری است) بپردازد.

۱۲-۷- صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارائه و یا از وی کسب نظر می‌کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۲-۸- صاحب کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید ناظر ذی‌ربط و توسط وی به مجری ابلاغ می‌کند و به هیچ‌وجه مجاز نمی‌باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

ماده ۱۳- اختیارات صاحب کار :

۱۳-۱- صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دائم بنحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی‌انضباطی، کم‌کاری، کندی، یا توقف کار، حیف و میل، عدم رعایت اصول ایمنی و ... ملاحظه نمود مراتب را حسب مورد به طور کتبی به مجری یا پیمانکار اعلام کند. در صورتی که مجری یا پیمانکار به نظرات مذکور توجه ننماید صاحب کار اختیار دارد براساس مفاد پیش‌بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

۲-۱۳- صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد، مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب کار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.

فصل سوم - تعهدات و اختیارات مجری

ماده ۱۴ - تعهدات :

مجری باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه‌ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصلهای مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین‌آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازار کار، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و سود مورد نظر خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.

۱-۱۴- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه‌های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.

۲-۱۴- تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست‌محیطی در کارگاه را رعایت کند.

۳-۱۴- تجهیز کارگاه ساختان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.

۴-۱۴- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار، مطابق برنامه زمان‌بندی شروع نماید.

۵-۱۴- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه‌های مصوب اجرا کند.

۶-۱۴- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

۷-۱۴- تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.

۸-۱۴- تاییدیه‌های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

۹-۱۴- در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذی‌صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسوولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می‌باشد امتناع نماید.

۱۰-۱۴- عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.

۱۱-۱۴- حسب نوع و مفاد قرارداد، ماشین‌آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید.

۱۲-۱۴- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تایید کند و تازمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی‌دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت به کارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید.

۱۳-۱۴- مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

۱۴-۱۴- قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین‌آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش‌سوزی و حوادث قهری کند. (هزینه بیمه ساختمان و وسایل متعلق به صاحب کار به عهده صاحب کار است. لکن چنانچه صاحب کار آنها را بیمه ننموده باشد، در صورت بروز آتش‌سوزی یا حوادث قهری، مسوولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحب کار خواهد بود.) صرف‌نظر از حوادث قهری، مسوولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی وارد شود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می‌باشد.

۱۵-۱۴- نظرات ناظر را براساس نقشه‌های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۶-۱۴- هرگونه ايراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه‌ها یا به کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.

۱۷-۱۴- کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش‌بینی راه عبور مناسب در پیاده‌رو، استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

۱۸-۱۴- اجاره واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

۱۹-۱۴- در تهیه و یا تایید صورت وضعیت‌ها و یا صورت‌هزینه‌ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

۲۰-۱۴- در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته‌ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می‌باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۵- اختیارات مجری :

۱- مجری می‌تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش‌پرداخت نماید.

۲- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد، مجری می‌تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق‌الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می‌شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.

۱۵-۳- چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه‌ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده و طراح می‌رساند و تا وصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته از تاریخ ابلاغ به طول انجامد، اجرای کار در آن بخش را متوقف می‌نماید.

فصل چهارم - تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت‌هزینه‌ها، نحوه پرداختها و تعلیق کار

ماده ۱۶- تضمین انجام تعهدات :

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش‌دریافت، صاحب‌کار می‌تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری صاحب‌کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین‌های ماخوذه را مسترد دارد.

ماده ۱۷- صورت‌هزینه‌ها :

حسب نوع قرارداد، صورت‌وضعیت یا صورت‌حساب‌ها همراه با اسناد و مدارک مثبت‌ته تهیه و پس از تایید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب‌کار قرار گیرد.

ماده ۱۸- نحوه پرداختها :

صاحب‌کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت‌وضعیت یا صورت‌حساب‌ها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه‌ها پس از تایید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندس ناظر حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی مهندس ناظر برای طرفین کفایت نکند طبق ماده (۲۶) این شرایط عمومی عمل خواهد شد.

ماده ۱۹- تعلیق :

صاحب‌کار می‌تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسوولیت‌های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای‌کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین‌آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده‌اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می‌شود بعهده صاحب‌کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب‌کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان‌پذیر است.

فصل پنجم - تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب و پایان کار

ماده ۲۰- تحویل کار :

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره‌برداری شد، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ‌کننده و صاحب کار اعلام می‌دارد. پس از تعیین روز تحویل، با حضور ناظر هماهنگ‌کننده، صاحب کار و مجری، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می‌شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می‌شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش‌بینی می‌گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است. از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می‌شود نیز در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از تقصیر یا قصور مجری باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می‌باشد.

تبصره : براساس توافق مجری و صاحب کار و تایید ناظر هماهنگ‌کننده، تحویل کار می‌تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده ۲۱- برچیدن کارگاه :

پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول، کارگاه ساختمان با توجه به مسوولیت مندرج در قرارداد باید حداکثر ظرف دو هفته برچیده شود.

ماده ۲۲- تسویه حساب و پایان کار :

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تایید آن از سوی ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده، طرفین قرارداد موظفند با توجه به نوع قرارداد در مورد دوره تضمین پس از تحویل موقت مراتب مربوط به تحویل قطعی کار و تسویه حساب و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند.

فصل ششم - موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات، محل اختلاف

ماده ۲۳- موارد فسخ :

الف) در موارد زیر صاحب کار می‌تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.

۱- مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ‌کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.

۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.

۳- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش از یک‌دهم مدت قرارداد تاخیر غیر موجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.

۴- قرارداد را به غیر واگذار نماید.

۵- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.

۶- صاحب کار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد.

ب) در موارد زیر مجری می‌تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند :

۱- تاخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذیصلاح قانونی.

۲- تاخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین‌آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهد صاحب کار می‌باشد به مدت بیش از یک‌ماه در هر مورد.

۳- تاخیر صاحب کار در پرداخت حق‌الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.

۴- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ‌کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می‌نماید و نظر او برای طرفین لازم‌الاجرا می‌باشد.

۵- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد.

۶- عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی.

۷- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه.

۸- مشکلات شخصی مجری، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

ماده ۲۴- اقدامات پس از فسخ :

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه‌ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ‌کننده تشکیل می‌گردد.

پس از صورت‌برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشین‌آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع

صورتهجلسه و قرارداد فسخ می‌شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت‌برداری و تنظیم صورتهجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان انجام می‌گیرد. صورتهجلسه یادشده برای طرفین لازم‌الرعایه بوده و سند محسوب می‌شود.

فسخ قرارداد موجب رفع مسوولیت‌های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی‌گردد.

ماده ۲۵- خسارت عدم انجام تعهدات :

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف‌های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۳ و ردیف (۸) بند (ب) ماده (۲۳)، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرار داد می‌باشد.

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف‌های (۱) الی (۷) بند (ب) ماده (۲۳) و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند (الف) ماده (۲۳)، صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می‌باشد.

ماده ۲۶- حل اختلاف :

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیما بین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع می‌گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می‌یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

فصل هفتم : حوادث قهری - تسریع کار - اقامتگاه و ابلاغها - اعتبار شرایط عمومی قرارداد.

ماده ۲۷ - حوادث قهری :

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماری‌های واگیردار، سیل، زلزله، آتش‌سوزی‌های دامنه‌دار و مهارنشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تاخیر می‌نماید، حوادث قهری به شمار می‌رود و هیچیک از طرفین مسوول خسارتهای وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی‌باشد.

ماده ۲۸- اقامتگاه و ابلاغها :

الف) اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هر گونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است. و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی بلافاصله آن را کتبا به طرف مقابل خود اعلام نمایند در غیراین صورت کلیه ابلاغهایی که به نشاین اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ب) چنانچه طرفین قرارداد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار ، تمام یا بعضی از اعلامها و ابلاغهایی که در این شرایط عمومی، برای آنها قید کتبی شده، به صورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب، در شرایط خصوصی درج شود و ثانياً بهر حال اعلامها و ابلاغهای غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

ماده ۲۹- اعتبار شرایط عمومی :

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب کار ، خریداران ، بهره برداران ، مجریان ، سازندگان و ثروتهای ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب کار و مجریان ساختمان الزامی است.

شرایط خصوصی قرارداد

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به موادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از :

ماده ۱- مشخصات مصالح مصرفی ساختمان (مطابق فهرست پیوست).

ماده ۲- برنامه زمانبندی تفصیلی کار.

ماده ۳- تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداختهای موضوع قرارداد با تعیین درصد یا مبلغ مربوط به هر مرحله متناسب با نوع قرارداد.

ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.

ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

ماده ۷- تضمین مورد قبول صاحب کار، برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

ماده ۸- نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن.

ماده ۹- تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار.

ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت.

ماده ۱۱- تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین.

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیرمجاز.

ماده ۱۳- تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری.

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.

ماده ۱۵- شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار.

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع.

ماده ۱۷- تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه.

ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف.

ماده ۱۹- تعیین مواردی که ابلاغها می‌تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.

ماده ۲۰- مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب‌کار نیست.

ماده ۲۱- هزینه‌هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

ماده ۲۲- سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان و شرایط عمومی مورد نظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامی است.

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب‌کار

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرد الف)

(با مصالح)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف ، و که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید :

.....
.....
.....
.....

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:
.....
.....
.....

- اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل
- اجرای بخش یا بخشهای شامل :

.....
.....
.....
.....

به استثنای :

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت و امضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

- محل اجرای کار واقع در است که به رویت
مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که ، با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده
است از قرار مترمربع زیربنا (به حروف)
ریال (به عدد) ریال و جمعا ریال است. این مبلغ تابع
تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد
می‌باشد.
پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می‌گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ ریال معادل درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش‌پرداخت در قبال
..... (تضمین مورد قبول صاحب کار) پس از امضا و مبادله این
قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می‌شود. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و
پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد ، برنامه زمانبندی:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت‌مجلس تحویل زمین
کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمانبندی ارایه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و
کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد.

ماده ۶- نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده مجری می‌باشد. مجری متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

ماده ۷- مهندسان ناظر:

..... نظارت بر اجرای ساختمان به عهده به نشانی

.....

.....

..... می‌باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری معرفی شده‌اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری و صاحب کار معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه‌پله‌ها، خریشته، انباری‌ها، اتاق نگهبان، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیرزمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان‌پناه، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{3}{4}$ (دوسوم) سطح آنها جزو زیربنا محسوب می‌شود. سطح ایوان‌ها و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{4}$ (یک‌دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد.

سطح حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می‌شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد $\frac{1}{4}$ (یک‌سوم) سطح آنها جزو زیربنا محاسبه می‌شود، ضمناً پیش‌آمدگی‌ها، ایوان‌ها، بالکن‌ها بدون سقف و قرنیزها جزو سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شوند.

تبصره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی‌گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمان بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت‌مجلس‌ها، توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می‌رسد نیز جزو منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۰- شرایط - مسوولیتها - اختیارات:

مسوولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیت‌های طرفیت قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده‌اند و برای آنها لازم‌الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب‌کار

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرد ب)

(بدون مصالح یا دستمزدی)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از:

■ ... اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی) محوطه سازی،

حصار کشی ، راه اندازی و تحویل داری و تحویل

.....
■ ... اجرای بخش یا بخشهای

شامل :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

به استثنای :

.....

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت وامضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به رویت
مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که ، با توجه به جمیع جهات برآورد شده است از قرار هر مترمربع زیربنا
..... مجموعاً به حروف

(به عدد) ریال است. این مبلغ شامل :

- دستمزد ، تامین نیروی انسانی ، تهیه ماشین آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار است و فقط تهیه مصالح ساختمانی
مصرفی به عهده صاحب کار است.

- دستمزد و تامین نیروی انسانی است و تهیه ماشین آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار و مصالح مصرفی به عهده
صاحب کار است

این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد
می باشد.

پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ (به حروف) (به عدد) ریال معادل درصد مبلغ

قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال (تضمین مورد قبول صاحب کار) پس

از امضا و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می گردد. مواعد بقیه پرداختها در

مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری

است. این مدت تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد

می باشد.

ماده ۶- نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت‌های لازم:

مجری موظف است در دفتر مخصوص ، کلیه مصالح مصرفی و ماشین‌آلات و ابزار و وسایلی که توسط صاحب‌کار به وی یا در کارگاه ساختمان تحویل می‌شود ثبت نماید. از ماشین‌آلات و ابزار ، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عیناً تحویل صاحب‌کار دهد.

جبران خسارات ناشی از عدم نگهداری و مصرف ناصحیح از ماشین‌آلات ، ابزار و وسایل مذکور به عهده مجری است. همچنین مجری موظف است از مصالحی که توسط صاحب‌کار در اختیار او قرار می‌گیرد به خوبی استفاده نموده و صرفه‌جویی‌های لازم را به عمل آورد.

ماده ۷- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده به نشانی :
..... می‌باشد که از طرف
صاحب‌کار به مجری معرفی شده است. چنانچه بعداً به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند، صاحب‌کار موظف است حداکثر
ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان ، فضاهای ارتباطی ، راه‌پله‌ها ، خریشته ، انباری‌ها ، اتاق نگهبان ، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت ، زیرزمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان‌پناه ، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{3}{4}$ (دوسوم) سطح آنها جزو زیربنا محسوب می‌شود . سطح ایوان‌ها و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{4}$ (یک‌دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد.

حیاط خلوت ، نورگیر ، هواکش و پاسیو ، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می‌شود ، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد $\frac{1}{4}$ (یک‌سوم) سطح آنها جزو زیربنا محاسبه می‌شود ، ضمناً پیش‌آمدگی‌ها ، ایوان‌ها ، بالکن‌ها بدون سقف و قرنیزها جزو سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شوند.

تبصره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی‌گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات ان:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمانبندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمان، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت‌مجلس‌ها، توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفیت می‌رسد نیز جزو منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۰- شرایط - مسوولیتها - اختیارات:

مسوولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیت‌های طرفیت قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده‌اند و برای آنها لازم‌الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب‌کار

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرد ج)

(پیمان مدیریت)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریت فنی ای مالی اداری

به منظور :

مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی

، حصارکشی ، راه اندازی و تحویل

مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای

شامل :

به استثنای :

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ پرداخت مبلغ تنخواه گردان است.
مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مدرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می‌باشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

۴-۱- مدیر موظف است با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی و اجرایی، هزینه‌های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

۴-۲- مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.

۴-۳- مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.

۴-۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجازه لوازم و ابزار و ماشین‌آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.

۴-۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.

۴-۶- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی‌های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۴-۷- تهیه صورت‌هزینه‌های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحب کار.

تبصره: صورت هزینه‌های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه‌ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۴-۸- مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد شده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.

۴-۹- تمامی پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

۴-۱۰- مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب کار، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار به عهده دارد.

۴-۱۱- مدیر متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت و پس از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی‌ها را به صاحب کار تحویل دهد.

۴-۱۲- مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

تبصره: در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای ۴-۷ و ۴-۸ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۴-۵ از وظایف مدیر حذف می‌گردد.

ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۱-۵ پرداخت تمامی هزینه‌های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می‌گردد.

۲-۵ صاحب کار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۳-۵ صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورت‌حسابهایی را که توسط مدیر تهیه شده و به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۴-۵ صاحب کار همکاریهای لازم را از قبیل دادن و کالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان‌بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

الف - حق الزحمه مدیر درصد از هر صورت هزینه‌ای می‌باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و ناظر هماهنگ‌کننده آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه‌هایی که به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد و یا درصدی دیگری تعلق می‌گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت، تمامی هزینه‌های انجام شده مبنای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.

ب - پس از محاسبه هر صورت هزینه، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می‌شود.

ج - از هر کارمزد مدیر درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می‌گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت خواهد شد.

د - پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می‌گیرد به عهده مدیر می‌باشد.

ماده ۷- تنخواه گردان:

صاحب کار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می‌دهد که پس از ارایه صورت هزینه‌ها و فاکتورهای مربوطه و تایید مهندس ناظر هماهنگ‌کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می‌شود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ریال (تضمین مورد قبول صاحب کار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب کار قرار می‌دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد می‌گردد.

ماده ۸- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

- ۱- ناظر هماهنگ کننده : به نشانی :
- ۲- به نشانی :
- ۳- به نشانی :
- ۴- به نشانی :

می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند ، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

ماده ۹- شرایط - مسوولیتها - اختیارات - عموماً:

شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسوولیتهای طرفیت قرارداد و سایر عموماً قرارداد به شرح مواد الی شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی ، برنامه زمانبندی کلی ، نقشه ها و پروانه ساختمانی ، همچنین مشخصات فنی ، نقشه ها ، صورت مجلس ها و توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد می باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار :

نشانی مجری :

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار