

مبانی قانونی، حقوقی و قراردادی اجرای ساختمان

مدرس: دکتر مهدی روانشادنیا

فهرست مطالب

- ✓ مبانی قانونی، مقررات و نظام حاکم بر ساخت و ساز
- ✓ وظایف نهادها و دستگاههای مرتبط با ساخت و ساز
- ✓ صلاحیت های مهندسی ساختمان
- ✓ ساختار اجرایی (عوامل و مراحل) پروژه ساختمانی
- ✓ خلاصه وظایف و مسئولیت های طراح، ناظر، کارشناس، بازرس و آزمایشگاههای ساختمان
- ✓ تعهدات عوامل اجرای پروژه ساختمانی
- ✓ شرایط احراز و لغو صلاحیت اجرا
- ✓ نقش مجری ذیصلاح در صنعت ساختمان
- ✓ مسئولیت های سازنده
- ✓ قراردادهای اجرای ساختمان
- ✓ پایان کار
- ✓ مسئولیت های حرفه ای مهندسان
- ✓ بازخوانی چند پرونده
- ✓ اخلاق حرفه ای

مبانی قانونی، مقررات و نظام حاکم بر ساخت و ساز

مهم ترین قوانین و مقررات اثرگذار بر ساخت و ساز کشور

- قانون اساسی
- قانون برنامه و بودجه
- قانون محاسبات عمومی
- قانون مدیریت خدمات کشوری
- قوانین برنامه‌های توسعه
- قوانین بودجه سالانه
- قانون مدیریت خدمات کشور
- قانون برگزاری مناقصات
- قانون کار
- قانون تأمین اجتماعی
- قانون مدنی
- قانون مجازات اسلامی
- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (برای پروژه های شهری)
- قانون تجارت
- قانون شهرداری ها
- قانون تملک آپارتمان ها
- قانون موجر و مستاجر
- قانون تعزیرات حکومتی
- قانون آیین داری کیفری
- میامث ۲۲ گانه مقررات ملی ساختمان به ویژه میامث دهم مقررات ملی ساختمان
- آیین نامه مفاظت کارگاههای ساختمانی
- آیین نامه تشفیص صلاحیت عوامل اجرای طرح ها
- نشریات سازمان مدیریت و برنامه ریزی
- مقررات ملی ساختمان
- استانداردها و آیین نامه‌ها
- مشخصات فنی پیوست پیمانها
- نشریات ارشادی و آموزشی
- دستورالعمل‌های سازمان مدیریت و برنامه ریزی
- آیین نامه اجرایی قوانین

نظام حاکم بر ساخت و ساز کشور

- ✓ نظام فنی اجرایی طرح های عمرانی کشور
- ✓ نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- ✓ نظام فنی اجرایی پروژه های نفت و گاز
- ✓ نظام فنی اجرایی پروژه های شهرداری ها
- ✓ ساخت و ساز خارج از نظامات مرسوم

مقایسه ساخت در نظام فنی اجرایی و نظام مهندسی

نوع	نام دیگر	مرجع	نام مرجع	تعریف	ضوابط لازم الاجرا
نظام فنی و اجرایی	طرح های عمرانی و غیرعمرانی	معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری	سازمان مدیریت و برنامه ریزی سازمان برنامه و بودجه	پروژه هایی هستند که برای عمران و آبادانی کشور در سطح استانی و ملی تعریف، طراحی و اجرا می شوند مانند فرودگاه، نیروگاه، سد، بیمارستان، راه و...	بخشنامه های فنی، قراردادی، مالی از نوع اول معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری ضوابط آتش نشانی استانداردهای لازم الاجرا آیین نامه های حفاظت و ایمنی وزارت کار
ساخت و ساز شهری	ساختمانی	وزارت راه و شهرسازی	وزارت راه و شهرسازی	پروژه هایی هستند ساختمانی که صرفاً در محدوده شهرها ساخته می شوند و شهرداری ها (مقام رسمی ساختمان) برای آنها پروانه صادر می کنند.	قانون نظام مهندسی مباحث ۲۲ گانه مقررات ملی ساختمان ضوابط شهرسازی ضوابط آتش نشانی استانداردهای لازم الاجرا آیین نامه های حفاظت و ایمنی وزارت کار

ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان:

✓ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمانهای و تأسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرکها و شهرستانها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی **مکلفند مقررات ملی ساختمان** را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب میشود.

ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

سازمانهای استان می‌توانند متناسب با شرایط ویژه هر استان پیشنهاد تغییرات خاصی را در مقررات ملی ساختمان قابل اجرا در آن استان بدهند. این پیشنهادات پس از تأیید شورای فنی استان ذیربط با تصویب وزارت مسکن و شهرسازی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره - مقررات ملی ساختمان متناسب با تغییر شرایط، هر سه سال یکبار مورد بازنگری قرار می‌گیرد و عنداللزوم با رعایت ترتیبات مندرج در این ماده قابل تجدیدنظر است.

□ ماده ۳۳- اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمانهای عهده‌دار کنترل و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آئین‌نامه‌ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

مجموعه اصول و قواعد فنی و آئین‌نامه کنترل و اجرای آنها مقررات ملی ساختمان را تشکیل می‌دهند.

مباحث مقررات ملی ساختمان

- مبحث اول (تعاریف) - (۱۳۹۲)
- مبحث دوم (نظامات اداری) - (۱۳۸۴)
- مبحث سوم (حفاظت ساختمانها در مقابل حریق) - (۱۳۹۲)
- مبحث چهارم (الزامات عمومی ساختمان) - (۱۳۹۲)
- مبحث پنجم (مصالح و فرآورده‌های ساختمانی) - (۱۳۹۲)
- مبحث ششم (بارهای وارد بر ساختمان) - (۱۳۹۲)
- مبحث هفتم (پی و پی‌سازی) - (۱۳۹۲)
- مبحث هشتم (طرح و اجرای ساختمان‌های با مصالح بنایی) - (۱۳۹۲)
- مبحث نهم (طرح و اجرای ساختمان‌های بتن‌آرمه) - ویرایش چهارم، چاپ دوم (۱۳۹۲)
- مبحث دهم (طرح و اجرای ساختمان‌های فولادی) - (۱۳۹۲)
- مبحث یازدهم (طرح و اجرای صنعتی ساختمان) - (۱۳۹۲)
- مبحث دوازدهم (ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا) - (۱۳۹۲)
- مبحث سیزدهم (طرح و اجرای تاسیسات برقی ساختمانها) - (۱۳۸۲)
- مبحث چهاردهم (تاسیسات مکانیکی) - (۱۳۹۱)
- مبحث پانزدهم (آسانسورها و پلکان برقی) - (۱۳۹۲)
- مبحث شانزدهم (تاسیسات بهداشتی) - (۱۳۹۱)
- مبحث هفدهم (لوله‌کشی گاز طبیعی) - (۱۳۸۹)
- مبحث هجدهم (عایق‌بندی و تنظیم صدا) - (۱۳۹۰)
- مبحث نوزدهم (صرفه‌جوئی در مصرف انرژی) - (۱۳۸۹)
- مبحث بیستم (علائم و تابلوها) - (۱۳۸۴)
- مبحث بیست و یکم (پدافند غیرعامل) (۱۳۹۱)
- مبحث بیست و دوم (مراقبت و نگهداری از ساختمانها) - (۱۳۹۲)

توجه!

✓ مقررات ملی ساختمان **ضوابط حداقلی** حاکم بر ساخت و ساز است و وزارتخانه و سازمان های نظام مهندسی می توانند ضوابط تکمیلی ابلاغ کنند.

✓ عدم آشنایی با قوانین، مقررات و دستورالعمل ها، **رافع مسئولیت های مهندس نیست!**

مجموعه شیوهنامه‌ها مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴

- ✓ فصل اول - کلیات
- ✓ فصل دوم - طراحی ساختمان
- ✓ فصل سوم - اجرای ساختمان
- ✓ فصل چهارم - نظارت ساختمان
- ✓ فصل پنجم - فهرست‌های قیمت خدمات مهندسی ساختمان و نحوه عمل به ماده ۱۲ آییننامه اجرایی
- ✓ فصل ششم - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
- ✓ فصل هفتم - شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آییننامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- ✓ فصل هشتم - پیوست مربوط به شیوهنامه مجریان ساختمان

وظایف نهاده‌ها و دستگاه‌های مرتبط با ساخت و ساز

نهادهای مرتبط با کار ساختمانی

✓ شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه

✓ وزارت راه و شهرسازی

✓ سازمان نظام مهندسی ساختمان

✓ **مقررات حاکم:** قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، قانون شهرداری ها، مقررات ملی ساختمان (به ویژه مبحث دوم و مبحث دوازدهم)، آیین نامه های حفاظتی کارگاه، سایر قوانین موضوعه کشور

✓ **ذینفعان کلیدی:** مالک و یا سرمایه گذار، طراح، سازنده، ناظر، بهره بردار، عموم مردم.

مرجع صدور پروانه

- ✓ **داخل محدوده و حریم شهرها:** شهرداری ها به موجب ماده ۱۰۰ و بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و ماده ۱ و فراز آخر ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴
- ✓ **در شهرک ها (باستثنای شهرک های صنعتی):** به موجب فراز آخر ماده ۲ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر^{۱۲}، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" شهرداری شهری که شهرک در حریم آن قرار دارد.
- ✓ **در شهرهای جدید:** قبل از تشکیل شهرداری، شرکت عمران شهر جدید، و پس از آن شهرداری شهر
- ✓ **در شهرک صنعتی:** شرکت شهرک های صنعتی استان مربوطه در محدوده مصوب دولت.
- ✓ **در مناطق آزاد تجاری و صنعتی:** سازمان عمران منطقه آزاد.
- ✓ **در روستاها:** دهیاری بموجب ماده ۳ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" مصوب ۱۳۸۴ و بخشداری ها در مورد روستا های فاقد دهیار.

وظایف شهرداری ها در کنترل ساختمان – مبحث دوم

✓ ۲-۶-۱- ش هرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در صورت برخورد با تخلف ناظران باید موارد را جهت بررسی و اقدام به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایند. + (اقدامات مندرج در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها)

✓ ۲-۶-۲- ش هرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند با اعلام کتبی وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا ناظران، در خصوص وقوع تخلف ساختمانی، در اسرع وقت با اطلاع ناظر، دستور اصلاح را صادر نمایند و تا زمان رفع تخلف از ادامه کار جلوگیری نمایند.

✓ ۲-۶-۳- ش هرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان برای ساختمان هایی که طبق تشخیص ناظران و تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت نشده باشد، تا زمان رفع نقص، پایان کار صادر نخواهند نمود.

مسئولیت های شهرداری برای شروع عملیات

- ✓ شهرداری ها مکلفند مشخصاتی از املاک مجاور را که در سامانه آرشیو الکترونیک اسناد موجود است، در اختیار صاحب کار قرار دهد.
- ✓ الزام صاحب کار و سازنده برای خرید بیمه مسئولیت و کیفیت در کلیه گودبرداری ها
- ✓ انجام تمهیدات لازم در گودبرداری های رها شده به هر طریق لازم جهت رفع خطر و اخذ هزینه های مربوطه از صاحب کار
- ✓ کنترل گزارش های گودبرداری تهیه شده توسط ناظر
- ✓ در گودهای با خطر زیاد یا بسیار زیاد حضور نماینده فنی شهرداری در جلسه مشترک و تحویل و تأیید فرم در خواست صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی
- ✓ انجام بازرسی از گودبرداری های در حال انجام، کنترل نحوه انجام عملیات اجرایی گودبرداری و رعایت برنامه زمان بندی اعلام شده
- ✓ با توجه به مفاد تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها، ماموران شهرداری مکلفند بر عملیات گودبرداری ساختمان ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف به موقع جلوگیری نکنند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنها رسیدگی شده و در صورتیکه عمل ارتكابی آنها واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.
- ✓ مطابق تبصره ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان شهرداری ها موظفند نام و مشخصات سازنده ذیصلاح معرفی شده توسط مالک و قرارداد منعقد شده با وی را، مگر در خصوص مالکان دارای پروانه اشتغال به کار اجرا، در پروانه ساختمان قید نمایند

اهداف و خط مشی های سازمان نظام مهندسی – ماده ۲

- ۱- تقویت و توسعه فرهنگ و ارزشهای اسلامی در معماری و شهرسازی.
- ۲- تنسيق امور مربوط به مشاغل و حرفه‌های فنی و مهندسی در بخشهای ساختمان و شهرسازی.
- ۳- تامین موجبات رشد و اعتلای مهندسی در کشور.
- ۴- ترویج اصول معماری و شهرسازی و رشد آگاهی عمومی نسبت به آن و مقررات ملی ساختمان و افزایش بهره‌وری.
- ۵- بالا بردن کیفیت خدمات مهندسی و نظارت بر حسن اجرای خدمات.
- ۶- ارتقای دانش فنی صاحبان حرفه‌ها در این بخش.
- ۷- وضع مقررات ملی ساختمان به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی و اجراء و کنترل آن در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره‌برداران از ساختمانها و فضاهای شهری و ابنیه و مستحدثات عمومی و حفظ و افزایش بهره‌وری منابع مواد و انرژی و سرمایه‌های ملی.
- ۸- تهیه و تنظیم مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی
- ۹- الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی و مفاد طرحهای جامع و تفصیلی و هادی از سوی تمام دستگاههای دولتی، شهرداریها، سازندگان، مهندسين، بهره‌برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیتهای آنها و فراهم ساختن زمینه همکاری کامل میان وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداریها و تشکلهای مهندسی و حرفه‌ای و صنوف ساختمان.
- ۱۰- جلب مشارکت حرفه‌ای مهندسان و صاحبان حرفه‌ها و صنوف ساختمانی در تهیه و اجرای طرحهای توسعه و آبادانی کشور.

ارکان و تشکیلات سازمان های نظام مهندسی

- ✓ هیأت عمومی سازمان
- ✓ شورای مرکزی سازمان
- ✓ رئیس سازمان
- ✓ شورای انتظامی نظام مهندسی
- ✓ هیأت مدیره
- ✓ هیأت رئیسه
- ✓ مجمع عمومی
- ✓ بازرسان

وظایف سازمان نظام مهندسی ساختمان در کنترل ساختمان-مبحث دوم

۲-۷-۱- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در زمینه رعایت مقررات ملی ساختمان و حسن اجرای عملیات ساختمانی دارای وظایف زیر میباشد:

الف- نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی که توسط اعضای آن سازمان ارائه می گردد و انجام کنترل های لازم به صورت کامل و یا موردی برای انجام وظایف قانونی سازمان.

ب- تعقیب اعضای متخلف از طریق شورای انتظامی و مراجع قانونی ذیصلاح.

پ- تنظیم روابط بین شاغلان حرفه مهندسی ساختمان و کارفرمایان به طرق مختلف، از جمله ارائه پیشنهادهای تعیین حداقل شرح خدمات مهندسی، تعیین تعهدات متعارف مهندسی و اخلاقی در قبول مسئولیت های کار و تهیه و تنظیم قراردادهای یکسان مورد عمل.

ت- ارجاع مناسب کارها به افراد صلاحیت دار حرفه ای و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت حرفه ای در امور ساخت و ساز از طریق کشف موارد نقض ماده (۳۲) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و اعلان آن به مراجع قضائی صلاحیت دار و نیروی انتظامی و تعقیب قضایی تا رفع تخلف.

وظایف وزارت راه و شهرسازی در کنترل ساختمان – مبحث دوم

✓ ۲-۸-۱- وزارت مسکن و شهرسازی بعنوان **ناظر عالی** در زمینه ساخت و ساز، بر عملکرد سازمان‌های عهده‌دار کنترل و اجرا در زمینه رعایت دقیق مقررات ملی ساختمان و روابط شهرسازی نظارت می‌نماید و در صورت مشاهده هرگونه تخلف، موارد را به مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نموده و تا رفع تخلف، موضوع را از مراجع قانونی و در صورت لزوم مراجع قضایی پیگیری مینماید.

هیأت پنج نفره استان تهران

الف معاون نظام مهندسی و اجرای ساختمان.

ب معاون عمرانی استانداری .

پ شهردار تهران .

ت رییس سازمان مسکن و شهرسازی.

ث رییس سازمان استان.

صلاحیت های مهندسی ساختمان

رشته های هفتگانه مهندسی ساختمان

- ✓ عمران
- ✓ نقشه برداری
- ✓ ترافیک
- ✓ معماری
- ✓ شهرسازی
- ✓ تأسیسات مکانیکی
- ✓ تأسیسات برقی

عوامل دارای صلاحیت خدمات مهندسی

✓ مهندس طراح

✓ مهندس مجری

✓ مهندس ناظر

- حدود صلاحیت در رشته های هفت گانه و در ۳ پایه و برای خدمات طراحی، اجرا و نظارت طبق مبحث دوم تعیین می گردد.
- صلاحیت نگهداری و تعمیرات، تخریب، گودبرداری و پایدار سازی،

پروانه اشتغال مهندسی

✓ ماده ۱۱ - پروانه اشتغال به کار مهندسی در چهار درجه پایه (۳)، پایه (۲)، پایه (۱) و ارشد صادر می‌شود. برای متقاضیان پروانه اشتغال، با داشتن سوابق تجربی یا کارآموزی به میزان مندرج در ماده (۵) پروانه اشتغال (پایه ۳) صادر می‌شود. جهت ارتقا از پایه (۳) به پایه (۲) داشتن (۴) سال و از پایه (۲) به پایه (۱)، (۵) سال و از پایه (۱) به ارشد (۶) سال سابقه کار حرفه‌ای در پایه قبلی و موفقیت در آزمون مربوط ضروری است.

گروه بندی ساختمان ها

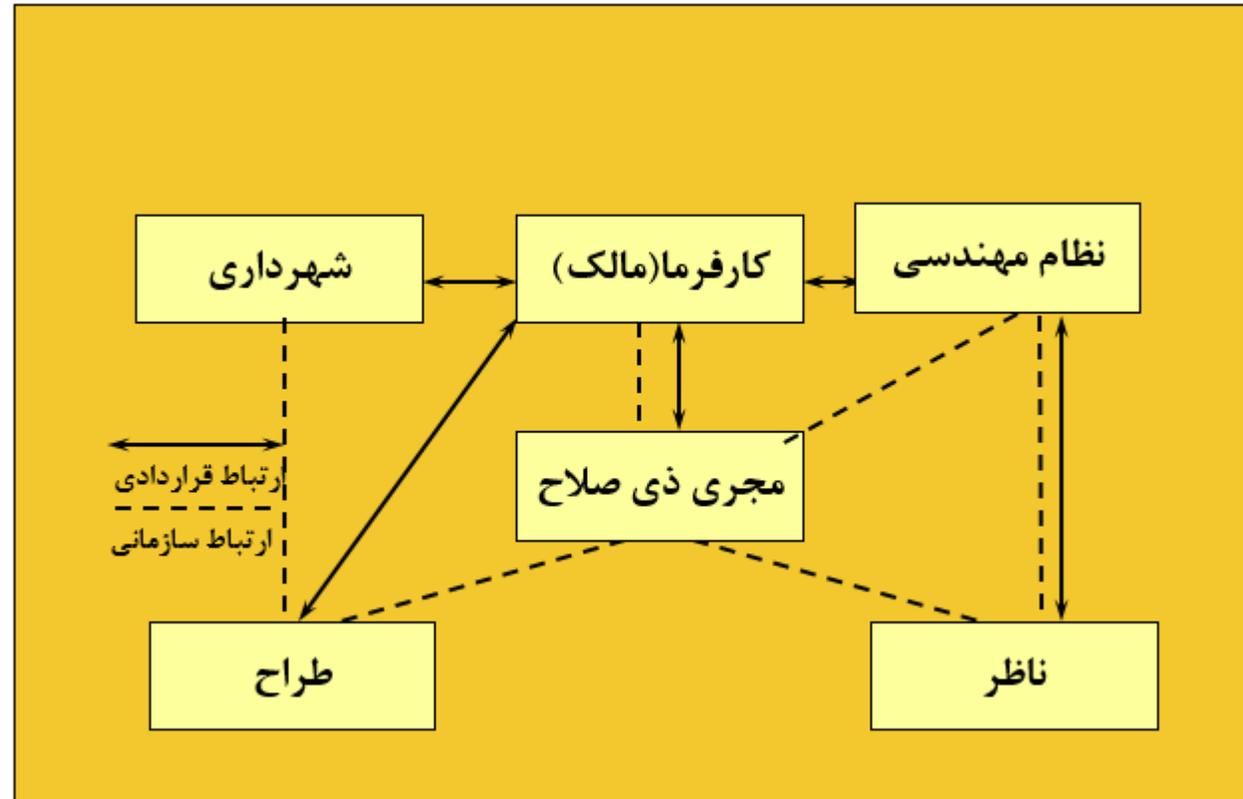
- ۱۸-۱-۱. ساختمانها از نظر سطح زیربنا به ترتیب از یک تا ۶۰۰ مترمربع در گروه «الف» و از ۶۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع در گروه «ب» و از ۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «ج» و بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «د» طبقه بندی شده اند.
- ۱۸-۱-۲. ساختمانها از نظر طبقات به ترتیب ۱ و ۲ طبقه از روی شالوده در گروه «الف»، از ۳، ۴ 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» تقسیم بندی شده اند.
- ۱۸-۱-۳. پیچیدگی دخالت نوع کاربری در طراحی ساختمان و خصوصیات اجرایی آن براساس حیطة عملکرد کاربریها در قالب تقسیمات توزیع خدمات شهری طبقه بندی شده است و معیار کاربری قابلیت مناسبی برای طبقه بندی پیچیدگی کار ساختمان دارد. عامل کاربری عمدتاً براساس پیشنهادات تقسیمات شهری (ساختمانهای مشمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها) شامل: محله (برزن)، ناحیه، منطقه و شهر می باشد 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 ذی ربط برای ساختمانهای با کاربری بهداشتی - درمانی و موارد مشابه قابل بررسی است. ساختمانها به لحاظ کاربری به شرح زیر تقسیم بندی می گردند:
- ساختمانهای گروه «الف»: کاربریها با حیطة عملکردی محله (برزن) که عملکرد خدماتی ساختمان در محدوده کوچکی می باشد مانند واحدهای مسکونی، تجاری کوچک، مدارس ابتدایی، کلینیکها، کودکانستانها، کارگاهها و...
- ساختمانهای گروه «ب»: کاربریهای با حیطة عملکردی ناحیه مانند شعبات فرعی بانکها، مدارس متوسطه، درمانگاهها، خوابگاهها، سالنهای ورزشی ساده و...
- ساختمانهای گروه «ج»: کاربریها با حیطة عملکردی منطقه مانند فروشگاههای بزرگ، بیمارستانها، مراکز فرهنگی، ایستگاههای فرعی مترو، ساختمانهای: پست، پلیس، آتش نشانی، شعب اصلی بانکها، مهمانپذیرها، هتلها کوچک و....
- ساختمانهای گروه «د»: کاربریها با حیطة عملکرد شهری و فراشهری مانند فرودگاهها، استادیومها، دانشگاهها، مراکز اصلی مخابرات، مراکز تحقیقاتی، ایستگاههای اصلی مترو، بناهای یادبود، هتلها بزرگ و....

طبقه‌بندی صلاحیت برای هر یک از گروه‌های ساختمان

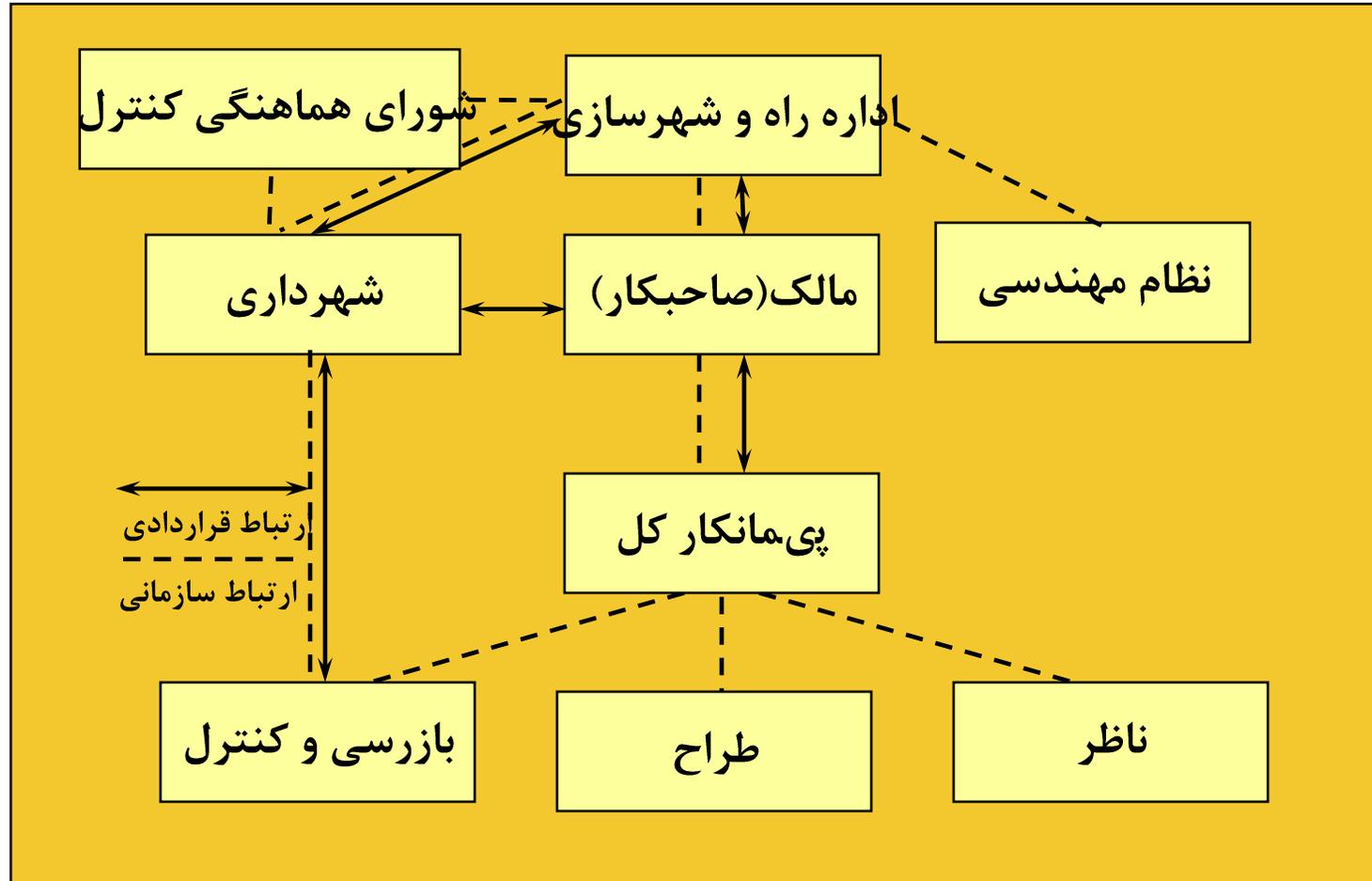
صلاحیت گروه ساختمانها	تهیه طرح معماری توسط:	انجام محاسبات سازه توسط:	نظارت بر طرح معماری توسط:	نظارت بر اجرای سازه توسط:
گروه الف	مهندس معمار پایه ۳ یا بالاتر	مهندس عمران پایه ۳ یا بالاتر	مهندس معمار یا عمران پایه ۳ یا بالاتر	مهندس عمران یا معمار پایه ۳ یا بالاتر
گروه ب	مهندس معمار پایه ۲ یا بالاتر	مهندس عمران پایه ۲ یا بالاتر	مهندس معمار پایه ۳ یا بالاتر	مهندس عمران پایه ۳ یا بالاتر
گروه ج	مهندس معمار پایه ۱ یا بالاتر	مهندس عمران پایه ۱ یا بالاتر	مهندس معمار پایه ۲ یا بالاتر	مهندس عمران پایه ۲ یا بالاتر
گروه د	مهندس معمار ارشد	مهندس عمران ارشد	مهندس معمار پایه ۱ یا بالاتر	مهندس عمران پایه ۱ یا بالاتر

ساختار اجرایی (عوامل و مراحل) پروژه ساختمانی

رابطه عوامل و نهادهای مرتبط با کار ساختمانی



ساختار مورد نظر پیش نویس مبحث دوم



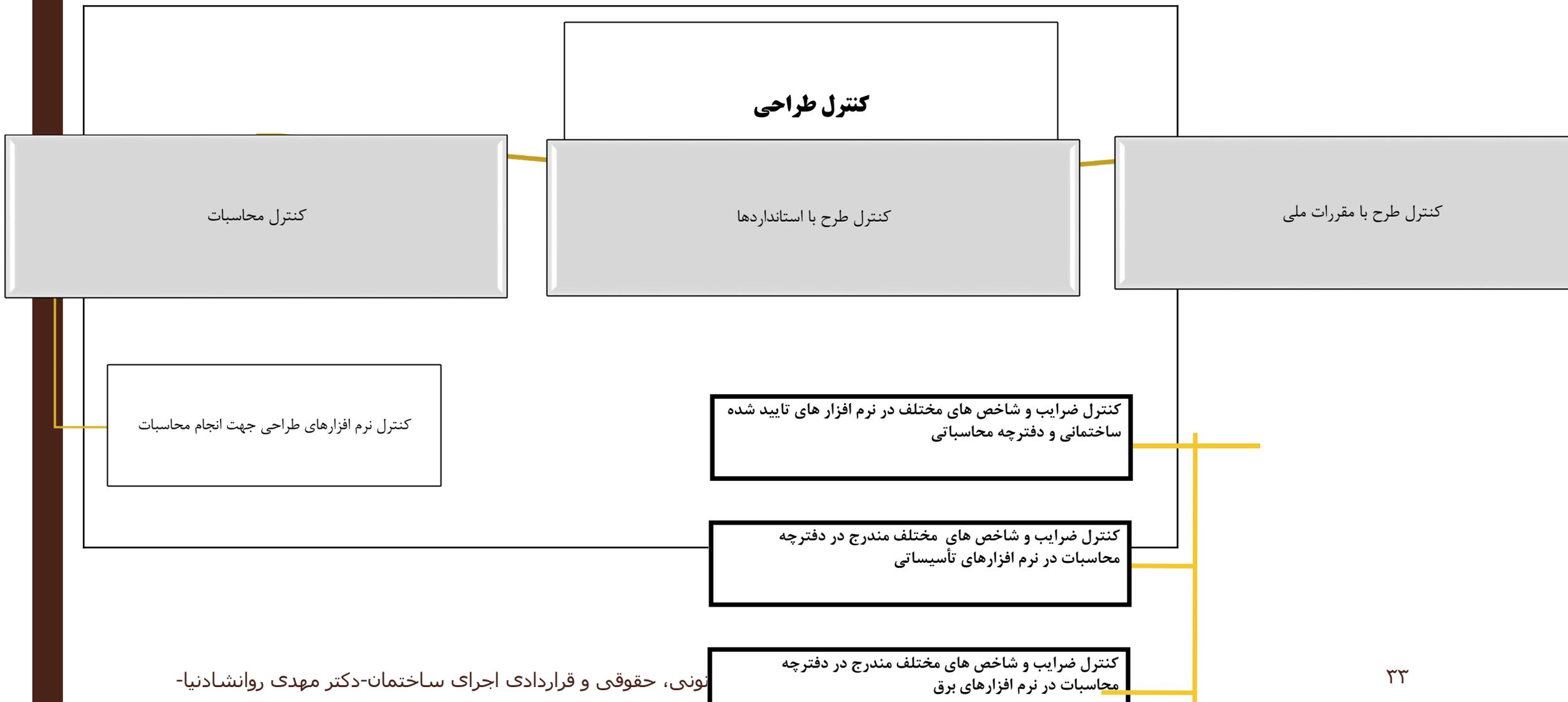
طراح

طراحی

۲-۳-۱- به منظور تنسيق امور صنفی و شغلی مهندسان متخصص در رشته های هفتگانه ساختمان و در جهت ارائه خدمات مهندسی کارآمد، **کلیه طراحی ها** از جمله معماری، سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی باید توسط **اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی** ساختمانی صلاحیتدار دارای پروانه اشتغال، بعنوان طراح تهیه گردد.

۲-۳-۲- اشخاص حقوقی، موسس یا موسسین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشند و مطابق با قراردادی که با مالک منعقد می نمایند عهدهدار انجام خدمات براساس دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

ضوابط کنترلی



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

مهندس طراح

✓ مهندسی است که دارای صلاحیت طراحی بوده و در حدود صلاحیت خود با در نظر گرفتن کلیه مسائل فنی از جمله وضعیت خاک محل احداث بنا، شیب زمین، بناهای مجاور و قدمت آنها، محدودیت های معماری، ارتفاع و سیستم سازه و باربری، وضعیت تاسیسات زیر بنایی مانند خطوط اب، برق و تلفن و نیز استفاده از مصالح استاندارد بر اساس آئین نامه ۲۸۰۰، مباحث مقررات ملی ساختمان، ضوابط و سایر دستورالعمل های الزامی و مطابق شرح خدمات مصوب وزارت راه و شهرسازی مبادرت به محاسبه و طراحی ساختمان می کند و کلیه محاسبات فنی و نقشه های لازم را با مقیاس مناسب و دارای جزئیات کافی به کارفرما ارائه می دهد.

✓ هر گونه محاسبات اشتباه در سازه ی ساختمان و کاستی و اشکالات فنی در نقشه های ارائه شده توسط وی می تواند حسب مورد موجب طرح دعوا بابت مسئولیتهای انتظامی در شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و باعث مسئولیتهای مدنی و کیفری در دادگاههای عمومی گردد.

اجزای دفترچه محاسبات طراحی

- ۹-۲-۱-۲ همراه با نقشه‌های سازه بتن آرمه، که برای تصویب ارائه می‌شوند، باید دفترچه محاسبات فنی شامل نکات زیر ارائه شود.
- الف) ویژگی‌های اصلی به‌طور اختصار و معرفی ساختمان از نظر نوع بهره‌برداری، محل اجرا، تعداد طبقات و ارتفاع.
- ب) فرضیات و مطالعات انجام شده در مورد مقاومت خاک، سطح سفره آب زیرزمینی و سایر اطلاعات ژئوتکنیکی لازم.
- پ) آیین‌نامه‌ها و سایر مباحث مورد استفاده.
- ت) ویژگی‌های مصالح مورد استفاده در ساختمان از قبیل فولاد و سیمان مصرفی در بتن و مقاومت‌های مشخصه بتن در سنین استاندارد یا مراحل تعیین شده برای اجرا، که طراحی براساس آنها انجام پذیرفته است.
- ث) فرض‌های محاسباتی از نظر مشخصات بارهای دایمی، سربارهای بهره‌برداری، بارهای جوی (باد و برف) و بارهای اتفاقی (زلزله و ...)
- ج) پلان‌ها و نقشه قاب‌های بارگذاری شده.
- چ) روش‌های مورد استفاده برای تحلیل و طراحی، نرم‌افزارهای مورد استفاده برای این امر و تنش‌ها و ضرایب ویژه‌ای که مبنای محاسبه قرار گرفته‌اند.
- ح) جزییات عملیات محاسباتی با افزودن کروکی‌ها و توضیحات لازم و مشخص کردن نتایج اصلی محاسباتی به صورت واضح و روشن، به‌طوری‌که رسیدگی به محاسبات تا حد امکان آسان باشد. در صورت به کار بردن روش‌های رایانه‌ای باید مشخصات و مبنای برنامه‌های مورد استفاده، فرض‌ها، داده‌های اولیه و نتایج به‌دست آمده ضمیمه دفترچه محاسبه شوند.

مهم ترین مسؤلیت های طراحان

- ✓ شایع ترین مسؤلیت های طراحی، مسؤلیت های ناشی از رعایت نکردن ضوابط لازم الاجرا یا اشتباه و نقص در طراحی است.
- ✓ کلیه مهندسان طراح اعم از مهندسان معمار، عمران، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی مکلف به رعایت مقررات ملی ساختمان در طراحی های خود هستند. همچنین سایر ضوابط لازم الاجرا مانند ضوابط شهرسازی را نیز باید در طراحی لحاظ کنند.
- ✓ طراحان باید از محل پروژه بازدید کرده، مشخصات خاص پروژه و محل احداث آن را در طراحی در نظر گیرند. ایراد در طراحی، ممکن است منجر به آسیب های عظیم جانی یا مالی شود. این آسیب ها ممکن است به مالک، اشخاص شاغل در کارگاه یا اشخاص ثالث وارد شود و در نتیجه طراح مواجه با مسؤلیت مدنی، کیفری یا انتظامی شود.
- ✓ نکته قابل تامل در ساخت و ساز شهری آن است که شرح خدمات یا وظایف مهندسان و نحوه هماهنگی این خدمات - که اصولا باید به عهده معمار طرح باشد - تدوین، تصویب و ابلاغ نشده است. در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری)، بطور عام تهیه نقشه های مرحله اول و مرحله دوم (جزئیات اجرایی) و کنترل طراحی ها توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان الزامی شده است. اما این امر برای تعیین حدود خدمات کافی نیست

مجری (سازنده)

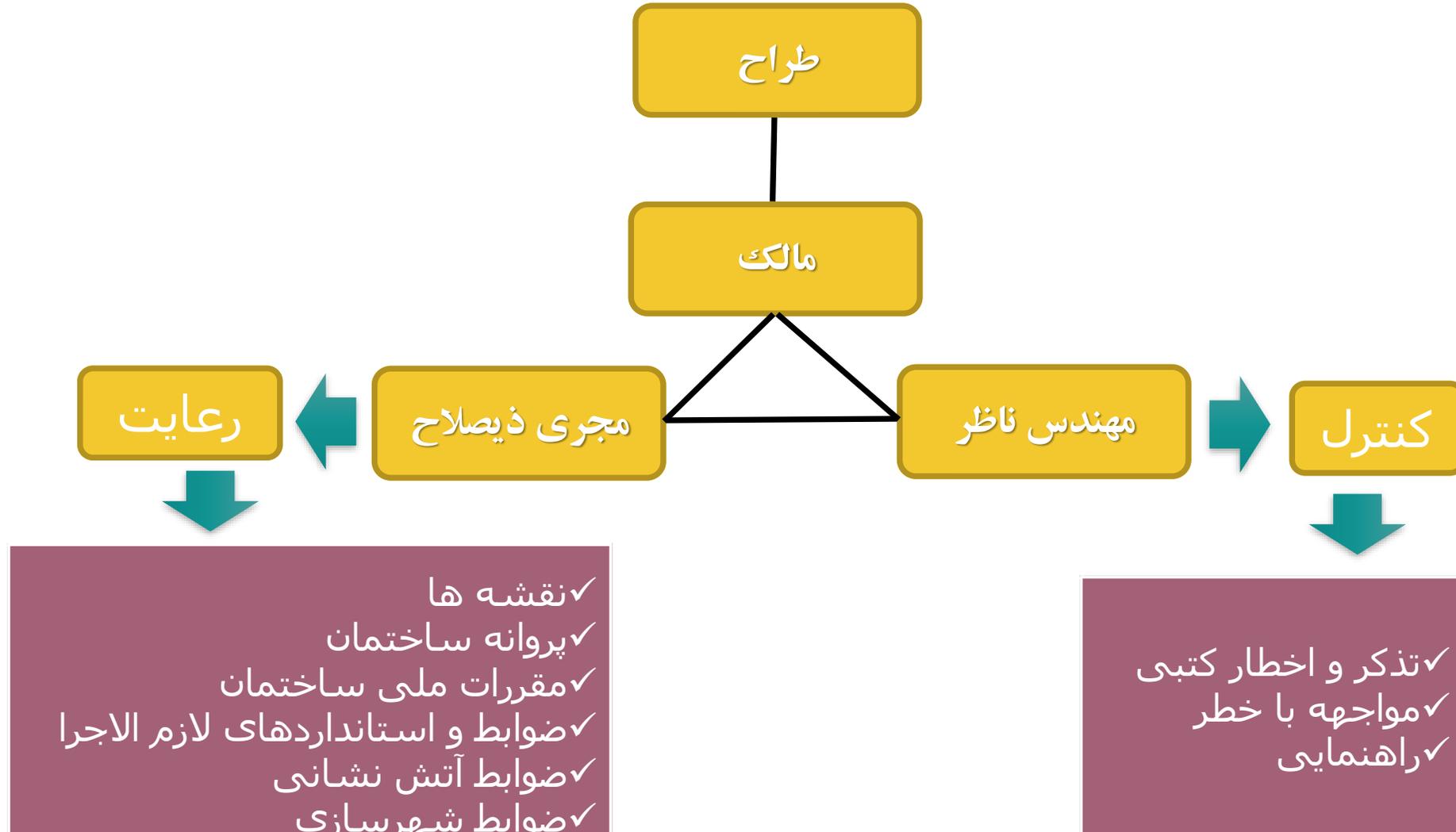
✓ جایگاه، مسئولیت ها، اختیارات، قراردادها و
رویه های کاری سازندگان در ادامه شرح داده
خواهد شد

ناظر

مهم ترین وظایف کنترلی مهندس ناظر

- ✓ رعایت نقشه ها و مشخصات مصوب
- ✓ رعایت اصول فنی و ضوابط لازم الاجرا (طرح جامع، تفصیلی، مقررات ملی، استاندارد و ...)
- ✓ رعایت ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا

وظایف ارکان پروژه در ساخت و ساز شهری



مهندس ناظر می بایست به مراجع ذیل گزارش خود را ارائه نماید:

- (۱) مجری (مالک) ← نامه
- (۲) مقام رسمی ساختمان (شهرداری) ← فرم تیپ گزارش مرحله ای دارد
- (۳) سازمان نظام مهندسی ساختمان ← نامه
- (۴) اداره کار شهر - بازرسی ← نامه
- (۵) نیروی انتظامی (۱۱۰) ← تلفنی
- (۶) آتش نشانی (۱۲۵) ← تلفنی

تخلفات ساختمانی در قانون شهرداری ها

- عدم رعایت ابعاد
- جابجایی و پیشروی
- عدم رعایت عرض گذر
- عدم رعایت درز انقطاع
- عدم رعایت مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان (صرفه جویی انرژی)
- ابعاد و پوشش نورگیر
- شیب و عرض رمپ
- ارتفاع زیر زمین و پیلوت
- اشکالات فنی
- تغییر کاربری
- اضافه اشکوب
- بر و کف

مراحل نظارت در مبحث دوم

الف) پی سازی

ب) اجرای اسکلت

پ) سفت کاری

ت) نازک کاری

ث) پایان کار

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؛

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

ت) گزارش پایان سفتکاری ساختمان؛

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

ج) گزارش پایان عملیات نازک کاری ساختمان؛

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

ح) گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان.

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؛

پ) 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؛

ج) گزارش پایان عملیات سفتکاری ساختمان؛

چ) 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.

ح) گزارش پایان نماسازی‌های خارجی ساختمان؛

خ) 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.

ر) گزارش پایان عملیات اجرایی ساختمان.

ارجاع ناظر

- ✓ ۲-۵-۴- ناظر به هنگام صدور پروانه ساختمان، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی میگردد. ناظر نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقهای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث میشود.
- ✓ **تبصره ۱:** تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در ش هر ها و مناطقی که پروانه در آن صادر میگردد دفتر نمایندگی تاسی س ننموده باشد، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر مربوطه را انجام میدهند.
- ✓ **تبصره ۲:** دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق الزحمه و نحوه دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری، توسط وزارت مسکن و شهرسازی استان تهیه و ابلاغ خواهد شد.
- ✓ ۲-۵-۵- ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی تواند هیچگونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافعی در پروژه گردد.

نمونه گزارش های ناظر

جدول بنای مجاز

کاربری	انبار و تاسیسات مسکونی		پله و آسانسور برقی		حمام و سونا مشاء		پارکینگ		مسکونی		جمع
	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	
طبقات											
زیرزمین											
همکف											
نیم طبقه											
طبقه ۱											
طبقه ۲											
طبقه ۳											
طبقه ۴											
سایر											
جمع											

جدول بنای موجود (ندارد)

کاربری	انبار و تاسیسات مسکونی		پله و آسانسور برقی		حمام و سونا مشاء		پارکینگ		مسکونی		جمع
	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	
طبقات											
زیرزمین											
همکف											
نیم طبقه											
طبقه ۱											
طبقه ۲											
طبقه ۳											
طبقه ۴											
سایر											
جمع											

توضیحات

بنای موجود دارای خلاف می باشد نمی باشد

شماره پروانه اشتغال:

نام مهندس ناظر/مامور بازدید:

تاریخ:

شماره برگ تعهد: شماره امضاء:

امضاء

پلاک ثبتی	گزارش بازدید شماره پرونده:..... نام مالک:.....	آخرین گواهی	شماره	تاریخ
قطعه		پروانه		
فرعی		عدم خلاف		
اصلی		پایان کار		

نشانی ملک:..... عرض گذر در مجاور ملک

شمالا:..... شرقا:..... جنوبا:..... غربا:.....

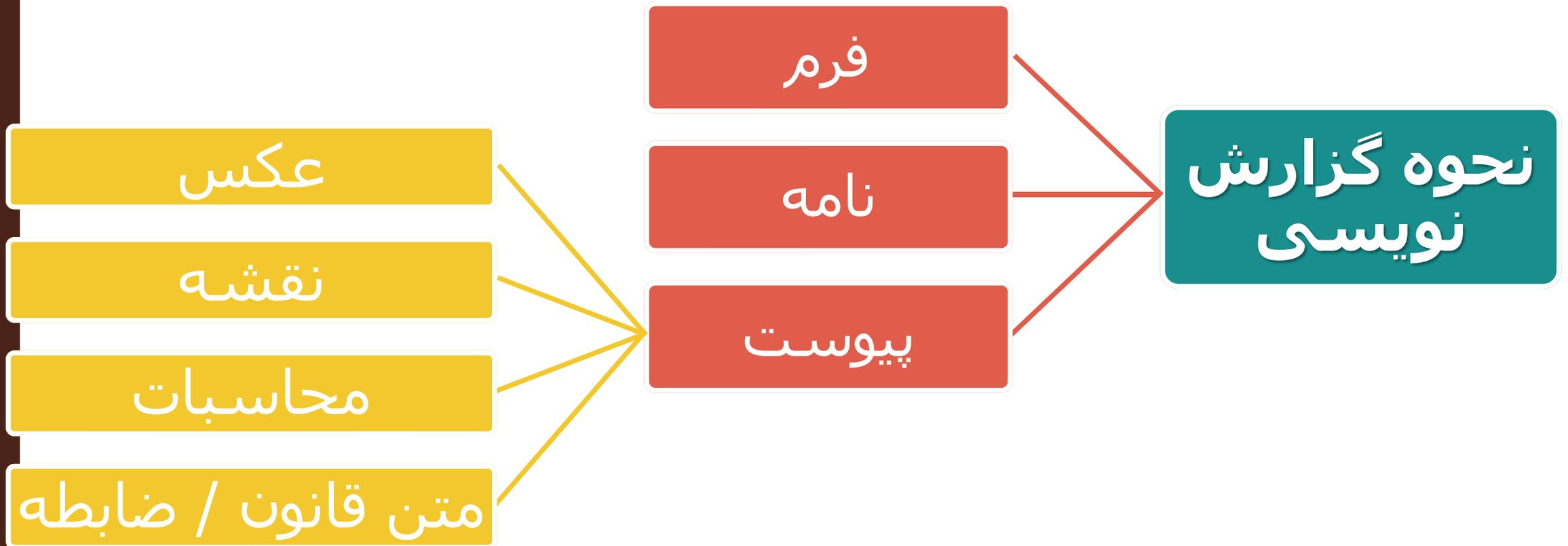
ابعاد مجاز		ابعاد طبق بازدید	
شمالا	مساحت مجاز:	شمالا	مساحت طبق بازدید:
شرق		شرق	
جنوب		جنوب	
غرب		غرب	

توضیحات ابعاد و پخ ها:

شیب زمین:	شیب زمین:	تراکم طبق پروانه:	نوع زمین: ب
مرحله ساختمانی:	نوع تاسیسات:	کاربری طبق پروانه:	نوع تاسیسات:
نوع اسکلت:	آسانسور:	ارتفاع نورگیری زیرزمین:	ارتفاع پیلوت:
عرض زمین:	شیب زمین:	ارتفاع زیرزمین:	ارتفاع مغازه ها:
ابعاد حیاط خلوت:	نماسازی:	دهانه مغازه ها: -	محوطه سازی:
تعداد طبقات موجود:	زیرزمین:	تعداد درختان مازاد بر ۶۰٪:	تعداد درختان کمتر از ۶۰٪:
تعداد طبقات مجاز:	زیرزمین:	تعداد قطعه زمین دایر ساختمان:	فاصله ملک تا خیابان اصلی:
تعداد قطعه زمین باربر:	تعداد پلاک های عقب نشینی کرده:	ساختمان پیش آمدگی نسبت به مجاورین دارد:	

کروکی

گزارش نویسی



کارشناس

کارشناس (دادرس)

✓ شخصی است حقیقی دارای مدرک تحصیلی حداقل کارشناسی از دانشگاهی معتبر و دارای پروانه کارشناسی اعم از کارشناس رسمی دادگستری (قانون کارشناسان رسمی دادگستری) ، کارشناس رسمی قوه قضائیه (موضوع ماده ۱۸۷ قانون برنامه سوم توسعه) و کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان (موضوع ماده ۲۷ قانون) که در حدود صلاحیت خود و با رعایت جهات رد کارشناسی با حفظ امانت حسب درخواست هر یک از مراجع قضایی ، ادارات ، نهادهای عمومی و ... بر اساس تخصص و دیدگاه تخصصی اعلام نظر روشن و صریح نماید.

✓ البته کارشناسان رسمی سازمان نظام مهندسی معدن و سازمان نظام مهندسی کشاورزی نیز از جمله کارشناسان رسمی محسوب می گردند.

رشته های کارشناسی

✓ کانون کارشناسان رسمی دادگستری در ۱۲ گروه (منابع آب و معادن ، ارزشیابی اموال منقول ؛ امور پزشکیو غذایی ، امور مالی ، امور وسائط نقلیه ، راه و ساختمان و نقشه برداری ، صنعت و فن ، فنون هنری ، کشاورزی و منابع طبیعی ، خدمات اداری و عمومی ، ایمنی حوادث ، بیو و نانو تکنولوژی) و دهها رشته کارشناس (مهندسی آب ، مواد ، معادن ، راه و ساختمان ، نقشه برداری ، ترافیک ، معماری و) دارد .

✓ بر اساس ائین نامه اجرایی ماده ۲۷ قانون و دستورالعمل ان در ۷ رشته اصلی شامل: عمران، معماری، شهرسازی، مکانیک، برق، ترافیک و نقشه برداری سازمان نظام مهندسی ساختمان بالغ بر ۲۰۰۰ کارشناس دارد.

جهات رد کارشناس طبق ماده ۲۷ قانون کارشناسان رسمی

دادگستری

- ✓ در تمامی مواردی که رجوع به کارشناسی لازم باشد به استثنای مواردی که در قوانین و مقررات جاری کشور به گونه دیگری برای وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکتهای دولتی، نهادهای عمومی غیردولتی و سایر دستگاههای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام می باشد، تعیین تکلیف شده است و یا مواردی که تابع قوانین و مقررات خاص می باشد. دستگاههای یاد شده در این ماده باید از وجود کارشناسان رسمی استفاده نمایند.
- ✓ تبصره ۱ ارجاع امر کارشناسی از ناحیه مراجع قضائی به کارشناس، تابع قانون آیین دادرسی می باشد.
- ✓ تبصره ۲ کارشناسان رسمی مکلفند در امور ارجاعی در صورت وجود جهات رد، موضوع را به طور کتبی اعلام و از مبادرت به کارشناسی امتناع نمایند، در غیر اینصورت متخلف محسوب و به مجازات انتظامی موضوع این قانون محکوم می شوند.
- ✓ جهات رد کارشناس رسمی همان جهات رد دادرس مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی می باشد.

جهات رد در قانون آیین دادرسی مدنی (م-۹۱)

✓ دادرس {کارشناس} در موارد زیر باید از رسیدگی امتناع نموده و طرفین دعوا نیز می توانند او را رد کنند.

الف - قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از هر طبقه بین دادرس {کارشناس} با یکی از اصحاب دعوا وجود داشته باشد.

ب - دادرس {کارشناس} قیم یا مخدوم یکی از طرفین باشد و یا یکی از طرفین مباشر یا متکفل امور دادرس {کارشناس} یا همسر او باشد.

ج - دادرس {کارشناس} یا همسر یا فرزند او، وارث یکی از اصحاب دعوا باشد.

د - دادرس {کارشناس} سابقاً در موضوع دعوی اقامه شده به عنوان دادرس یا داور یا کارشناس یا گواه اظهار نظر کرده باشد.

ه - بین دادرس {کارشناس} و یکی از طرفین و یا همسر یا فرزند او دعوی حقوقی یا جزایی مطرح باشد و یا در سابق مطرح بوده و از تاریخ صدور حکم قطعی دو سال نگذشته باشد.

و - دادرس {کارشناس} یا همسر یا فرزند او دارای نفع شخصی در موضوع مطروح باشند.

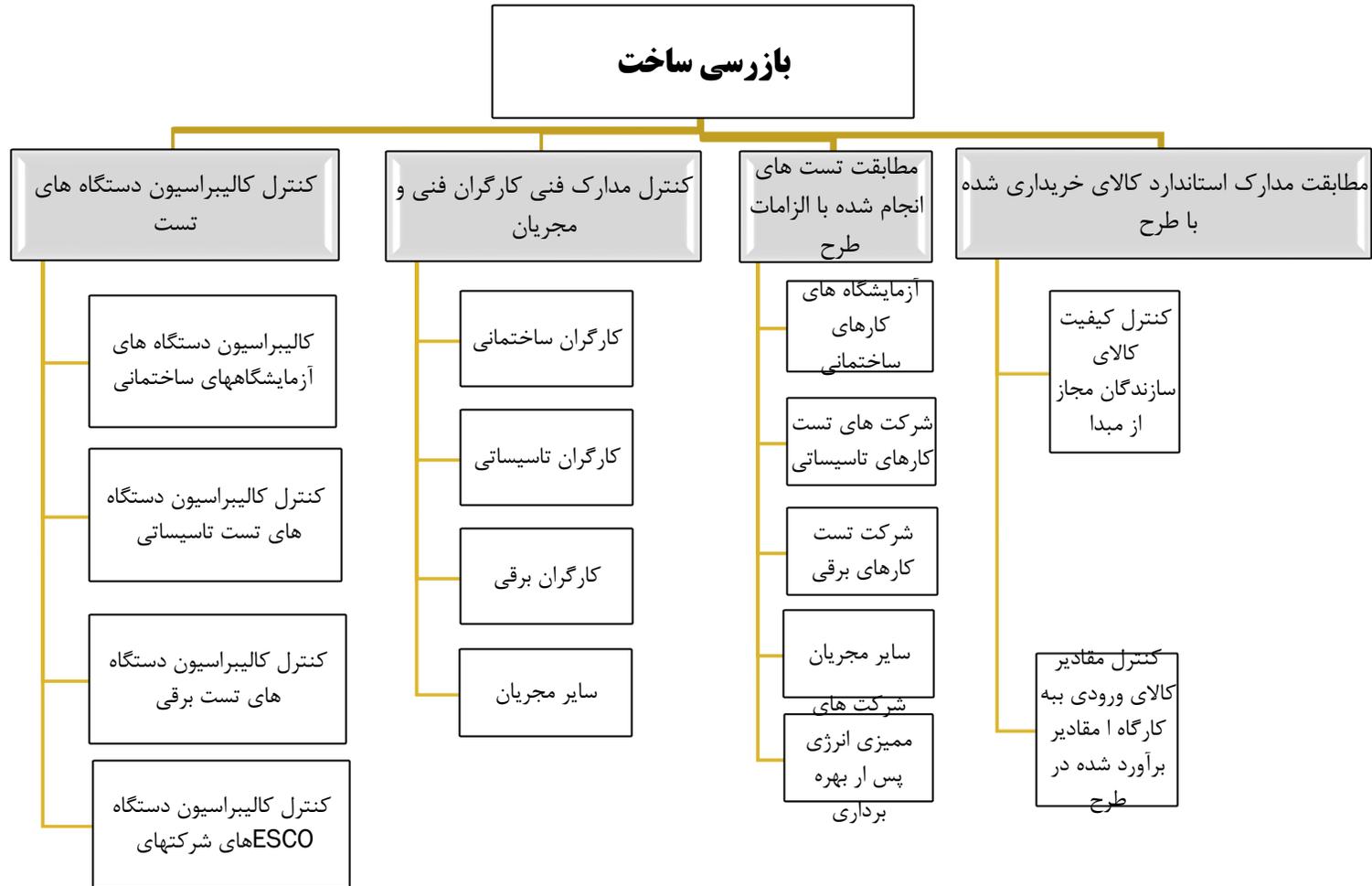
خدمات آزمایشگاهی

خدمات آزمایشگاهی

✓ مهندسان حقیقی یا حقوقی که وظیفه انجام مطالعات و تهیه گزارش ها یا انجام آزمایش های مختلف در پروژه مانند گزارش ژئوتکنیکی و شناسایی خاک، آزمایش های جوش و بتن و غیره را بر عهده دارند باید ضمن رعایت مقررات ملی ساختمان و سایر الزامات مربوط و انجام دقیق عملیات محلی، دقت لازم و کافی را در خدمات خود مبذول دارند. در غیر این صورت هر گونه ایراد یا نقص یا اشتباه در انجام این خدمات ممکن است موجب بروز مسئولیت مدنی، کیفری یا انتظامی شود.

بازرس

نمونه گردش کار بازرسی ساخت



تفاوت نظارت و بازرسی

✓ مطابق استاندارد ایزو ۸۴۰۲ بازرسی فعالیتی همچون اندازه گیری ، آزمایش، ازمون یا سنجش یک یا چند ویژگی از یک نهاد یا موجودیت entity و مقایسه نتایج با الزامات مشخص شده و ارائه گواهی انطباق (conformity)

مقایسه نظارت، بازرسی، ممیزی و کارشناسی

توضیحات	حوزه عملکرد			انجام		نام شغل	حرفه	ردیف
	حقوق	مدیریت	فنی	مستمر	دوره ای			
جنبه هدایتی و کنترلی دارد. نظارت قبل از انجام کار با ابزارهای اخطار، مواجهه و پیشگیری صورت می گیرد، در حین اجرا با ارزیابی، پایش و کنترل های لازم انجام می شود و بعد انجام کار در صورت صحت، تائیدیه های لازم صادر می گردد. نظارت جنبه فنی داشته و بصورت مستمر انجام می شود.	-	-	✓	✓	-	ناظر	نظارت (Supervision)	۱
صرفا پیدا کردن تخلفات، اشکالات و سوء جریان می باشد. رویکرد پلیسی دارد. در صورت مشاهده و ملاحظه تخلف موضوع گزارش می شود. حوزه عملکرد بازرس جنبه های فنی، مدیریتی و حقوقی می باشد.	✓	✓	✓	-	✓	بازرس	بازرسی (Inspection)	۲
به دنبال تطبیق و عدم تطبیق می باشد. بیشتر در حوزه مدیریت کاربرد دارد.	-	✓	✓	-	✓	ممیز	ممیزی (Audit)	۳
اعلام نظر صرفا فنی در خصوص یک موضوع خاص و حیطة مشخص بر اساس قرار کارشناسی صادر شده می باشد.	-	-	✓	-	✓	کارشناس	کارشناسی (Expert)	۴

نکته مهم: در هر چهار حرفه ذکر شده با ابزارهای کنترل (Control)، پایش (Monitoring)، بازنگری (Revision)، ارزیابی (Assessment)، ارزشیابی (Evaluation)، آزمایش (Experiment) و ... می توان به نتایج مورد نظر دست یافت.

تعارفہ خدمات مہندسی

ردیف	نام استان	مرکز	تأسیس	مساحت	جمعیت (سال ۹۰)	تعداد اعضای سازمان نظام مهندسی	شهرهای مهم	مختصات مرکز استان	ناظر عمران	ناظر معماری	ناظر نقشه برداری	ناظر مکانیک	ناظر برق
۱	آذربایجان شرقی	تبریز	۱۳۱۶	۳۵۰۶۵۰	۳۰۷۳۳۰۶۲۰		مرآغه، مرند و میانه	شمالی ۳۸°۵۲'۳۷" شرقی ۳۶°۲۸'۴۹"					
۲	آذربایجان غربی	ارومیه	۱۳۱۶	۳۷۰۳۱۱	۳۰۰۸۰۰۵۵۶		خوی، بوکان و میهاد	شمالی ۳۵°۰۳'۵۸" شرقی ۳۷°۵۲'۴۶"					
۳	اردبیل	اردبیل	۱۳۷۲	۱۷۰۸۰۰	۱۰۳۳۸۰۳۸۸		پارس آباد، متکین شهر و خلخال	شمالی ۳۸°۲۹'۵۰" شرقی ۳۸°۲۴'۳۷"					
۴	اصفهان	اصفهان	۱۳۱۶	۱۰۷۰۰۲۹	۳۰۸۷۹۰۳۱۲		کاشان، خمینی شهر و نجف آباد	شمالی ۳۲°۶'۵۱" شرقی ۵۱°۶'۱۹"	در هر مترمربعی دارد	پالای ۱۰۰۰ متر مربع دارد	پالای ۱۰۰۰ متر مربع دارد	پالای ۱۰۰۰ متر مربع دارد	
۵	ایبز	کرج	۱۳۸۹	۵۰۸۳۳	۲۰۳۱۲۰۵۱۳		کمال شهر، نظرآباد و محمدشهر	شمالی ۳۵°۳۹'۱۷" شرقی ۵۰°۵۷'۳۳"					
۶	ایلام	ایلام	۱۳۵۳	۲۰۰۱۳۳	۵۵۷۰۵۹۹		دختران، ایوان و آبدان	شمالی ۳۳°۴۸'۵۳" شرقی ۳۶°۳۲'۳۹"					
۷	بوشهر	بندر بوشهر	۱۳۵۲	۲۲۰۷۳۳	۱۰۰۲۲۰۹۴۹		بازرگان، بندر کنگان و بندر کتکوه	شمالی ۲۸°۲۲'۰۳" شرقی ۵۰°۸۳'۰۹"					
۸	تهران	تهران	۱۳۵۷	۱۲۰۹۸۱	۱۲۰۱۸۳۰۳۹۱		اسلامشهر، ملارد و قدس	شمالی ۳۵°۴۱'۵۹" شرقی ۵۱°۲۰'۱۶"	در هر مترمربعی دارد	پالای ۱۵۰۰ متر مربع دارد	پالای ۱۵۰۰ متر مربع دارد	پالای ۱۵۰۰ متر مربع دارد	
۹	چهارمحال و بختیاری	شهرکرد	۱۳۵۲	۱۶۰۳۳۳	۸۹۵۰۲۴۳		بروجن، اردکان و هفتکل	شمالی ۳۰°۸۲'۳۳" شرقی ۵۰°۸۲'۳۳"					
۱۰	خراسان جنوبی	بیرجند	۱۳۸۳	۱۵۱۰۱۹۳	۶۸۵۰۵۸۱		قائن، طبس و فردوس	شمالی ۳۲°۴۲'۱۳" شرقی ۵۹°۲۹'۱۳"					
۱۱	خراسان رضوی	مشهد	۱۳۱۶	۱۱۸۰۸۵۴	۵۰۹۹۳۰۳۰۲		نیشابور، سبزوار و تربت حیدریه	شمالی ۳۶°۳۰' شرقی ۵۹°۳۰'					
۱۲	خراسان شمالی	بجنورد	۱۳۸۳	۲۸۰۳۳۳	۸۶۷۰۷۷۷		شیروان، اسفراین و آستانه	شمالی ۳۷°۲۵'۳۳" شرقی ۵۷°۳۳'۱۷"					
۱۳	خوزستان	اهواز	۱۳۱۶	۶۴۰۰۵۵	۳۰۵۳۱۰۷۲۰		دزفول، آبادان و بندر ماهشهر	شمالی ۳۱°۵۳'۱۷" شرقی ۴۹°۸۸'۳۳"					
۱۴	زنجان	زنجان	۱۳۵۲	۲۱۰۷۷۳	۱۰۰۱۵۰۷۳۳		ایهر، خرمدره و قباد	شمالی ۳۶°۴۷'۰۹" شرقی ۳۸°۳۸'۱۱"					
۱۵	سمنان	سمنان	۱۳۵۵	۹۷۰۳۹۱	۶۳۱۰۲۱۸		شاهروان، دامغان و گرمسار	شمالی ۳۵°۵۷'۲۶" شرقی ۵۳°۳۹'۰۳"					
۱۶	سیستان و بلوچستان	زاهدان	۱۳۳۶	۱۸۰۰۷۲۶	۲۰۵۳۳۰۳۳۷		زابل، ایرانشهر و چابهار	شمالی ۲۹°۳۵'۵۸" شرقی ۶۰°۸۵'۳۴"					
۱۷	فارس	شیراز	۱۳۱۶	۱۲۲۰۶۰۸	۳۰۵۹۶۰۶۸۵		مرودشت، چهرم و قسا	شمالی ۲۹°۴۹'۴۸" شرقی ۵۲°۵۰'۸۸"					
۱۸	قزوین	قزوین	۱۳۷۶	۱۵۰۵۶۷	۱۰۲۰۱۰۵۶۵		الوند، تاکستان و آبیک	شمالی ۳۶°۲۶'۴۱" شرقی ۵۰°۰۰'۳۸"					
۱۹	قم	قم	۱۳۷۵	۱۱۰۵۲۶	۱۰۱۵۱۰۶۷۲		قنوات، چغریه و کهنک	شمالی ۳۳°۴۳'۱۱" شرقی ۵۰°۸۹'۰۶"					
۲۰	کردستان	سنندج	۱۳۳۷	۲۹۰۱۳۷	۱۰۴۹۳۰۶۳۵		سقز، مریان و پانه	شمالی ۳۵°۳۰'۲۹" شرقی ۴۷°۰۰'۲۶"					
۲۱	کرمان	کرمان	۱۳۱۶	۱۸۱۰۷۸۵	۲۰۹۳۸۰۹۸۸		میرجان، رفسنجان و جیرفت	شمالی ۳۰°۲۸'۰۲" شرقی ۵۷°۰۰'۴۷"					
۲۲	کرمانشاه	کرمانشاه	۱۳۱۶	۲۴۰۹۹۸	۱۰۹۳۵۰۳۳۷		اسلام آباد غرب، کتکاور و جوآرود	شمالی ۳۳°۳۴'۳۸" شرقی ۴۶°۴۲'۰۵"					
۲۳	کهگیلویه و بویراحمد	یاسوج	۱۳۵۵	۱۵۰۵۰۳	۶۵۸۰۶۳۹		دوکتیان، دمدشت و لیکنک	شمالی ۳۰°۳۹'۲۵" شرقی ۵۱°۳۶'۱۰"					
۲۴	گلستان	گورگان	۱۳۷۶	۲۰۰۳۳۷	۱۰۷۷۷۰۰۱۳		کنید کلووس، علی آباد کتول و بندر ترکمن	شمالی ۳۶°۴۳'۳۹" شرقی ۵۴°۳۴'۵۷"	-				
۲۵	گیلان	رشت	۱۳۱۶	۱۴۰۰۳۲	۲۰۴۸۰۰۸۷۳		بندر انزلی، لاهیجان و لنگرود	شمالی ۳۷°۲۲'۳۳" شرقی ۴۹°۴۳'۵۵"	در هر مترمربعی دارد	پالای ۵۰۰ متر مربع دارد	پالای ۵۰۰ متر مربع دارد	پالای ۵۰۰ متر مربع دارد	
۲۶	لرستان	خرم آباد	۱۳۵۲	۲۸۰۲۹۳	۱۰۷۵۳۰۳۳۳		بروجرد، نوری و کوهدشت	شمالی ۳۲°۳۶'۶۶" شرقی ۴۸°۳۵'					
۲۷	مازندران	ساری	۱۳۱۶	۳۲۰۸۳۳	۳۰۰۷۳۰۹۳۳		آمل، بابل و قائم شهر	شمالی ۳۶°۵۶'۵۸" شرقی ۵۳°۰۰'۵۹"					
۲۸	مرکزی	اراک	۱۳۳۶	۲۹۰۱۳۷	۱۰۳۱۳۰۹۵۹		ساوه، خمین و محلات	شمالی ۳۳°۰۸'۰۰" شرقی ۴۹°۴۷'۳۳"					
۲۹	هرمزگان	بندرعباس	۱۳۳۶	۷۰۰۶۹۷	۱۰۵۷۸۰۱۸۳		میناب، دهباز و بندر لنگه	شمالی ۲۷°۱۸'۳۳" شرقی ۵۶°۲۶'۶۶"					
۳۰	همدان	همدان	۱۳۵۲	۱۹۰۳۳۸	۱۰۷۵۸۰۲۳۸		ملایر، نهاوند و انداباد	شمالی ۳۳°۰۰'۰۵" شرقی ۴۸°۱۶'۳۳"	در هر مترمربعی دارد	پالای ۱۵۰۰ متر مربع دارد	پالای ۱۵۰۰ متر مربع دارد	پالای ۱۵۰۰ متر مربع دارد	
۳۱	یزد	یزد	۱۳۵۲	۷۳۰۳۷۷	۱۰۰۱۱۰۳۸۱		مید، اردکان و حمیدیا	شمالی ۳۱°۸۹'۶۱" شرقی ۵۴°۳۶'۰۶"					

جدول تفکیک تعرفه های خدمات مهندسی نظارت (ریال) ۱۳۹۵							
رشته /گروه ساختمانی	الف	ب	ج		د		
			۱۰ تا ۱ طبقه	۷ و ۶ طبقه	۱۲ و ۱۱ طبقه	۱۵ تا ۱۳ طبقه و بالاتر	
هماهنگ کننده	۲ و ۱ طبقه	۵ تا ۳ طبقه	۱۰ تا ۱ طبقه	۷ و ۶ طبقه	۱۲ و ۱۱ طبقه	۱۵ تا ۱۳ طبقه و بالاتر	
همانگ کننده	۱۰۶۲۸	۱۳۴۹۶	۲۳۶۲۹	۱۹۹۵۱	۲۲۹۹۶	۲۶۵۸۲	۴۰۲۰۴
عمران	۶۱۹۹۸	۶۵۵۵۴	۹۴۵۱۶	۷۹۸۰۳	۱۱۱۸۱۹	۱۲۳۹۷۲	۱۳۶۲۴۷
معماری	۷۶۱۶۹	۶۹۴۱۰	۱۰۰۴۲۳	۸۴۷۹۱	۱۱۳۶۵۲	۱۲۶۰۰۴	۱۳۸۴۸۰
تاسیسات مکانیکی	۱۷۷۱۴	۲۸۹۲۱	۴۵۷۸۱	۳۸۶۵۵	۶۷۸۲۵	۷۵۱۹۶	۸۲۶۴۱
تاسیسات برقی	۱۰۶۲۸	۱۵۴۲۴	۳۱۰۱۳	۲۶۱۸۵	۴۰۳۲۸	۴۴۷۱۱	۴۹۱۲۸
جمع	۱۷۷۱۳۷	۱۹۲۸۰۵	۲۹۵۳۱۳	۲۴۹۳۸۴	۳۶۶۶۲۰	۴۰۶۴۶۴	۴۴۶۷۱۰

حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت تک رشته (ریال) ۱۳۹۵							
گروه ساختمان	۲ و ۱ طبقه	۵ تا ۳ طبقه	۷ و ۶ طبقه	۱۰ تا ۱ طبقه	۱۲ و ۱۱ طبقه	۱۵ تا ۱۳ طبقه و بالاتر	قیمت هر متر مربع (ریال)

جدول تفکیک درصدی تعرفه های خدمات مهندسی				
رشته /گروه ساختمانی	الف	ب	ج	د
هماهنگ کننده	۶٪	۷٪	۸٪	۹٪
عمران	۳۵٪	۳۴٪	۳۳٪	۳۰/۵٪
معماری	۴۲٪	۳۶٪	۲۴٪	۳۱٪
تاسیسات مکانیکی	۱۰٪	۱۵٪	۱۵/۵٪	۱۸/۵٪
تاسیسات برقی	۶٪	۸٪	۱۰/۵٪	۱۱٪
جمع	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪

مراحل پرداخت حق الزحمه نظارت						
مراحل پرداخت	صدور جواز	اتمام فونداسیون	اتمام اسکلت	اتمام سفت کاری	اتمام تازک کاری	پایان کار
درصد پرداخت	۵۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪

جدول تفکیک تعرفه های خدمات مهندسی طراحی (ریال) ۱۳۹۵							
رشته /گروه ساختمانی	الف	ب	ج		د		
			۱۰ تا ۱ طبقه	۷ و ۶ طبقه	۱۲ و ۱۱ طبقه	۱۵ تا ۱۳ طبقه و بالاتر	
هماهنگ کننده	۲ و ۱ طبقه	۵ تا ۳ طبقه	۱۰ تا ۱ طبقه	۷ و ۶ طبقه	۱۲ و ۱۱ طبقه	۱۵ تا ۱۳ طبقه و بالاتر	
همانگ کننده	۸۷۲۵	۱۱۰۳۷	۱۶۳۳۱	۱۹۳۲۴	۲۶۹۴۵	۲۹۹۴۲	۳۲۸۹۴
عمران	۵۰۸۹۸	۵۳۶۱۰	۶۵۳۲۳	۷۷۲۹۸	۹۱۴۱۲	۱۰۱۴۷۱	۱۱۱۴۷۴
معماری	۶۲۵۳۲	۵۶۷۶۳	۶۹۴۰۵	۸۲۱۲۹	۹۲۸۰۹	۱۰۳۱۲۵	۱۱۳۳۰۲
تاسیسات مکانیکی	۱۴۵۴۲	۲۳۶۵۱	۳۱۶۴۱	۳۷۴۴۱	۵۵۲۸۶	۶۱۵۴۸	۶۷۶۱۶
تاسیسات برقی	۸۷۲۵	۱۲۶۱۴	۲۱۴۳۴	۲۵۲۶۲	۳۲۹۳۲	۳۶۵۹۶	۴۰۲۰۴
جمع	۱۴۵۴۲۳	۱۵۷۶۷۵	۲۰۴۱۳۳	۲۴۱۵۵۶	۲۹۹۳۸۵	۳۳۲۶۹۳	۳۶۵۴۹۰

خدمات ساخت و ساز هر متر مربع پنا (جدول شماره ۱۰ مبحث دوم صفحه ۷۵) ۱۳۹۵							
گروه ساختمان	۲ و ۱ طبقه	۵ تا ۳ طبقه	۷ و ۶ طبقه	۱۰ تا ۱ طبقه	۱۲ و ۱۱ طبقه	۱۵ تا ۱۳ طبقه و بالاتر	قیمت هر متر مربع (ریال)

درصد حق الزحمه خدمات مهندسی (جدول شماره ۱۱ مبحث ۲- صفحه ۷۷)				
رشته /گروه ساختمانی	الف	ب	ج	د
رشته /گروه ساختمانی	۲ و ۱ طبقه	۵ تا ۳ طبقه	۷ و ۶ طبقه	۱۰ تا ۱ طبقه
درصد نظارت ۴ رشته	۲.۲۹	۲.۳۶	۲.۴۸	۲.۵۸
درصد طراحی ۴ رشته	۱.۸۸	۱.۹۳	۲.۰۳	۲.۱۱

سازمان
نظام مهندسی ساختمان
استان تهران



مراحل اجرای ساختمان

مراحل اجرای پروژه ساختمانی

✓ طراحی و اخذ پروانه از مرجع صدور پروانه

✓ عقد قرارداد

✓ تجهیز کارگاه

✓ اجرای ساختمان توسط سازندی ذی صلاح (با نظارت ناظر)

- تبصره: در شرایطی داشتن مسئول ایمنی (بالای ۳۰۰۰ متر و ۱۸ متر ارتفاع) الزامی است.

✓ برچیدن کارگاه

✓ صدور شناسنامه فنی و گواهی پایان کار ساختمان

✓ بهره برداری (نگهداری و تعمیرات)

پروانه ساختمان

صفحه ۵ از ۹

(نسخه رونوشت)

کد دفتر خدمات الکترونیک شهیر: ۰۲۰۴

مشخصات پروانه					
شماره پروانه: ۲۰۰۲۰۲۰۲		نوع پروانه: تخریب ونوسازی		شماره پروانه: ۲۰۰۲۹۱۰۹	
تاریخ صدور: ۱۳۹۲/۱۲/۲۱		آخرین وضعیت کل به تفکیک طبقه و کاربرد			
ساختمان	طبقه	بنای قابل احداث طبق این پروانه		کاربرد	بنای مجاز کل
		واحد	مساحت		
آسانسور مسکونی	۰	۱	۳۰.۲۰	۱	۳۰.۲۰
لابی	۰	۲	۶.۷۲	۲	۶.۷۲
طبقه ۳	۰	۶	۱۹۳.۶۰	۶	۱۹۳.۶۰
مسکونی	۰	۲	۱۷۱.۲۰	۲	۱۷۱.۲۰
راه پله مسکونی	۰	۱	۱۲.۴۸	۱	۱۲.۴۸
آسانسور مسکونی	۰	۱	۳۰.۲۰	۱	۳۰.۲۰
لابی	۰	۲	۶.۷۲	۲	۶.۷۲
طبقه ۴	۰	۶	۱۹۳.۶۰	۶	۱۹۳.۶۰
مسکونی	۰	۲	۱۷۱.۲۰	۲	۱۷۱.۲۰
راه پله مسکونی	۰	۱	۱۲.۴۸	۱	۱۲.۴۸
آسانسور مسکونی	۰	۱	۳۰.۲۰	۱	۳۰.۲۰
لابی	۰	۲	۶.۷۲	۲	۶.۷۲
طبقه ۵	۰	۶	۱۹۳.۶۰	۶	۱۹۳.۶۰
مسکونی	۰	۲	۱۷۱.۲۰	۲	۱۷۱.۲۰
راه پله مسکونی	۰	۱	۱۲.۴۸	۱	۱۲.۴۸
آسانسور مسکونی	۰	۱	۳۰.۲۰	۱	۳۰.۲۰
لابی	۰	۲	۶.۷۲	۲	۶.۷۲

جزئیات آخرین وضعیت					
ساختمان	طبقه	بنای قابل احداث طبق این پروانه		کاربرد	بنای مجاز کل
		واحد	مساحت		
ساختمان ۱	۰	۵۴	۱۳۷۹.۲۰	جمع	۱۳۷۹.۲۰
زیرزمین ۱	۰	۱۶	۲۰۵.۶۰	جمع	۲۰۵.۶۰
۰	۰	۹	۳۰.۴۳	انبار مسکونی	۳۰.۴۳
۰	۰	۵	۱۶۰.۵۹	پارکینگ مسکونی	۱۶۰.۵۹
۰	۰	۱	۱۱.۳۸	راه پله مسکونی	۱۱.۳۸
۰	۰	۱	۳۰.۲۰	آسانسور مسکونی	۳۰.۲۰
همکف	۰	۸	۲۰۵.۶۰	جمع	۲۰۵.۶۰
۰	۰	۱	۱۶.۷۸	تاسیسات مسکونی	۱۶.۷۸
۰	۰	۵	۱۷۴.۲۴	پارکینگ مسکونی	۱۷۴.۲۴
۰	۰	۱	۱۱.۳۸	راه پله مسکونی	۱۱.۳۸

عابد ملکی
شهردار منطقه ۲

از پناه مهدی سراجی
معاون شهرسازی و معماری منطقه ۲
شهردار منطقه ۲



پروانه ساختمان

صفحه ۱ از ۶

(نسخه اصل)

کد دفتر خدمات الکترونیک شهیر: ۰۸۰۳

مشخصات پروانه																													
شماره پروانه: ۸۰۰۷۸۶۵۰		نوع پروانه: تخریب ونوسازی		شماره پروانه: ۸۰۰۱۹۷۷۸																									
تاریخ ثبت درخواست: ۱۳۸۹/۰۸/۲۲		شماره درخواست: ۱۴۰۸۹۱		شماره سریال: ۸۸۹۰۳۵۵۱۰																									
<p>اعتبار این پروانه برای شروع عملیات ساختمانی ۲۴ ماه از تاریخ صدور است مهلت انعام عملیات ساختمانی ۲۴ ماه از تاریخ صدور می باشد.</p> <p>کد شناسایی ملک: ۰-۲۹-۲۶۸۷۹</p> <p>کد پستی: ۱۶۴۷۶۵۸۶۱</p> <p>نشانی متقاضی: حافظه شمالی نیش زرتشت شرقی پلاک ۱۵۶۳</p>																													
<p>نام مالک: مرتضی عالی یگانه</p> <p>کد شناسایی ملک: ۰-۲۹-۲۶۸۷۹</p> <p>تراکم مصوب: ۱۲۰٪</p> <p>حوزه پارکینگ: ۲</p> <p>منطقه: ۸</p> <p>ناحیه: ۱</p> <p>سطح اشغال مجاز: ۶۰.۰۰٪</p> <p>محدوده: ۵ ساله</p> <p>مساحت زمین طبق سند: ۱۶۶.۸۱</p> <p>مساحت زمین موجود: ۱۶۶.۸۱</p> <p>مساحت زمین پس از اصلاحی: ۱۶۶.۰۲</p> <p>مساحت مملک تراکم: ۱۶۶.۸۱</p> <p>وضعیت سند: سند شش دانگ دارد</p> <p>فضای سبز: در محوطه: ۰.۰۰</p> <p>بصورت عمودی: ۰.۰۰</p> <p>روی پام: ۲۵.۰۰</p> <p>تعداد ایستگاههای تجمعی: ۰</p> <p>نشانی ملک: حافظه شمالی نیش زرتشت شرقی پلاک ۱۵۶۳</p>																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>پلاک نیشی ملک</th> <th>قطعه</th> <th>فرعی</th> <th>اصلی</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>۷۱۸۲</td> <td>۷۰۴۵</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					پلاک نیشی ملک	قطعه	فرعی	اصلی	۷۱۸۲	۷۰۴۵																			
پلاک نیشی ملک	قطعه	فرعی	اصلی																										
۷۱۸۲	۷۰۴۵																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>حدود</th> <th>ایجاد مندرج در سند</th> <th>ایجاد موجود</th> <th>عرض گذر اصلاحی</th> <th>ایجاد پایمانده</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شمالاً</td> <td>شمال به پلاک ۶۰۲۴</td> <td>شمال به پلاک ۶۰۲۳</td> <td></td> <td>شمال به پلاک ۶۰۲۳</td> </tr> <tr> <td>شرقاً</td> <td>شرق به پلاک ۲۶۰۷۵</td> <td>شرق به پلاک ۲۶۰۷۵</td> <td></td> <td>شرق به پلاک ۲۶۰۷۵</td> </tr> <tr> <td>جنوباً</td> <td>جنوب به گذر ۶۰۲۴</td> <td>جنوب به گذر ۶۰۲۳</td> <td>جنوب ۸.۰۰</td> <td>جنوب به گذر ۶۰۲۳</td> </tr> <tr> <td>غرباً</td> <td>غرب به پلاک ۲۶۰۷۵</td> <td>غرب به پلاک ۲۶۰۷۵</td> <td></td> <td>غرب به پلاک ۲۶۰۶۵</td> </tr> </tbody> </table>					حدود	ایجاد مندرج در سند	ایجاد موجود	عرض گذر اصلاحی	ایجاد پایمانده	شمالاً	شمال به پلاک ۶۰۲۴	شمال به پلاک ۶۰۲۳		شمال به پلاک ۶۰۲۳	شرقاً	شرق به پلاک ۲۶۰۷۵	شرق به پلاک ۲۶۰۷۵		شرق به پلاک ۲۶۰۷۵	جنوباً	جنوب به گذر ۶۰۲۴	جنوب به گذر ۶۰۲۳	جنوب ۸.۰۰	جنوب به گذر ۶۰۲۳	غرباً	غرب به پلاک ۲۶۰۷۵	غرب به پلاک ۲۶۰۷۵		غرب به پلاک ۲۶۰۶۵
حدود	ایجاد مندرج در سند	ایجاد موجود	عرض گذر اصلاحی	ایجاد پایمانده																									
شمالاً	شمال به پلاک ۶۰۲۴	شمال به پلاک ۶۰۲۳		شمال به پلاک ۶۰۲۳																									
شرقاً	شرق به پلاک ۲۶۰۷۵	شرق به پلاک ۲۶۰۷۵		شرق به پلاک ۲۶۰۷۵																									
جنوباً	جنوب به گذر ۶۰۲۴	جنوب به گذر ۶۰۲۳	جنوب ۸.۰۰	جنوب به گذر ۶۰۲۳																									
غرباً	غرب به پلاک ۲۶۰۷۵	غرب به پلاک ۲۶۰۷۵		غرب به پلاک ۲۶۰۶۵																									

توضیحات بر و کف: حدجنوب بگذر ۸م و ۱۰م عقبترسند/تراکم سندبالرانه فرم رایگان
برویبل و طرحهای اجرایی

شماره فیشهای پرداخت عوارض			
زیربنا: ۸۷۰۰۳۴۷۴	پذیره: ---	مازاد برتراکم پایه مالی: ۸۷۰۰۳۴۷۴	مشرقیت: ---
پیش آمدگی به گذر: ---	تعمیر کاربری: ---	پارکینگ: ---	مشرقیت: ---
حق بیمه کارگران: ۴۳۷۶۷۸	ایمنی: ۴۰۳۴۴۶	تفکیک: ---	مشرقیت: ---
آموزش و پرورش: ۴۸۲۹۴۰	حق الزحمه سازمان نظام مهندسی: ---	حق الزحمه ناظران: ---	مشرقیت: ---

محمد مهدی نادانویی
شهردار منطقه ۸

مهرمان خدیو
معاون شهرسازی و معماری

صحت اطلاعات مندرج در این برگ در صورت تطبیق با اطلاعات موجود در سایت شهرداری مورد تایید می باشد.

تعهدات عوامل اجرای پروژه ساختمانی

تعهدات مالک

- ✓ فراهم کردن تمهیدات اجرای ساختمان در دوره پروانه
- ✓ اجرای ساختمان توسط مجری ذی صلاح
- ✓ نصب تابلو قبل از شروع عملیات
- ✓ اطلاع به مهندس ناظر یک هفته قبل از شروع عملیات
- ✓ نگهداری نقشه ها و کلیه مدارک در کارگاه ساختمانی
- ✓ استعلام موقعیت شبکه و خطوط و تأسیسات عبوری شهری
- ✓ اطلاع و ابلاغ آیین نامه حفاظتی کارهای ساختمانی
- ✓ بیمه کار و کارگران
- ✓ اطلاع به مهندس ناظر در صورت تغییر در مالکیت
- ✓ پرداخت هزینه های نظارت و تمدید و تطویل آن

برگ تعهد مالک

به نام خدا

تعهدات مالک

اینجانب فرزند دارای شماره شناسنامه صادره از و شماره ملی بعنوان صاحب کار یا مالک (وکیل صاحب کار - طبق وکالت نامه پیوست) پلاک ثبتی واقع در ساختمان خود را در پلاک فوق بر اساس پروانه صادره از منطقه شهرداری تهران آغاز نمایم، بدینوسیله متعهد و مکلف می باشم:

- ۱- تمهیدات و تعهدات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورم.
- ۲- کلیه امور اجرایی را توسط مجری ساختمان دارای صلاحیت و براساس قرارداد منعقد به انجام رسانم و از هرگونه دخالت در امور فنی و تخصصی کار اکیداً خودداری نمایم.
- ۳- در صورتیکه مجری را به هر دلیلی تغییر دهم، نسخه ای از قرارداد جدید اجرای ساختمان را به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران و شهرداری تهران و مهندس ناظر هماهنگ کننده تحویل دهم.
- ۴- قبل از آغاز عملیات ساختمانی از نصب تابلوی مشخصات پروژه ، طبق ضوابط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران اطمینان حاصل کنم.
- ۵- یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان ، مراتب را کتباً با ذکر زمان و نوع عملیات به اتفاق مجری به مهندس ناظر هماهنگ کننده اطلاع داده و در پایان هر یک از مراحل مشخص عملیات ساختمانی اجازه شروع مرحله بعد را به اتفاق مجری کتباً از مهندس ناظر اخذ نمایم.
- ۶- قبل از انقضاء مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کنم که انفصالی در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر هماهنگ کننده بگذارم.
- ۷- امکانات و شرایط برای بازدیدها و اعمال کنترل های لازم در کارگاه و محیط پیرامونی آن را رأساً یا توسط مجری برای مهندسان ناظر، تا پایان کار فراهم نمایم و موانعی که ممکن است در روند بازدیدها و اعمال کنترل ها بوجود آید، برطرف کنم.
- ۸- ترتیبی بدهم که در تمام مدت اجرای کار نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمان و دفتر مخصوص گزارش بازدیدها در کارگاه نگهداری شود.
- ۹- هرگونه آزمایشی را که (مهندس) مهندسان ناظر انجام آن را ضروری می دانند به موقع توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت انجام داده و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر مربوط قرار دهم.

نام و نام خانوادگی و امضاء صاحب کار (وکیل صاحب کار)
امضاء
تاریخ

محل گواهی امضاء صاحب کار توسط دفتر اسناد رسمی

برگ تعهد نقشه



برگ تعهد تهیه نقشه های معماری

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

این قسمت توسط شهرسازی متخلفه تکمیل می شود.

اینجانب: فرزند: شماره شناسنامه: صادره: آدرس: شماره: شماره سریال امور مهندسين ناظر: تاريخ:

دارای شماره: امضاء شهرداری: شماره ملی: نظام مهندسی: پروانه اشتغال: کد پستی:

پایه: معتبر تا تاریخ: صادره از وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس قانون مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرائی آن مصوب سال ۱۳۷۵ بدینوسیله اعلام می دارم که نقشه های معماری پیوست مربوط به ساختمان خاتم / آقای: در پلاک ثبتی شماره اصلی: فرعی: تفکیکی: بخش: متراژ کل بنا: تعداد کل طبقات واقع در:

با توجه به ضوابط و مقررات جاری شهرداری و رعایت مقررات ملی ساختمان و آئین نامه های مربوطه که تاکنون توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام شده توسط اینجانب تهیه گردیده است. ضمناً اصل نقشه ها در بایگانی دفتر اینجانب نگهداری می شود که در هر مقطع زمانی با درخواست شهرداری تحویل خواهد شد.

• اینجانب از میزان ظرفیت اشتغال مجاز سال جاری اطلاع دارم و تعهد می نمایم در انجام خدمات فوق الذکر حدود و صلاحیت و ظرفیت مجاز سال جاری رعایت شده است

محل مهر و امضاء مهندس

اینجانب: فرزند: شماره شناسنامه: ساکن: مالک پلاک ثبتی اصلی: فرعی: تفکیکی: واقع در:

بدینوسیله خاتم / آقای: را به عنوان مهندس طراحی نقشه های ساختمانی پلاک ثبتی فوق الذکر معرفی نموده و نقشه های معماری تهیه شده توسط ایشان را جهت صدور پروانه ساختمانی به پیوست ارائه می نمایم.

محل امضاء مالک

توجه: امضاء مهندس و مالک در دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.

برگ تعهد مجری

((بسمه تعالی))

تعهدات مجری

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران

با سلام و احترام

اینجانب دارای عضویت شماره آن سازمان و پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته به شماره به شماره پروانه اشتغال مجری حقوقی بدینوسیله اعلام می دارم یک نسخه مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) و مبحث دوازدهم (ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا) را در تاریخ از سازمان دریافت نموده و مفاد آنها و سایر مباحث مقررات ملی ساختمان توسط سازمان استان به اینجانب ابلاغ گردید.

• متعهد می گردم در تمام عملیات اجرایی ساختمان پلاک نیتی واقع در منطقه شهرداری به مالکیت که تعهد اجرای آن را پذیرفته ام، دقیقاً مفاد نقشه ها، مشخصات فنی مصوب، پروانه ساختمان و مباحث مقررات ملی ساختمان را در حین اجرای ساختمان رعایت نمایم و ضمناً اعلام مینمایم که صلاحیت و ظرفیت اجرای پلاک فوق الذکر را دارا می باشم.

• تعهد مینمایم با استناد به بند ۹-۴-۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، جهت اجرای کار صدرالذکر یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی در اجرای ساختمان را بعنوان مسئول کارگاه به کار گماشته و وی را به صاحب کار، مهندس ناظر هماهنگ کننده حقیقی یا مدیرعامل ناظر حقوقی، سازمان استان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی نمایم.

• تعهد می نمایم در زمان شروع عملیات اجرایی موارد زیر را با استفاده از خدمات مهندس نقشه بردار دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی نقشه برداری و با لحاظ کردن صلاحیت وی کنترل کرده و تأییدیه مهندس مذکور را در مورد صحت مختصات و مشخصات هندسی اخذ و به شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ارائه نماید.

- ۱- حدود نیتی ملک و حدود واقعی موجود و انطباق آن دو با یکدیگر
- ۲- پیاده کردن پلان فونداسیون و کنترل رقوم زیر فونداسیون و روی فونداسیون نسبت به نقطه مبدأ ارتفاعی
- ۳- کنترل محوربندی ساختمان
- ۴- کنترل مختصات هندسی ستونها
- ۵- کنترل رقوم سقفها

ضمناً قبل از شروع عملیات اجرایی نام مهندس نقشه بردار را رسماً به ناظر هماهنگ کننده و سازمان نظام مهندسی اعلام می نمایم.

نام و نام خانوادگی مهندس مجری

تاریخ

مهر و امضاء

صحت امضاء.....مجری فوق گواهی می شود.

نام و نام خانوادگی و سمت وامضای تأیید کننده

تاریخ: شماره:

برگ تعهد نظارت



برگ تعهد نظارت

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

این قسمت توسط شهرسازی منطقه تکمیل می شود

ابتدایی:	فرزند:
شماره شناسنامه:	شماره:
	آدرس:
	تاریخ:

نمای شماره:	امضاء شهرداری:
و شماره:	نظام مهندسی:
و شماره:	پروانه اشتغال:

پایه: معین تا تاریخ: شماره از وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس قانون مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرایی آن مصوب سال ۱۳۷۰ و با توجه به تبصره ۷ لایحه قانونی اصلاح تبصره های ماده صد قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب اسلامی ایوان بین‌حرفه‌ای تغییر نظارت خود را بر احداث ساختمان خاتم آقایی:

در پلاک ثبتی شماره اصلی: فرعی: تلفنکی: پیش: مترلا کل: تعداد کل طبقات:

که از آن شهرداری تسهیل پروانه ساختمانی می نماید. اعلام و تمدد می نماید که براین شواهد و مقررات شهرداری و مفاد نقشه های مصوبه و با رعایت استانداردهای ساختمانی و اصول فنی بر احداث ساختمان نظارت نماید.

مراحل مختلف عملیات ساختمانی را با تکمیل فرمهای تعویلی به ابتدایی علاوه بر مراحل مندرج در ظهر پروانه هنگام حضور گروهی عدم خلاف و پایتکنان نیز به شهرداری گزارش نماید.

در صورت عدم امکان ادامه نظارت ضمن گزارش کامل از عملیات ساختمانی انجام شده به شهرداری، مراتب را با ذکر دلایل کتبی و با مراجعه به امور مهندسی ناظر شهرداری با توافق مالک اعلام تا رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به تعهدات نظارتی خود انجام وظیفه نماید.

• ابتدایی از میزان نظارت اشتغال مجاز سال جاری اطلاع یازم و تعهد می نماید بر انجام خدمات فوق الذکر مجود و صلاحیت و ظرفیت مجاز سال جاری رعایت شده است

محل مهر و امضاء مهندس:	ابتدایی:	فرزند:	شماره شناسنامه:
	ساکن:		
	مالک پلاک ثبتی اصلی:	فرعی:	تلفنکی:
	واقع در:		

بهبودسپه خاتم آقایی:

را بر حسب توافق فی مابین به عنوان مهندس ناظر در پلاک ثبتی فوق الذکر معرفی و متعهد میگردد که:

قبل از آغاز عملیات فرم خروج به کار را از مهندس ناظر اخذ و به منظره ارائه نماید.

کلیه عملیات ساختمانی را از شروع تا اتمام با اطلاع و تحت نظارت نامبرده انجام دهد و از اجراء هر گونه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نماید.

در صورتیکه نامبرده از نظارت ساختمان خودداری و یا در اجراء آن سهل و ریزد و یا بر خلاف مقررات پروانه سفارش اقدام نماید مراتب را کتبی به شهرداری اعلام و تا قبل از صدور مجوز توجیه ناظر و معرفی آن از هرگونه عملیات ساختمانی خودداری نماید.

با آگاهی کامل از مقررات پروانه سفارش کلیه مقررات مربوطه به آن را رعایت و چنانچه بر خلاف آن اقدام گردد، حق هرگونه اعتراضی را در برابر قوانین و مقررات شهرسازی و ساختمانی از خود سلب و اسقاط می نماید.

محل امضاء مالک:	توجه: امضاء مهندس و مالک در دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.
-----------------	---

تعهدات مهندس معمار ۱- بازدید از محل ملک قبل از شروع به طراحی و تطبیق موقعیت و ابعاد ملک با فرم دستور نقشه صادره

۲- رعایت تعهد نامه ۱۸ ماده ای ارائه شده از سوی امور مهندسی ناظر ۳- همکاری لازم با مهندس محاسب در خصوص تطبیق

نقشه های معماری یا نقشه های محاسباتی، رعایت شرح خدمات مهندسی معمار طبق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی

تعهدات مهندس محاسب ۱- بازدید از محل ملک قبل از انجام محاسبات و تطبیق موقعیت و ابعاد ملک با نقشه های معماری مصوب

۲- ذکر مقاومت خاک، نوع آهن آلات مصرفی و ابعاد جوش مورد نیاز در نقشه های ارائه شده ۳- تعیین سطوحی قابل استفاده جهت

حفر چاه روی پلان فونداسیون ۴- رعایت کلیه آئین نامه ها، استانداردها و مقررات ملی ساختمان در محاسبات رعایت کامل شرح

خدمات مهندسی محاسب طبق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی

تعهدات مهندس طراح تأسیسات مکانیک و برقی ۱- بازدید از محل ملک و تطبیق موقعیت و ابعاد ملک با نقشه های معماری

مصوب، سازه و تأسیسات ۲- رعایت کلیه آئین نامه ها، استانداردها و مقررات ملی ساختمان رعایت کامل شرح خدمات مهندسی برقی

و تأسیسات طبق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی

تعهدات مهندس ناظر ۱- اعمال نظارت مستمر در هنگام تخریب، گودبرداری و اجراء عملیات ساختمانی مطابق با نقشه های مصوب

و پروانه ساختمانی صادره ۲- ارائه گزارش ب موقع از کلیه مراحل ساختمانی به شهرداری منطقه بخصوص از مراحل: اتمام

آرماتوربندی فونداسیون (قبل از بتون ریزی)، اتمام اسکلت بندی ساختمان پوشش هر سقف قبل از بتون ریزی، اتمام بستکاری، اتمام

تأسیسات اتمام نازک کاری و پایانکار ۳- ارائه گزارش ب موقع به شهرداری منطقه در صورت عدم رعایت مفاد پروانه و نقشه های

مصوب و عدم رعایت مسائل ایمنی از سوی کارفرما (حداکثر ظرف مدت ۷۲ ساعت)

تبصره: چنانچه در هنگام کنترل ساختمان توسط شهرداری تخلفی ملاحظه شود که قبلاً توسط مهندس گزارش نشده باشد، شهرداری

مجاز است از ادامه همکاری با ناظر مربوطه خودداری نماید

۴- در صورت انصراف از ادامه نظارت ضمن ذکر علت و ارائه گزارش کامل از عملیات ساختمانی به شهرداری منطقه مربوطه تا معرفی

رسمی مهندس ناظر جدید (با موافقت بقدر امور مهندسی ناظر) مسئولیت نظارت کماکان بعهده ناظر اولیه خواهد بود

تعهدات مهندسان ناظر تأسیسات برقی و مکانیکی ۱- کنترل کیفیت لوازم و مصالح و تجهیزات تأسیسات برقی و مکانیکی

۲- بازدید و برنامه ریزی سیستم های مختلف زیر کار تأسیساتی و کنترل و تست آنها ۳- بازدید و کنترل کلیه سیستم های روکار

موتورخانه و سایر تجهیزات و تأسیسات روکار دیگر در پروژه ۴- راه اندازی سیستم های مختلف تأسیساتی و کنترل دستورالعمل

راهبردی و نگهداری و ارائه آن ۵- ارائه گزارش ب موقع به شهرداری منطقه ۶- ارائه گزارش در صورت عدم رعایت مفاد پروانه و نقشه

های مصوب

تعهدات کارفرما ۱- عدم دخالت و عدم ارائه طریق در طراحی معماری و محاسباتی (از نظر شواهد و مقررات) ۲- انجام کلیه عملیات

ساختمانی، از شروع تا اتمام با اطلاع و تعهد نظارت مهندس ناظر مربوط و مطابق با مفاد پروانه ساختمانی و نقشه های تصویری و

خودداری از انجام هرگونه عملیات ساختمانی غیر مجاز ۳- اخذ مجوز شروع عملیات ساختمانی از مهندس ناظر و ارائه آن به منطقه قبل

از آغاز عملیات کارگاهی ۴- تأمین کلیه وسائل ایمنی کارگاه مطابق با نظر مهندس ناظر مربوطه و پیش بینی های لازم در زمان عقد

قرارداد یا پیمانکاران در این زمینه و قبول مسئولیت حوادث ناشی از عدم رعایت آن ۵- بکارگیری کتبی های فنی و تخصصی در کلیه

مراحل ساختمانی

امضاء مهندس:

امضاء مالک:

شرایط احراز و لغو صلاحیت اجرا

احراز صلاحیت و دریافت پروانه اشتغال به کار سازنده حقوقی دارای صلاحیت از سازمان مدیریت

- ۱، کاربرگ شماره ۱-درخواست احراز صلاحیت
- ۲، کاربرگ شماره ۲-مشخصات متقاضی احراز صلاحیت
- ۳، کاربرگ شماره ۳-امتیازبندی پایه پروانه اشتغال اعضای حقیقی شاغل امتیازآور
- ۴، کاربرگ شماره ۴-ارزیابی توان مالی، امکانات و تجهیزات
- ۵، کاربرگ شماره ۵-ارزیابی سوابق حرفه ای
- ۶، کاربرگ شماره ۶-ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده
- ۷، تکمیل و تحویل فرم خوداظهاری مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره و کلیه شاغلان در شخص حقوقی "برای هر یک بصورت جداگانه" و درج وضعیت تمام وقت و پاره وقت بودن آنها و تایید آن توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران
- ۸، اصل و تصویر پروانه اشتغال به کار معتبر مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره و کلیه شاغلان مورد نظر اعم از تمام وقت و پاره وقت
- ۹، گواهی عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران
- ۱۰، دو قطعه عکس ۴*۶ رنگی مدیر عامل / با زمینه سفید
- ۱۱، اصل و تصویر رسید بانکی
- ۱۲، تصویر برابر اصل سند مالکیت یا اجاره نامه محل شخص حقوقی به نام یکی از اعضای هیأت مدیره یا شرکت
- ۱۳، تکمیل تعهدنامه های مربوطه در سربرگ شخص حقوقی

صدور پروانه اشتغال به کار سازنده حقوقی (پیمان مدیریت)

- ۱، کاربرگ شماره ۱- درخواست احراز صلاحیت
- ۲، کاربرگ شماره ۲- مشخصات متقاضی احراز صلاحیت
- ۳، کاربرگ شماره ۳ ارزیابی سوابق حرفه ای به استناد ماده ۶ آئین نامه اجرایی و یا انطباق بالیست بیمه کارهای اجرا شده
- ۴، کاربرگ گواهی اشتغال به کار و تجربه عملی و سابقه کار (توسط ۲ نفر از مهندسان عضو سازمان)
- ۵، کاربرگ گواهی اشتغال به کار و تجربه عملی و سابقه کار (توسط اشخاص حقوقی / سازمانهای دولتی و وزارتخانه ها)
- ۶، تکمیل و تحویل فرم خوداظهاری مدیرعامل، اعضای هیأت مدیره و کلیه شاغلان در شخص حقوقی برای هریک بصورت جداگانه با درج وضعیت تمام وقت و یا پاره وقت بودن، که تایید آن توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران انجام می پذیرد.
- ۷، اصل و تصویر پروانه اشتغال به کار معتبر مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره و کلیه شاغلان مورد نظر اعم از تمام وقت و پاره وقت
- ۸، گواهی عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران
- ۹، دو قطعه عکس ۴*۶ رنگی مدیر عامل / با زمینه سفید
- ۱۰، اصل و تصویر برابر اصل رسید بانکی
- ۱۱، تصویر برابر با اصل سند مالکیت یا اجاره نامه محل شخص حقوقی به نام یکی از اعضای هیأت مدیره یا شرکت
- ۱۲، تکمیل تعهدنامه های مربوطه در سربرگ شخص حقوقی

احراز صلاحیت و دریافت مجوز سازنده حقیقی

- ۱, کاربرگ شماره ۱- درخواست احراز صلاحیت
- ۲, کاربرگ شماره ۲- مشخصات متقاضی احراز صلاحیت
- ۳, کاربرگ شماره ۳- امتیازبندی پایه پروانه اشتغال
- ۴, کاربرگ شماره ۴- ارزیابی توان مالی، امکانات و تجهیزات
- ۵, کاربرگ شماره ۵- ارزیابی سوابق حرفه ای
- ۶, کاربرگ شماره ۶- ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده
- ۷, اصل و تصویر پروانه اشتغال به کار معتبر
- ۸, دو قطعه عکس ۴*۶ رنگی / با زمینه سفید
- ۹, تصویر برابر اصل رسید بانکی
- ۱۰, تصویر برابر با اصل سند مالکیت یا اجاره نامه محل به نام سازنده
- ۱۱, تسویه حساب با سازمان

مراحل دریافت مجوز سازنده حقیقی (پیمان مدیریت)

- ۱, کاربرگ شماره ۱- درخواست احراز صلاحیت
- ۲, کاربرگ شماره ۲- مشخصات متقاضی احراز صلاحیت
- ۳, ارزیابی سوابق حرفه ای به استناد ماده ۶ آئین نامه اجرایی و یا انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده
- ۴, کاربرگ گواهی اشتغال به کار و تجربه عملی و سابقه کار (توسط ۲ نفر از مهندسان عضو سازمان)
- ۵, کاربرگ گواهی اشتغال به کار و تجربه عملی و سابقه کار (توسط اشخاص حقوقی / سازمان های دولتی و وزارتخانه ها)
- ۶, اصل و تصویر پروانه اشتغال به کار معتبر
- ۷, دو قطعه عکس ۴*۶ رنگی / با زمینه سفید
- ۸, اصل و تصویر رسید بانکی
- ۹, اصل و تصویر برابر اصل سند مالکیت یا اجاره نامه محل، به نام سازنده
- ۱۰, تسویه حساب با سازمان

شرایط لغو اعتبار پروانه اشتغال به کار مهندسی

الف - فوت دارنده پروانه اشتغال.

ب - حجر دارنده پروانه اشتغال تا زمانی که رفع حجر نشده باشد.

پ - عدم تمدید یا تجدید یا عدم پرداخت وجوه و عوارض مقرر ظرف مدت یک ماه از تاریخ انقضای مهلت.

ت - محکومیت قطعی دارنده پروانه اشتغال به مجازاتی که کیفر تبعی آن محرومیت از حقوق اجتماعی باشد تا انقضای مدت محرومیت از حقوق اجتماعی.

ث - در صورتی که دارنده پروانه اشتغال به موجب رأی قطعی شورای انتظامی استان یا شورای انتظامی نظام مهندسی محکوم به محرومیت از کار شود، در مدت محرومیت از کار، ج - تصمیم وزیر مسکن و شهرسازی در صورت عدم توجه به ابلاغیه‌ها و اطلاعیه‌های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی.

چ - قطع عضویت از نظام مهندسی استان یا اخراج از آن.

ح - انحلال یا فقدان شرایط لازم در خصوص اشخاص حقوقی.

مجریان حقوقی

- ✓ براساس درخواست تاسیس دفتر توسط یک نفر از مهندسان رشته های معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال و صلاحیت اجرای ساختمان
- ✓ قائم به شخص مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده پروانه اشتغال است و امتیاز آن قابل واگذاری نیست
- ✓ مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده مجوز خود راساً مسوول تمامی کارهای اجرایی انجام شده
- ✓ دفتر مهندسی اجرای ساختمان باید دارای محل ثابت ، مستقل از سایر دفاتر و دارای تابلو باشد
- ✓ 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 می باشند.

شرایط احراز صلاحیت مجری حقوقی

✓ شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.

✓ موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.

✓ شخص حقوقی عضو سازمان استان باشد.

✓ حداقل دو نفر از اعضای هیات مدیره شرکت یا واحد فنی مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی باید دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان که یک نفر آنان در رشته های معماری و عمران و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند

حدود صلاحیت

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

ماده ۱۰ – مجریان انبوه ساز مسکن

تعریف: مجریانی که خود صاحب کار بوده و توان جذب سرمایه ، توان مدیریت منابع و استفاده از فناوری های نوین در ساخت و س از مجموعه های ساختمانی را دارند

داشتن سابقه فعالیت حرفه ای 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.

عملکرد موفق در جلب رضایت بهره برداران شامل : تامین جنبه های آسایشی، رفاهی و کارکردی ساختمانهای احداث شده ، تامین فضاهای مناسب داخلی به لحاظ کمی و کیفی ، طرح مناسب معماری و کیفیت ساخت و سازها.

کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازان

- (الف) رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان (رئیس کمیته).
- (ب) رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان .
- (پ) معاون عمرانی استانداری یا نماینده رسمی وی.
- (ت) رئیس هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان.
- (ث) یک نفر به انتخاب هیات مدیره سازمان استان.
- (ج) یک نفر به انتخاب هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان.
- (چ) رئیس کانون کاردانهای فنی ساختمان استان

ارزیابی عملکرد مجریان انبوه ساز

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

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

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 مثبت‌ه تحویل دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت می‌گردد.)

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

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 ارائه گواهی خوش‌حسابی از بانک مشارکت‌کننده به شرح پیوست (۱۰ امتیاز)

امتیاز

نقش مجری ذیصلاح در صنعت ساختمان

چگونه فعال شدن مجری ذیصلاح به کشور کمک می کند؟

✓ اشتغال: با پیش فرض ورود یک مهندس در قالب سازندگان ساختمان رقم سرمایه گذاری ریالی برای اشتغال هر مهندس در بخش ساختمان (با در نظر گرفتن حق الزحمه ارائه خدمات به میزان ۱۰ درصد هزینه ساخت) قابل توجه خواهد بود.

✓ افزایش عمر مفید

✓ پایداری ساختمان ها در زلزله ها و حوادث احتمالی

✓ اثرگذاری در صرفه جویی مصرف انرژی و کاهش تولید آلاینده ها

✓ مالیات و فعالیت اقتصادی صحیح

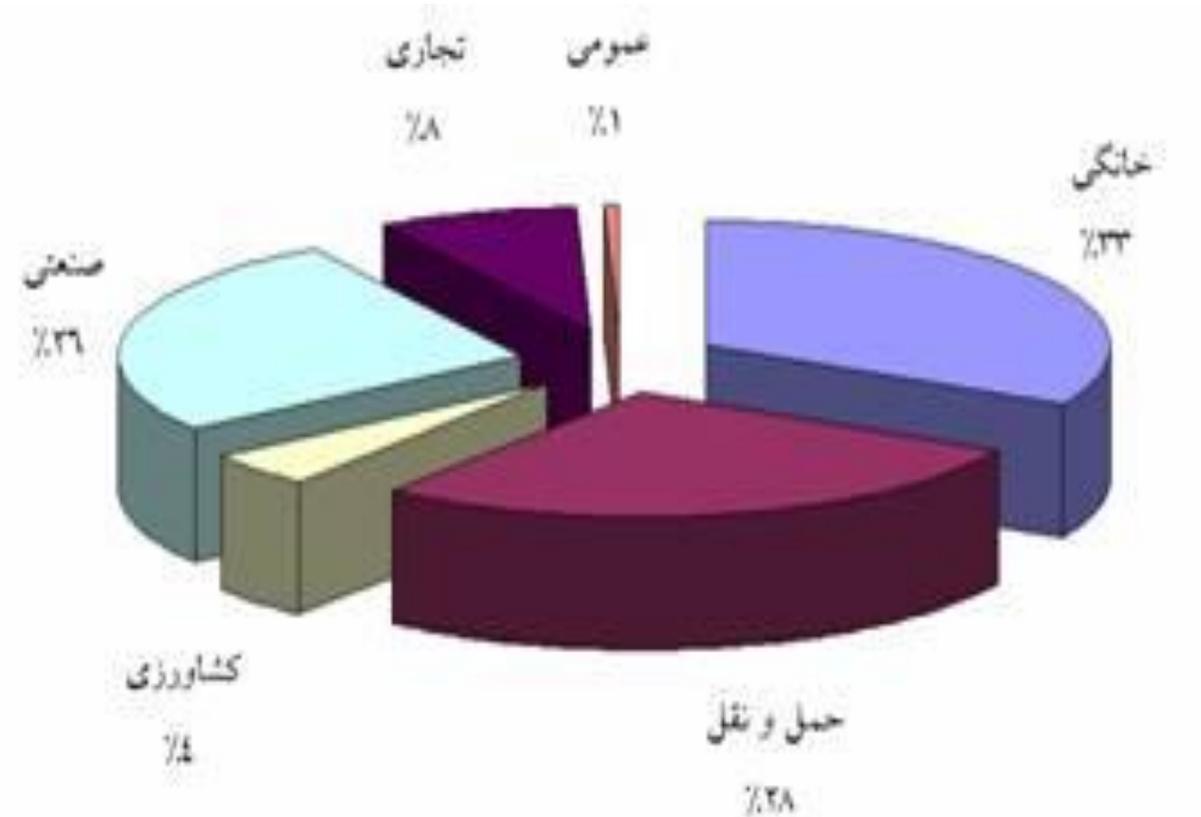
✓ کمک به آرامش بازار مسکن

اجرا نشده های قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مبحث دوم فعلی

- ✓ مجری ذیصلاح
- ✓ بیمه تضمین کیفیت ساختمان
- ✓ شناسنامه فنی ملکی
- ✓ صلاحیت نگهداری و تعمیرات

توزیع انرژی مصرفی در بخش‌های مختلف کشور

همانطور که دیده می‌شود بیشترین سهم مصرف انرژی در کشور متعلق به بخش مسکن است. اگر مصارف تجاری، جزئی از مصارف ساختمانی در نظر گرفته شوند (مانند بخش مسکن)، در این صورت بیش از ۴۰٪ کل انرژی مصرفی در کشور به این بخش اختصاص داشت و این در حالی است که بیشترین یارانه انرژی نیز متعلق به مصرف انرژی در بخش ساختمان است



جایگاه سازنده در مقررات

مجری در شیوه نامه اجرایی ماده ۳۳

✓ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان - ماده ۷

✓ تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصراً توسط دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

یا مجریان حقوقی یا مجریان انبوه ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت

ساختمان که در زمینه اجرا حسب مورد دارای مجوز یا پروانه اشتغال از وزارت

مسکن و شهرسازی می باشند به عنوان مجری ، طبق شرایط عمومی قرارداد و

ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل هفتم این

شیوه نامه و شرح وظایف ۱۰ و ۱۱ این مجموعه شیوه نامه و براساس ، ۹ ، و

مسئولیت‌های عمومی به شرح مواد ۸ نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به

قرارداد که با صاحب کار یا صاحب کاران منعقد می نماید انجام شود

✓ مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظر یا ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

برخی کاستیهای قانون...

- ✓ گذشتن زمان طولانی از تدوین آن
- ✓ کمبود ضمانت های اجرایی
- ✓ در نظر نگرفتن شرایط موجود از همان ابتدا
- ✓ در نظر نگرفتن تناسب کارها با شرکتها و مجریان
- ✓ شرایط سهل گیرانه مجریان حقوقی برای شرایط حاضر (۲ نفر مهندس...)
- ✓ عدم وجود ساختار سازمانی پیشنهادی کارگاه (نقش کاردانهها و افراد دارای مهارت حرفه ای کمرنگ است...)
- ✓ تعریف انبوه ساز؟!!
- ✓ جایگاه پایداری در ساخت و ساز؟!!
- ✓ عدم انعطاف برای نوآوری و خلاقیت
- ✓ عدم توجه به شرایط بومی و منطقه ای

مسئولیت های سازنده

ماده ۷ شیوه نامه اجرایی ماده ۳۳

- ✓ تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصراً توسط دفاتر مهندسی اجرای ساختمان یا مجریان حقوقی یا مجریان انبوه ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان که در زمینه اجرا حسب مورد دارای مجوز یا پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی می باشند به عنوان مجری، طبق شرایط عمومی قرارداد و ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل هفتم این شیوه نامه و شرح وظایف و مسئولیتهای عمومی به شرح مواد ۸، ۹، ۱۰ و ۱۱ این مجموعه شیوه نامه و براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب کار یا صاحب کاران منعقد می نماید انجام شود.
- ✓ صاحب کار یا صاحب کاران برای انجام امر ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند.
- ✓ مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان می باشد.
- ✓ 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.
- ✓ مجری نسخه ای از قرارداد منعقد شده صاحب کار را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرارداد می دهد، صاحب کاری که خود مجری همان کار باشد نیازی به رایحه قرارداد ندارد اما تمامی مسئولیت ها و مقررات مجری که در این فصل آمده است بر عهده وی خواهد بود و مکلف است مفاد شرایط عمومی قرارداد های 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 هرگونه 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 ابطال پروانه اشتغال اقدام شود.

اجرا

✓ ۲-۴-۱- کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند.

✓ ۲-۴-۲- مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با مالکان منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان میباشد.

✓ تبصره: شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوط قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا می باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

✓ ۲-۴-۴- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیستمحیطی به عهده مجری میباشد.

مهم ترین وظایف مجری

- ✓ مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان مطابق مقررات، ضوابط و نقشه ها
- ✓ رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیستمحیطی
- ✓ تهیه و ارائه برنامه زمانبندی کارهای اجرایی و هماهنگی با ناظر
- ✓ بررسی نقشه ها و اعلام اشکالات
- ✓ استفاده از مصالح مناسب
- ✓ تهیه نقشه های چون ساخت در پایان کار
- ✓ تضمین کیفیت اجرای ساختمانی و بیمه مربوطه
- ✓ جبران خسارات ناشی از عملکرد خود
- ✓ ارائه اطلاعات جهت تهیه شناسنامه فنی ملکی به سازمان نظام مهندسی استان

وظایف مجریان طبق مبحث دوم-۱

- ۱) مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان
- ۲) ارزیابی برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان
- ۳) رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه
- ۴) صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان، رعایت مقررات و ضوابط
- ۵) اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی
- ۶) استفاده از مهندسان و کاردانه های فنی رشته های مختلف و عوامل فنی ماهر دارای پروانه
- ۷) امضای شرایط عمومی قرارداد
- ۸) تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده

وظایف مجریان طبق مبحث دوم-۲

- ۹) جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر
- ۱۰) رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب
- ۱۱) رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه ها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی..
- ۱۲) اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده
- ۱۳) تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شاسنامه فنی و ملکی ساختمان
- ۱۴) تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب کار
- ۱۵) بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی

- ✓ مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی
- ✓ اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر یا بین نقشه ها 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.

✓ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار

✓اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب کار و ناظر هماهنگ کننده

✓فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان برای آنها به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد

✓ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ کننده و سایر ناظران.

۷-۱-۳

- ✓ رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن
- ✓ رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه

مسئولیت ایمنی – سازندگان

✓ سازنده (مجری یا پیمانکار) وظایف و مسئولیت های بسیار مهمی را در روند احداث ساختمان بر عهده دارد. به این موارد باید مسئولیت قراردادی و موارد دیگر نظیر موارد منبعت از قانون کار مصوب ۱۳۶۴ بویژه مواد ۸۵ تا ۱۰۵ آن در باب حفاظت و ایمنی بخصوص در موارد مربوط به نقش سازنده در مقام کارفرمای کارگر را اضافه کرد.

✓ بی توجهی به هر یک از موارد فوق و اهمال در انجام وظایف اجرایی، آسیب های سنگین جانی یا مالی را در اجرای ساختمان به دنبال خواهد داشت که در این مرحله سازنده (مجری یا پیمانکار) در ردیف نخست مسئولیت قرار می گیرد. این آسیب ه نیز ممکن است به مالک، اشخاص شاغل در کارگاه یا اشخاص ثالث وارد شود و در نتیجه سازنده (مجری یا پیمانکار) مواجه با مسئولیت مدنی، کیفری یا انتظامی شود.

۴-۱-۷

- ✓ صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان
- ✓ رعایت مقررات ملی ساختمان
- ✓ رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی
- ✓ اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب

۷-۱-۵

✓ اخذ موفقیت و تایید کتبی صاحب کار، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی کار

✓ اخذ موافقت و تایید کتبی صاحب کار و طراح مربوط و مسئول دفتر طراحی در هر گونه تغییراتی در نقشه ها یا مشخصات فنی و مقررات ملی ساختمان مربوط به کار در دست اجرا.

۶-۱-۷

✓ 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.

۷-۱-۷

✓ امضا «شرایط عمومی قرارداد» به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه نامه» که جزو لاینفک قرارداد منعقدہ بین صاحب کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.

۷-۱-۸

✓ تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی

۷-۱-۹

✓ جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تایید مراجع
دارای صلاحیت

۱۰-۱-۷

✓ رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار

۱۱-۱-۷

✓ رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه ها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی

✓ 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 ذی ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تاییدیه های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی ربط

✓ تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تاییدیه های لازم از ناظران ذی ربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم این مجموعه شیوه نامه

شناسنامه فنی و ملکی

۲-۹-۱- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می گردد. چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرداری باید در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قید گردد.

۲-۹-۲- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کلیه نقل و انتقالات ساختمان‌هایی که پس از ابلاغ این آئیننامه، پروانه ساختمانی دریافت می دارند همراه با نقشه های چون ساخت باید تحویل خریدار گردد تا از مشخصات ساختمانی که خریداری مینماید، مطلع شود.

۲-۹-۵- شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در مورد ساختمان‌هایی که پس از ابلاغ این آیین نامه برای آن‌ها پروانه ساختمان صادر می کنند، در زمان خاتمه کار و تقاضای پایان کار، موظفند شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را از متقاضی مطالبه و گواهی پایان کار را براساس آن صادر نمایند.

۷-۱-۱۴

✓ تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب کار پس از انجام مراحل فوق

۷-۱-۱۵

✓ بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت مجری ساخته می شود براساس ماده ۱۸ آیین نامه ماده ۳۳ قانون، از طریق رایحه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا رایحه تضمین نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحب کار یا صاحب کاران براساس ضوابط و مقررات زیر:

۷-۱-۱۵-۱- 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.

۷-۱-۱۵-۲-مدت بیمه کیفیت ساخت

✓ 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 تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ، آسانسورها، حداقل سه سال

۷-۱-۱۵-۴

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

✓ 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 رایحه بیمه نامه کیفیت ساختمان، به نفع خریداران و بهره برداران بعدی بنمایند

خلاصه وظایف مجری در مبحث دوم

ملاحظات	شرح محتوای قانون	مفاد قانونی	مبحث
	اجرای عملیات ساختمان بر اساس نقشه های مصوب		
	اجرای عملیات ساختمان بر اساس کلیه مدارک منضم به قرار داد	۲-۴-۲	۲
	پاسخگویی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر		
	پاسخگویی کلیه مراحل اجرای کار به مراجع کنترل ساختمان		
	مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی		
	رعایت مقررات ملی ساختمان		
	رعایت ضوابط و مقررات شهر سازی	۳-۴-۲	۲
	رعایت محتوای پروانه ساختمان		
	رعایت نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه		
	رعایت اصول ایمنی		
	حفاظت کارگاه	۴-۴-۲	۲
	رعایت مسائل زیست محیطی		
	مطلع نمودن ناظر از برنامه زمانبندی کار های اجرایی		
	هماهنگی با ناظر در قسمت هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد	۵-۴-۲	۲
	فراهم نمودن شرایط نظارت در چهار چوب وظایف ناظرین در محدوده کارگاه		
	بررسی کلیه نقشه ها قبل از اجرا		
	اعلام نظرات پیشنهادی اصلاحی به طراح بصورت کتبی		
	مطلع کردن مالک از تغییرات برنامه تفصیلی اجرایی بطور کتبی	۶-۴-۲	۲
	کسب مجوز کتبی ناظر برای اعمال هرگونه تغییر		
	استفاده از مهندسان رشته های دیگر ساختمان ، کاردان فنی عوامل فنی ماهر	۷-۴-۲	۲
	رعایت ماده ۴ قانون نظام (الزامی بودن داشتن پروانه مهارت فنی)		
	استفاده از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه ها	۸-۴-۲	۲
	استفاده از مصالح دارای استاندارد اجباری		
	تهیه و امضای « نقشه چون ساخت » معماری و اخذ تایید ناظران		
	تهیه و امضای « نقشه چون ساخت » سازه ای و اخذ تایید ناظران		
	تهیه و امضای « نقشه چون ساخت » تاسیساتی و اخذ تایید ناظران	۹-۴-۲	۲
	تحویل یک نسخه از « نقشه چون ساخت » به مالک		
	تحویل یک نسخه از « نقشه چون ساخت » به شهرداری مربوط		
	تضمین کیفیت اجرای ساختمان بر اساس دستورالعمل ابلاغی مسکن و شهرسازی	۱۰-۴-۲	۲
	تهیه و ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت به نفع مالک و یا مالکان بعدی		
	جبران خسارت ناشی از عملکردی که به تایید مراجع ذیصلاح رسیده باشد.	۱۱-۴-۲	۲
	قرار دادن اطلاعات فنی در اختیار سازمان نظام مهندسی		
	قرار دادن اطلاعات ملکی در اختیار سازمان نظام مهندسی	۱-۹-۲	۲
	قرار دادن گواهی ناظر در اختیار سازمان نظام مهندسی		
	قرار دادن تاییدیه های لازم در اختیار سازمان نظام مهندسی		

خلاصه وظایف مجری در شیوه نامه اجرایی ماده ۳۳

	مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی قبل از شروع عملیات اجرایی		
	مطالعه و بررسی مشخصات نقشه های اجرایی قبل از شروع عملیات اجرایی		
شام ۳۳	مطالعه و بررسی مشخصات فنی قبل از شروع عملیات اجرایی	۱-۱-۷	
	اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه و نقشه ها به طراحان		
	اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی به صاحب کار در صورت تغییر در طراحی		
	ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کار های اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار		
	اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب کار		
شام ۳۳	اعلام توقف و شروع مجدد آن به ناظر هماهنگ کننده	۲-۱-۷	
	فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان بویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده می شوند		
	ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ کننده و سایر ناظران		
	رعایت اصول ایمنی		
	حفاظت کارگاه		
شام ۳۳	ساختمانهای پیرامون کارگاه	۳-۱-۷	
	رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه		
	صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان		
	رعایت مقررات ملی ساختمان		
شام ۳۳	رعایت ضوابط و مقررات شهر سازی	۴-۱-۷	
	اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان		
	اجرای نقشه های مصوب		

خلاصه وظایف مجری در ش.ا.م. ۳۳- (۲)

اخذ موافقت و تایید کتبی در تغییرات برنامه تفصیلی اجرای کار از صاحب کار	۵-۱-۷	شیوه نامه اجرایی ماده ۳۳
اخذ موافقت و تایید کتبی در تغییرات برنامه تفصیلی اجرای کار از ناظر مربوط		
اخذ موافقت و تایید کتبی در تغییرات برنامه تفصیلی اجرای کار از ناظر هماهنگ کننده		
اخذ موافقت و تایید کتبی در تغییرات نقشه ها یا مشخصات فنی یا مقررات ملی از صاحب کار		
اخذ موافقت و تایید کتبی در تغییرات نقشه ها یا مشخصات فنی یا مقررات ملی از طراح مربوط		
اخذ موافقت و تایید کتبی در تغییرات نقشه ها یا مشخصات فنی یا مقررات ملی از مسئول دفتر طراحی		
استفاده از مهندسان رشته های مختلف ساختمان	۶-۱-۷	شام ۳۳
استفاده از کارداناان فنی رشته های مختلف ساختمان		
استفاده از معماران تجربی دارای پروانه اشتغال		
استفاده از کارگران، استادکاران و عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی		
امضای «شرایط عمومی قرار دادمندرج در فصل ۸ شیوه نامه» به عنوان جزء لاینفک قرار داد	۷-۱-۷	شام ۳۳
تهیه و امضای ۳ سه سری نقشه کامل اجرا شده ساختمان «چون ساخت»	۸-۱-۷	شام ۳۳
تهیه یک لوح فشرده از نقشه های معماری واخذ تاییدیه از ناظر حقیقی یا حقوقی ذیربط		
تهیه یک لوح فشرده از نقشه های سازه واخذ تاییدیه از ناظر حقیقی یا حقوقی ذیربط		
تهیه یک لوح فشرده از نقشه های تاسیسات مکانیکی واخذ تاییدیه از ناظر حقیقی یا حقوقی ذیربط		
تهیه یک لوح فشرده از نقشه های تاسیسات برقی واخذ تاییدیه از ناظر حقیقی یا حقوقی ذیربط	۹-۱-۷	شام ۳۳
جبران خسارت ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تاییدمراجع ذیصلاح		

خلاصه وظایف مجری در ش.ا.م. ۳۳ - (۳)

	رعایت شرایط خصوصی قرارداد در اجرای کار	۱۰-۱-۷	شام ۳۳
	رعایت مشخصات مندرج در پروانه ساختمان در اجرای کار		
	رعایت نقشه های مصوب در اجرای کار	۱۰-۱-۷	شام ۳۳
	رعایت ضوابط ومقررات شهر سازی در اجرای کار		
	رعایت مقررات ملی ساختمان		
	رعایت شیوه نامه های صادره از سوی وزارت مسکن و شهر سازی	۱۱-۱-۷	شام ۳۳
	رعایت بخش نامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهر سازی		
	اجرای موضوع قرار داد منطبق با اصول مهندسی با تایید ناظران ذیربط		شیوه نامه
	اجرای موضوع قرار داد با کیفیت مناسب با تایید ناظران ذیربط		اجرائی
	اجرای موضوع قرار داد با استفاده از مصالح مرغوب در حد استاندارد های اعلام شده با تایید ناظران ذیربط	۱۲-۱-۷	ماده ۳۳
	اخذ تاییده های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذیربط		
	تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی	۱۳-۱-۷	شام ۳۳
	اخذ تاییدیه های لازم از ناظران ذیربط جهت صدور شناسنامه فنی و ملکی		
	تحویل تمام مدارک و مستندات فنی وملکی ساختمان به صاحب کار	۱۴-۱-۷	شام ۳۳
	بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمان و ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت به نفع صاحب کار		
	یا ارایه تضمین نامه کتبی وقانونی به نفع صاحب کار	۱۵-۱-۷	شام ۳۳
	بیمه نمودن اجباری کیفیت اجرای تمامی ساختمانهای احدثی با شرکت های بیمه تخصصی		
	مجری زمانی می تواند کار دیگری را تقبل کند که :		
	۱-گزارش پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی هر یک از واحد های در دست احدث او برابر ۷۵٪ باشد .	۴-۴-۸	شام ۳۳
	۲-مراتب مورد تایید ناظر هماهنگ کننده و سازمان استان قرار گیرد.		

خلاصه وظایف مجری در ش.ا.م. ۳۳- (۴)

شام ۳۳	۵-۴-۸	معرفی یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران یا کاردان فنی یا معمار تجربی بصورت تمام وقت به عنوان سرپرست کارگاه ، در صورت اجرای دو یا چند کار همزمان
شام ۳۳	۶-۴-۸	چنانچه مجری بخواهد در زمینه طراحی یا نظارت ساختمان فعالیت کند باید تمامی کار های در دست اقدام او به پایان رسیده و کواهی لازم را از ناظر هماهنگ کننده دریافت نموده باشد.
شام ۳۳	۷-۴-۸	در صورتیکه مجری از وظایف خود عدول نماید یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذیربط=خلاف را به مجری منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذیربط را خواهند خواست .
		در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی ، ناظر یا ناظران موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده منعکس می کنند.
		ناظر هماهنگ کننده موارد خلاف را به سازمان استان و مرجع صدور پروانه گزارش خواهد داد
شام ۳۳	۸-۴-۸	مرجع نظارت بر کار مجری ، ناظران دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهر سازی می باشند.
شام ۳۳	۵-۴-۹	چنانچه قبل از پایان یافتن اجرای پروژه به دلیل پایان یافتن مدت قرار داد ، فسخ یا ابطال قرار داد یا سلب صلاحیت قانونی مجری و نظایر آن ادامه کار غیر ممکن شود؛ عملیات ساختمانی با دستور ناظر هماهنگ کننده متوقف می شود. شروع مجدد عملیات ساختمانی منوط به وجود مجری جدید یا رفع موانع فوق از مجری اول خواهد بود. در اینگونه موارد ناظر هماهنگ کننده 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

خلاصه وظایف مجری در ش.ا.م. ۳۳ - (۵)

	<p>در صورتیکه صاحب کار ، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵٪ مدت مندرج در قرار داد به تاخیر بیاندازد: ۱- موضوع تعلیق کار از شروع تا پایان مدت به تایید ناظر هماهنگ کننده برسد. ۲- موضوع تعلیق کار از شروع تا پایان مدت کتبا به سازمان استان گزارش می شود. ۳-موضوع تعلیق کار از شروع تا پایان مدت ،کتبا به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام میشود .۴-سازمان استان با توجه به مفاد قرار داد فی مابین مجری و صاحب کار ، در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرار داد یا اجازه اجرای پروژه دیگری توسط مجری تصمیم می نماید. ۵- نظر ساختمان برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.</p>	۸-۴-۹	شام ۳۳
--	---	-------	--------

نکاتی برای مجری (سازنده)

اطلاع رسانی

- ✓ به استناد بند ۲-۱۱-۲ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) مجری مکلف است قبل از شروع عملیات اجرائی، مشخصات ساختمان در دست احداث را بر روی **تابلویی در کنار معبر عمومی** به صورتی که از فاصله مناسب برای عموم قابل دیدن باشد، درج نماید.
- ✓ این تابلو تا زمان پایان کار باید در محل باقی بماند.
- ✓ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه از شروع به کار یا ادامه کار ساختمانهایی که تابلو مشخصات را نصب ننموده اند، جلوگیری به عمل میآورند.
- ✓ ابعاد و اندازه تابلو و همچنین مشخصاتی که باید بر روی تابلو قید شود توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تعیین میگردد.

مسئولیت ایمنی

✓ به استناد بند ۲-۴-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.

✓ به استناد بند ۱۲-۱-۵-۸ مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان مهندس ناظر موظف به نظارت بر اجرای مقررات مبحث دوازدهم (ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا) در عملیات ساختمانی می باشد

✓ هرگاه مهندس ناظر در ارتباط با عملیات ساختمانی مواردی را خلاف این مبحث مشاهده نماید باید ضمن تذکر کتبی به سازنده مراتب را به مرجع رسمی ساختمان اعلام نماید و همچنین

✓ به استناد بند ۱۲-۱-۵-۹ مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و همچنین نظام مهندسی ساختمان باید بر عملکرد مجری و مهندس ناظر نظارت نماید

الزام اخذ تأییدیه استاندارد آسانسور

✓ مکاتبه معاونت محترم اجرائی ریاست جمهوری طی نامه شماره ۱۰۲۲۷ مورخ ۹۴/۸/۷ مبنی بر لزوم اجرای استاندارد اجباری آسانسور و عدم صدور پایانکار برای ساختمانهای دارای آسانسور بدون تأییدیه سازمان ملی استاندارد

تمدید قرارداد

✓ بند ب ماده ۱۱ فصل هشتم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان:

✓ 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 خواهد بود.

✓ در صورت تمدید یا عدم تمدید مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه و سازمان استان اعلام نماید.

عقد قرارداد

ساختارهای قراردادی پروژه ها

- (۱) روش‌های تأمین مالی پروژه
- (۲) سیستم اجرایی پروژه‌ها
- (۳) روش‌های پرداخت در پروژه

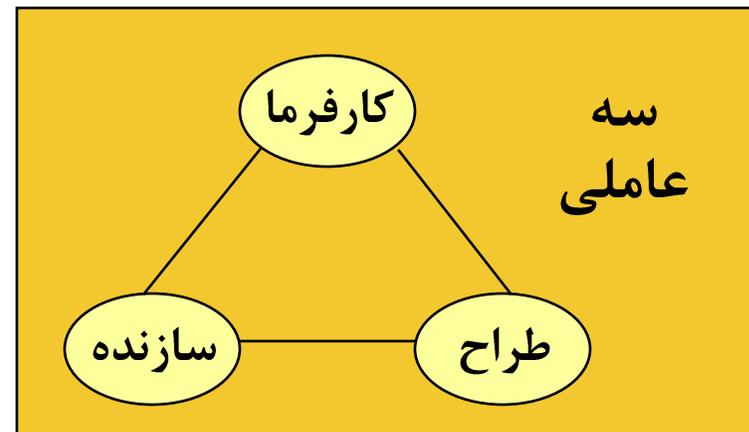
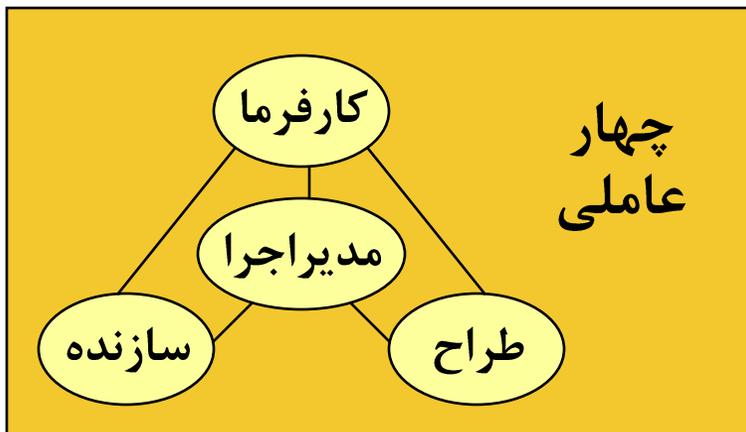
تعریف سیستم اجرایی پروژه‌ها

سیستم‌های اجرایی پروژه روابط بین عوامل پروژه و مراحل اجرای کار را روشن می‌کند.

سیستم های اجرای پروژه

- ✓ سیستم خود اجرا (تک عاملی-امانی) In-house
- ✓ سیستم طرح و ساخت (دو عاملی)
- ✓ سیستم متعارف (سه عاملی)
- ✓ سیستم مدیریت ساخت حرفه ای (چهار عاملی یا مدیریتی طرح)
- ✓ سیستم مدیریتی پیمان
- ✓ سیستم های قراردادی یک پارچه یا خرید خدمتی (بسته قراردادی، دگر اجرای کامل)
- ✓ سایر سیستم ها (fast tracking, Turn Key, ...)

ساختار اجرای پروژه



اسناد و مدارک موجود در یک پیمان

- موافقتنامه
- شرایط عمومی
- شرایط خصوصی
- برنامه زمانی کلی
- فهرست بها و مقادیر کار
- مشخصات فنی
- نقشه ها

مواد شرایط عمومی پیمان طرح های عمرانی

- فصل چهارم
 - ماده ۳۴. تضمین انجام تعهدات.
 - ماده ۳۵. تضمین حسن انجام کار
 - ماده ۳۶. پیش پرداخت .
 - ماده ۳۷. پرداخت ها
 - ماده ۳۸. پرداخت های ارزی
 - ماده ۳۹. تحویل موقت.
 - ماده ۴۰. صورت وضعیت قطعی
 - ماده ۴۱. تحویل قطعی
 - ماده ۴۲. مسئولیت های دوره تضمین
 - فصل پنجم
 - ماده ۴۳. بروز حوادث قهری
 - ماده ۴۴. ممنوعیت قانونی
 - ماده ۴۵. حقوق انحصاری ثبت شده
 - ماده ۴۶. موارد فسخ پیمان
 - ماده ۴۷. اقدامات فسخ پیمان
 - ماده ۴۸. خاتمه پیمان
 - ماده ۴۹. تعلیق
 - ماده ۵۰. هزینه تسریع کار ، خسارت تاخیر کار
 - ماده ۵۱. صورت حساب نهایی
 - ماده ۵۲. تسویه حساب
 - ماده ۵۳. حل اختلاف
 - ماده ۵۴. قوانین و مقررات حاکم بر پیمان
- www.ravanshadnia.com مبانی قانونی، حقوقی و قراردادی اجرای ساختمان-دکتر مهدی روانشادنی-
۱۳۶
- فصل اول
ماده ۱ پیمان
ماده ۲. موافقت نامه
ماده ۳. شرایط عمومی
ماده ۴. شرایط خصوصی.
ماده ۵. برنامه زمانی اجرای کار
ماده ۶. کار فرما
ماده ۷. پیمانکار
ماده ۸. مدیر طرح
ماده ۹. مهندس مشاور ، مهندس ناظر
ماده ۱۰. رئیس کارگاه
ماده ۱۱. پیمانکار جزء
ماده ۱۲. کار ، کارگاه ، تجهیز ، و برچیدن کارگاه
ماده ۱۳. مصالح - تجهیزات - مصالح و تجهیزات پای کار - ماشین الات و ابزار - تاسیسات و ساختمانهای موقت - وسایل
ماده ۱۴ - برآورد هزینه اجرای کار - مبلغ پیمان - مبلغ نهایی پیمان -
ضرب پیمان - مدت پیمان - متوسط کارگرد فرضی ماهانه
ماده ۱۵. روز ، ماه ، تاریخ ها ، مفرد و جمع ، عنوان ها
- فصل دوم
ماده ۱۶. تاییدات پیمانکار
ماده ۱۷ کارگزاران
ماده ۱۹ - کنترل نقاط نشانه ، پیاده کردن نقشه ها ، اندازه گیری
ماده ۲۰. تجهیز کارگاه ، تدارک مصالح ، تجهیزات و ماشین آلات ماده ۲۱
حفاظت از کار و شخص ثالث ، بیمه کار ، مراقبت های لازم ماده ۲۲. ترتیب
گردش مدارک ، نقشه ها و ابلاغ دستور کارها ماده ۲۳. حفاظت تاسیسات
زیر بنایی و تغییر وضع آنها
ماده ۲۴. واگذاری ، پیمانکاران جزء
ماده ۲۵. اجرای کار در شب
ماده ۲۶. آثار تاریخی و اشیای عتیقه
ماده ۲۷. اقامتگاه قانونی
- فصل سوم
ماده ۲۸. تحویل کارگاه
ماده ۲۹. تغییر مقادیر کار، قیمت های جدید، تعدیل نرخ پیمان
ماده ۳۰. تغییر مدت پیمان
ماده ۳۱. مدیریت اجرا
ماده ۳۲. نظارت بر اجرای کار
ماده ۳۳. مهندس ناظر

قرارداد طراحی

قرارداد طراحی معماری ساختمان

این قرارداد در تاریخ بین خانم / آقای / شرکت فرزند دارای کد ملی / شماره ثبت صادره از به عنوان مالک یا وکیل مالک (به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک های ثبتی قطعه واقع در محدوده شهرداری منطقه که در این قرارداد «مالک» نامیده می شود از یک طرف و دفتر مهندسی طراحی در رشته به شماره معتبر تا تاریخ به نمایندگی خانم / آقای مهندس با سمت مسئول دفتر مهندسی / مدیر شخص حقوقی عضو حقیقی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (سازمان استان) به شماره که در این قرارداد «طراح» نامیده می شود، با شرایط زیر منعقد می گردد:

ماده (۱) موضوع قرارداد:

عبارت است از انجام خدمات مهندسی طراحی معماری فاز ۱ و فاز ۲ (اجرایی) ساختمان مورد نظر مالک در پلاک های ثبتی مندرج در این قرارداد بر اساس دستور نقشه شماره مورخ صادره از منطقه شهرداری تهران در چارچوب شرح خدمات پیوست، شامل دو مرحله بشرح مذکور در پیوست فوق.

تبصره: در صورتی که ساختمان به علت ویژگی های خاص و یا درخواست مالک به خدمات بیش از کارهای مندرج در شرح خدمات پیوست نیاز داشته باشد، شرح این خدمات اضافی به قرارداد افزوده و حق الزحمه انجام این خدمات اضافی با توافق طرفین تعیین خواهد شد.

ماده ۲) مدت قرارداد:

۱-۲) مدت قرارداد برای انجام خدمات طراحی معماری مرحله اول (به حروف) است که از تاریخ تحویل مدارک مورد نیاز این مرحله به شرح مندرج در بند ۴-۱ این قرارداد از ناحیه مالک به طراح و پرداخت پیش پرداخت حق الزحمه این مرحله شروع می شود.

۲-۲) مدت قرارداد برای خدمات طراحی معماری مرحله دوم به حروف (.....) است که از زمان تایید گزارش انجام مرحله اول طراحی از طرف مالک و پرداخت پیش پرداخت حق الزحمه این مرحله شروع می شود.

۳-۲) مدت بررسی طرح در مراجع ذیصلاح (شهرداری، سازمان استان و سایر مراجع قانونی) جزء مدت قرارداد محسوب نمی شود.

ماده ۳) تعهدات طرح

طراح انجام خدمات و وظایف ذیل را با امانت و دقت و با در نظر گرفتن اخلاق حرفه ای و رعایت اصول پذیرفته شده معماری و مهندسی به عهده می گیرد:

۱-۳) انجام کامل خدمات مندرج در شرح خدمات پیوست

۲-۳) تهیه کامل مدارک فنی و نقشه ها و جزئیات اجرایی معماری مورد نیاز برای اجرای کار و برای انجام مراحل اداری صدور پروانه ساختمان از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، به تعداد نسخ کافی و امضاء و مهر همه آنها.

۳-۳) ارائه کامل مدارک فنی و نقشه های لازم و جزئیات اجرایی معماری و دفترچه اطلاعات ساختمان و سایر مدارک ضروری برای انجام مراحل بازبینی و کنترل و امضاء و مهر مدارک مورد نیاز.

ماده ۳) تعهدات طرح

- ۳-۴) حسب مورد، حضور در شهرداری منطقه مربوطه و سازمان استان برای ارائه توضیحات یا امضای مدارک و اسنادی که بر طبق ضوابط و مقررات برای قبول مسئولیت طراحی معماری لازم است.
- ۳-۵) طراح مکلف است، نواقص طرح را که توسط مراجع ذیصلاح تعیین می شود، تا مرحله تصویب برطرف کند.
- ۳-۶) مسئولیت اجرایی بودن نقشه ها به عهده طراح است و چنانچه در حین اجرای کار، مشکلاتی در رابطه با اجرای طرح پیش آید، طراح موظف است نسبت به اصلاح نقشه ها اقدام و راهنمایی های لازم را به عمل آورد.
- ۳-۷) طراح مطلع است که پس از تصویب نقشه های فاز ۱ معماری، نقشه های فاز ۲ (نقشه های اجرایی) که به وسیله وی تهیه می شود نبایستی هیچ گونه مغایرتی با نقشه فاز ۱ مصوب داشته باشد، بنابراین در طراحی معماری فاز ۱ پیش بینی های لازم برای فاز ۲ طراحی را خواهد نمود و مسئولیت هر گونه دوباره کاری و تطویل زمان ناشی از عدم انطباق طرح فاز ۲ با فاز ۱ را به عهده خواهد گرفت.
- ۳-۸) طراح مکلف است در طول مدت اجرای ساختمان در صورت اعلام نیاز از سوی مالک، نسبت به رفع نواقص طراحی و یا توضیح ابهامات طرح به مجری ساختمان اقدام نماید و در صورت معذوریت ادامه کار، به هزینه خود، طراح واجد صلاحیت دیگری را به این منظور به مالک معرفی کند.
- ۳-۹) طراح مکلف است کلیه مدارک تهیه شده را رأساً امضا نماید و واگذارند امضای نقشه طراحی شده به شخص دیگر مجاز نیست.

ماده ۴) تعهدات مالک

- ۱-۴) مالک مکلف است موارد ذیل را تهیه و در اختیار طراح قرار دهد و تکالیف زیر را به انجام رساند :
- ۱-۱-۴) خواسته کامل خود از طرح در رشته (رشته های) چهارگانه معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی در چارچوب مقررات و ضوابط، به صورت مکتوب.
- ۲-۱-۴) حدود دقیق ثبتي ملک که باید به نحو مستند احراز گردد.
- ۲-۴) مالک مکلف است اطلاعات دقیق و کامل از نوع بهره برداری مورد نظر خود از فضاهای ساختمان را در چارچوب ضوابط جاری و نیز امکانات مالی خود، برای مطالعات طراحی به طور مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.
- ۳-۴) مالک مکلف است شرایط لازم برای بررسی محل ملک و وضعیت ساختمانها و املاک مجاور را تا جایی که قانوناً در اختیار مالک است برای طراح فراهم آورد.
- ۴-۴) مالک مکلف است در صورت نیاز طراح به انجام آزمایش هایی که دانستن نتایج آنها از ضروریات طراحی باشد، این آزمایش ها را به هزینه خود انجام دهد.

ماده ۵) سایر شرایط:

- ۱-۵) در صورتی که پروانه ساختمان به منظور توسعه بنا درخواست شود، مالک مکلف است اطلاعات مورد نیاز طراح را در مورد وضعیت بنا(های) موجود در اختیار وی قرار دهد.
- ۲-۵) چنانچه مالک قصد توسعه بنا پس از خاتمه ساختمان موضوع قرارداد در یک زمان را داشته باشد، باید نوع توسعه مورد نظر و خصوصیات هندسی، ساختمانی و کاربری آن را در مرحله اول به صورت مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

ماده ۶) حق الزحمه طراح و نحوه پرداخت آن:

حق الزحمه طراحی بر مبنای تعرفه خدمات مهندسی براساس شرح خدمات پیوست، موضوع ماده ۱۱۷ آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بشرح زیر تعیین می شود، ضمناً حق الزحمه مربوط به خدمات اضافی اشاره شده در تبصره ماده ۱ و بند ۵-۲ این قرارداد (در صورت وجود) ، براساس توافق طرفین تعیین و به طور جداگانه در بند ۶-۱ لحاظ می شود.

۱-۶) حق الزحمه مراحل اول و دوم طراحی برای هر مترمربع ناخالص زیربنا

۱) در مرحله اول: از قرار هر مترمربع (به حروف (ریال،

۲) مرحله دوم: از قرار هر مترمربع (به حروف (ریال ،

که پنجاه درصد هر مرحله قبل از شروع طراحی آن مرحله و بقیه آن پس از تصویب کلیه مدارک طراحی همان مرحله توسط مراجع ذیصلاح، در قبال اخذ رسید کتبی توسط مالک به طراح پرداخت می شود.

۳-۶) چنانچه در خلال انجام هر یک از مراحل طراحی، مالک از ادامه کار منصرف شود باید کل حق الزحمه همان مرحله را بپردازد و مدارک را تحویل بگیرد و نسبت به حق الزحمه پرداختی آن مرحله ادعایی نخواهد داشت، و در صورتی که طراح از ادامه کار منصرف یا معذور شود، باید حق الزحمه دریافتی همان مرحله را در قبال تحویل کار انجام شده تا زمان انصراف به مالک مسترد نماید.

قرارداد طراحی معماری ساختمان

ماده ۶) حق الزحمه طراح و نحوه پرداخت آن:

۴-۶) خدمات موضوع بند ۳-۸ جزء وظایف طراح بوده و از بابت آن حق الزحمه ای محاسبه و پرداخت نخواهد شد.
۵-۶) طراح مکلف است در طراحی فاز ۲ معماری، هماهنگی های لازم جهت انطباق طرح های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی با یکدیگر را به عمل آورد.

۶-۶) چنانچه در خلال طراحی در تصمیمات اولیه مالک یا طراحی های سایر رشته ها تغییراتی صورت پذیرد که موجب دوباره کاری یا افزایش فاحش مقدار کار طراحی شود، حق الزحمه آن با توافق طرفین و با لحاظ نمودن عرف رایج، جداگانه بطور کتبی تعیین و پرداخت خواهد شد و در این صورت مدت قرارداد نیز به طور متناسب افزایش خواهد یافت.

چنانچه طرفین نتوانند در خصوص حق الزحمه اضافی توافق نمایند، نظر سازمان استان ملاک عمل خواهد بود.

۶-۷) چنانچه رعایت بند (۵ ۲) موجب افزایش حجم کار طراح شود، حق الزحمه در قالب همین قرارداد محاسبه و منظور خواهد شد و توسط مالک پرداخت می شود.

۶-۸) چنانچه طراح در انجام وظایف خود بیش از ۲۰ روز به طور غیرموجه تأخیر کند به ازای هر روز اضافه مبلغ..... ریال از حق الزحمه وی کسر خواهد شد.

ماده ۷) فسخ، تعلیق، خاتمه قرارداد:

۱-۷) هریک از طرفین می توانند با اطلاع کتبی قبلی بیش از ۷ روز انصراف خود را از ادامه قرارداد اعلام و برابر ماده ۶ عمل نمایند.

۲-۷) این قرارداد با توافق کتبی مالک و طراح قابل تعلیق است.

۳-۷) طرح دعوی یا اعلام انصراف از ادامه قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین مانع ادامه انجام تعهدات طرفین قرارداد در دوره اختلاف نمی شود مگر آنکه همزمان با اقامه دعوی، قرارداد نیز با رعایت ترتیبات مندرج در این قرارداد فسخ شود.

۴-۷) چنانچه هریک از طرفین در انجام تعهدات خود در هر یک از مراحل قصور ورزد، طرف غیرمقصر، مجاز به مطالبه حق الزحمه استحقاقی (در مورد طراح) یا مطالبه استرداد حق الزحمه پرداختی (در مورد مالک) خواهد بود. تشخیص قصور هریک از طرفین با سازمان استان خواهد بود.

ماده ۸) حل اختلاف و داوری:

۱-۸) طرفین می توانند اختلافاتی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین دایر بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید از طریق داوری حل و فصل نمایند. برای این منظور داور مرضی الطرفین یا هیأت داوری (که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود) از سوی سازمان استان تعیین خواهد شد و طرفین با تعیین مهلت برای وی که از بیست روز تجاوز نخواهد کرد درخواست رسیدگی و صدور رأی می نمایند.

۲-۸) رأی داور یا هیأت داوری قطعی و لازم الاجرا است و در محاکم صالحه قابل استناد می باشد.

۳-۸) چنانچه داور در مهلت مقرر رأی خود را اعلام ننمایند، طرف مدعی می تواند برای حل و فصل دعوی به محاکم صالحه مراجعه نماید.

ماده ۹) نشانی

نشانی طرفین قرارداد به شرح ذیل است:

مالک
تلفن.....
وکیل مالک (در صورت وجود)
تلفن.....
طراح
تلفن.....

چنانچه نشانی هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، باید در اسرع وقت کتباً به طرف دیگر اطلاع دهد، در غیر اینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا مستقیماً تسلیم شود، ابلاغ شده تلقی می شود.

ماده ۱۰ (اسناد قرارداد):

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن محسوب می شود عبارت است از:

الف - شرح خدمات (عنداللزوم شرح خدمات اضافی) پیوست

ب - دستور نقشه صادره از شهرداری

پ- اطلاعات مکتوبی که طرفین به موجب این قرارداد به یکدیگر تسلیم نمایند .

این قرارداد در ۱۰ ماده و پیوست شامل اسناد قرارداد در تاریخ // ۱۳ در چهار نسخه به امضای طرفین رسید

و هرچهار نسخه دارای اعتبار یکسان می باشد. یک نسخه از قرارداد در اختیار مالک (یا وکیل مالک) و یک نسخه در

اختیار طراح می باشد. نسخه سوم توسط طراح به منطقه شهرداری و نسخه چهارم توسط طراح به سازمان نظام

مهندسی ساختمان استان تحویل خواهد شد .

کلیه صفحات قرارداد باید به امضای طرفین رسیده باشد.

مالک (مالکان یا وکیل آنها)

نام و نام خانوادگی:

امضاء:

تاریخ:

طراح

نام دفتر مهندسی / شخص حقوقی:

نام و نام خانوادگی

امضاء و مهر: تاریخ:

شرایط عمومی قرارداد اجرای ساختمان

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول: تعاریف و مفاهیم

ماده ۱- قرارداد اجرای ساختمان:

اعم از این که به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده 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 می شود.

ماده ۲- شرایط عمومی:

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

ماده ۳- شرایط خصوصی:

شرایط خاصی است که اجزای هر ساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته ها 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 جزء لاینفک قرارداد محسوب می شود. شرایط خصوصی نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند ، مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش بینی شده باشد.

ماده ۴- انواع قرارداد اجرای ساختمان:

قرارداد اجرای ساختمان معمولا به یکی از سه شکل زیر و برای انجام کل کار و یا بخشی از کار منعقد می شود:

- 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، آماده سازی، اسکلت سازی، سفت کاری، نازک کاری، اجرای تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی، محوطه سازی، حصار کشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری.

ماده ۶- صلاحیت حرفه ای، 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 صدر می گردد.

ماده ۷: ناظر:

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

ماده ۸- ناظر هماهنگ کننده:

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که بر اساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفت گانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش های مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذی ربط می باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیر عامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیر دولتی همان ناظر هماهنگ کننده 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 می گردد.

ماده ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن:

- الف) محل یا محل هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود. یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می گردد.
- ب) تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.
- ج) برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع آوری تجهیزات، تاسیسات و یا ساختمان های موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور

ماده ۱۱- مدت قرارداد- برنامه زمان بندی :

الف) مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن، بر اساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخ ها و ساعت کار بر اساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می باشد.

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 می شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

ماده ۱۳- تعهدات صاحب کار:

۱-۱۳ 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.

۲-۱۳ صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مجری تحویل دهد.

۳-۱۳ صاحب کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۴-۱۳ صاحب کار متعهد است ۲ سری از نقشه های 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.

ماده ۱۳- تعهدات صاحب کار:

۱۳-۵ در صورت تایید ناظر و ناظر هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت کند.

۱۳-۶ صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را (غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین آلات و تجهیزاتی که متعلق به مجری است) بپردازد.

۱۳-۷ صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارائه و یا از وی کسب نظر می کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۳-۸ صاحب کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید ناظر ذی ربط و توسط وی به مجری ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

ماده ۱۴- اختیارات صاحب کار:

۱-۱۴ صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دایم بنحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی انضباطی، کم کاری، 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 بر اساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

۲-۱۴ 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 ۱۵- تعهدات :

مجری باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصل های مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات 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.

۱-۱۵ در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.

۲-۱۵ تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمان های مجاور و مسائل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.

۳-۱۵ تجهیز کارگاه ساختمان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.

۴-۱۵ عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه های ذی ربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار، مطابق برنامه زمان بندی شروع نماید.

۵-۱۵ تمامی عملیات اجرایی را بر اساس نقشه های مصوب اجرا کند.

۶-۱۵ در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

ماده ۱۵- تعهدات :

- ۷-۱۵ تقدم و تاخر منطقی بین ارقام کار را تعیین کند.
- ۸-۱۵ تاییده های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند
- ۹-۱۵ در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذی صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می باشد، امتناع نماید.
- ۱۰-۱۵ عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.
- ۱۱-۱۵ حسب نوع و مفاد قرارداد، ماشین آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید.
- ۱۲-۱۵ نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تایید کند و تا زمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی دهد 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.
- ۱۳-۱۵ مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

ماده ۱۵- تعهدات :

۱۴-۱۵ قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین آلات و وسایل متعلق به خود را به بیمه آتش سوزی 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 آتش سوزی یا حوادث قهری، مسئولیت و جبران خسارت وارده به عهده صاحب کار خواهد بود.) صرفنظر از حوادث قهری، مسئولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات 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 می باشد.

۱۵-۱۵ نظرات ناظر را بر اساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزنند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۵-۱۶ هر گونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم رایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را بر اساس مفاد قرارداد رفع نماید.

۱۵-۱۷ کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو، استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

ماده ۱۵- تعهدات :

۱۵-۱۸ اجاره واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد
۱۵-۱۹ در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.
۱۵-۲۰ در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۶- اختیارات مجری:

۱-۱۶ مجری می تواند شروع کار را موکول به دریافت **پیش پرداخت** نماید.
۱۶-۲ 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 **تاخیر** افتد، مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.
۱۶-۳ چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را بر اساس نقشه ها به مصلحت نداند، حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده و طراح می رساند 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 می نماید.

قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح)

کاربرد الف

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 می شود.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از:

- اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) محوطه سازی، حصار کشی، راه اندازی و تحویل
- اجرای بخش یا بخش های شامل:

به استثنای:

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

قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح)

کاربرگ الف

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 بر اساس پیشنهاد مجری که، با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورده شده است از قرار متر مربع 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 می باشند.
پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ 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 شود. مواعد بقیه پرداخت ها 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 صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمانبندی ارائه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

قرارداد اجرای سافتمان (با مصالح)

کاربرگ الف

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 هزینه های مستقیم و غیر مستقیم مربوط به عهده مجری می باشد، 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..... می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری معرفی شده اند. چنانچه بعدا 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 اندازه گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه پله ها، خرپشته، انباری ها، اتاق نگهبان، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیرزمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه، دیوار محسوب نمی شود) دو سوم سطح آنها جزء زیربنا محسوب می شود. سطح ایوان ها و بالکن های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد، یک دوم سطح آنها در محاسبات منظور می گردد.

سطح حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ متر مربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزء زیربنای ساختمان محسوب می شود، چنانچه، سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد یک سوم سطح آنها جزء زیربنا محاسبه می شود، ضمنا پیش آمدگی ها، ایوان ها، بالکن های بدون سقف و قرنیزها جزء سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی شوند.

تبصره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گویا تعیین شده باشد می گردد. مهندس ناظر - دکتر مهدی روانشادینا -

قرارداد اجرای سافتمان (با مصالح)

کاربری الف

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، نقشه ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه ها، صورت مجلس ها، توافق نامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۰- شرایط - مسئولیت ها - اختیارات:

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیت های طرفیت قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

امضای صاحب کار

امضای مجری / مدیر

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد (۱)

شرایط عمومی قرار داد	بند ب ماده ۱۱	در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرار داد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرار داد مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرار داد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرار داد، 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.
ش.ع.ق	۲-۱۴	صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرار داد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از ۲۰٪ قرار داد، مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب کار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرار داد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.
شرایط عمومی قرار داد	۱۵	مجری باید قبل از انعقاد قرار داد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصل های مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازار کار، آگاهی کافی داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرار داد و سود مورد نظر، تعهدات را قبول نماید.
ش.ع.ق	۱-۱۵	در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.
ش.ع.ق	۲-۱۵	تمامی مقررات ملی و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.
ش.ع.ق	۳-۱۵	تجهیز کارگاه ساختمان توسط مجری و یا زیر نظر او انجام پذیرد.
ش.ع.ق	۴-۱۵	عملیات اجرایی را پس از صدور مجوز های قانونی از سوی دستگاههای ذیربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار، مطابق با برنامه زمانبندی شروع نماید.

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد (۲)

ش.ع.ق	۵-۱۵	تمامی عملیات اجرایی بر اساس نقشه های مصب اجرا کند.
ش.ع.ق	۶-۱۵	در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی ایجاد نماید.
ش.ع.ق	۷-۱۵	تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین نماید.
ش.ع.ق	۸-۱۵	تاییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ نماید.
ش.ع.ق	۹-۱۵	در پذیرش کار و انعقاد قرار داد ، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذیصلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملا رعایت نماید و از پذیرش مسئولیت ساختمانی که اجرای آن را بعهده دارد امتناع نماید.
ش.ع.ق	۱۰-۱۵	عملیات مورد قرار داد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.
ش.ع.ق	۱۱-۱۵	حسب نوع و مفاد قرار داد ، ماشین آلات ، ابزار ، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم سازد.
ش.ع.ق	۱۲-۱۵	نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تایید کند و تا زمانی که مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کاگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت بکارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه کند
ش.ع.ق	۱۳-۱۵	مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.
شرایط عمومی قرار داد	۱۴-۱۵	قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه ، کلیه تجهیزات و ماشین آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش سوزی 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 آتش سوزی یا حوادث قهری ، مسوولیت و جبران خسارت وارده برعهده صاحب کار خواهد بود . صرف نظر اعوارض قهری ، مسوولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات زیر بنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هریک صدمه و خسارتی وارد شود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد (۳)

شرایط عمومی قرار داد	۱۵-۱۵	نظرات ناظر را براساس نقشه های موجود ونظرات صاحب کار ، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طورکتبی تایید کند با رعایت مفاد قرار داد و شرایط عمومی قرار داد بپذیرد.
ش.ع.ق	۱۶-۱۵	هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را بر اساس مفاد قرار داد رفع نماید.
ش.ع.ق	۱۷-۱۵	کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح ، پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو ، استفاده از علائم راهنماییو خطر ووسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.
ش.ع.ق	۱۸-۱۵	اجازه واگذاری قرار داد را به دیگری ندارد.
ش.ع.ق	۱۹-۱۵	در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت نماید.
شرایط عمومی قرار داد	۲۰-۱۵	در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد (۴)

ش.ع.ق	۱-۱۶	مجری می تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش پرداخت نماید .
شرایط عمومی قرار داد	۲-۱۶	در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرار دادبا توجه به نوع قرارداد ، از موعد تعیین شده در قرار داد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تاخیر افتد ، مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین میشود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.
شرایط عمومی قرار داد	۳-۱۶	چنانچه مجری ، اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها مصلحت نداند حسب مورد موارد را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده وطراح می رساند و تا حصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته از تاریخ ابلاغ به طول انجامد ، اجرای کار در آن بخش را متوقف می نماید .

شرایط عمومی قرارداد، شرایط خصوصی قرارداد و قراردادهای همسان مربوط به مجریان ساختمان

✓ قرارداد اجرای ساختمان با مصالح

✓ قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی

✓ قرارداد اجرای ساختمان پیمان مدیریت

نمونه قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح)

قرارداد اجرای ساختمان (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 نامید میشود 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 (اینه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) محوطه سازی، حصار کشی، 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 دونسخه 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 بر اساس پیشنهاد مجری که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمعیه جهت برآورد شده است از قرار متر مربع زیر بنا (به حروف)..... ریال و جمعاً..... ریال (به عدد)..... 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 می باشد.
پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ..... ریال معادل..... در صد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال..... (تضمین مورد قب

صاحب کار) پس از امضاء و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می شود. مواعید بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تأیید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد، برنامه زمان بندی:

مدت قرارداد..... ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمان بندی ارائه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

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 هزینه های مستقیم و غیر مستقیم مربوط به عهده مجری می باشد. 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- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده..... به نشانی..... می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هردلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری و صاحب کار معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیر بنا:

سطوح زیر بنای ساختمان، فضای های ارتباطی، راه پله ها، خریشته، انباری ها، اتاق نگهداری، اتاق سردار و موتور خانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیر زمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه، دیوار محسوب نمیشود) ۲/۳ (دوسوم) سطح آنها جزو زیر بنا محسوب می شود. سطح ایوان ها و بالکن های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد ۱/۲ (یک دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می گردد.
سطح حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر ۶ متر مربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزء زیر بنای ساختمان محسوب می شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد ۱/۳ (یک سوم) سطح آنها جزء زیر بنا محاسبه میشود. ضمناً پیش آمدگی ها، ایوان ها، بالکن های بدون سقف و قرنیز ها جزو سطوح زیر بنای ساختمان محسوب نمی شود.
تبصره: این ماده شامل قرارداد هایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی گردد.

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، نقشه ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه ها، صورت مجلس ها، توافقنامه های که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۰- شرایط - مسئولیت ها - اختیارات:

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیت های طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضاء کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.

پایان کار

پس از پایان کار عملیات ساختمانی، مالک می تواند از شهرداری پس از طی مراحل زیر
پایانکار دریافت کند:



شناسنامه فنی و ملکی

- ✓ ۲-۹-۱- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می گردد. چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط ش هرسازی باید در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قید گردد.
- ✓ ۲-۹-۲- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کلیه نقل و انتقالات ساختمان هائی که پ س از ابلاغ این آئیننامه، پروانه ساختمانی دریافت می دارند همراه با نقشه های چون ساخت باید تحویل خریدار گردد تا از مشخصات ساختمانی که خریداری مینماید، مطلع شود.
- ✓ ۲-۹-۵- ش هرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در مورد ساختمان هائی که پس از ابلاغ این آیین نامه برای آن ها پروانه ساختمان صادر می کنند، در زمان خاتمه کار و تقاضای پایان کار، موظفند شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را از متقاضی مطالبه و گواهی پایان کار را براساس آن صادر نمایند.

برگ تأیید استحکام



برگ تأیید استحکام و تعهد نظارت

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

این قسمت توسط شهرسازی منطقه تکمیل می شود

اینچانب:	فرزند:	شماره سریال امور مهندسين ناظر:
شماره شناسنامه:	صانبره:	شماره:
تاریخ:		

نمای شماره	امضاء شهرداری
و شماره	نظام مهندسی
و شماره	پروانه اشتغال

شماره ملی:

کد پستی:

پایه: معتبر تا تاریخ: صادره از وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس قانون مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرائی آن مصوب سال ۱۳۷۵ و با توجه به تبصره ۷ لایحه قانونی اصلاح تبصره های ماده صد قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب اسلامی ایران بدینوسیله تقبل نظارت خود را بر احداث ساختمان خانم / آقای:

در پلاک ثبتی شماره اصلی: فرعی: تفکیکی: بخش: مترال کل تعداد کل طبقات اعلام و با بررسی وضع موجود از لحاظ ایستایی و استحکام بنای مزبور را بر اساس مقررات ملی ساختمان و آئین نامه های معتبر تعیین می نمایم و تعهد می نمایم که:

برابر ضوابط و مقررات شهرداری و مفاد نقشه های مصوبه و با رعایت استانداردهای ساختمانی و اصول فنی بر احداث ساختمان نظارت نمایم.

مراحل مختلف عملیات ساختمانی را با تکمیل فرمهای تحویلی به اینچانب علاوه بر مراحل مندرج در ظهر پروانه هنگام صدور گواهی عدم خلاف و پایتکار نیز به شهرداری گزارش نمایم.

در صورت عدم امکان ایامه نظارت ضمن گزارش کامل از عملیات ساختمانی انجام شده به شهرداری، مراتب را با ذکر دلایل کتابی با مراجعه به امور مهندسين ناظر شهرداری باتفاق مالک اعلام تا رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به تعهدات نظارتی خود انجام وظیفه نمایم.

• اینچانب از میزان ظرفیت اشتغال مجاز سال جاری اطلاع دارم و تعهد می نمایم بر انجام خدمات فوق الذکر حدود و صلاحیت و ظرفیت مجاز سال جاری رعایت شده است

محل مهر و امضاء مهندس	اینچانب:	فرزند:
شماره شناسنامه:	ساکن:	شماره شناسنامه:
	مالک پلاک ثبتی اصلی:	فرعی:
	واقع در:	تفکیکی:

بدینوسیله خانم / آقای:

را بر حسب توافق فی مابین به عنوان مهندس ناظر در پلاک ثبتی فوق الذکر معرفی و متعهد میگردد که:

قبل از آغاز عملیات فرم شروع به کار را از مهندس ناظر اخذ و به منطقه ارائه نماید.

کلیه عملیات ساختمانی را از شروع تا اتمام با اطلاع و تحت نظارت نامبرده انجام داده و از اجرای هر گونه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نماید.

در صورتیکه نامبرده از نظارت ساختمان خودداری و یا در اجرای آن تامل ورزد و یا بر خلاف مندرجات پروانه صانبره اقدام نماید مراتب را کتابی به شهرداری اعلام و تا قبل از صدور مجوز تعویض ناظر و معرفی آن از هرگونه عملیات ساختمانی خودداری نماید.

با آگاهی کامل از مندرجات پروانه صانبره کلیه مقررات مربوط به آن را رعایت و چنانچه بر خلاف آن اقدام گردد، حق هرگونه اعتراضی را در برابر قوانین و مقررات شهرسازی و ساختمانی از خود سلب و اسقاط می نماید.

محل امضاء مالک:

توجه: امضاء مهندس و مالک در دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.

برگ اتمام عملیات

برگ اعلام اتمام عملیات ساختمانی



حوزه معاونت شهر سازی و معماری

این قسمت توسط شهر سازی منطقه تکمیل می شود	فرزند:	اینجا:
شماره سریال امور مهندسين ناظر	شماره شناسنامه:	شماره شناسنامه:
شماره:	صادره از:	شماره شناسنامه:
تاریخ:		ادرس:
شماره ملی:	امضاء شهرداری:	دارای شماره:
		و شماره:
کد پستی:	پروانه اشتغال:	و شماره:
صادر از وزارت مسکن و شهرسازی براساس برگ تعهد نظارت	معتبرتا تاریخ:	پایه:
نظارت بر اجرای ساختمان خانم آقای:	شماره:	شماره:
تفکیکی:	فرعی:	ملک شماره شناسایی:
بخش:		به پلاک ثبتی (اصلی):
		را تعهد نموده ام.
		بدین وسیله اعلام می دارم که عملیات ساختمانی ملک مذکور مطابق مشخصات مندرج در پروانه ساختمان صادره و با رعایت ضوابط ومقررات و کلیه اصول فنی و معماری در پروانه ساختمانی صادره در تاریخ:
		تحت نظارت اینجانب به اتمام رسیده و به استناد تبصره ۷ لایحه قانونی اصلاح تبصره های ماده صد قانون شهرداری مسئولیت هر گونه نقص فنی ناشی از عدم رعایت ضوابط ومقررات و اصول فنی و ساختمانی را عهده دار می باشم.
مهر و امضاء مهندس ناظر		مهر وشماره دبیرخانه
		جهت درج در پرونده شهرداری
		محل امضاء مالک

۱۳۸۳/۵/۱۵

امضاء مهندس ومالک در دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.
 دنگر: مهندس ناظر موظف است پس از اتمام کلیه عملیات ساختمانی و ارائه گزارش مربوطه به شهرداری، نسبت به تکمیل، گواهی امضاء و ارائه این برگ اقدام نماید.

مهدات مهندس ناظر

۱- کلیه گزارشات مرحله ای طبق مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری ماده ۱۳) به موقع به منطقه ارائه شده است.

۲- عملیات ساختمانی به اتمام رسیده و بنا در مرحله بهره برداری می باشد. (نماسازی و محوطه سازی انجام شده و تاسیسات برقی ومکانیکی و آسانسور نصب شده و دایر می باشد)

مهر و امضاء مهندس ناظر

مسئولیت عمومی مهندسان

انواع مسؤلیت های مهندس

۱- اخلاقی (انسانی): ضابطه ای شخصی است و بازخواست آن در محضر وجدان و جامعه است و ضمانت اجرایی ندارد.

۲- حقوقی (مدنی):

۱-۲- قراردادی: کلیه مسؤلیتهایی که بر اساس قرارداد بین طرفین منعقد و تعهداتی برای هر یک ایجاد می کند.

۲-۲- غیر قراردادی (قهری): کلیه مسؤلیتهایی که بر اساس آن در یک نظام حقوقی یا جامعه برسمیت شناخته شده است.

۳- حرفه ای (انتظامی): پاسخگویی در قبال تشکلی که در آن عضویت داریم مثلا شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان

۴- کیفری (جزائی): مسؤلیت شخص در قبال انجام دادن عمل یا ترک عملی که در قانون برای آن مجازات تعیین شده باشد.

قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ و اصلاحیه های بعدی آن، قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹، قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰، قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن بویژه تبصره ۷ ماده ۱۰۰ آن، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و مباحث بیست و دوگانه مقررات ملی ساختمان، منابع اصلی مسئولیت مهندسان ساختمان در ساخت و ساز شهری است.

در منابع دیگر مانند رویه قضایی و فتاوی فقهی، کمتر به موضوعاتی که با در نظر گرفتن جمیع عوامل ساخت و ساز فعلی پرداخته شده باشد، برمی خوریم. در منابع عرفی، تاکید بر عرف بسیار رایج است که بویژه در قرارها و نظریه های کارشناسی مشاهده می شود، حال آنکه در حال حاضر الزامات قانونی کافی وجود دارد به نحوی که مراجعه به عرف را غیر لازم سازد.

اصطلاحات مرتبط با سرپچی از قانون

تخلف: سرباز زدن از مقررات انتظامی (حرفه ای) یا اداری (انضباطی)

جرم: هر فعل یا ترک فعل مخالف نهی الزامی قانونگذار که بر آن کیفر مترتب می گردد که دارای سه عنصر می باشد: عنصر مادی، عنصر قانونی، عنصر معنوی.

تخلف بعنوان زیر مجموعه ای از جرم مطرح نبوده و مستقلا با شخصیت جداگانه ای در اعمال ضد اجتماعی قرار گرفته است.

مرجع رسیدگی به تخلفات اداری برابر قوانین مربوطه هیئت های تخلفات اداریست در حالیکه مرجع رسیدگی به تخلفات انتظامی و انضباطی مراجع اختصاصی مانند دادسرای انتظامی کانون وکلا میباشد.

اعضای شورای انتظامی

ماده ۹۵ - شورای انتظامی نظام مهندسی مرجع تجدیدنظر آرای صادر شده از شورای انتظامی استانهاست و دارای پنج عضو می‌باشد و اعضای آن برای مدت سه سال به شرح زیر منصوب می‌شوند و انتخاب مجدد آنها بلامانع است:

- الف - یک عضو حقوقدان به معرفی ریاست قوه قضایی.
- ب - دو عضو به معرفی وزیر مسکن و شهرسازی.
- ج - دو عضو به معرفی شورای مرکزی.

مجازاتهای انتظامی

- درجه ۱ - اخطار کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندس استان.
- درجه ۲ - توبیخ کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی استان.
- درجه ۳ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه ماه تا یک سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۴ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت یک سال تا سه سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۵ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه سال تا پنج سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۶ - محرومیت دائم از عضویت نظام مهندسی استانها و ابطال پروانه اشتغال.

تخلفات انتظامی

- الف - عدم رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و همچنین ضوابط و معیارهای فنی مربوط به آن یا هر اقدام یا عملی که مخالف یا متناقض بامقررات مذکور یا سایر مقررات مربوط جاری کشور باشد، مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه پنج.
- ب - مسامحه و یا عدم توجه در انجام امور حرفه‌ای به نحوی که موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود، از درجه یک تا درجه چهار.
- پ - مسامحه و یا عدم توجه در انجام امور حرفه‌ای به نحوی که موجب اضرار غیر و یا تضییع حقوق یا اموال عمومی شود، از درجه یک تا درجه پنج.
- ت - خودداری از انجام اقدامات بازدارنده یا اصلاحی در مورد تخلفات هر یک از عوامل اجرایی کار از نظر مشخصات لوازم و مصالح و کیفیت انجام کار با توجه به مفاد قراردادهای مربوط و ضوابط و مقررات ساختمانی، از درجه یک تا درجه سه.
- ث - صدور گواهی‌های خلاف واقع، از درجه یک تا درجه پنج.
- ج - تأیید غیر واقعی میزان عملیات انجام شده جهت تنظیم صورت وضعیت یا مدرک مشابه دیگر، از درجه سه تا درجه پنج.
- چ - امتناع از اظهار نظر کارشناسی پس از قبول انجام آن در مواردی که از طریق مراجع ذیصلاح قانونی نظرخواهی شده است، از درجه یک تا درجه سه.
- ح - تعلل در تنظیم و تسلیم گزارشهایی که به موجب ضوابط و مقررات یا دستورات مراجع ذیصلاح قانونی موظف به تهیه و تسلیم آنها به مراجع ذیربط بوده است، از درجه یک تا درجه سه.
- خ - عدم توجه به مفاد اطلاعیه‌ها و اخطاریه‌های صادر شده از سوی مراجع ذیصلاح و ذیربط، از درجه یک تا درجه پنج.

تخلفات انتظامی - ادامه

- د - جعل در اوراق و اسناد و مدارک حرفه‌ای به شرط اثبات وقوع جعل در مراجع قضایی، از درجه سه تا درجه پنج.
- ذ - اشتغال در حرف مهندسی موضوع قانون، خارج از صلاحیت یا ظرفیت تعیین شده در پروانه اشتغال از درجه یک تا درجه پنج.
- ر - دریافت هر گونه وجهی خارج از ضوابط، از درجه دو تا درجه پنج.
- ز - سوءاستفاده از عضویت و یا موقعیت‌های شغلی و اداری نظام مهندسی استان به نفع خود یا غیر، از درجه دو تا پنج.
- ژ - عدم رعایت مقررات و ضوابط مصوب نظام مهندس استان از درجه یک تا درجه سه.
- س - عدم رسیدگی به تخلفات در شورای انتظامی استان یا عدم اجرای رأی به وسیله نظام مهندس استان بدون عذر و علت موجه بیش از سه ماه، به تشخیص شورای مرکزی در مورد اعضای شورای انتظامی استان یا اعضای هیأت مدیره نظام مهندس استان از درجه دو تا درجه پنج.
- ش - ارائه خدمات مهندس طراحی، محاسبه، اجرا و نظارت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی و تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل آن پروژه را در شهرداریها و سازمانهای دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی بر عهده دارند از درجه یک تا درجه پنج.
- ص - تأسیس هر گونه مؤسسه، دفتر یا محل کسب و پیشینه برای انجام خدمات فنی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط از درجه دو تا درجه پنج.
- ض - استفاده از پروانه اشتغال در دوره محرومیت موقت از درجه دو تا درجه پنج.
- ع - انجام هر عملی که به موجب آیین‌نامه‌های داخلی نظام مهندس استان مربوط مخالف شئون حرفه‌ای بوده و موجب خدشه‌دار شدن حیثیت نظام مهندسی استان شود، از درجه یک تا درجه چهار

عناصر جرم

۱- عنصر قانونی: قانون تصریح به جرم بودن کند، پیش از وقوع جرم

متن ماده ۵۴۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰: "برای سایر تصدیق نامه های خلاف واقع که موجب ضرر شخصی ثالثی باشد یا آنکه خسارتی بر خزانه دولت وارد آورد، مرتکب علاوه بر جبران خسارت وارده به شلاق تا ۷۴ ضربه یه به ۲۰۰ هزار تا دو میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد."

۲- عنصر مادی: عمل یعنی فعل یا ترک آن

مهندسان ناظر بر اساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ وظیفه نظارت و ارایه گزارش ها و گواهی های مرحله ای را دارند و اگر با سوء نیت یا تبانی به عنوان مثال قبل از اتمام عملیات بتن ریزی گواهی نمایند که بتن با درصد مطلوب اجرا شده است یا مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (صرفه جویی در مصرف انرژی) رعایت شده است و بعد از آن خلاف آن ثابت شود، مهندس ناظر تحت تعقیب قرار خواهد گرفت.

پیشنهاد می شود جهت تسریع در امور اداری و مراحل صدور پروانه ساختمان و وصول گزارش های مرحله ای نرم افزار و برنامه جامع کامپیوتری تدوین و طراحی شود که کلیه مکاتبات و گواهی های صادره توسط مهندسان ناظر ثبت شده و قابل تغییر و دخل و تصرف نباشد.

۳- عنصر معنوی: عمد و سو نیت

با توجه به این که صدور گواهی های خلاف واقع باید با سوء نیت همراه باشد، لذا ممکن است سوء نیت در صدور گواهی خلاف واقع متوقف کردن بی دلیل و غیر قانونی پروژه باشد، بدون این که مالک مرتکب تخلفی شده باشد. (ترک فعل یا فعل ناشی از ترک فعل) یا اینکه ساختمان تحت نظارت ناظر با وجود تخلفات عدیده خالی از نقص اعلام شود یا اینکه مثلا در مرحله پایان سفت کاری اعلام شود که نازک کاری ساختمان به اتمام رسیده است.

هرگاه کارشناس رسمی با سوء نیت ضمن اظهار عقیده در امر کارشناسی بر خلاف واقع چیزی بنویسد یا در اظهار عقیده کتبی خود راجع به امر کیفری یا حقوقی تمام واقع را ذکر نکند یا بر خلاف واقع چیزی ذکر کرده باشد، جاعل در اسناد رسمی محسوب می شود، همچنین هرگاه کارشناس رسمی در چیزی که برای آزمایش در دسترس او گذاشته شده است با سوء نیت تغییر دهد به مجازات محکوم می شود و اگر گزارش خلاف واقع و اقدامات کارشناس رسمی در حکم دادگاه موثر واقع شده باشد به حداکثر مجازات محکوم می شود.

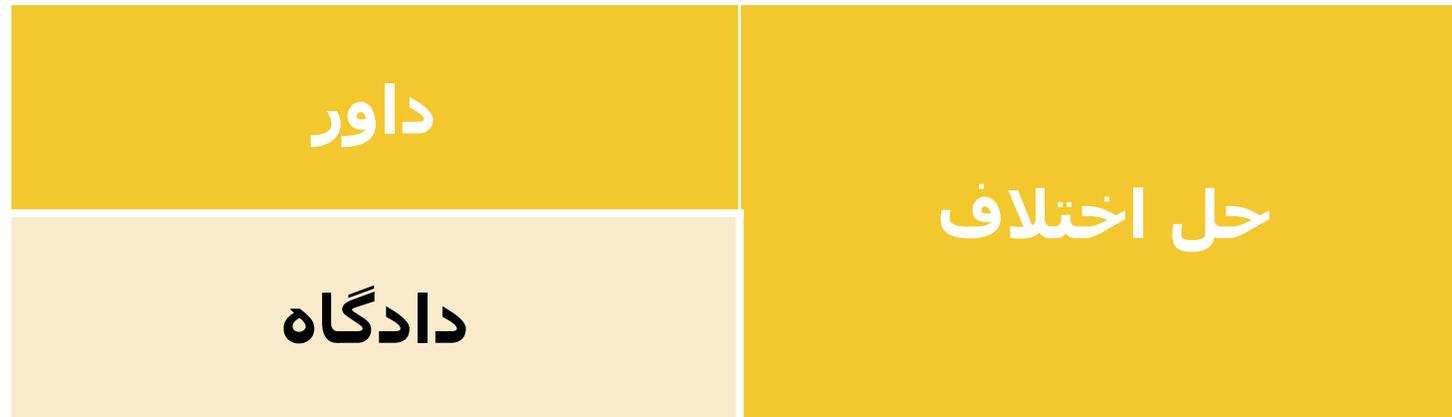
اگر مهندس به عنوان خبره با سوء نیت ضمن اظهار عقیده تخصصی بر خلاف واقع چیزی بنویسد یا تمام مواقع را ننویسد جاعل در اسناد رسمی محسوب می

مراجع قضایی

- شورای حل اختلاف
- دادگاه عمومی
- دادسرا ← دادگاه کیفری
- دادگاه تجدیدنظر
- دیوان عالی کشور
- دیوان عدالت اداری
- شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان
- شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور

خواسته و طرفین دعوی

عنوان	مرجع	طرفین دعوی
دادخواست تأمین دلیل	شورای حل اختلاف	خواهان ↔ خوانده
دادخواست عمومی	دادگاه عمومی	خواهان ↔ خوانده
شکوائیه	دادسرا ← دادگاه کیفری	شاکی ↔ متشاکی (مشتکی عنه)
دادخواست تجدیدنظر	دادگاه تجدیدنظر	واخواه ↔ واخوانده تجدیدنظرخواه تجدیدنظرخوانده



مراحل رسیدگی به شکایات

- * مرحله طرح شکایت و شروع تحقیقات
- * مرحله رسیدگی ابتدائی دادگاه اولیه
- * مرحله رسیدگی تجدید نظری
- * تنظیم شکوائیه و اقامه دعوی کیفری

با توجه به قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ اصلاحات ماده ۶۱۶ به شرح ذیل می باشد:

ماده ۶۱۶: در صورتی که قتل غیر عمد به واسطه بی احتیاطی یا بی مبالاتی یا اقدام به امری که مرتکب در آن مهارت نداشته است یا به سبب عدم رعایت نظامات واقع شود مسبب به حبس از یک تا سه سال و نیز به پرداخت دیه در صورت مطالبه از ناحیه اولیای دم محکوم خواهد شد مگر این که خطای محض باشد.
تبصره: مقررات این ماده شامل قتل غیر عمد در اثر تصادف رانندگی نمی گردد.

ماده ۱۳۴: در جرائم موجب تعزیر هر گاه جرائم ارتكابی بیش از سه جرم نباشد دادگاه برای هر یک از آن جرائم حداکثر مجازات مقرر را حکم می کند و هر گاه جرائم ارتكابی بیش از سه جرم باشد، مجازات هر یک را بیش از حداکثر مجازات مقرر قانونی مشروط به این که از حداکثر به اضافه نصف آن تجاوز نکند، تعیین می نماید. در هر یک از موارد فوق فقط مجازات اشد قابل اجراء است و اگر مجازات اشد به یکی از علل قانونی تقلیل یابد یا تبدیل یا غیر قابل اجراء شود، مجازات اشد بعدی اجراء می گردد.

در هر مورد که مجازات فاقد حداقل و حداکثر باشد، اگر جرائم ارتكابی بیش از سه جرم نباشد تا یک چهارم و اگر جرائم ارتكابی بیش از سه جرم باشد تا نصف مجازات مقرر قانونی به اصل آن اضافه می گردد.
تبصره ۱: در صورتی که از رفتار مجرمانه واحد، نتایج مجرمانه متعدد حاصل شود، طبق مقررات فوق عمل می شود.

بازخوانی چند پرونده

بازخوانی یک پرونده: عنوان جرم : مرگ خاموش

✓ ساختمانی واقع در قلعه حسن خان، با ۸۰۰ متر مربع جواز، در ۴ طبقه و ۸ واحد، که در سال ۱۳۸۳، پایان کار گرفته است. دو سال بعد طبق اسناد در تاریخ ۱۳۸۵/۰۴/۰۴ به ساختمان کنتور گاز می دهند. در آن مقطع زمانی ناظر گاز از ناحیه نظام مهندسی و شرکت گاز تولد نیافته و تعریف نشده بود، بنابراین سازمان به صورت تک ناظره نظارت شده بود. طی سال ها کل ۸ واحد بدون دودکش از گاز شهری استفاده کردند. (مثلاً با سوراخ کردن پنجره ها و رد کردن لوله بخاری از آن). در تاریخ ۰۱/۱۲/۹۲ که هفت سال از تاریخ گرفتن کنتور و نه سال از تاریخ اخذ پایان کار می گذرد، در طبقه ی چهارم مرگ خاموش رخ می دهد. در آن روز خاص، به علت بسته بودن پنجره ها و انجام تستشو در منزل (ترکیب مونوکسید کربن با بخار آب، خطر کشندگی مونوکسید کربن را ۲۵۰ برابر افزایش می دهد و مرگ خاموش در اثر این گاز عموماً هنگامی که در محل حادثه میزان بخار آب زیاد شده باشد رخ می دهد.)

✓ در کارشناسی یک نفره و سه نفره مهندس ناظر به پرداخت ۱۰٪ از دیه مادر و پسر قربانی شده در حادثه محکوم می شود.

بازخوانی یک پرونده: عنوان جرم: ریزش گود

در خصوص اتهام متهمین آقایان ... به مشارکت در تثبیت قتل شبه عمدی متوفی ها خانم و آقای ... و ایراد جرح شبه عمدی نسبت به آقایان ... در اثر ریزش ساختمان در جریان خاک برداری غیر اصولی به ترتیب به میزان **متهم اول ۳۷/۵ درصد** **متهم دوم ۴۲/۵ درصد و متهمین سوم و چهارم هر یک ۱۰ درصد تقصیر** موضوع شکایت اولیاء دم متوفی ها با وکالت خانم ... و شکایت شکات مجروح آقایان ... با عنایت به محتویات پرونده کیفر خواست صادره توسط دادستانی گزارشات مرجع انتظامی گزارشات پزشکی قانونی در خصوص متوفی ها و مجروحین و همچنین نظریه هیأت های کارشناسی خصوصا هیأت ۳ نفره کارشناسی که حکایت از آن دارد در مورخه ۹۰/۲/۱۸ در جریان ساختمان سازی متهم ردیف سوم و چهارم با نظارت مهندسین متهم ردیف اول و دوم در اثر خاک برداری غیر اصولی ساختمان مجاور که متوفی ها و مجروحین در حال استراحت بودند ریزش نموده و تعدادی و دو نفر مجروح گردیده که با پیگیری ارجاع امر به کارشناسی هر یک از متهمین به ترتیب ذکر شده مسئول درصدی از تقصیر می باشند. لذا نظر به جمیع محتویات پرونده و دفاعیات متهمین ردیف سوم و چهارم و اظهارات وکیل ایشان و عدم مراجعه متهمین ردیف اول و دوم با وصف ابلاغ و اعلام گذشت اولیاء دم متوفی ها واحدی از شکات به نام ... از متهمین ردیف سوم و چهارم آقایان ... دادگاه مستندا به مواد ۲۹۵ تبصره سه و ۳۰۲، ۳۰۴، ۴۸۰، ۴۸۱، ۴۸۴، ۴۹۵ و ۶۱۶ و بند ۱ و ۶ ماده ۲۲ قانون مجازات اسلامی حکم به محکومیت متهم ردیف اول و دوم آقایان ... به ترتیب به میزان ۳۷/۵ درصد و ۴۲/۵ درصد دیه کامله دو فقره فوت زن مسلمان و یک فقره دیه کامل مرد مسلمان در حق اولیاء دم و نیز پرداخت دو درصد دیه کامله بابت حارثه ناحیه تحتانی خلف ساعد راست و حارثه ناحیه فوقانی ناحیه راست و حارثه ناحیه فوقانی ساعد چپ و نیم درصد ارش بابت تورم در ناحیه ساعد راست و ۸ درصد دیه کامله به عنوان ارش بابت پارگی مقاطع قدامی زانوی چپ و ۸ درصد ارش بابت پارگی مینیسک داخلی و خارجی زانوی چپ و ۴ درصد دیه کامله بابت ارتش آسیب به نسج استخوانی انتهای فوقانی استخوان درشت نی چپ هر دو طرفه آقایان ...

بازخوانی یک پرونده: عنوان جرم: ریزش گود-ادامه

و همچنین نیم درصد دیه کامله به عنوان ارش حارثه شانه راست و ۱ درصد دیه کامله به عنوان ارش بابت ساییدگی وسیع سمت چپ خلف چپ قفسه سینه قفسه سینه و دو درصد دیه کامله به عنوان ارش بابت خونریزی زیر ملتحمه چشم راست و نیم درصد دیه کامله بابت ارش تشدید عارضه روانی و ۸ درصد دیه کامله بابت ارش بابت تشدید علائم بیرون زدگی دیسک بین مهره های چهارم و پنجم کمری و بین مهره های پنجم کمری و اول خارجی ظرف دو سال از تاریخ وقوع حادثه به نسبت درصد تقصیر در حق اولیاء دم و مجروحین محکوم و اعلام می گردد ضمناً متهمین ردیف سوم و چهارم آقایان ... با توجه به گذشت اولیاء دم متوفی ها و همچنین اعلام گذشت احدی از شکات به نام ... در خصوص پرداخت دیه مسئولیتی نداشته و مستنداً به ماده ۲۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری رأی به موقوفی تعقیب آنان صادر و اعلام می گردد و نامبردگان مذکور فقط نسبت به پرداخت درصد تقصیر خود نسبت به دیه شاکی آقای ... مسئولیت دارد و در خصوص جنبه عمومی جرم بی احتیاطی و بی مبالاتی و عدم رعایت موازین قانونی منجر به فوت و مجروحیت شکات مستنداً به ماده ۶۱۶ قانون مجازات اسلامی حکم به محکومیت آقایان ... با توجه به اعتراض شدید اولیاء دم و شکات مبنی بر عدم مراجعه و احساس همدردی نامبردگان از زمان وقوع حادثه تا کنون به تحمل هر یک دو سال حبس محکوم و اعلام می گردد و در خصوص متهمین ردیف سوم و چهارم آقایان ... با توجه به گذشت شکات و همکاری آنان در طول جریان دادرسی و جلب رضایت اولیا دم قبل از رسیدگی پرونده دادگاه نامبردگان را مستحق تخفیف دانسته حکم بر محکومیت هر یک از متهمین ... به پراخت سی میلیون ریال معادل سه میلیون تومان (مجموعاً شش میلیون تومان) به عنوان جزای نقدی بدل از یکسال حبس به نفع صندوق درآمد دولت محکوم و اعلام می نماید رأی صادره نسبت به متهمین ردیف اول و دوم غیابی و قابل واخواهی ظرف ده روز پس از ابلاغ در همین دادگاه و نسبت به متهمین ردیف سوم و چهارم حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدید نظر می باشد.

بازخوانی یک پرونده: عنوان جرم: ریزش در هنگام خاکبرداری

در خصوص اتهام متهمین آقایان ... (۱۲ نفر) همگی به اتهام مشارکت در تسبیب در قتل شبه عمدی ناشی از بی احتیاطی و بی مبالاتی و عدم رعایت نظامات قانونی در جریان ساخت و ساز و خاک برداری منجر به فوت متوفی ها ... به ترتیب متهم ردیف اول به میزان ۴۰ درصد تقص و یر، متهم ردیف دوم به میزان ۲۰ درصد تقصیر، متهم ردیف سوم به میزان ۱۰ درصد تقصیر و متهمین ردیف ۸ و ۹ و ۱۰ و ۱۱ و ۱۲ مشترکا به میزان ۱۰ درصد تقصیر موضوع شکایت اولیاء دم متوفی ها با وکالت آقای ... با عنایت به محتویات پرونده، کیفرخواست صادره و گزارشات مرجع انتظامی و نظریه پزشکی قانونی و گواهی فوت متوفی ها که حکایت از آن داشته است در جریان گودبرداری ساختمان ضلع شرقی مسجد ... همگامی که متوفی هنوز داخل مسجد مذکور در قسمت خانم ها مشغول عبادت بوده اند ساختمان مسجد ریزش نموده و بر اثر تخریب و ریزش مسجد نامبردگان در زیر آوار فوت گردیده اند که در جریان بررسی موضوع و اخذ نظریه های هیأت کارشناسی یک نفره و سه نفره افراد مذکور به میزان تقصیرئ مسئولیتی که در جریان ساخت و ساز و نظارت داشته و همچنین هیأت امنای مسجد مذکور که علیرغم اتمام نماز نسبت به تخلیه مسجد با وصف هشدار اقدام جدی نکرده اند مسئول وقوع حادثه شناخته شده و بعضی از متهمان نسبت به نظریه هیأت ۳ نفره در دادگاه اعتراض و علیرغم تشکیل هیأت ۵ نفره کارشناسی از پرداخت هزینه کارشناسی استنکاف نموده اند و ارجاع امر به هیأت ۵ نفره کارشناسی از ادات دلایل خارج گردیده و در جریان اخذ دفاع و آخرین دفاعیات از متهمین و وکلای آنان دلیل بر عدم توجه اتهام نسبت به خودشان ارائه نکرده اند،

بازخوانی یک پرونده: عنوان جرم: ریزش در هنگام خاکبرداری-ادامه

لذا دادگاه نظر به جمیع محتویات پرونده بزه انتسابی نسبت به کلیه متهمان را محرز و مسلم دانسته مستندا به مواد ۲۹۵ و ۳۰۰ و ۳۰۲ و ۳۰۴ و رعایت ماده ۱۱۶ قانون مجازات اسلامی حکم بر محکومیت آقای ... به عنوان پیمانکار به پرداخت ۴۰ درصد دیه ۶ نفر زن مسلمان و متهم ردیف دوم آقای ... را به ۲۰ درصد دیه ۶ نفر زن متوفی مسلمان و متهم ردیف سوم را نیز به پرداخت ۱۰ درصد دیه ۶ نفر زن مسلمان و متهم ردیف چهارم شهرداری منطقه ... تهران با مدیریت ... به پرداخت ۱۰ درصد دیه ۶ نفر زن مسلمان و متهمان ردیف ۵ و ۶ و متهم هفتم را به پرداخت ۱۰ درصد دیه ۶ نفر زن مسلمان و متهمان ردیف ۸ و ۹ و ۱۰ و ۱۱ و ۱۲ را نیز مشترکا به پرداخت ۱۰ درصد دیه ۶ نفر زن مسلمان ظرف دو سال از تاریخ وقوع جرم در حق اولیای دم متوفی ها محکوم و اعلام می گردد و از جنبه عمدی جرم بی مبالاتی و عدم رعایت نظامات قانونی نیز دادگاه متهمان را محرز دانسته حکم به محکومیت متهم ردیف اول را به یک سال حبس و متهمین ردیف دوم و سوم و چهارم را به پرداخت هر یک مبلغ سی میلیون ریال جزای نقدی بدل از یکسال حبس و متهمین ردیف ۵ و ۶ و ۷ و ۸ و ۹ و ۱۰ و ۱۱ و ۱۲ هر یک به پرداخت مبلغ یک میلیون ریال جزای نقدی به نفع دولت محکوم و اعلام می گردد رای صادره حضوری و وفق مقررات قابل تجدید است.

اخلاق حرفه ای

سوگند نامه مهندسی

من در پیشگاه خداوند متعال سوگند یاد می کنم:

در مقام یک مهندس ، در تمام فعالیت های خود ، صداقت ،
دقت ، نظم ، حفظ منافع اجتماع و رعایت حقوق همگان را
سر لوحه کار خود در نظر گرفته ، ایمنی ، سلامت و آینده ی
انسان ها را در نظر بگیرم و منافع مردم را برتر از همه ی تمایلات
خویش قرار دهم.

در حرفه مهندسی پویا بوده و تنها توانمندی حرفه ای را شرط رقابت
قرار داده ، حیثیت و اعتبار دیگران را محترم شمارم.
بکوشم که دین خود را نسبت به کشورم ادا کنم و در انجام وظایف
حرفه ای متعهد و مسوولیت پذیر باشم.

قوانین و مقررات را محترم و اصول اخلاق مهندسی و وجدان حرفه ای را رعایت کنم.

نظام‌نامه رفتار حرفه‌ای اخلاقی در مهندسی ساختمان

✓ در اجرای ماده ۲ مکرر آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، موضوع ماده ۱ تصویب‌نامه مورخ ۲ اسفند ۹۴ هیات وزیران در خصوص تدوین و ابلاغ «نظام‌نامه رفتار حرفه‌ای اخلاقی در مهندسی ساختمان»، هیات دولت نظام‌نامه را تصویب و توسط اسحاق جهانگیری معاون اول رییس جمهور به وزارت راه و شهرسازی ابلاغ کرد.

اصول اخلاقی پنج گانه

۱. رجحان منافع عمومی، حفظ محیط زیست، میراث فرهنگی و رعایت قانون بر منافع شخصی خود و صاحبان کار به هنگام تعارض منافع.
۲. انجام خدمات مهندسی به نحو حرفه‌ای و همراه با مراقبت و خودداری از اقدامی که با حقوق جمع، صاحبان کار و اشخاص ثالث مغایرت داشته باشد.
۳. رفتار شرافتمندانه، مسئولانه، توأم با امانتداری، رازداری، انصاف و حسن نیت و منطبق بر دانش حرفه‌ای در عرضه خدمات مهندسی در برابر صاحبان کار و خودداری از هر اقدامی که با منافع قانونی صاحبان کار مغایرت داشته باشد.
۴. احتراز از رفتاری که موجب لطمه به همکاران، سلب اعتبار اجتماعی یا وهن صاحبان حرفه مهندسی باشد.
۵. اجتناب از تکفل هم‌زمان اموری که زمینه و موجبات نمایندگی یا قبول منافع متعارض را فراهم آورد.

مصادیق رفتار حرفه‌ای منطبق بر اصول اخلاقی

۱. پرهیز از انجام هرگونه رفتاری که در عرف اخلاقی جامعه نکوهیده محسوب شود.
۲. انجام دادن وظایف و تعهدات خود در قبال صاحب کار یا استخدام کننده خود با حسن نیت و برابر با آیین نامه‌ها، استانداردها و عرف پذیرفته شده مهندسی.
۳. خودداری از پذیرفتن یا تعهد انجام کاری که صلاحیت حرفه‌ای، علمی، فنی، قانونی، مدیریتی یا توانایی جسمی، روانی یا امکانات لازم برای انجام آن را ندارد.
۴. اطلاع دادن وجود مواردی که بالقوه معارض با منافع صاحب کار یا استخدام کننده خود یا مواردی را که می‌داند بعداً با منافع آنان معارض خواهد شد، قبل از شروع کار به آنان.
۵. دادن آگاهی پیشاپیش و در حین همکاری در حد لازم به کارفرما یا استخدام کننده خود در مورد شرایطی که قرار گرفتن او در آن می‌تواند بر قضاوت مهندسی وی اثر بگذارد یا از کیفیت خدمات مهندسی وی بکاهد.
۶. صادق بودن در اظهارات فنی که طی شهادت‌ها یا گزارش‌های کارشناسی اعلام می‌کند و عدم کتمان واقعیت‌های مرتبط با آن در عین حفظ اسرار صاحب کار یا استخدام کننده خود مگر در مواردی که قانون گذار آن را الزام کرده است.

مصادیق رفتار حرفه‌ای منطبق بر اصول اخلاقی-۲

۷. خودداری از اعلام نظر تخصصی در زمانی که در زمینه موضوع اظهار نظر، دانش و اطلاع کافی نداشته و ارزیابی دقیقی ندارد.

۸. خودداری از انجام خدمت حرفه‌ای و اظهار نظر کارشناسی بدون قرارداد.

۹. اعلام موارد ناقض مقررات و مسئولیت‌های مهندسی به صاحب‌کار و اقدام در جهت رفع موارد ناقض مقررات و کناره‌گیری از ادامه کار در صورت اصرار صاحب‌کار بر ادامه کار.

۱۰. عدم انتشار و افشای اطلاعاتی که در جریان ارائه خدمات مهندسی خود به دست آورده، بدون موافقت قبلی کارفرما یا استخدام‌کننده خود، مگر در مواقعی که قانون وی را ملزم به افشای آن نماید.

۱۱. ندادن اجازه سوء استفاده از نام یا نشان و یا اعتبار خود یا شخص حقوقی وابسته به خود به شخصی که به فعالیت اقتصادی یا مهندسی فریب‌کارانه یا بر خلاف درست‌کاری مبادرت می‌ورزد.

۱۲. امضای نقشه‌ها و مدارک فنی و پذیرش مسئولیت حرفه‌ای توصیه‌ها و دستورات فنی که انفراداً یا به صورت گروهی به منظور اجرا ارائه می‌کند، ولو آن که در قبال آن حق‌الزحمه دریافت نکند.

مصادیق رفتار حرفه‌ای منطبق بر اصول اخلاقی-۳

۱۳. عدم درخواست، دریافت و یا قبول هرگونه وجه یا امتیاز به صورت مستقیم یا غیر مستقیم از طرف‌های قرارداد صاحب کار یا استخدام‌کننده خود یا نمایندگان یا جانشینان آنها، خارج از ضوابط مندرج در قرارداد خود با صاحب کار یا استخدام‌کننده مذکور.

۱۴. خودداری از انجام تعهد در قبال صاحب کار، مشتری یا استخدام‌کننده خود در مواردی که به منافع عمومی و محیط زیست لطمه وارد آید.

۱۵. عدم رقابت غیرشرافتمندانه با مهندسان یا اشخاص حقوقی همکار خود.

۱۶. مراعات کامل حقوق مالکیت معنوی همکاران مهندس شخص حقیقی یا حقوقی خود و پرهیز از هر اقدامی که به آن لطمه زند.

۱۷. خودداری از ارزیابی نادرست و غیر منصفانه یا انتقاد موهوم و مغرضانه از خدمات حرفه‌مند دیگر یا انجام هر اقدام یا بیانی به شکل مستقیم یا غیر مستقیم، به راست یا به دروغ، که موجب لطمه به آبروی حرفه‌ای، آینده شغلی یا وضعیت استخدامی وی شود.

۱۸. پرهیز از دادن وعده‌های خلاف واقع و مغایر با اصول و استانداردهای خدمات حرفه‌ای به منظور ترغیب اقتصادی کارفرما به دادن کار.

مصادیق رفتار حرفه‌ای منطبق بر اصول اخلاقی - ۴

۱۹. پرهیز از اظهارات خلاف واقع، مبالغه‌آمیز یا گمراه‌کننده در مورد میزان دانش مهندسی یا صلاحیت حرفه‌ای خود یا شرکا یا کارکنان مؤسسه یا مجموعه‌ای که در آن کار می‌کند یا تشکلهای حرفه‌ای و صنفی که در آن عضویت دارد و یا انتشار آگهی تبلیغی مبالغه‌آمیز و گمراه‌کننده در این زمینه‌ها.

۲۰. خودداری از اغراق‌گویی در مورد میزان مسئولیت خود در طرح‌ها یا مشاغل قبلی و پیچیدگی فنی و تخصصی آنها و اظهار مطالب نادرست در مورد استخدام‌کنندگان یا مستخدمین، همکاران، شرکا و یا کارهای قبلی‌اش در درخواست استخدام خود.

۲۱. عدم به کارگیری واسطه بین خود و کارفرما و پرداخت وجه یا پذیرفتن تعهد یا دادن وعده برای به دست آوردن کار مهندسی، جز از طریق قانونی مانند بازاریابی و وکالت.

۲۲. پرهیز از پرداخت هر گونه وجه، دادن وعده، کمک کردن حزبی یا سیاسی به عوامل صاحب‌کار و حرفه‌مندان برای به دست آوردن کار یا برای حفظ کار و یا دادن وعده حرفه‌ای برای به دست آوردن موقعیت‌ها، مناصب و مشاغل سیاسی و اجتماعی.

۲۳. قرار نگرفتن تحت تأثیر القائات یا تطمیع ذی‌نفعان در اظهارنظرهای کارشناسی و مهندسی خود.

مصادیق رفتار حرفه‌ای منطبق بر اصول اخلاقی-۵

۱۹. پرهیز از اظهارات خلاف واقع، مبالغه‌آمیز یا گمراه‌کننده در مورد میزان دانش مهندسی یا صلاحیت حرفه‌ای خود یا شرکا یا کارکنان مؤسسه یا مجموعه‌ای که در آن کار می‌کند یا تشکلهای حرفه‌ای و صنفی که در آن عضویت دارد و یا انتشار آگهی تبلیغی مبالغه‌آمیز و گمراه‌کننده در این زمینه‌ها.

۲۰. خودداری از اغراق‌گویی در مورد میزان مسئولیت خود در طرح‌ها یا مشاغل قبلی و پیچیدگی فنی و تخصصی آنها و اظهار مطالب نادرست در مورد استخدام‌کنندگان یا مستخدمین، همکاران، شرکا و یا کارهای قبلی‌اش در درخواست استخدام خود.

۲۱. عدم به کارگیری واسطه بین خود و کارفرما و پرداخت وجه یا پذیرفتن تعهد یا دادن وعده برای به دست آوردن کار مهندسی، جز از طریق قانونی مانند بازاریابی و وکالت.

۲۲. پرهیز از پرداخت هر گونه وجه، دادن وعده، کمک کردن حزبی یا سیاسی به عوامل صاحب‌کار و حرفه‌مندان برای به دست آوردن کار یا برای حفظ کار و یا دادن وعده حرفه‌ای برای به دست آوردن موقعیت‌ها، مناصب و مشاغل سیاسی و اجتماعی.

۲۳. قرار نگرفتن تحت تأثیر القائات یا تطمیع ذی‌نفعان در اظهارنظرهای کارشناسی و مهندسی خود.

مصادیق رفتار حرفه‌ای منطبق بر اصول اخلاقی-۶

۲۴. اعلام و آشکار کردن وابستگی به یکی از طرفین یا دارا بودن جهات ردّ در مواردی که داوری یا کارشناسی به وی ارجاع شده، به طرف‌های اختلاف، قبل از پذیرفتن آن و اعلام این که به طرفیت کدامیک سخن می‌گوید و چه منافعی در موضوع دارد.

۲۵. اعلام کامل سوابق محکومیت‌های مدنی، جزایی و انتظامی مرتبط با فعالیت‌های حرفه‌ای گذشته خود به کارفرما و یا استخدام‌کننده‌ای که قرار است با وی همکاری نماید.

۲۶. اعلام نحوه انجام تکالیف اخلاقی فوق برای درج در سوابق و مرجع صدور پروانه اشتغال به کار مهندسی.

محیط فعلی اخلاق حرفه ای

آیا محیط اجرای کارهای ساختمانی یک محیط مبتنی بر اخلاق حرفه ای است؟

✓ سلسله مراتب موفقیت در یک جامعه اخلاقی

✓ مسئولیت پذیری

✓ راستگویی

✓ اعتماد دو جانبه (محیط به مهندس و مهندس به محیط)

✓ موفقیت

✓ گلوله برفی ناراستی.....بهمن ناراستی.....فاجعه اجتماعی (از دست رفتن سرمایه اجتماعی)

۶ مشکل اساسی صنعت ساختمان ایران

- ۱) عمر مفید کوتاه (عمر اقتصادی و فیزیکی)
- ۲) فرایند مسأله دار زنجیره تأمین و ساخت (زمانبر، پر هزینه و غیر حرفه ای)
- ۳) مصرف بالای انرژی و مواد طبیعی (ضد محیط زیست)
- ۴) مشکلات فعالان صنعت ساختمان (بیکاری و به هم خوردن تناسب تخصصی)
- ۵) ورود غیر حرفه ای ها به فرایند ساخت و معاملات مسکن
- ۶) نرخ بالای حوادث ناشی از کار

چند پیشنهاد

- ✓ تعهد، مسئولیت و پاسخگویی همه عوامل دخیل (از جمله مجریان)
- ✓ توجه به زنجیره تأمین و تضمین کیفیت (مصالح، روش های حمل، تولید و اجرا)
- ✓ توجه به توسعه پایدار در طرح و اجرا
- ✓ تدوین، پایبندی و تسری فرهنگ اخلاق حرفه ای
- ✓ نظام های حمایتی از فعالیت حرفه ای مهندسان
- ✓ اقبال به پیاده سازی ساز و کارهای جهانی (مانند OHSAS)
- ✓ توجه به فرایندهای مدیریت پروژه (به ویژه مدیریت یکپارچگی)
- ✓ انعطاف ساختارهای قانونی برای بهره برداری از خلاقیت های مجری
- ✓ توجه به ذینفعان کلیدی (شهرداری، مالکان، جامعه مهندسی، مردم و...)
- ✓ نظام انگیزش مجریان (جوایز و...)
- ✓ تدوین نظام قراردادی و بسته های متناسب ساختار اجرایی پروژه های ساختمانی

با آرزوی سلامتی و بهره‌رزی

www.irancem.com

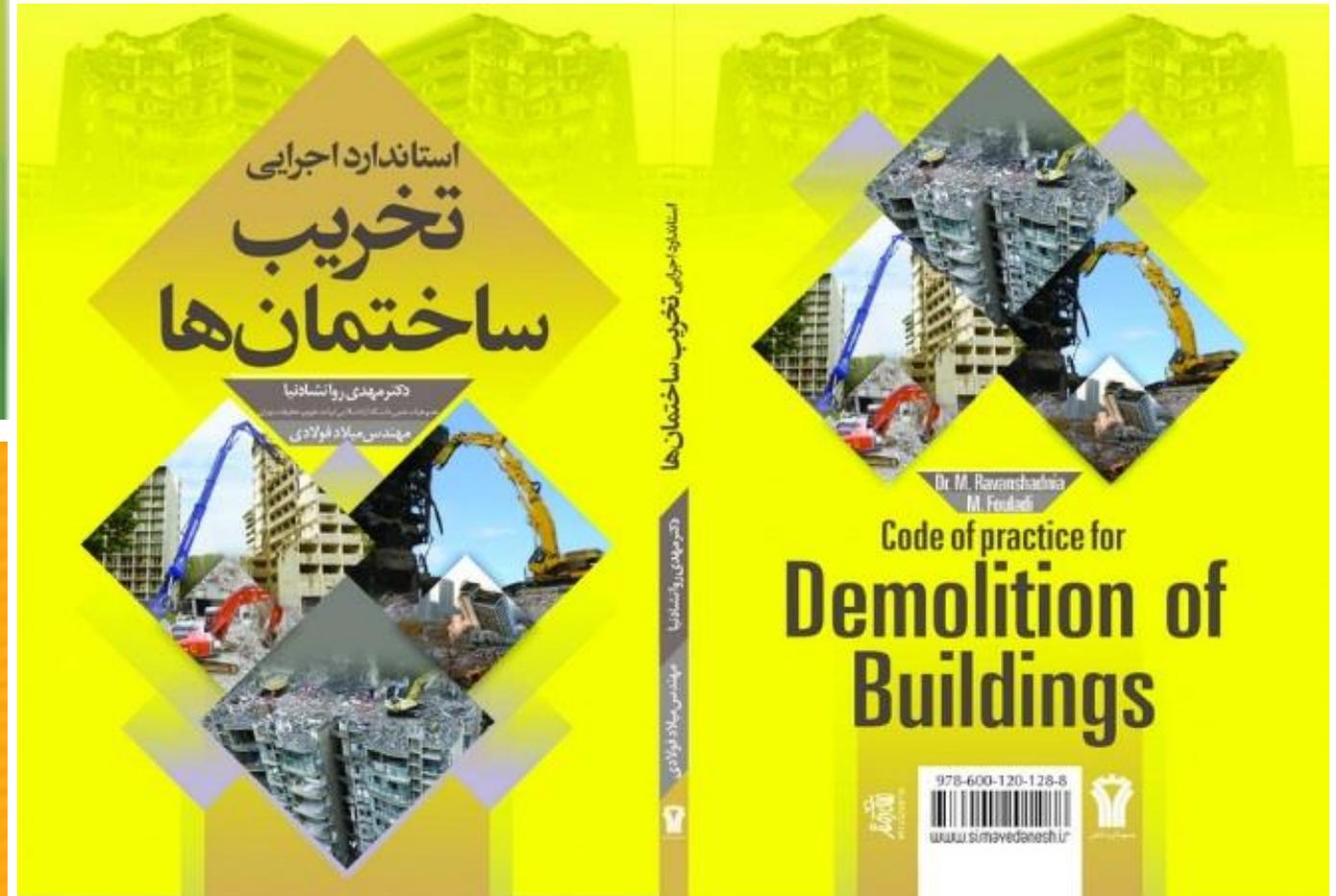
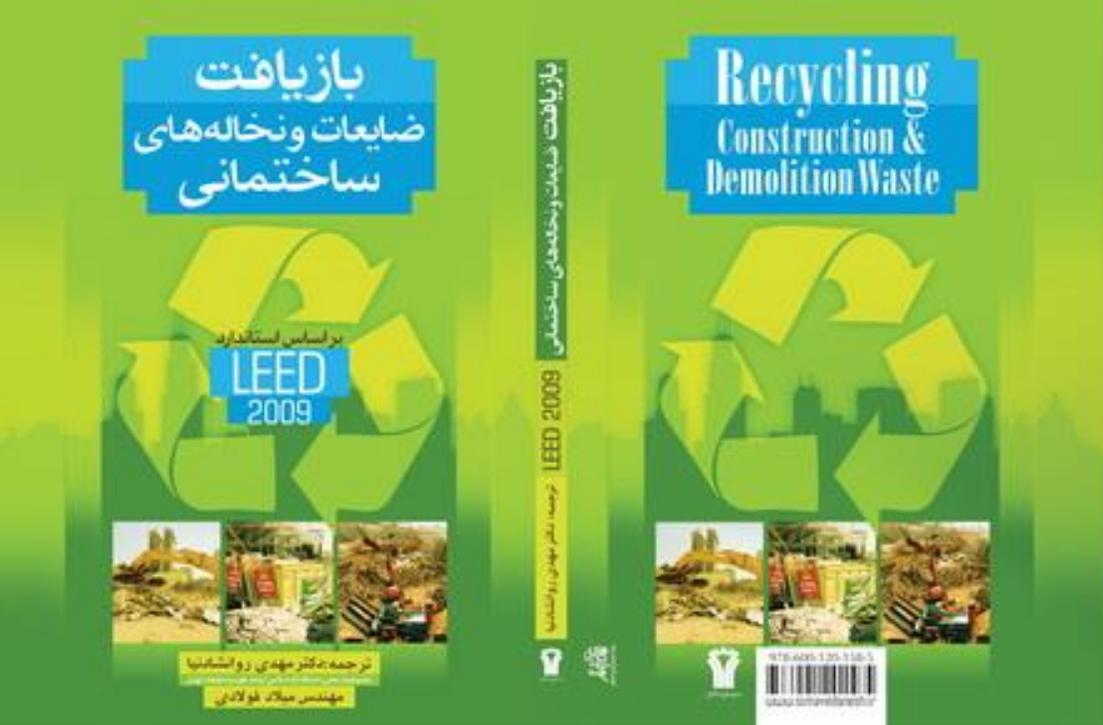
www.ravanshadnia.ir

معرفی چند منبع

منبع قوانین و مقررات طرح های عمرانی



معرفی ۳ منبع



مهر آدی یا DVD نمونه فر ۲،۳
چک لیست و فیلمهای ایمنی

مرجع مدیریت ایمنی
در پروژههای عمرانی

با مقدمه‌ای از
دکتر محمدتقی باطنی

مرجع مدیریت ایمنی
در پروژههای عمرانی
دکتر مهدی روانشادنی

978-600-120-063-2
www.simavedanesh.ir

سپهر دانش

ایمنی
ماشین آلات
عمرانی

دکتر مهدی روانشادنی
موسس هیات علمی دانشکده آرایشی و بهداشتی تهران
مهندس علی محمد حبیبی آگهی
با مقدمه‌ای از مهندس محمد علی حبیب آگهی

978-600-120-147-9
www.simavedanesh.ir

سپهر دانش

ایمنی ماشین آلات عمرانی

دکتر مهدی روانشادنی
مهندس علی محمد حبیبی آگهی

Construction
Equipment
safety

Dr. M. Ravanshadnia
A. M. Habibbaghi

978-600-120-147-9
www.simavedanesh.ir

سپهر دانش

مدل سازی اطلاعات
ساختمان سبز

طراحی پایدار و موفق با استفاده از
مدل سازی اطلاعات ساختمان

ادی کریگیل و بردلی نیس

GREEN BIM
SUCCESSFUL SUSTAINABLE
Successful Sustainable Design
with Building Information Modeling
EDDY KRIGIEL BRAD NIES

مدل سازی اطلاعات
ساختمان سبز
ادی کریگیل و بردلی نیس

ترجمه:
دکتر مهدی روانشادنی
موسس هیات علمی دانشکده آرایشی و بهداشتی تهران
مهندس سید علی محمد حبیبی آگهی

مضمون هیات علمی دانشکده آرایشی و بهداشتی تهران

978-600-120-169-1
www.simavedanesh.ir

سپهر دانش

آئین نامه
ایمنی عملیات
تخریب سازه‌ها

کویتزلند استرالیا ۲۰۱۳

دکتر مهدی روانشادنی
موسس هیات علمی دانشکده آرایشی و بهداشتی تهران
مهندس سید علی محمد حبیبی آگهی

978-600-120-146-2
www.simavedanesh.ir

سپهر دانش

Demolition
Work
Code of
Practice 2013

978-600-120-146-2
www.simavedanesh.ir

سپهر دانش