

آشنایی با شرح وظایف سازنده ذیصلاح + مسائل حقوقی کارگاهی و قرارداد ساخت

مدرس: دکتر مهدی روانشادنیا

بخش دوم: صلاحیت اجرای ساختمان و وظایف مجری

سرفصل های کلی دوره

✓ بخش اول: اصول و مبانی قانونی و حقوقی صلاحیت مهندسی ساختمان

✓ بخش دوم: صلاحیت اجرا و شرح وظایف و اختیارات قانونی مجری (یا پیمانکار)

✓ بخش سوم: قراردادهای ساخت

✓ بخش چهارم: نکات حقوقی و اجرایی کارگاه

بخش دوم: صلاحیت اجرا و شرح وظایف و اختیارات قانونی مجری (یا پیمانکار)

فهرست مطالب بخش دوم – صلاحیت اجرا

- ✓ چالش های مهندسی ساختمان و نقش مجری
- ✓ مجری و مباحث قانونی مرتبط
- ✓ صلاحیت مهندسی ساختمان
- ✓ فرایند اجرای کار ساختمانی
- ✓ حدود صلاحیت و ظرفیت مجریان
- ✓ مجریان حقوقی + انبوه ساز
- ✓ شرح وظایف سازنده ذی صلاح
- ✓ دفترچه اطلاعات ساختمان
- ✓ شناسنامه فنی ملکی

مراحل و عوامل اجرای کار

عوامل دارای صلاحیت خدمات مهندسی

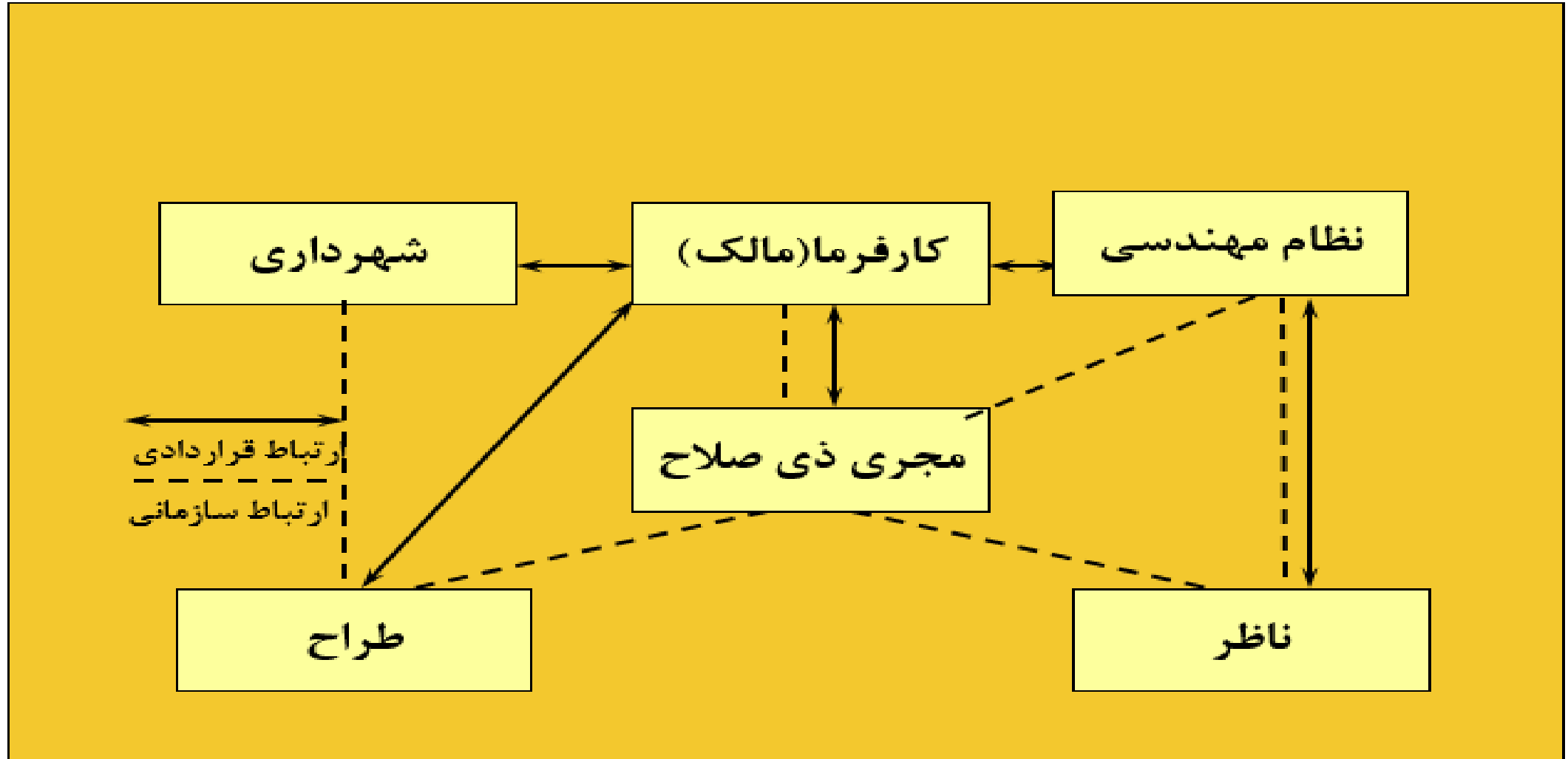
✓ مهندس طراح

✓ 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،

رابطه عوامل و نهادهای مرتبط با کار ساختمانی



مجری

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.

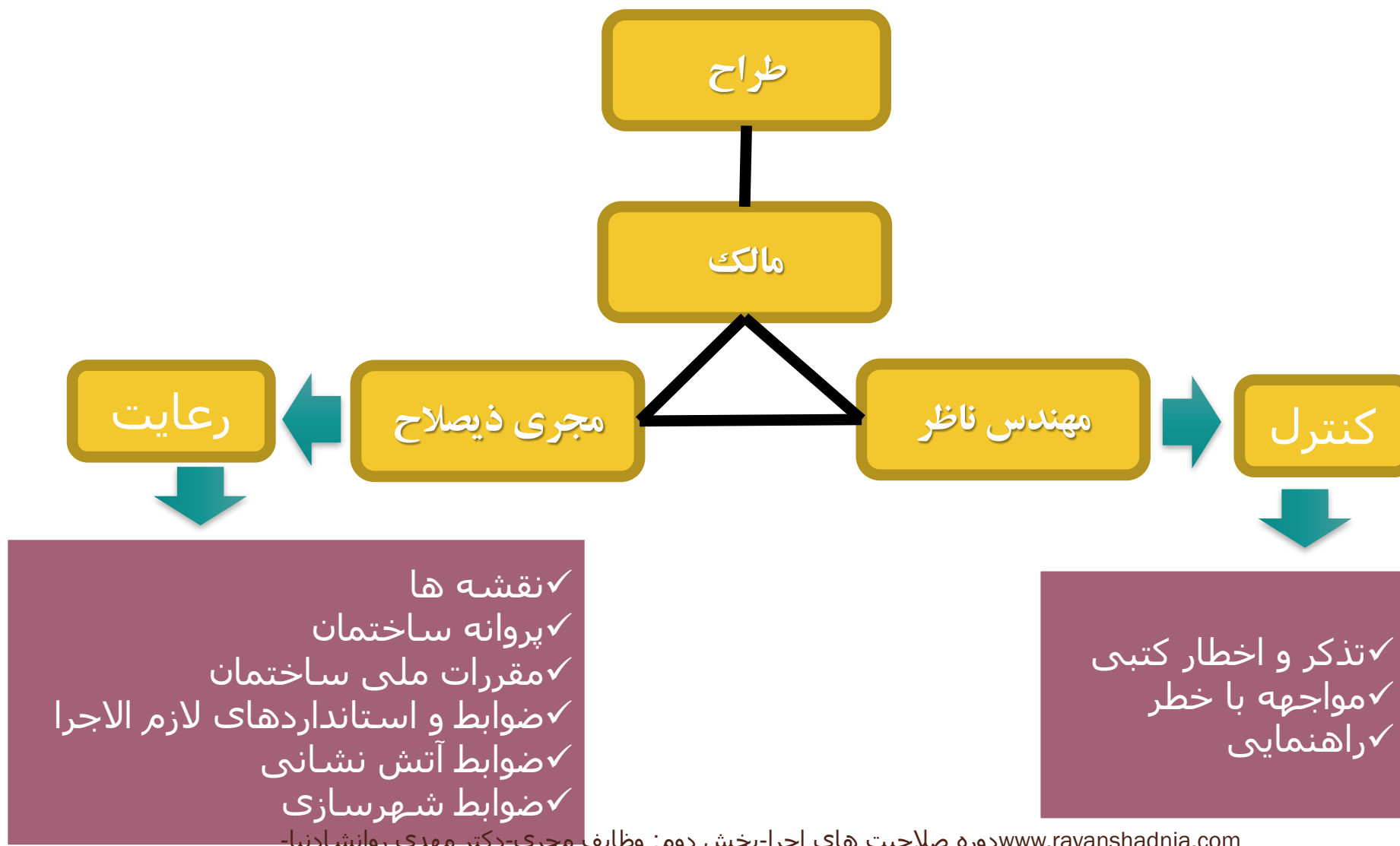
✓ تبصره: شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوط قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه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



چالش‌های ساخت و ساز کشور

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

وضعیت اشتغال کشور

در جهان ۲۲۰ میلیون نفر جویای شغل وجود دارد. (گزارش سازمان بین‌المللی کار)
نرخ بیکاری در جهان بطور متوسط ۸,۴ درصد میباشد.

در ایران طبق برآوردها، ۲ میلیون و ۹۴۴ هزار و ۱۵۸ نفر جویای کار وجود دارد.
نرخ بیکاری در ایران ۱۲.۲ درصد است.

بیشترین نرخ بیکاری کشور در سنین ۱۵ تا ۲۹ سال بوده و معادل ۲۶.۹٪ میباشد.

میزان بیکاری در این سنین ۱۶/۵٪ بیش از میانگین کشوری می باشد.

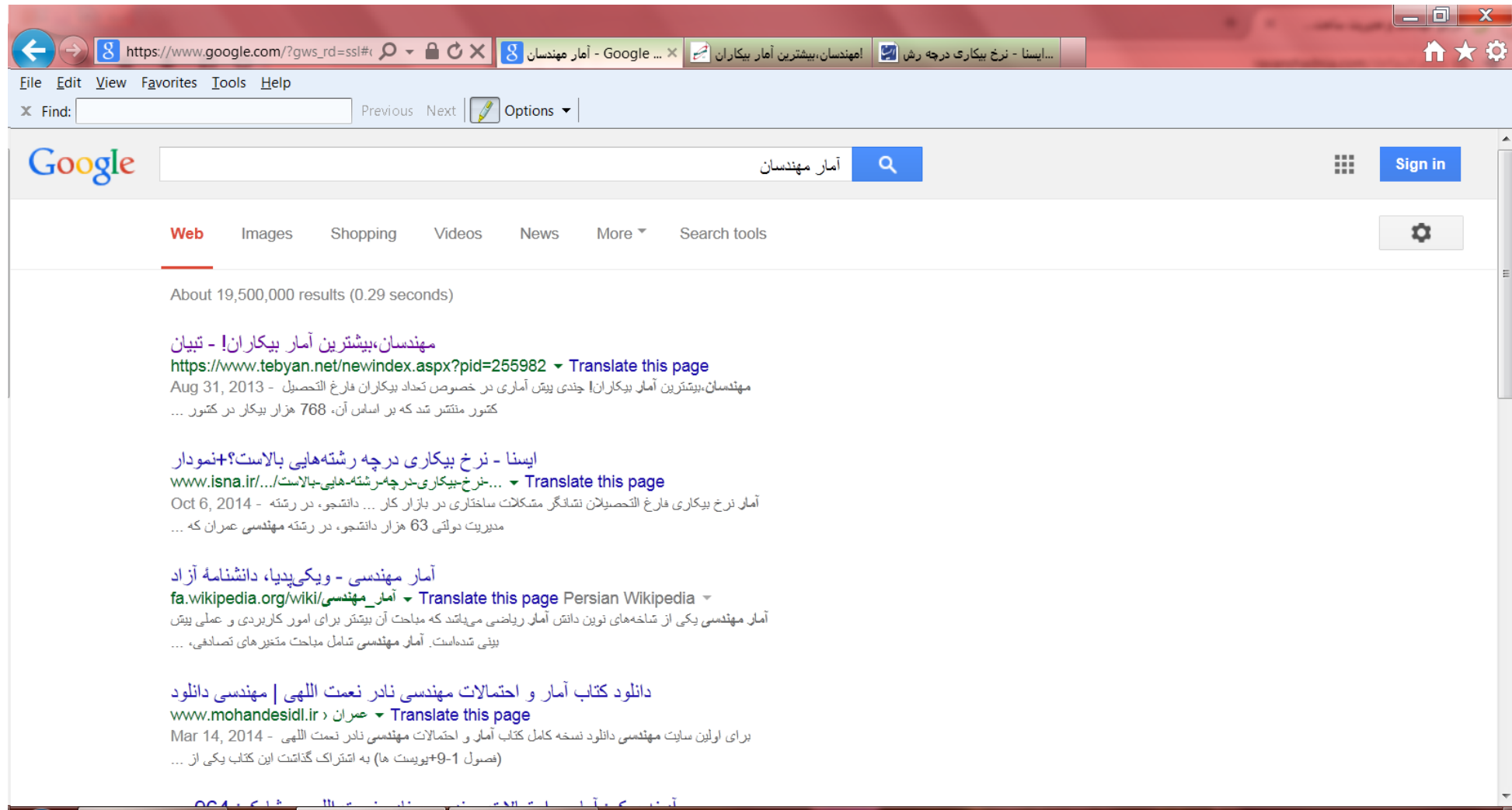
بیشترین نرخ بیکاری مربوط به دارندگان مدرک تحصیلی کارشناسی میباشد.

میزان بیکاری در بین دارندگان مدرک تحصیلی کارشناسی و بالاتر ۳.۵ برابر میانگین بیکاری کشور است.

در حالیکه ایران ۱.۰۳٪ جمعیت جهان را داراست ولی ۱.۳۱٪ جمعیت بیکار جهان را در خود جاداده است.

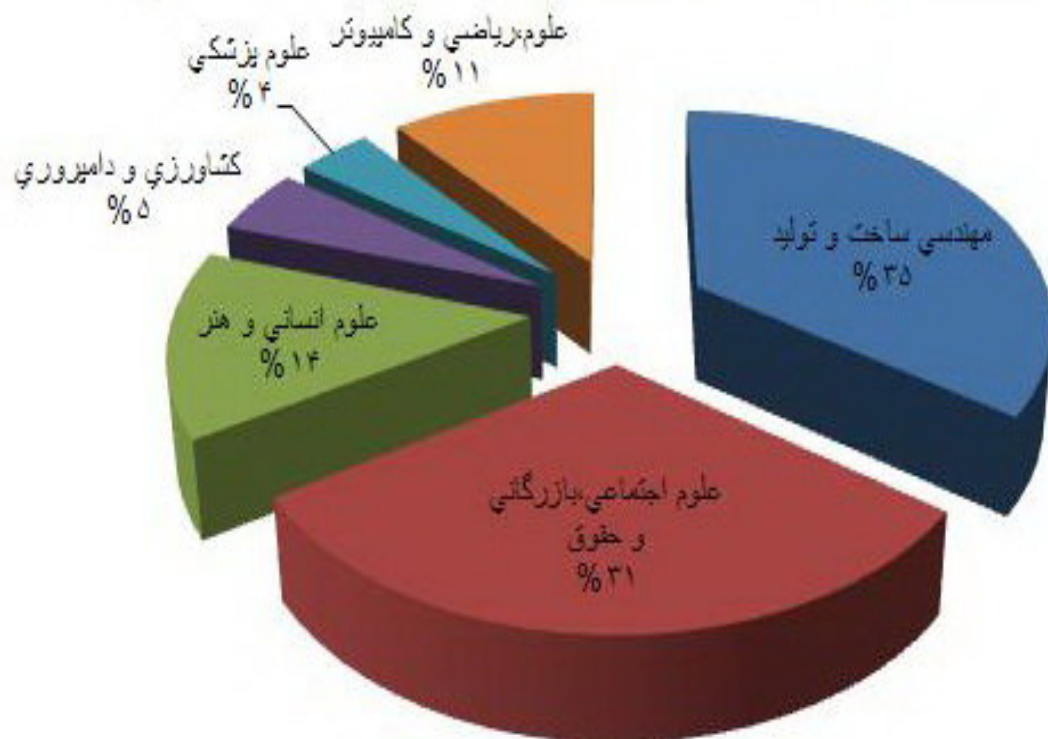
ایران هجدهمین کشور جهان از نظر نرخ بالای بیکاری میباشد.

نتیجه جستجو در Google



وضعیت مهندسان در بیکاری

وضعیت دانش آموختگان بیکار به تفکیک رشته تحصیلی



✓ براساس سرشماری سال ۹۰ بیش از ۹۲ درصد جمعیت کشور با سواد هستند

✓ به ازای هر ۱۰ هزار نفر ایرانی ۵۰ مهندس وجود دارد که این میزان بالاتر از میانگین جهانی است.

✓ طبق مطالعات سازمان همیاری اشتغال دانش آموختگان جهاد دانشگاهی، تا سال ۱۴۰۰ باید ۲۹ میلیون فرصت شغلی در ایران ایجاد شود

✓ نبود تناسب میان تعداد فرصت‌های شغلی تخصصی ایجادشده در جامعه و شمار دانش آموختگان

✓ در سال ۱۳۹۳ بیشترین تعداد بیکاران در رشته‌های مهندسی، ساخت و تولید با ۲۵۱ هزار و ۴۰۲ نفر

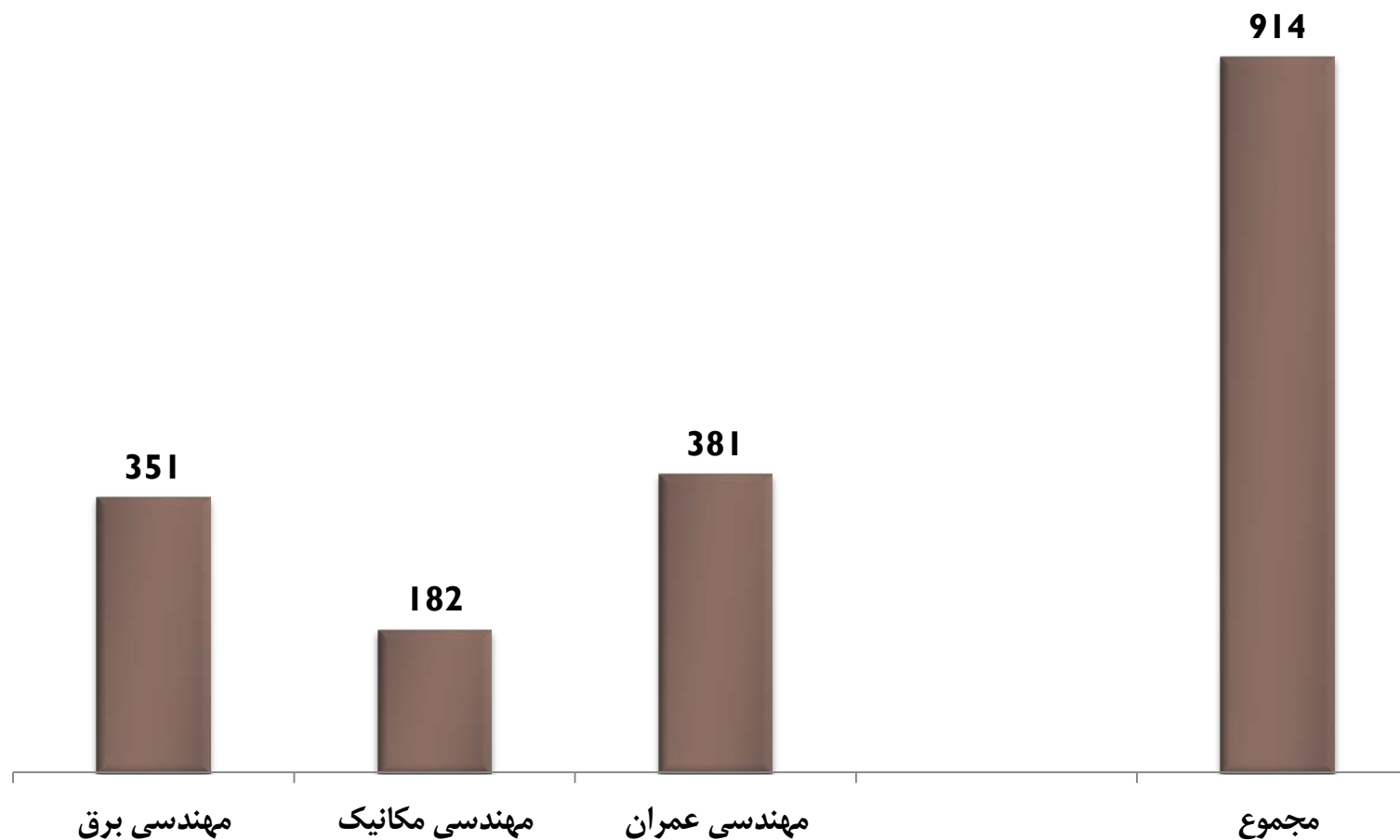
۸۰ درصد دانشجویان کشور در ۲۰ رشته

۱. حسابداری تعداد ۲۳۰ هزار دانشجو
۲. حقوق ۱۷۰ هزار دانشجو
۳. کامپیوتر (نرم افزار) در حدود ۱۰۰ هزار دانشجو
۴. مهندسی کامپیوتر (سخت افزار) نیز دارای ۸۰ هزار دانشجو
۵. مدیریت بازرگانی ۷۰ هزار دانشجو
۶. مدیریت دولتی ۶۳ هزار دانشجو
۷. مهندسی عمران حدود ۶۲ هزار دانشجو،
۸. روانشناسی حدود ۶۰ هزار دانشجو

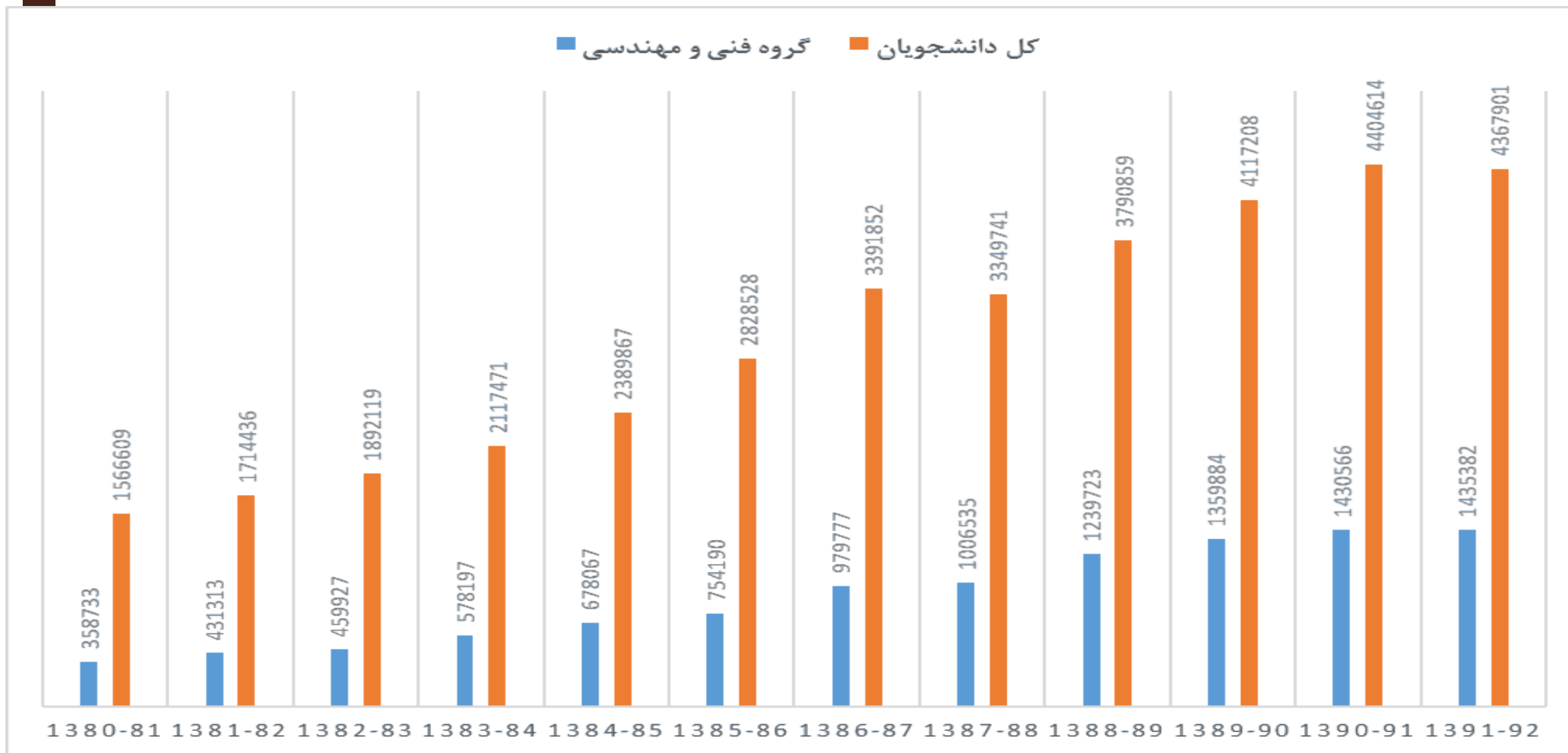
۵ رشته ای که بیشترین تعداد دانشجویان گروه فنی و مهندسی در دوره های تحصیلی مختلف در آن مشغول به تحصیل هستند

دکترای تخصصی	درصد	کارشناسی ارشد	درصد	کارشناسی	درصد	کاردانی	درصد
مهندسی برق	۲۲٪	مهندسی عمران	۲۲٪	مهندسی کامپیوتر و IT	۲۵٪	کامپیوتر و IT	۳۴٪
مهندسی مکانیک	۱۷٪	مهندسی برق	۱۸٪	مهندسی عمران	۱۶٪	برق	۱۳٪
مهندسی عمران	۱۶٪	مهندسی کامپیوتر و IT	۱۵٪	مهندسی برق	۱۷٪	الکتروتکنیک	۱۳٪
مهندسی شیمی	۹٪	مهندسی مکانیک	۱۲٪	مهندسی مکانیک	۹٪	عمران	۱۲٪
مهندسی کامپیوتر و IT	۸٪	مهندسی صنایع	۸٪	مهندسی صنایع	۸٪	مکانیک خودرو	۷٪
جمع در ۵ رشته	۷۲٪	جمع در ۵ رشته	۷۵٪	جمع در ۵ رشته	۷۵٪	جمع در ۵ رشته	۷۹٪

تعداد رشته‌های محللهایی با بیشترین پذیرنده رشته‌های عمده سازمان
نظام مهندسی ساختمان



روند تعداد کل دانشجویان در گروه فنی و مهندسی از سال تحصیلی ۸۱-۱۳۸۰ الی ۹۲-۱۳۹۱

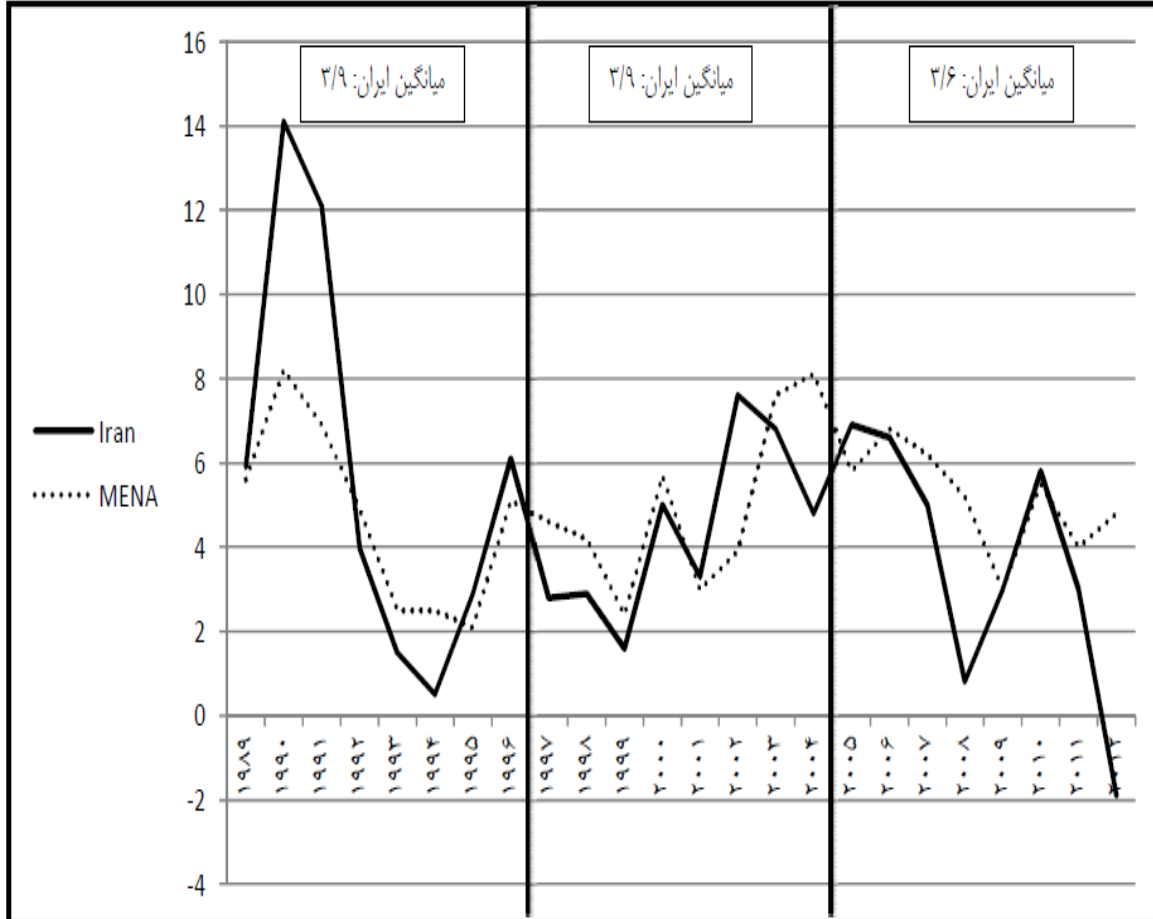


آمار پروانه صادره ساخت مسکن سال ۱۳۹۲

- ✓ تعداد ۲۲۲۸۵۰ پروانه ساختمانی توسط شهرداری های کشور صادر شده
- ✓ تعداد ۲۰۶۳۹۵ پروانه (۹۲.۶ درصد) مربوط به احداث ساختمان و ۱۶۴۵۵ پروانه (۷.۴ درصد) مربوط به افزایش بنا
- ✓ تعداد ۱۹۸۶۹۱ پروانه (۹۸.۶ درصد) به تقاضای بخش خصوصی، ۱۲۱۹ پروانه (۰.۶ درصد) به تقاضای بخش تعاونی و ۱۵۹۴ (۰.۸ درصد) به تقاضای بخش دولتی
- ✓ استان تهران با مقدار ۳۴۸۸۹ پروانه (۱۶.۹ درصد) بیشترین و استان ایلام با مقدار ۱۰۰۵ پروانه (۰.۵ درصد) کمترین میزان صدور
- ✓ کاهش ۴۵ درصدی صدور پروانه ساختمانی در سال ۹۳ !!

وضعیت عمومی اقتصاد کشور

نمودار ۱. مقایسه رشد اقتصادی به قیمتهای ثابت به پول ملی با متوسط منطقه در سه دوره هشت ساله



✓ در سال ۲۰۱۳ ایران با درآمد سالیانه سرانه ۴۵۲۰ دلار در این رتبه بندی در رده ۹۶ قرار دارد.

✓ ایران ۱ درصد جمعیت دنیا و ۱ درصد مساحت دنیا ولی با ۳۳ صدم درصد تولید ناخالص داخلی دنیا

✓ نیاز دنیا برای زیر ساخت ها از ۲۰۱۳ تا ۲۰۳۰، برابر ۵۷ هزار میلیارد تومان

تحلیل وضع موجود حرفه ساخت و ساز

- ✓ تعداد ۲۰۶۳۹۵ پروانه سال ۱۳۹۲
- ✓ بدون احتساب کاهش سال ۱۳۹۳
- ✓ تعداد مهندسان دارای پروانه اشتغال-بیش از ۲۵۰ هزار نفر
- ✓ مدت ساخت هر ساختمان-متوسط ۲۴ ماه

نتیجه:

- ✓ هر مهندس کمتر از یک ساختمان
- ✓ تعداد مهندسان عضو و غیر عضو بدون پروانه!
- ✓ روند کاهشی ساخت!
- ✓ روند افزایشی تعداد فارغ التحصیلان مهندسی!

استفاده از ظرفیت های مغفول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

✓ مجریان ذیصلاح

- ✓ مجوز ساخت مسکن در سال ۱۳۹۱: ۱۲۰ میلیون متر مربع
- ✓ هزینه تقریبی ساخت متوسط هر متر ۱ میلیون تومان
- ✓ تقریب متوسط قیمت مسکن در کشور: ۲ میلیون تومان
- ✓ نقدینگی خرید و فروش: ۲۴۰ هزار میلیارد تومان
- ✓ سهم مشاوران املاک (۱ درصد): ۲۴۰۰ میلیارد تومان
- ✓ سهم مهندسان (فرض هر متر مربع ۱۰ هزار تومان): ۱۲۰۰ میلیارد تومان (نصف مشاوران املاک)

ضرورت تغییر نگاه به آموزش مهندسی – واحدهای درسی پیشنهادی

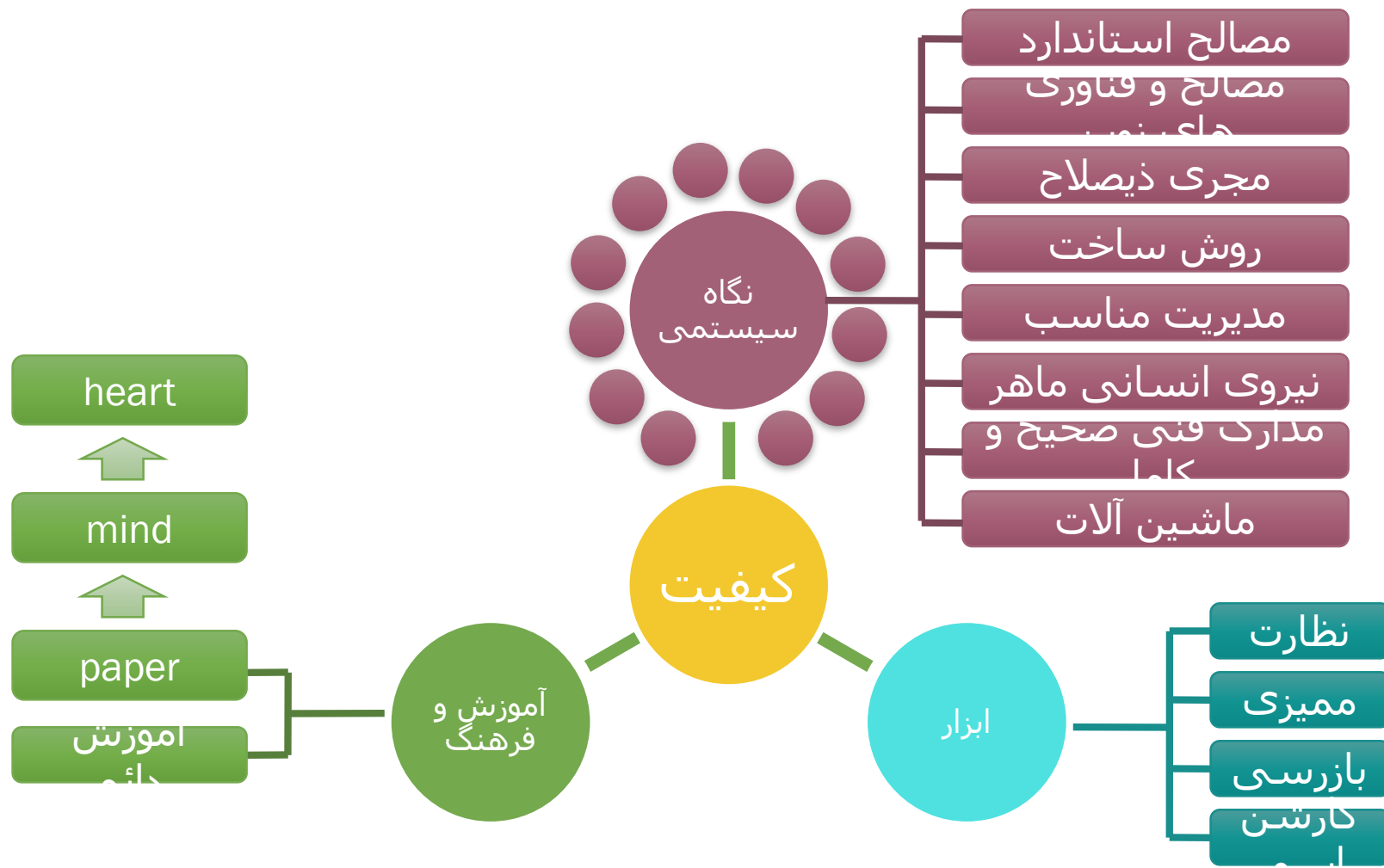
✓ (الف) گروه دروس با زمینه علوم و مهندسی (شامل درس هایی مانند ریاضی، فیزیک، شیمی، آمار، مصالح، طراحی تولید، ارزیابی ریسک، طراحی مبتنی بر پایداری، شبیه سازی و...)

(ب) گروه دروس با زمینه علوم انسانی و هنر (شامل درس هایی همچون خلاقیت، فلسفه، علوم اجتماعی، شبکه های انسانی، زیبایی شناسی و...)

(ج) گروه دروس با زمینه علوم طبیعی و محیط زیست (شامل واحدهایی مثل زمین و زمین شناسی، اکولوژی، پایداری، ایمنی و بهداشت، ارزش های انسانی محیط زیست و...)

(د) گروه دروس با زمینه اقتصاد، کسب و کار و قوانین (شامل درس هایی همچون تجارت بین الملل، مدیریت شرکت ها، اصول بازاریابی، اخلاق حرفه ای، زنجیره تأمین، اقتصاد مهندسی، قانون کار، صیانت از مالکیت فکری و...)

دستیابی به کیفیت در ساخت



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

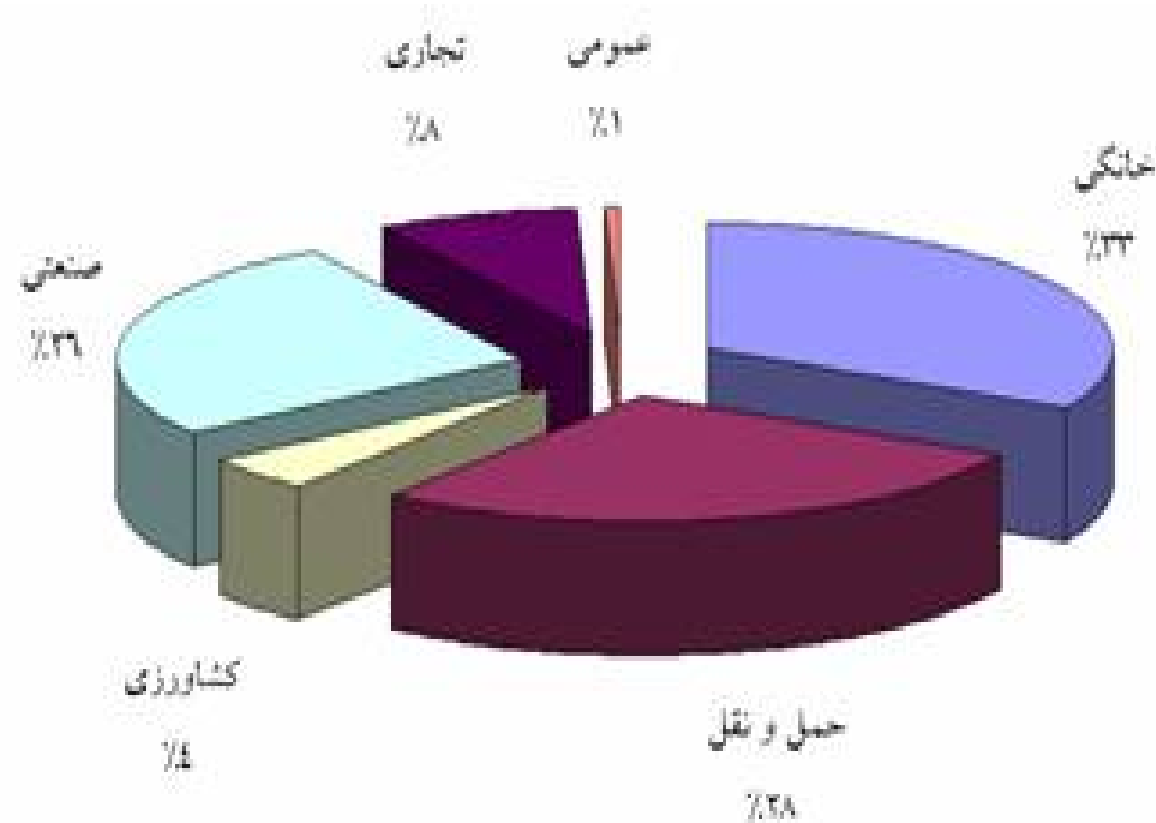
✓ اثرگذاری در صرفه جویی مصرف انرژی و کاهش تولید آلاینده ها

✓ مالیات و فعالیت اقتصادی صحیح

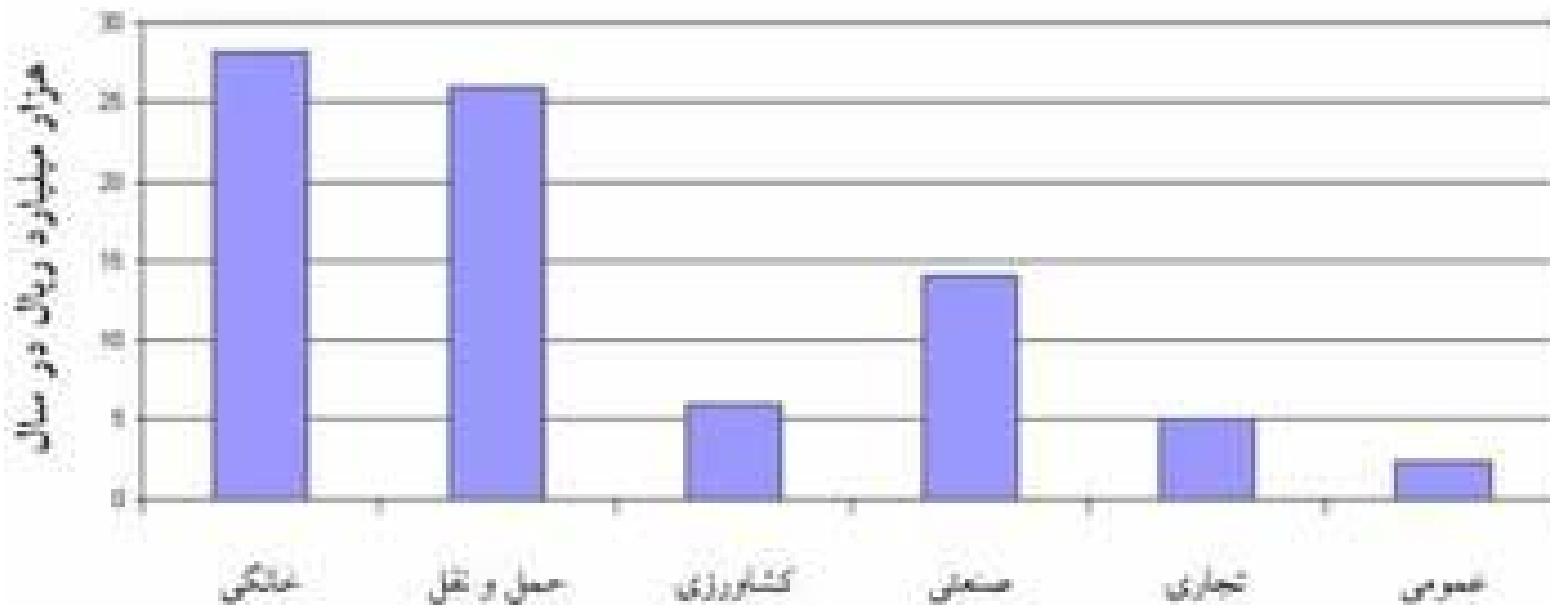
✓ کمک به آرامش بازار مسکن

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



یارانه انرژی در کشور



مقایسه مصرف سرانه انرژی در یک خانواده ایرانی با مقدار متناظر آن در کشورهای توسعه یافته، گویای فاصله زیاد بین این دو مقدار است و این واقعیت، تجدیدنظر اصولی در سیاست‌های مصرف انرژی در بخش ساختمان را ضروری می‌سازد. گرچه به دلیل پایین بودن بهای انرژی در کشور، هزینه گزافی از مصرف بالای انرژی بر صاحبان آنها تحمیل نمی‌گردد، اما با در نظر گرفتن این موضوع که یارانه این انرژی از سوی دولت پرداخت می‌شود، به راحتی می‌توان دریافت که صرفه‌جویی در مصرف انرژی از دید کلان و ملی، چه فوایدی به همراه خواهد داشت. بنابراین یک راه عمده صرفه‌جویی در مصرف انرژی در سطح ملی، بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان‌ها است.

اجرای ساختمان در مقررات ملی ساختمان

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

✓ **سوال:** آیا برای تهیه پیش نویس آسیب شناسی عدم اجرای موارد فوق انجام شده است؟ چگونه پیش نویس جدید می تواند به حل مشکلات این صنعت کمک کند؟

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 کاردانها 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

فصل چهارم آ.ا.م.۳۳. اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان-۱

ماده ۹- 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.

ماده ۱۰- مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با صاحبان کار منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

تبصره: شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط صاحب کار 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 مربوطه قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا می باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

ماده ۱۱- مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را برعهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

ماده ۱۲- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.

ماده ۱۳- مجری موظف است برنامه زمانبندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمتها از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظرین) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

فصل چهارم آ.ا.م.۳۳. اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان-۲

ماده ۱۴- مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.

تبصره: مجری موظف است در حین اجرا، چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هرگونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.

ماده ۱۵- مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته های دیگر ساختمان، کاردانهای فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.

ماده ۱۶- مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه ها استفاده نموده و در صورتیکه مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.

فصل چهارم آ.ا.م.۳۳. اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی

اجرای ساختمان-۳

- ماده ۱۷- مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی «نقشه های چون ساخت» اعم از معماری، سازه ای و تأسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تأیید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوطه تحویل نماید.
- ماده ۱۸- مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.
- ماده ۱۹- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می توانند عملکرد اجرایی اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان را بررسی نمایند و مکلفند در صورت اطلاع و مشاهده هرگونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند.
- تبصره: در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تأیید مراجع ذی صلاح رسیده است جبران نماید.
- ماده ۲۰- اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که توانائی طراحی و اجرای پروژه را بصورت توأم دارند، می توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت بنمایند.

مباحثی پیرامون مجری ذی صلاح

سوابق دعاوی در خصوص مجری

- ✓ در سال ۱۳۸۴ قانونی در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان اضافه گردید که مطابق آن تمامی عملیات اجرایی ساختمانی از یک مترمربع به بالا باید منحصراً زیر نظر مجری ذیصلاح اجرا گردد.
- ✓ در سال ۱۳۸۶ شکایتی از سوی شهرداری به دیوان عدالت اداری تنظیم شد که وزارت مسکن و شهرسازی نمی‌تواند فردی را مجبور به انعقاد قرارداد اجرا با مجری ذیصلاح بنماید.
- ✓ مصوبه شورای شهر کرج در سال ۸۶ و ابطال آن در سال ۹۰
- ✓ توافق‌نامه‌ای فی‌مابین شهرداری و نظام مهندسی تهران تنظیم گردید که طی آن ساختمان‌هایی با زیربنای بالاتر از ۲۰۰۰ متر ملزم به حضور مجری در تمامی عملیات اجرایی می‌باشند.
- ✓ در اردیبهشت سال ۱۳۹۴ فردی از استان یزد درخواست لغو قانون ماده ۱۹-۱-۹ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان را در دیوان عدالت اداری مطرح نمود.
- ✓ سال ۹۶ یک سازنده دامپزشک در اراک شکایتی به دیوان عدالت اداری برد.

دادنامه سال ۱۳۸۶

✓ در تاریخ ۲۸/۵/۸۶ طی دادنامه‌های شماره ۳۷۴، ۳۷۵ و ۳۷۶ اطلاق ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان را که تحت شماره ۴۶۰۵/ب/۲۸۵۴۹ هـ به تصویب هیئت محترم وزیران رسیده بود و مقرر کرده بود که اجرای ساختمان فقط باید توسط اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی اجرای ساختمان (البته به شرط دارا بودن صلاحیت) صورت پذیرد را باطل اعلام کرد چرا که ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان انجام خدمات مهندسی ساختمان را رای تمامی اشخاص صاحب صلاحیت اعم از حقیقی، حقوقی یا دفاتر مهندسی به رسمیت شناخته بود و آیین‌نامه نمی‌توانست دایره شمول قانون را تنگ‌تر کرده یا گسترده‌تر سازد.

مصوبه شورای کرج و ابطال آن در سال ۱۳۹۰

✓ چندی بعد شورای اسلامی محترم شهر کرج در مصوبه شماره ۵۶۸۸/۳ مورخ ۳/۷/۸۶ اینگونه تصویب کرد که در احداث ساختمان‌ها تا سقف ۱۷۵۰ مترمربع نیاز به مجری ذیصلاح نمی‌باشد که مورد شکایت سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (به عنوان متولی دفاع از حقوق اجتماعی اعضای سازمان استان به استناد بند ۷ ماده ۱۵ قانون) واقع شد و در هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مطرح گردید و نهایتاً هیئت یاد شده در دادنامه شماره ۱۴ مورخ ۲۹/۱/۹۰ با اکثریت آراء آن مصوبه را به دلیل مغایرت با نص صریح ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر تشخیص داد و رای به ابطال آن داد. با عنایت به آرای صادره فوق‌الذکر چنانچه رای شماره ۹۹ مورخ ۱۴/۲/۹۴ به معنای حذف الزام استفاده از مجری ذیصلاح تفسیر و تلقی شود

شکایت یزد

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 مسوولیت‌های 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.

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 ارایه 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.

شکایت به دیوان عدالت اداری - موضوع رای ۶ خرداد ۹۴

✓ متأسفانه در ماده ۷ از فصل سوم از محبت دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ مزبور) فراتر از دستورات ماده ۳۳ صدرالذکر آمده است: 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 ... و بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب کاران منعقد می نماید انجام شود و ماده ۱۹-۱-۹ مبحث مذکور نیز به سازمان استان اجازه می دهد که **تنها پس از معرفی مجری توسط مالک** و با دریافت یک نسخه از قرارداد، مجری و مالک را به همراه ناظران به مرجع صدور پروانه معرفی نماید.

✓ حال آن که مقررات ماده ۳۳ قانون مذکور تنها تدوین اصول و قواعد فنی که باید در ساختمان رعایت شود به عهده وزارت مسکن و شهرسازی گذاشته است ولی وزارت مذکور **فراتر از آن مالکان را مجبور به عقد قرارداد با مجریانی می کند** که اکثراً پس از اخذ پروانه ساختمان با دریافت مبلغی قرارداد مذکور را فسخ و صاحبکاران با مجریان مورد نظر خود کار می کنند و **چه بسا مالکی بخواهد هر قسمتی از کار خود را به یک مجری ذی صلاح بسپارد به چه مجوزی او را مجبور می کنند که حتماً کل کار خود را به یک مجری بسپارد؟**

✓ هیچ جای ماده مربوطه **اجبار مالک به انعقاد قرارداد با یک مجری** و وجود این قرارداد به عنوان یکی از الزامات صدور پروانه را نخواست و اصولاً این اجبار هیچ پایه و اساس فنی، حقوقی و اسلامی ندارد.

رای ۶ خرداد ۹۴ دیوان عدالت اداری

به موجب ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ مقرر شده است: « اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمانها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود کنترل اختیارات و وظایف سازمانهای نظام مهندسی و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آیین نامه ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید...»

نظر به این که در ماده ۷ و بند ۱۹-۱-۹ مقررات ملی ساختمان حکمی متفاوت از ماده ۳۳ قانون یاد شده اعلام شده است، بنابراین ماده ۷ و بند ۱۹-۱-۹ مذکور خلاف قانون تشخیص داده می شود و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری ابطال می شود.

محمدجعفر منتظری

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

پاسخ وزارت راه و شهرسازی به رای دیوان – ۳ تیر ۹۴

- ✓ ((بر اساس ماده ۱۰ تصویب نامه هیئت وزیران در سال ۱۳۸۳ (بند ۲-۴-۲) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان - نظامات اداری)، مجری ساختمان در زمینه اجرا دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با مالکان منعقد می شود اجرای عملیات ساختمان را بر اساس نقشه های مصوب و مدارک ملزم به قرارداد بر عهده دارد. همچنین طبق ماده یاد شده مجری ساختمان نماینده مالک در اجرای ساختمان است و کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان محول می شود.
- ✓ 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 در اختیار شهرداری و سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان قرار دهند که این موارد در پروانه مربوطه قید شوند. بنابراین مالکانی که دارای پروانه اشتغال بکار در زمینه اجرا هستند نیازی به ارائه قرارداد ندارند. بر اساس مفاد ماده ۱۰ در بند ۱۲-۱-۳-۹ مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان مصوب ۱۳۹۲ که در خصوص ایمنی و حفاظت کار در حین اجراست و همچنین بر اساس بند ۱۲-۱-۳-۱۰ صاحب کار می بایست اجرای عملیات ساختمانی را طبق قرارداد کتبی به سازنده (مجری) واگذار کند. موارد قانونی یاد شده در این نامه، باید به سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها ابلاغ شود تا اجرای این الزامات قانونی توسط سازمان های استان ها پیگیری و نتیجه اقدامات از طریق نظامات مهندسی ساختمان در پایان هر فصل به دفتر سازمان های نظام مهندسی و تشکلهای حرفه ای وزارت راه و شهرسازی ارائه شود.))

استدلال هایی در دفاع از مجری ذی صلاح

✓ دادنامه شماره ۹۹ مورخ ۱۴/۲/۹۴ دیوان عدالت اداری صرفاً ناظر بر ابطال ماده ۷ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است و ارتباطی به حذف مجری ذیصلاح ندارد.

✓ با توجه به ماده ۱۰ تصویب نامه شماره ۴۶۰۵/ت/۲۸۵۴۹ هـ مورخ ۲۲/۴/۸۳ هیأت وزیران و هم چنین بند ۹ ماده ۲ و ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان که اشعار می دارد: "رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است"، لذا به استناد ماده ۳ تصویب نامه مذکور الزام به اجرای عملیات ساختمانی توسط اشخاص دارای صلاحیت (مجری) در سراسر کشور لازم الاجرا است.

✓ انتخاب مجری صرفاً در زمان صدور پروانه ساختمانی در اختیار مالک قرار می گیرد و این موضوع دلیلی بر عدم الزام استفاده از خدمات مجریان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، پس از صدور پروانه ساختمانی از سوی صاحب کار نیست.

✓ طی دادنامه های شماره ۳۷۴/۸۶ و ۹۹ توسط دیوان عدالت اداری، موضوع از طریق دادستان عمومی و انقلاب استان مرکزی طی نامه شماره ۳۰۷-۱۴/۲/۹۴ درخواست اعلام نظر مشورتی گردید.

نظر یک حقوقدان در مورد این رای

✓ نظر به مفاد شکایت مطروحه و تدقیق در موارد ابطالی و تلفیق ماده مذکور با بند یاد شده با قاطعیت می‌توان نتیجه گرفت که موضوع ابطال، در واقع حذف الزام استفاده از نمونه قراردادهای پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و تسلیم یک نسخه از آن به مرجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان می‌باشد و بدیهی است که چنین الزامی به استناد اصل ۲۲ قانون اساسی، اصل آزادی اراده و نص صریح ماده ۱۰ قانون مدنی مردود بوده و باید ابطال می‌شد.

✓ حسن محمد حسن‌زاده، مهندس عمران عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران و وکیل پایه یک دادگستری

بخش‌هایی از مقررات ملی ساختمان

- ✓ بند ۲-۴-۲ مقررات ملی ساختمان مبحث ۲ ، "مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه 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 می باشد.»
- ✓ تبصره ذیل همین بند اشاره می کند : "شهرداریها 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."
- ✓ بند ۳-۴-۱۴ و ۷-۴-۱۵ ، ناظران مکلفند نسبت به اجرای پروژه توسط مجری اطمینان حاصل نمایند و "پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای همه ناظران و ناظر هماهنگ کننده پروژه (مدیرعامل ناظر حقوقی) و مجری باشد.»
- ✓ مطابق بند ۵-۹-۲ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان از جمله نظام مهندسی ها، "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."

شکایت اراک

متن مقررہ مورد شکایت

» شهردار محترم کلانشهر اراک

موضوع : سازنده ذیصلاح با سلام و احترام

بر اساس گزارشات واصله به این اداره کل در بازدیدهای صورت گرفته بر اساس ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان توسط گروه نظارت عالیہ (که مستندات آن در ۳۲ برگ ضمیمہ گردیدہ است) ملاحظہ گردید کہ طی چند ماہ اخیر پروانہ های ساختمانی در شهر اراک بدون ذکر نام سازندہ ذیصلاح صادر و ساخت و سازهای سطح شهر بدون حضور مجری صورت می پذیرد. با توجه به مفاد ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مقتضی است ، ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به اصلاح روند فوق و حسن جریان امور ، اقدامات لازم را صورت داده و نتیجہ را به این اداره کل اعلام فرمایید.

شکایت ابطال نامه شماره ۱۰۳۷۸ مورخ ۹/۴/۹۶

- ✓ تاریخ رأی: دوشنبه ۲۱ آبان ۱۳۹۷
- ✓ شماره دادنامه: ۹۷۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۲۵۲
- ✓ هیات تخصصی اراضی ، شهرسازی
- ✓ * شماره پرونده : هـ/ع/۹۶/ ۷۷۷ دادنامه :
۹۷۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۲۵۲ تاریخ : ۲۰/۸/۹۷
- ✓ * شاکی : آقای افشین حمزه لو (شغل دامپزشک)
- ✓ * طرف شکایت : اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی
- ✓ * موضوع شکایت و خواسته : ابطال نامه شماره ۱۰۳۷۸ مورخ ۹/۴/۹۶ مدیر کل راه و شهرسازی استان مرکزی با موضوع سازنده ذیصلاح

رای هیأت تخصصی اراضی ، شهرسازی دیوان اراک

در خصوص شکایت شاکی علیه طرف شکایت مبنی بر ابطال نامه شماره ۱۰۳۷۸ - ۹/۴/۹۶ مدیر کل راه و شهرسازی استان مرکزی با موضوع سازنده ذیصلاح را نموده است. موضوع در جلسه ۲۹/۷/۹۷ مطرح و بررسی گردید و بیش از ۳/۲ اعضا بر این عقیده بودند که مصوبه فوق الذکر که مطابق تبصره ماده ۱۰ آئین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان می باشد ، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات صادر کننده نبوده است. فلذا مطابق بند (ب) ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ رأی به رد شکایت شاکی صادر و اعلام می گردد. این رأی ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور به وسیله رئیس کل دیوان یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری قابل اعتراض می باشد.

احمد درزی رامندی

رئیس هیأت تخصصی اراضی ، شهرسازی

دیوان عدالت اداری

ضرورت به کارگیری مجری

✓ طبق ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، اشتغال در امور فنی در ساختمان سازی نیازمند صلاحیت حرفه‌ای می‌باشد.

✓ ابلاغیه سه بند «۷»، «۶-۲» و «۶-۳» سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن:

۶-۲ بهبود مدیریت و نظارت بر ساخت و ساز با به کارگیری نیروهای متخصص و تربیت نیروی کار ماهر در کلیه سطوح و تقویت نظام مهندسی و تشکل‌های فنی و حرفه‌ای و استفاده از تجربه‌های موفق کشورهای پیشرفته زلزله‌خیز.

۶-۳ ممنوعیت و جلوگیری از ساخت و سازهای غیرفنی و ناامن در برابر زلزله و الزامی کردن بیمه و استفاده از کلیه استانداردها و مقررات مربوط به طرح و اجراء.

۶-۵-تهیه و تصویب قوانین و مقررات لازم برای جرم و تخلف شناختن ساخت و سازهای غیرفنی.

موارد ابلاغی نظام مهندسی تهران

- ۱- عدم صدور برگ شروع عملیات ساختمانی مطابق بند ۱۴-۴-۳ مقررات ملی مبحث دوم تا حضور و معرفی سازنده صاحب صلاحیت که قرارداد وی در سازمان به ثبت رسیده باشد.
- ۲- در صورت ارائه شروع عملیات ساختمانی و در صورتی که بدون سازنده ذیصلاح از کارگران ماهر و دارای گواهینامه فنی استفاده نمی‌شود یا استفاده از کارگران فاقد مجوز اتباع بیگانه استفاده می‌شود، موارد به اداره کار گزارش گردد.
- ۳- در پروژه‌های خاص عدم حضور مأمور (HSE) به اداره کار گزارش گردد.
- ۴- حضور سازنده ذیصلاح در محل کارگاه امری الزامی بوده و با دقت از سوی نظام مهندسی کنترل می‌گردد.
- ۵- هرگونه شکایت از ناظر به جهت اجرای مقررات ملی و درخواست حضور سازنده ذیصلاح در کارگاه در سازمان و شورای انتظامی مسموع نخواهد بود.

صلاحیت مهندسی ساختمان

رشته های هفتگانه مهندسی ساختمان

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

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 زیر بنا 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 حیطه عملکرد کاربری ها 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 کاربری های منعکس در طرح های جامع، هادی و تفصیلی 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»: کاربری ها با حیطه 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»: کاربری های با حیطه عملکردی ناحیه مانند شعبات فرعی بانکها، مدارس متوسطه، درمانگاهها، خوابگاهها، سالنهای ورزشی ساده و...
- ساختمانهای گروه «ج»: کاربری ها با حیطه عملکردی منطقه مانند فروشگاههای بزرگ، بیمارستانها، مراکز فرهنگی، ایستگاههای فرعی مترو، ساختمانهای: پست، پلیس، آتش نشانی، شعب اصلی بانکها، مهمانپذیرها، هتل های کوچک و....
- ساختمانهای گروه «د»: کاربری ها با حیطه عملکرد شهری و فراشهری مانند فرودگاهها، استادیومها، دانشگاهها، مراکز اصلی مخابرات، مراکز تحقیقاتی، ایستگاههای اصلی مترو، بناهای یادبود، هتل های 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

صلاحیت و ظرفیت مجری

احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان – مراحل ثبت شرکت مجری ذیصلاح – سازندگان حقیقی

✓ احراز صلاحیت سازندگان حقیقی طبق سابقه حرفه ای، مطلوبیت کارهای اجرا شده، پروانه اشتغال به کار و توان مالی می باشد.

✓ سازنده حقیقی باید پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانی یا تجربی در رشته های عمران یا معماری داشته باشد.

✓ دارای حداقل ۵۰ درصد امتیازات مربوط به پایه شخص حقوقی از جدول ها و شاخص های معین

✓ استان صادرکننده پروانه باید حوزه فعالیت سازنده حقیقی باشد

احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان – مراحل ثبت شرکت مجری ذیصلاح – سازندگان حقوقی

- ✓ شرکت با موضوع انجام خدمات اجرای ساختمان
- ✓ ثبت شرکت در اداره ثبت شرکت ها و انتشار آگهی تاسیس شرکت مجری ذیصلاح
- ✓ در سازمان نظام مهندسی عضو باشد
- ✓ ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده توسط سازنده
- ✓ ارائه سوابق حرفه ای تمامی اعضای هیئت مدیره و مدیران شرکت
- ✓ پروانه اشتغال اجرای ساختمان برای دونفر از اعضای هیئت مدیره که یک نفر با تحصیلات معماری و عمران و نفر دیگر با تحصیلات تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی یا نقشه برداری باشد. این دونفر باید به صورت تمام وقت در شرکت مشغول باشند.
- ✓ ارزیابی توان مالی و امکات سازندگان

مدارک و شرایط ثبت شرکت مجری ذیصلاح

- ✓ تکمیل و امضا دوجلد اساسنامه شرکت توسط سهامداران
- ✓ تکمیل دونسخه تقاضانامه و دونسخه اظهارنامه شرکت مجری ذیصلاح
- ✓ هیئت مدیره اشخاص حقوقی سهامدار بر غیردولتی بودن شرکت تاییدیه بدهند
- ✓ امضا دوبرگ صورتجلسه هیئت مدیره و مجمع عمومی موسسین توسط بازرسان و سهامداران
- ✓ ۶ قطعه عکس ۳ در ۴ از اعضای هیئت مدیره شرکت ذیصلاح
- ✓ کپی کارت ملی برابر اصل تمامی سهامداران، اعضای هیئت مدیره و بازرسان و یا وکیل قانونی
- ✓ کپی شناسنامه برابر اصل تمامی سهامداران، اعضای هیئت مدیره و بازرسان
- ✓ ارائه صورتجلسه هیئت مدیره و امضا توسط مدیران منتخب در دوجلد
- ✓ ارائه گواهی عدم سوء پیشینه کیفری تمامی اعضای هیئت مدیره، بازرسان و مدیرعامل
- ✓ ارائه اقرارنامه بازرسان مبنی بر نداشتن نسبت فامیلی نسبی و سببی با مدیرعامل شرکت
- ✓ ارائه اصل وکالتنامه یا کپی برابر اصل آن در صورت انجام امور توسط وکیل قانونی

صدور پروانه اشتغال به کار مهندسی - اشخاص حقیقی

- ۱، تکمیل کاربرگ درخواست صدور پروانه اشتغال به کار مهندسی (کاربرگ شماره ۴- اشخاص حقیقی)
- ۲، ارائه گواهی سابقه کار متقاضی به استناد ماده ۶ آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان. (کاربرگ شماره ۵ اشخاص حقیقی) کارشناسی: ۳ سال، کارشناسی ارشد: ۲ سال، دکتری: ۱ سال
- ۳، دریافت فرم اعلام بدهی عضویت (از طبقه اول) و پرداخت بدهی اعلام شده در باجه موسسه مالی و اعتباری توسعه یا باجه بانک ملی مستقر در سازمان و ارائه فیش واریزی بعنوان تسویه حساب، در هنگام تحویل دادن مدارک.
- ۴، ارائه تصویر کارنامه و شماره سریال قبولی در آزمون حرفه ای مهندسان (از پایگاه اطلاع رسانی وزارت مسکن به نشانی www.inbr.ir)
۵. تصویر دو نسخه از مدارک تحصیلی معتبر (کاردانی (مرتبط)- کارشناسی- کارشناسی ارشد- دکتری) برابر با اصل شده توسط مراجع قضائی یا دفتر اسناد رسمی (برابر با اصل شده به صورت ابرازی مورد تایید نمی باشد).
- ۶، اصل و تصویر شناسنامه (تمامی صفحات) و کارت ملی
- ۷، اصل و تصویر کارت پایان خدمت یا معافیت تحصیلی یا معافیت دائم (برای متولدین ذکور که سن آنها با احتساب روز و ماه کمتر از ۵۰ سال تمام باشد).
- ۸، دو قطعه عکس رنگی ۴*۶ جدید با زمینه سفید
- ۹، اصل رسید بانکی
- ۱۰، پاکت پستی و « آگهی تحویل مرسولات پشترز » (تکمیل شده توسط شخص متقاضی ، قابل تهیه از واحد نشریات مستقر در طبقه همکف سازمان)

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 هریک 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 مدیرعامل / 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.

جدول ۱- حدود صلاحیت و حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی
که به صورت پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.

پایه سازنده حقوقی	پایه ۳			پایه ۲	پایه ۱
ترکیب و تعداد شاغلین تمام وقت یا اعضاء هیات مدیره شخص حقوقی	۱ نفر کاردان پایه ۱ ۱ نفر کاردان * ۱ نفر معمار تجربی *	۱ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان * ۱ نفر معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۲ ۱ نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۱ ۱ نفر مهندس پایه ۲ یا ۳ و یا کاردان * یا معمار تجربی *
حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده	۳	۵	۶	۱۰	بالا تر از ۱۰ طبقه
حداکثر تعداد کار	۳			۵	۷
حداکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)	۲۵۰۰	۴۰۰۰	۶۰۰۰	۹۰۰۰	۱۴۰۰۰

ظرفیت مجریان

نوع پروانه	پایه پروانه	متراژ	تعداد طبقات از روی شالوده	تعداد کارهای همزمان
انبوه سازان دارای صلاحیت مضاعف	یک	۶۰۰۰۰	تا ۲۰ طبقه	۶
	دو	۳۰۰۰۰	تا ۱۰ طبقه	
	سه	۱۰۰۰۰	تا ۶ طبقه	
سازنده حقوقی	یک	۱۴۰۰۰	بالاتر از ۱۰ طبقه	۷
	دو	۹۰۰۰	تا ۱۰ طبقه	۵
	سه	۶۰۰۰	تا ۶ طبقه	۳
		۴۰۰۰	تا ۵ طبقه	
		۲۵۰۰	تا ۳ طبقه	
مهندسی	یک	۳۵۰۰	حداکثر تا ۷ طبقه	۲
	دو	۲۵۰۰	حداکثر تا ۶ طبقه	۲
	سه	۱۵۰۰	حداکثر تا ۵ طبقه	۲
کاردانی	یک	۱۰۰۰	حداکثر تا ۴ طبقه	۲
	دو	۶۰۰	حداکثر تا ۳ طبقه	۲
	سه	۴۰۰	حداکثر تا ۲ طبقه	۲
معمار تجربی	یک	۵۰۰	حداکثر تا ۳ طبقه	۲
	دو	۴۰۰	حداکثر تا ۳ طبقه	۲
	سه	۳۰۰	حداکثر تا ۲ طبقه	۲

حدود صلاحیت و ظرفیت رئیس کارگاه

حدود صلاحیت رئیس کارگاه			
(بعنوان نماینده تام الاختیار مجری که باید بصورت تمام وقت در کارگاه ساختمانی حضور داشته باشد)			
حداقل صلاحیت مورد نیاز برای رئیس کارگاه			
مهندس	کاردان	معمار تجربی	
-	-	پایه ۳	ساختمان تا ۴۰۰ مترمربع و حداکثر ۲ سقف
-	-	پایه ۲	ساختمان تا ۶۰۰ مترمربع و حداکثر ۳ سقف
-	پایه ۳	پایه ۱	ساختمان تا ۸۰۰ مترمربع و حداکثر ۴ سقف
-	پایه ۲	-	ساختمان تا ۱۲۰۰ مترمربع و حداکثر ۵ سقف
-	پایه ۱	-	ساختمان تا ۲۰۰۰ مترمربع و حداکثر ۶ سقف
پایه ۳	-	-	ساختمان تا ۳۰۰۰ مترمربع و حداکثر ۷ سقف
پایه ۲	-	-	ساختمان تا ۶۰۰۰ مترمربع و حداکثر ۸ سقف
پایه ۱	-	-	ساختمان بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع و بیش از ۸ سقف

جدول شماره ۴ - حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی که به صورت پیمانکاری یا پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.

عنوان	پایه پروانه اشتغال به کار	حداکثر ظرفیت اشتغال	حداکثر تعداد کار	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده
سازنده	سازنده حقوقی	۱	۶۰/۰۰۰	۶ تا ۲۰
		۲	۳۰/۰۰۰	۶ تا ۱۰
		۳	۱۰/۰۰۰	۶ تا ۶
	پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری	۱	رتبه ۱	نامحدود
			رتبه ۲	۶۰/۰۰۰ تا ۲۰
			رتبه ۳	۲۰/۰۰۰ تا ۱۵
		۲	رتبه ۴	۱۸۰۰۰ تا ۱۰
			رتبه ۵	۶۰۰۰ تا ۶

فرم خوداظهاری و کنترل ظرفیت



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان تهران

فرم خود اظهاری و درخواست کنترل ظرفیت و صلاحیت سازنده

کد: FM-MB-۰۱-۰۰۰

صفحه ۱ از ۱

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس قربانخانی

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران

تاریخ:

موضوع: خود اظهاری و درخواست کنترل ظرفیت آقای/خانم/شرکت

با سلام و احترام

پیرو توافق اولیه صورت گرفته بین اینجانب، به شماره پروانه اشتغال

به عنوان سازنده دارای صلاحیت و آقای/خانم به شماره ملی

..... به عنوان مالک/ وکیل ملک به شماره پرونده شهرسازی (با مشخصات

جدول ذیل)، خواهشمند است دستورفرمایید ظرفیت و صلاحیت اینجانب برای عقد قرارداد اجرای این پرونده شهرسازی

کنترل گردد. اینجانب متعهد می گردم در صورت احراز صلاحیت، قرارداد اجرای این ملک منعقد خواهد شد و هیچگونه

تبادل مالی و قراردادی پیش از احراز صلاحیت، انجام نگردد و پس از آن یک نسخه از قرارداد را به همراه شرایط عمومی،

شرایط خصوصی، برنامه زمانبندی و سایر متضمنات آن جهت درج در سوابق و سایر امور مربوطه به واحد امور سازندگان آن

سازمان تحویل خواهم نمود.

مشخصات ملک:

شماره پرونده شهرسازی	زیر بنای کل (مترمربع)	تعداد طبقات (از روی فونداسیون)	نشانی ملک

خوداظهاری:

مشخصات کارهایی که در تاریخ ثبت درخواست کنترل ظرفیت در سهمیه سازنده اشغال شده است:

ردیف	شهر	شماره پرونده شهرسازی (شهر تهران)	پلاک ثبتی (شهرستان های استان و یا سایر استان ها)	زیر بنای کل (مترمربع)
۱				
۲				
۳				
۴				
۵				
۶				

امضاء مالک/ وکیل

(جهت اطلاع)

مهر و امضاء سازنده حقیقی/مدیرعامل سازنده حقوقی

دفاتر مهندسی اجرا

شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال

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

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

۸-۱-۳- دارنده مجوز دفتر خود رأساً مسوول تمامی کارهای اجرایی انجام شده توسط آنان در برابر صاحب کار یا صاحب کاران می باشد و این موضوع رافع مسوولیت فنی و اجرایی اشخاص مذکور در برابر شمول دفتر نخواهد بود.

۸-۱-۴- در صورت مشارکت باید داری مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی کشور باشند.

۸-۱-۵- دفتر مهندسی اجرای ساختمان باید دارای محل ثابت، مستقل از سایر دفاتر و دارای تابلو باشد. (اعلام تغییرات مدت پانزده روز به سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان)

حدود صلاحیت دفاتر مهندسی

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

۸-۳-۲- حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای ساختمان برای مهندس دارای مجوز دفتر در اجرای گروه های ساختمانی عبارت از همان **حدود صلاحیت** اجرای ساختمان مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی وی در رشته و تخصصی که در اجرای ساختمان بررسی صلاحیت شده است

۸-۳-۳- 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 برای آن بخش از کار استفاده نماید.**

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

ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

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

۸-۴-۳- در صورتی که مهندسان رشته های دیگر ساختمان (به غیر از رشته مسوول دفتر) در دفتر مهندسی اجرای ساختمان به صورت شریک، اشتغال به کار داشته باشند ظرفیت اشتغال این گونه دفاتر به ازای هر مهندس رشته های دیگر ساختمان معادل ۱۵ درصد، و حداکثر تا ۶۰ درصد ظرفیت دفتر اجرای ساختمان افزایش مییابد

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

سرپرست کارگاه

۸-۴-۵- چنانچه مجری در حدود ظرفیت اشتغال تعیین شده برای او، **مسئولیت اجرای همزمان بیش از یک ساختمان یا مجتمع ساختمانی** را تقبل نماید، ملزم می باشد در هر ساختمان یا مجتمع ساختمانی حسب پیچیدگی و حجم و ارتقاء کار، **طبق نظر سازمان استان**، یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران یا کاردان فنی رشته های ذکر شده یا معمار تجربی را به صورت تمام وقت، به عنوان مسوول اجرای کارگاه در محل احداث بنا مستقر نماید.

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

نظارت بر عملکرد و حل اختلاف

۸-۴-۷- حل اختلاف نظر ناظر، ناظران و ناظر هماهنگ کننده با مجری با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا مجتمع و یا مجموعه ساختمانی، با سازمان استان است و نظر سازمان استان تعیین کننده خواهد بود. نحوه رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری در فصل چهارم ذکر شده است.

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

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

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

دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان

- ✓ ۸-۵-مهندسان رشته های تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان دارای پروانه اشتغال اجرای تأسیسات ساختمان، به صورت انفرادی یا جمعی می توانند نسبت به تأسیس و اخذ مجوز دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان اقدام نمایند
- ✓ ۸-۵-۲-۱-حدود صلاحیت دفاتر مذکور همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی هر یک از شرکای دفتر در رشته و تخصصی که تشخیص صلاحیت شده اند می باشد.
- ✓ ۸-۵-۳-۳-حداکثر تعداد شرکای هر دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان ۱۰ نفر می باشد.
- ✓ ۸-۵-۳-۶-شرکای دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان مجاز به فعالیت حرفه ای، خارج از حوزه دفتر مهندسی خود نیستند.

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

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

مجریان حقوقی

ماده ۹- مجریان حقوقی

✓ ماده ۹-ارایه خدمات اجرایی ساختمان ها ، مجتمع ها و مجموعه های ساختمانی که بودجه آن از محل بودجه عمومی کشور نمی باشد توسط شرکتهای خصوصی و وابسته به دولت، تعاونی و دفترفنی موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که دارای سابقه اجرایی در ساختمان بوده و مشمول ذکر نام شده اند موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین نامه اجرایی، منوط به احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی براساس شرایط زیر می باشد.

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 رأساً 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 مجریان حقوقی

- ✓ ۹-۱-۱- 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.
- ✓ ۹-۱-۲- **موضوع شرکت**، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.
- ✓ ۹-۱-۳- **شخص حقوقی عضو سازمان استان** باشد.
- ✓ ۹-۱-۴- **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 نفر بعدی نیزمی تواند در یکی از رشته های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی و یا نقشه برداری بوده و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند و درخصوص مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی حداقل دو نفر از مدیران آن دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان مشابه فوق و به طور تمام وقت در دفتر واحد فنی اشتغال به کار داشته باشند.

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

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

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

ظرفیت اشتغال مجری حقوقی

- ✓ ۹-۲-۲- حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی مجریان حقوقی در بخش احداث واحدهای مسکونی ۵۰۰۰ مترمربع می باشد
- ✓ ۹-۲-۳- با توجه به حداکثر ظرفیت اشتغال و تعداد کار تعیین شده برای اشخاص حقوقی و بنا به هر علتی که اجرای ساختمان، مجتمع یا مجموعه ساختمانی توسط دو یا چند مجری انجام پذیرد در این موارد یکی از مجریان به عنوان مجری مادر توسط صاحب کار تعیین شده
- ✓ ۹-۲-۴- مجری حقوقی زمانی می تواند اجرای کار دیگری را قبل نماید که یکی از پروژه های ساختمانی در دست اجرای خود را به پایان رسانده و گزارش پایان کار ساختمان به تایید مرجع صدور پروانه ساختمان و ناظرهماهنگ کننده رسیده باشد.
- ✓ ۹-۳-۱- با تکمیل شاغلان دارای پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره ۷ و با در نظر گرفتن هر امتیاز، معادل ۲۰۰ مترمربع افزایش ۲۰۰۰۰، ۶۰۰۰۰ و تا ۱۲۰۰۰۰ اضافه کنند.

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

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

حوزه فعالیت

- ✓ ۹-۳-۳- حوزه فعالیت مجریان حقوقی در پایه ارشد تمامی قلمرو جغرافیایی کشور بوده و در حدود صلاحیت خود می توانند، متناسب با افزایش تعداد اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت، با رعایت تبصره ۲ ماده ۲۲ آئین نامه اجرایی قانون از معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.
- ✓ ۹-۳-۴- مجریان حقوقی مکلفند در اجرای مجموعه ساختمانی از تمامی مهندسان هفت رشته ساختمان استفاده نماید.
- ✓ ۹-۳-۵- مجریان حقوقی مکلفند در اجرای ساختمانهای ۹ طبقه و بیشتر از خدمات مهندسان نقشه بردار استفاده نمایند.
- ✓ ۹-۳-۶- مجریان حقوقی مکلفند در اجرای کارهای خود در رشته ای که فاقد صلاحیت در آن رشته باشند از دارندگان پروانه اشتغال یا دفاتر مهندسی دارای صلاحیت در آن رشته استفاده نمایند

مقررات حاکم بر مجریان حقوقی

✓ ۹-۴-۱- در مواردی که مجری حقوقی مسوولیت اجرای پروژه ای را عهده دار شود، مسوولیت حسن انجام کار ساختمان، بر عهده **مدیر عامل** و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، بر عهده **مسوول واحد فنی** می باشد و این مسوولیت رافع مسوولیت هر یک از شاغلان در شرکت یا واحد فنی که اجرای تمام یا بخشی از ساختمان به آنها محول گردیده است نخواهد بود.

✓ ۹-۴-۲- تمامی اشخاص حقیقی شاغل در مجری حقوقی منجمله هیات مدیره و مدیرعامل و شاغلان و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مدیران و مسوول واحد فنی آنان و شاغلان نمی توانند از **ظرفیت اشتغال شخص حقیقی خود جداگانه استفاده نمایند.**

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

زوال قرارداد یا عدم حضور مسئول کارگاه

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

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

عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی ناظر

✓ ۹-۴-۶- در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی ناظر، وی موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده، به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان به طور کتبی اعلام می نماید. حل اختلاف نظر بین ناظر، ناظران، ناظر هماهنگ کننده و مجری با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا پروژه یا مجموعه ساختمانی، در فصل چهارم این مجموعه شیوه نامه ذکر شده است.

✓ ۹-۴-۸- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیاندازد، موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور پس از تایید ناظر هماهنگ کننده کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد فی مابین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری توسط مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

مجری انبوه ساز

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 ساز 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 - - - - - ۵۹۲

۱- جدول سابقه فعالیت‌های حرفه‌ای و مدیریت مجری انبوه‌ساز مسکونی

(این جدول برای هر پروژه احداث شده توسط مجری انبوه‌ساز تکمیل و به انضمام مدارک مثبت به 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 ارایه گواهی خوش‌حسابی از بانک مشارکت‌کننده به شرح پیوست (۱۰ امتیاز)

امتیاز

کارردان ها و معماران تجربى

گروه بندی ساختمان های موضوع ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی

- ✓ ساختمانهای گروه یک ساختمانهای حداکثر تا ۴۰۰ مترمربع زیربنا و دو طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.
- ✓ ساختمانهای گروه دو ساختمانهای حداکثر تا ۶۰۰ مترمربع زیربنا و سه طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.
- ✓ ساختمانهای گروه سه ساختمانهای حداکثر تا ۸۰۰ مترمربع زیربنا و چهار طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.

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

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

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

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

شرایط ابطال یا تعلیق پروانه اشتغال

- ✓ فوت دارنده پروانه اشتغال
- ✓ عدم تمدید یا تجدید پس از یک ماه
- ✓ محکومیت قطعی انتظامی یا کیفری
- ✓ حکم محرومیت از کار در شورای انتظامی
- ✓ عدم توجه به ابلاغیه ها و اطلاعیه های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی
- ✓ قطع عضویت
- ✓ پروانه اشتغال فاقد اعتبار شود یا اعتبار آن معلق شده باشد

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 هریک 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.

طرح و ساخت ساختمان

شرایط عمومی متقاضیان اخذ صلاحیت طرح و ساخت ساختمان

۱۲-۱- انحصارا مجری طرحهایی باشند که خود تهیه و ارایه می نمایند.

۱۲-۳- دارندگان صلاحیت طرح و ساخت نمی توانند نسبت به ارایه خدمات نظارت اقدام نمایند.

۱۲-۴- دارندگان صلاحیت طرح و ساخت به غیر از طرحی که خود مجری آن می باشند نمی توانند نسبت به ارایه خدمات طراحی دیگر اقدام نمایند.

۱۲-۵- رعایت ظرفیت اشتغال تعیین شده برای خود را بنمایند

جایگاه سازنده در مقررات

مسئولیت های سازنده

مسئولیت های مجری طبق مبحث دوم-۱

✓ 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.

مسئولیت های مجری طبق مبحث دوم-۲

۲-۴-۳- مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را برعهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

۲-۴-۴- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری میباشد.

۲-۴-۵- مجری موظف است برنامه زمانبندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظرین) در محدوده کارگاه را فراهم سازد

۲-۴-۶- مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.

مسئولیت های مجری طبق مبحث دوم-۳

۲-۴-۷- مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته های دیگر ساختمان، کاردان های فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.

۲-۴-۸- مجری مکلف است از **مصالح مناسب** مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه ها استفاده نموده و در صورتیکه **مصالحی دارای استاندارد اجباری** است از این نوع مصالح استفاده نماید.

۲-۴-۹- مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی «**نقشه های چون ساخت**» اعم از معماری، سازه ای و تأسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تأیید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید.

۲-۴-۱۰- مجری مکلف است نسبت به **تضمین کیفیت اجرای ساختمانی** که به مسئولیت خود می سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه **بیمه نامه تضمین کیفیت** شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.

مسئولیت های مجری طبق مبحث دوم-۳

۲-۱۱-۲- 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 می آورند. ابعاد و اندازه تابلو و همچنین مشخصاتی که باید بر روی تابلو قید شود توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می گردد.

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

- 1) مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان
- 2) ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان
- 3) رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه
- 4) صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان ، رعایت مقررات و ضوابط
- 5) اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار ، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی
- 6) استفاده از مهندسان و کاردانهای فنی رشته های مختلف و عوامل فنی ماهر دارای پروانه
- 7) امضای شرایط عمومی قرارداد
- 8) 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 شناسنامه 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.

- ✓ 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.

- ✓ 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

✓ اخذ موافقت 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.

✓ استفاده از مهندسان و کاردانهای فنی رشته های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی.

✓ 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 رسیدہ باشد.

✓ 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

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

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

✓ 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

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

✓ 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

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

خلاصه وظایف مجری در مبحث دوم

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

شام ۳۳	۷-۱-۱	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
		مطالعه و بررسی مشخصات فنی قبل از شروع عملیات اجرایی
		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
شام ۳۳	۷-۱-۲	ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کار های اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار
		اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب کار
		اعلام توقف و شروع مجدد آن به ناظر هماهنگ کننده
		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
شام ۳۳	۷-۱-۳	رعایت اصول ایمنی
		حفاظت کارگاه
		ساختمانهای پیرامون کارگاه
		رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه
		صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان
شام ۳۳	۷-۱-۴	رعایت مقررات ملی ساختمان
		رعایت ضوابط و مقررات شهر سازی
		اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان
		اجرای نقشه های مصوب

خلاصه وظایف مجری در ش.ا.م. ۳۳- (۲)

شیوه نامه اجرایی ماده ۳۳	۵-۱-۷	اخذ موافقت و تایید کتبی در تغییرات برنامه تفصیلی اجرای کار از صاحب کار
		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
شام ۳۳	۶-۱-۷	استفاده از مهندسان رشته های مختلف ساختمان
		استفاده از کاردانان فنی رشته های مختلف ساختمان
		استفاده از معماران تجربی دارای پروانه اشتغال
		استفاده از کارگران، استادکاران و عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی
شام ۳۳	۷-۱-۷	امضای «شرایط عمومی قرار دادمندرج در فصل ۸ شیوه نامه» به عنوان جزء لاینفک قرار داد
شام ۳۳	۸-۱-۷	تهیه و امضای ۳ سه سری نقشه کامل اجرا شده ساختمان «چون ساخت»
		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
شام ۳۳	۹-۱-۷	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)

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

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.	شام ۳۳	۸-۴-۹
--	--------	-------

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 دوازده 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 دوازده 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.

شناسنامه فنی ملکی

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.

✓ تبصره ۱: مجریان مکلفند پس از اتمام کار، برای تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به ترتیبی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می نماید، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان طبق گواهی ناظر بند ۲-۵-۲ و تاییدیه های لازم را به سازمان نظام مهندسی و یک نسخه به مرجع صدور پروانه جهت پایان کار بدهند.

✓ تبصره ۲: هزینه های خدمات مهندسی ای که در قالب شناسنامه فنی و ملکی به مالک ساختمان ارایه می شود براساس تعرفه خدمات فوق که سالانه به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی می رسد در قالب ماده ۳۷ قانون نظام مهندسی دریافت می گردد.

شناسنامه فنی و ملکی-۲

✓ ۲-۹-۲- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کلیه نقل و انتقالات ساختمان‌هایی که پس از ابلاغ این آئیننامه، پروانه ساختمانی دریافت می‌دارند همراه با نقشه‌های 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 آیین‌نامه برای آن‌ها پروانه ساختمان صادر می‌کنند، 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.

مشخصات شناسنامه فنی ملکی

✓ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به لحاظ مشخصات ظاهری دارای ابعاد $۲۲/۵ \times ۱۶/۵$ سانتی متر بوده و برگه‌های اصلی آن از جنس کاغذ کتان و مجلد به جلد گالین گور طلایی رنگ می باشد ، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کل کشور توسط وزارت مسکن و شهرسازی به صورت همسان تهیه شده و در اختیار سازمان های استان ها قرار می گیرد.

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

دفترچه اطلاعات ساختمان

جدول: ۱

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

جدول: ۱-۱

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

جدول: ۲

گذر اصلاحی	ابعاد یا قیمانده
شمال:	:
شرق:	:
جنوب:	:
غرب:	:

جدول: ۳

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

جدول: ۴

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

جدول: ۴-۱

تمدید مهلت پروانه:	
براساس تقاضای شماره مورخ و بر طبق نظریه دوایر ذیربط شهرداری، پروانه صادره برای ملک پلاک ثبتی شماره واقع در بخش از تاریخ برای مدت تمدید می گردد.	

جدول: ۴-۲

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

دفترچه طلاعات ساختمان

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

جدول ۶:				
کنترل روش طراحی و محاسبات سازه				
نظریه طرح		تهیه		کنترل
نشده	شده	نشده	شده	
☐	☐	☐	☐	۱- معرفی روش آنالیز و نرم افزارهای مورد استفاده
☐	☐	☐	☐	۲- معرفی آیین نامه طراحی
☐	☐	☐	☐	۳- گزارش مکانیک خاک
☐	☐	☐	☐	۴- انتخاب درست مشخصات مکانیک خاک
☐	☐	☐	☐	۵- درستی مقادیر مفروض بار مرده (مبحث شش مقررات ملی ساختمان)
☐	☐	☐	☐	۶- درستی مقادیر مفروض بار زنده (مبحث شش مقررات ملی ساختمان)
☐	☐	☐	☐	۷- انتخاب سیستم سازه ای مناسب بار ثقلی
☐	☐	☐	☐	۸- انتخاب سیستم سازه ای مناسب برای بار جانبی در ارتفاع
☐	☐	☐	☐	۹- انتخاب مناسب سیستم سقف از نظر ثقلی و لرزه ای
☐	☐	☐	☐	۱۰- لحاظ نمودن اثرات نزدیکی به گسل
☐	☐	☐	☐	۱۱- طراحی کامل سیستم شالوده
☐	☐	☐	☐	۱۲- طراحی عناصر مقاوم جانبی (بادبند، دیوار برشی، قاب خمشی)
☐	☐	☐	☐	۱۳- طراحی کامل اتصالات و وصله ها.
☐	☐	☐	☐	۱۴- طراحی و ارائه جزئیات اتصال عناصر غیر سازه ای، الحاقی و دیوارهای جدا کننده.
☐	☐	☐	☐	۱۵- انطباق نقشه های جزئیات اجرای فونداسیون با طراحی مربوطه.
☐	☐	☐	☐	۱۶- پلان محل اتصال پای پله ها به فونداسیون و اتصالیات مربوطه.
☐	☐	☐	☐	۱۷- مهر و تأیید کلیه نقشه های سازه ای توسط مهندس طراح سازه
ساختمان های بتنی:				
☐	☐	☐	☐	۱۸- پلان ستون گذاری، دیوار برشی و تیب بندی تیرها.
☐	☐	☐	☐	۱۹- نقشه میلگردگذاری ستون، تیر، مقاطع و تراز اتصال.
☐	☐	☐	☐	۲۰- نقشه میلگردگذاری سقف و مقاطع.
☐	☐	☐	☐	۲۱- موقعیت و نمایش جزئیات میلگردگذاری در محل باز شوها و سوراخها (تأسیساتی و یا غیره) در پوشش طبقات و ابعاد و اندازه آنها در دیوار ها و نمایش جزئیات میلگردگذاری در محل گره های متراکم
☐	☐	☐	☐	۲۲- تعیین نوع، نحوه وصله، محدوده، موقعیت و تراکم میلگردها در تیرها، ستونها و دالها.
ساختمانهای فولادی:				
☐	☐	☐	☐	۲۳- نمای سه بعدی اتصالات (تیر به ستون یا جزئیات کامل و مقیاس مناسب اجرایی)
☐	☐	☐	☐	۲۴- جزئیات ضروری مربوط به قاب فضایی خمشی و ترکیبی.
☐	☐	☐	☐	۲۵- جزئیات صفحه پای ستونها ونحوه اتصال آن به فونداسیون وجزئیات اجرایی شمشیری راه پله
☐	☐	☐	☐	۲۶- نوع الکترود، طول وبعدجوش ومحل اجرای آن ودکر سیستم بازرسی جوش درهر قسمت
☐	☐	☐	☐	۲۷- پلان تیپ بندی ستونها، پای ستونها، تیر ها، بادبندها یا دیوارهای برشی با جزئیات کامل.
☐	☐	☐	☐	۲۸- محل و اندازه داکت های تأسیساتی و ترسیم جزئیات تقویت دور سوراخها.
☐	☐	☐	☐	۲۹- جزئیات اتصال تیرچمهای بتنی یالهای بتنی یلبایر قلمعت پوشش به تیرهای فولادی و تیرهای لبه
☐	☐	☐	☐	۳۰- جزئیات اجرایی کنسولها و تیرهای لبه از نظر نحوه اتصال به اسکلت

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

جدول: ۸

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

دفترچه اطلاعات ساختمان

اطلاعات اشخاص مسؤول طراحی، نظارت و اجرای ساختمان

جدول: ۹

اشخاص حقیقی: در دفاتر مهندسی طراحی و اجرای ساختمان و ناظران حقیقی						
نوع مسؤولیت	نوع صلاحیت و تخصص	شماره مجوز دفتر مهندسی	نام مسؤول دفتر مهندسی	شماره پروانه اشتغال مسؤول دفتر مهندسی	نام و نام خانوادگی طراح، ناظر، مجری	شماره پروانه اشتغال طراح، ناظر، مجری
طراحی	معماری					
	عمران					
	تأسیسات برقی					
	تأسیسات مکانیکی					
نظارت	معماری					
	عمران					
	تأسیسات مکانیکی					
	تأسیسات برقی					
	نقشه‌برداری					
اجرا	مجری					

جدول: ۱۰

اشخاص حقوقی: طراحی، نظارت و اجرای ساختمان					
نوع مسؤولیت	نوع صلاحیت و تخصص	نام شخص حقوقی	شماره پروانه اشتغال شخص حقوقی	مشخصات مدیرعامل یا مسؤل واحد فنی	نام و نام خانوادگی
طراحی	معماری				
	عمران				
	تأسیسات برقی				
	تأسیسات مکانیکی				
نظارت	معماری				
	عمران				
	تأسیسات مکانیکی				
	تأسیسات برقی				
	نقشه‌برداری				
مجری مادر					

دوره صلاحیت های اجرا-بخش دوم: وظایف مجری-دکتر مهدی روانشادنیا-

دفترچه اطلاعات ساختمان

جدول: ۱۱-۱

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

جدول: ۱۱-۲

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

جدول: ۱۱-۳

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

اطلاعات مربوط به عملیات اجرایی سازه

جدول: ۱۲

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

دفترچه اطلاعات ساختمان

۱۴- بتن اجرا شده تست آزمایشگاهی در حد نیاز دارد.	☐	☐	☐	☐	۲/۵
۱۵- وضعیت و کیفیت کلیه میلگردهای مصرفی در ستونها، سقفها، تیرها، تیرچه‌ها، تقویت‌ها، تنگ‌ها، دور پیچها، میلگردهای حرارتی و رعایت خم، قلاب و طول همپوشانی	☐	☐	☐	☐	۸
۱۶- قالب‌بندی ستونها، تیرها، دیوارها، پله ها و سقف‌ها.	☐	☐	☐	☐	۶
۱۷- ضخامت پوشش بتن.	☐	☐	☐	☐	۳
۱۸- اجرای کلاف‌های عرضی در سقف‌های تیرچه بلوک	☐	☐	☐	☐	۳/۵
جمع امتیاز کیفی ساختمان‌های بتنی	۱۰۰				
ساختمان‌های فولادی:					
۱۹- ابعاد جانمایی ستون‌ها، تیرهای اصلی، بادبندها، ورق‌های تقویتی، وصله‌ها، دست‌ک‌ها و تغییر مقطع در اجزاء.	☐	☐	☐	☐	۶
۲۰- اتصالات بادبند، ستون به صفحه ستون، تیر به ستون و اتصالات پیچ و مهره‌ای.	☐	☐	☐	☐	۴/۵
۲۱- ابعاد جوش در کلیه اتصالات و قطعات فلزی.	☐	☐	☐	☐	۵/۵
۲۲- زنگ‌زدایی پروفیل‌ها و اجرای پوشش‌های محافظ.	☐	☐	☐	☐	۱
۲۳- شاقول و تراز بودن اعضای سازه، عدم خمیدگی و پیچیدگی پروفیل‌های مصرفی و هم‌محور بودن ستون‌ها در پلان و ارتفاع.	☐	☐	☐	☐	۳/۵
۲۴- جوش اجرا شده تست آزمایشگاهی در حد نیاز دارد.	☐	☐	☐	☐	۲/۵
جمع امتیاز کیفی ساختمان‌های فولادی	۱۰۰				

جدول: ۱- ۱۲

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

جدول: ۲- ۱۲

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

جدول: ۳- ۱۲

کیفیت کلی اجرای سازه:	مورد قبول است ☐	مورد قبول نیست ☐
مصالح مصرفی مطابق استانداردهای ملی:	می‌باشد ☐	نمی‌باشد ☐
تأییدیه ناظر سازه: نام و نام خانوادگی:	تاریخ:	مهر و امضاء:

دفترچه اطلاعات ساختمان

اطلاعات مربوط به عملیات اجرایی تأسیسات مکانیکی

جدول: ۱۴

کنترل عملیات اجرایی تأسیسات مکانیکی	نظریه مجری		نظریه ناظر		امتیاز کیفی
	انجام		کنترل		
	شده	نشده	شده	نشده	
۱- تطبیق مدارک، نقشه‌های اجرایی تأسیسات مکانیکی و برنامه زمان‌بندی.	☐	☐	☐	☐	۳
۲- هماهنگی با سایر مهندسان ناظر در رابطه با کنترل و تأیید وضعیت، موقعیت مکانی و ارتفاعی، کیفیت نصب و کارگزاری اجزای تأسیسات مکانیکی در مراحل مختلف اجرای ساختمان.	☐	☐	☐	☐	۵۲
۳- تعیین محل چاههای جذبی.	☐	☐	☐	☐	۶
۴- نصب بسترهای تأسیساتی در سقف‌ها و داکت‌ها و ترنج‌ها و دیوارها	☐	☐	☐	☐	۶
۵- نصب تجهیزات موتورخانه در ارتفاع مندرج در نقشه‌ها	☐	☐	☐	☐	۶
۶- نصب دریچه‌های تهویه هوا در نما	☐	☐	☐	☐	۳
۷- آزمایش و راه‌اندازی کلیه سیستم های مکانیکی و پلاک‌گذاری.	☐	☐	☐	☐	۱۳
۸- نقشه‌های چون ساخت	☐	☐	☐	☐	۸
۹- قطر، ارتفاع و جنس دودکش وسایل گاز سوز یا مایع	☐	☐	☐	☐	۳
جمع					۱۰۰

جدول: ۱۴-۱

اطلاعات و مشخصات تجهیزات و تأسیسات مکانیکی	
نوع لوله‌های مصرفی آب سرد و گرم	گالوانیزه ☐ مسی ☐ پلیمری با ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
نوع لوله‌های مصرفی فاضلاب	چدنی سرکاسه‌دار ☐ چدنی کلاچ ☐ PVC فشارقوی ☐ پلیمری با ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
نوع لوله‌های مصرفی گرمایش و سرمایش	گالوانیزه ☐ فولادی سیاه ☐ مسی ☐ پلیمری با ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
نوع لوله‌های مصرفی گاز	فولادی درزدار ☐ فولادی بدون درز ☐ آیا استاندارد است ☐
رعایت صرفه‌جویی انرژی مطابق میحث ۱۹ گروه‌بندی ساختمان از نظر صرفه‌جویی در مصرف انرژی (مطلق میحث ۱۹)	شده ☐ نشده ☐ ناقص ☐
نوع سوخت مصرفی	گاز شهری ☐ گاز مایع ☐ نفت‌گاز ☐ نفت ☐ برق ☐ سایر با ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
سیستم گرمایش	حرارت مرکزی ☐ پکیج ☐ بخاری ☐ شومینه ☐ سایر با ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
سیستم سرمایش	برودت مرکزی ☐ پکیج سرمایشی ☐ کولر آبی ☐ کولر گازی ☐ پنکه ☐ سایر با ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
سیستم انتقال گرما و سرما	رادیاتور ☐ فنکویل زمینی ☐ فنکویل سقفی ☐ فنکویل کانالی ☐ هواساز ☐ آیا استاندارد است ☐
سیستم دفع فاضلاب	سپتیک تانک ☐ فاضلاب شهری ☐ چاه جذبی ☐ سایر با ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
سیستم آتش نشانی	قرقره و شیلنگ ☐ آیفشان اتوماتیک ☐ کپسول اطفای حریق ☐ سایر با ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
سیستم آسانسور	هیدرولیکی ☐ کابلی ☐ باربر ☐ نفربر ☐ آیا استاندارد است ☐
تأسیسات چاه	استخر ☐ سونا ☐ جکوزی ☐ حمام ☐ آیا استاندارد است ☐
تأسیسات چاه	تصفیه خانه آب ☐ تصفیه خانه فاضلاب ☐

www.ravanshadnia.com دوره صلاحیت های اجرا-بخش دوم: وظایف مجری-دکتر مهدی روانشادینیا

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

دفترچه اطلاعات ساختمان

جدول: ۱۴-۲

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

جدول: ۱۴-۳

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

جدول: ۱۵

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

جدول: ۱۵-۱

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

دفترچه اطلاعات ساختمان

جدول: ۱۶

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

جدول: ۱ - ۱۶

ردیف	جدول مشخصات تجهیزات و تأسیسات الکتریکی
۱	لوله‌گذاری نوع لوله: پی‌وی‌سی ☐ گالوانیزه ☐ فولادی سیاه ☐ ترانکینگ ☐ آیا استاندارد است ☐ روش اجرا: تو کار ☐ روکار ☐ توامان ☐
۲	سیم‌کشی و کابل‌کشی تناسب سیم یا کابل با طول مسیر و جریان مجاز: دارد ☐ ندارد ☐
۳	سیستم روشنایی تعداد مدار: ۲ مداره ☐ ۳ مداره ☐ بیش از ۳ مدار ☐
۴	سیستم روشنایی مشاعات کلید ☐ زمانی ☐ هوشمند ☐ سایر یا ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
۵	پریز تعداد مدار: ۲ مداره ☐ ۳ مداره ☐ بیش از ۳ مدار ☐ نوع پریز: ارت‌دار ☐ کلیددار ☐ معمولی ☐ آیا استاندارد است ☐
۶	مدار روشنایی و پریز تفکیک‌شده ☐ مختلط ☐
۷	سیستم اتصال زمین اجرای چاه زمین ☐ میله زمین ☐
۸	برق‌گیر دارد ☐ ندارد ☐ آیا استاندارد است ☐
۹	سیستم در باز کن نوع دستگاه: معمولی ☐ تصویری ☐ رمزدار ☐ نوع کابل‌کشی: کابل مجزا برای هر واحد ☐ کابل‌کشی انشعابی ☐
۱۰	سیستم اعلام حریق دارد ☐ ندارد ☐ آیا استاندارد است ☐
۱۱	سیستم بازشودرپاشین‌رو ساختمان معمولی ☐ برقی با کنترل دستی ☐ برقی با کنترل سیار ☐ آیا استاندارد است ☐

۱۲	سیستم آیفون	معمولی ☐ مرکزی ☐ تصویری ☐ سایر یا ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
۱۳	آنتن تلویزیون و ماهواره	معمولی ☐ مرکزی ☐ سوپیچ دار ☐ آیا استاندارد است ☐
۱۴	سیستم تلفن	مرکزی ☐ مجزا ☐
۱۵	خط تلفن هر واحد	تک زوج ☐ دو زوج ☐ سه زوج یا بیشتر ☐
۱۶	سیستم صوتی	کنترل از مرکز ☐ کنترل با تلفن ☐
۱۷	سیستم صوتی هر واحد	دارد ☐ ندارد ☐ آیا استاندارد است ☐
۱۸	سیستم حفاظت تصویری	ذکر شود:
۱۹	تجهیزات اضافی در ساختمان	شبکه کامپیوتری ☐ حفاظت تصویری و دزدگیر ☐ سایر یا ذکر نوع ☐ آیا استاندارد است ☐
۲۰	نوع انشعاب برق	تک کنتور ☐ کنتور مجزا ☐ فاز آمپر
۲۱	مولد برق اضطراری	دارد ☐ ندارد ☐ آیا استاندارد است ☐
۲۲	چراغ خطر بالای ساختمان	دارد ☐ ندارد ☐ آیا استاندارد است ☐
۲۳	صاعقه گیر بالای ساختمان	دارد ☐ ندارد ☐ آیا استاندارد است ☐

جدول: ۱۶-۲

کیفیت کلی اجرای تأسیسات الکتریکی: مورد قبول است ☐ مورد قبول نیست ☐
مضامین مصرفی مطابق استانداردهای ملی: می‌باشد ☐ نمی‌باشد ☐
تاییدیه ناظر تأسیسات الکتریکی: نام و نام خانوادگی: _____ تاریخ: _____ مهر و امضاء: _____

جدول: ۱۷

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

دفترچه اطلاعات ساختمان

جدول: ۱-۱۷

نیروی انسانی دارای کارت مهارت فنی مسؤول در اجرای ساختمان									
عنوان مسؤول و سرپرست		کنترل کارت مهارت فنی				عنوان شاغلین فنی	نظریه مجری		نظریه ناظر
		نظریه مجری					کارت مهارت فنی		کارت مهارت فنی
							دارد	ندارد	نام و نام خانوادگی
میلگردگذاری	☐	☐				بناها	☐	☐	☐
قالب بندی	☐	☐				نچارها	☐	☐	☐
بتن سازی	☐	☐				درب و پنجره ساز	☐	☐	☐
بتن ریزی	☐	☐				درب و کمدسازچوبی	☐	☐	☐
اسکلت ساز فولادی	☐	☐				آهنکوب (شیروانی کوب)	☐	☐	☐
جوشکاری	☐	☐				آسفالت کار	☐	☐	☐
بنای سفتکاری	☐	☐				داربست بند	☐	☐	☐
بنای نماچینی	☐	☐				لوله کش فاضلاب	☐	☐	☐
لوله کشی آب	☐	☐				ویبراتورچی	☐	☐	☐
لوله کشی شوفاژ	☐	☐				کانال ساز	☐	☐	☐
لوله کشی گاز	☐	☐				سیم کش	☐	☐	☐
لوله گذاری وسیم کشی برق	☐	☐				شاگرد بنا	☐	☐	☐
برق کاری	☐	☐				اپراتور میلهای فنی و عمودی بتن ریزی	☐	☐	☐
عایقکاری رطوبتی	☐	☐				نصاب لوازم بهداشتی	☐	☐	☐
عایقکاری حرارتی	☐	☐				نصاب یراق آلات	☐	☐	☐
عایقکاری صوتی	☐	☐				شیشه بر	☐	☐	☐
گچ کاری	☐	☐				نقاش	☐	☐	☐
سیمان کاری	☐	☐				مقنی	☐	☐	☐
کاشی کاری	☐	☐				اپراتور بتونیر	☐	☐	☐
سنگ کاری	☐	☐				اپراتور بچینگ پلان	☐	☐	☐
نصب موتورخانه	☐	☐				اپراتور تاور کرین	☐	☐	☐
نصب آسانسور	☐	☐				اپراتور کمپرسور	☐	☐	☐

در تاریخ / / و به شماره: در دفتر سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

دفتر نمایندگی..... ثبت گردید.

نام و نام خانوادگی مسؤول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان :

مهر و امضاء مقام مسؤول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

دوره صلاحیت های اجرا-بخش دوم: وظایف مجری-دکتر مهدی روانشادنیا-

مراحل تهیه و صدور شناسنامه فنی ملکی-۱

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

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

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

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

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

مراحل تهیه و صدور شناسنامه فنی ملکی-۲

✓ ۱۹-۱-۶-طراح ساختمان نقش ه های اجرایی معماری ، ساز ه ای و تأسیساتی را تهیه کرده و جداول دفترچه اطلاعات ساختمان را تکمیل و تایید م ی نماید و یکسری کامل از نقشه های تهیه شده را جهت کنترل مقررات ملی ساختمان ب ه سازمان استان آن ارایه می نماید.

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

✓ ۱۹-۱-۸-در صورتی که نقش ه های ارایه شده دارای ایراد باشد ، سازمان استان کتباً و رسماً ب ه طراح اعلام م ی نماید و طراح نسبت ب ه اصلاح و ارسال آن ب ه سازمان استان اقدام خواهد نمود ، در هر حال مدت بررسی نقش ه ها و تایید آن توسط سازمان استان نباید از یکماه تجاوز نماید.

مراحل تهیه و صدور شناسنامه فنی ملکی-۳

- ✓ ۱۹-۱-۹- (ابطال شده در حکم دیوان) سازمان استان پس از معرفی مجری مورد نظر مالک به سازمان استان ، با دریافت یک نسخه از قرارداد مالک و مجری ، دفترچه اطلاعات ساختمان تکمیل شده توسط طراح را تحویل مجری نموده و وی را به همراه ناظران حقیقی یا حقوقی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی می نماید ، یک نسخه از معرفی نامه ناظران مذکور به مالک و مجری نیز تحویل می گردد در ضمن تعداد و زیربنای کار مورد نظر توسط سازمان استان در دفتر کنترل ظرفیت اشتغال مجریان ثبت می گردد.
- ✓ ۱۹-۱-۱۰- شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان پس از صدور پروانه ساختمان یک نسخه از آن را به همراه نقشه های مصوب در اختیار مجری و یک نسخه به هریک از مهندسان ناظر قرار می دهد.
- ✓ ۱۹-۱-۱۱- مجری مکلف است تصویر پروانه ساختمان و یک نسخه از نقشه های مصوب را به سازمان استان تحویل نماید.

مراحل تهیه و صدور شناسنامه فنی ملکی-۴

- ✓ ۱۹-۱-۱۲-مجری مکلف است اطلاعات عملیات اجرایی را مرحله به مرحله در دفترچه اطلاعات ساختمان وارد نموده و تاییدی ه های ناظران را در هر مرحله اخذ نماید. پس از تکمیل و تایید جداول مربوطه در پایان کار دفترچه را به منظور صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به سازمان استان تحویل دهد.
- ✓ ۱۹-۱-۱۳-سازمان استان براساس اطلاعات و تاییدی ه های موجود در دفترچه اطلاعات ساختمان ، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را حداکثر ظرف ۱۵ روز صادر نموده و جهت ارایه به مرجع صدور پروانه ساختمان در اختیار مجری قرار می دهد.
- ✓ ۱۹-۱-۱۴-مجری مکلف است جهت دریافت گواهی پایان کار ، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان صادر شده توسط سازمان استان را در اختیار مرجع صدور پروانه ساختمان قرار داده و مراجع مذکور م کلفند گواهی پایان کار را براساس شناسنامه فنی و ملکی ساختمان صادر نمایند.
- ✓ ۱۹-۱-۱۵-استنکاف از ثبت اطلاعات ساختمان از جانب طراحان ، ناظران و مجریان به عنوان تخلف محسوب و توسط سازمان استان قابل پیگرد می باشد.

مراحل تهیه و صدور شناسنامه فنی ملک-۵

- ✓ ۱۹-۱-۱۶-در مجموع ه هایی که با یک پروانه ساختمانی ساخته می شوند پس از صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ، به ازای هر واحد یک نسخه مصدق شناسنامه فنی و ملکی ساختمان با قید توضیحات لازم بنابر تقاضای مالکان توسط سازمان استان صادر و در اختیار آنها قرار می گیرد
- ✓ ۱۹-۱-۱۷-صدور المثنی طبق ضوابطی که توسط سازمان تعیین می شود بلامانع است
- ✓ ۱۹-۱-۱۸-هر نهاد یا شخص وارد کننده اطلاعات فقط در قبال اطلاعات خود مسؤول می باشد و در برابر صحت و سقم اطلاعات وارد شده توسط نهاد یا شخص دیگر مسؤولیتی ندارد.



فرم راهنمای مراجعین در خصوص مدارک مورد نیاز جهت صدور

کد: FM-MB-07-00

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

صفحه ۱ از ۲

جهت صدور شناسنامه فنی و ملکی، مهر و امضای نقرات ذیل در دفترچه اطلاعات ساختمان الزامیست

صفحه																	
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸
طراح	معماری																
	سازه																
	مکانیک																
	برق																
ناظر	معماری																
	سازه																
	مکانیک																
	برق																
سازنده ذیصلاح																	

توضیحات :

- ۱- کلیه اطلاعات دفترچه اطلاعات می بایست توسط سازنده ذیصلاح به صورت مرحله ای تکمیل و توسط ناظران مربوطه تأیید گردد.
- ۲- در صورتیکه مسئولیت نظارت و یا طراحی بر عهده اشخاص حقوقی باشد، صفحات فوق می بایست الزاماً توسط یک مهندس حقیقی (در همان رشته) از اعضای هیئت مدیره و یا شاغلین مندرج در پروانه شرکت به عنوان مسئول نظارت آن رشته در آن پروژه مهر و امضاء گردد.
- ۳- تمام مهر های منقوش در دفترچه اطلاعات ساختمان می بایست الزاماً دارای نام، شماره عضویت، پروانه اشتغال و شماره شهرسازی باشند.
- ۴- اطلاعات مشروح در بند ۳ می بایست صحیح و خوانا درج شده باشد و اطلاعات غلط قابل پیگیری در شورای انتظامی سازمان می باشد.
- ۵- در صفحه ۶ دفترچه اطلاعات ساختمان در صورتیکه مسئولیت طراحی، نظارت و اجرا بر عهده شخص حقیقی باشد جدول ۹ و اگر این مسئولیت با شخص حقوقی باشد، می بایست سطر مربوطه در جدول ۱۰ به صورت خوانا تکمیل گردد.
- ۶- اطلاعات مندرج در جدول شماره ۱۰ در صورتی مورد قبول خواهد بود که به ترتیب ذیل تکمیل گردد:

نام شخص حقوقی	شماره پروانه اشتغال شخص حقوقی	مشخصات مدیرعامل و یا مسئول واحد فنی	نام و نام خانوادگی	شماره پروانه اشتغال
نام شرکت	شماره پروانه شرکت	نام مدیرعامل	نام مسئول حقیقی رشته مربوطه	شماره پروانه مسئول حقیقی رشته مربوطه

- ۷- در صورت عدم وجود فضای کافی جهت درج اطلاعات مربوط به جداول ۲-۴ از صفحه ۲ و ۲-۱۱ از صفحه ۸ دفترچه اطلاعات ساختمان، این اطلاعات در صفحه A۵ پرینت، مهر، امضاء و به دفترچه الصاق گردد.
- ۸- جدول ۱۵ و ۱-۱۵ می بایست برای هر آسانسور به صورت جداگانه تکمیل، مهر، امضاء و به دفترچه اطلاعات ساختمان الصاق گردد.

مدارکی که سازنده می بایست جهت صدور شناسنامه فنی به واحد امور سازندگان و صدور شناسنامه فنی تحویل نماید :

۱- کپی پروانه ساختمان	۹- کپی نتایج آزمایشات مربوط به میلگرد مصرفی
۲- کپی گواهی عدم خلاف شهرداری	۱۰- کپی نتایج مربوط به آزمایش مقاومت زمین (اهم چاه ارت)
۳- دفترچه اطلاعات ساختمان	۱۱- کپی گواهینامه مربوط به بازرسی آسانسور
۴- بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان (عیوب اساسی و پنهان و یا L.D.B)	۱۲- کپی نتایج آزمایش و یا استاندارد مصالح مصرفی با ذکر نوع
۵- لوح فشرده حاوی نقشه های ازبیلت (ممهور شده سازنده و ناظران)	۱۳- تأیید مطابقت اجرا با مقررات ملی ساختمان (در صورت نیاز)
۶- نتایج آزمایشگاه مکانیک خاک	۱۴- کپی تأییدیه آتش نشانی
۷- کپی نتایج آزمایشات بتن مصرفی	۱۵- کپی از مدارک صلاحیت استادکاران (مهارت فنی) پروژه
۸- کپی نتایج آزمایشات فولاد (اسکلت فلزی)	۱۶- کپی از پروانه اشتغال سازنده و ناظران پروژه

تذکره: درخواست (در دبیرخانه) سازنده ذیصلاح ملک در زمان تحویل مدارک فوق مبنی بر اتمام عملیات ملک مورد نظر و درخواست صدور شناسنامه فنی و ملکی الزامیست. (معرفی نماینده شخص حقوقی) www.ravanshaddnia.com دوره صلاحیت های اجراء بخش دوم: وظایف مجری دکتر مهدی روانشادپناه (مهندس مشاور)

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 کاملاً 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 کارگیری 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 نزنند و ناظر به طورکتابی 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 .

با آرزوی سلامتی و بهروزی

www.irancem.com

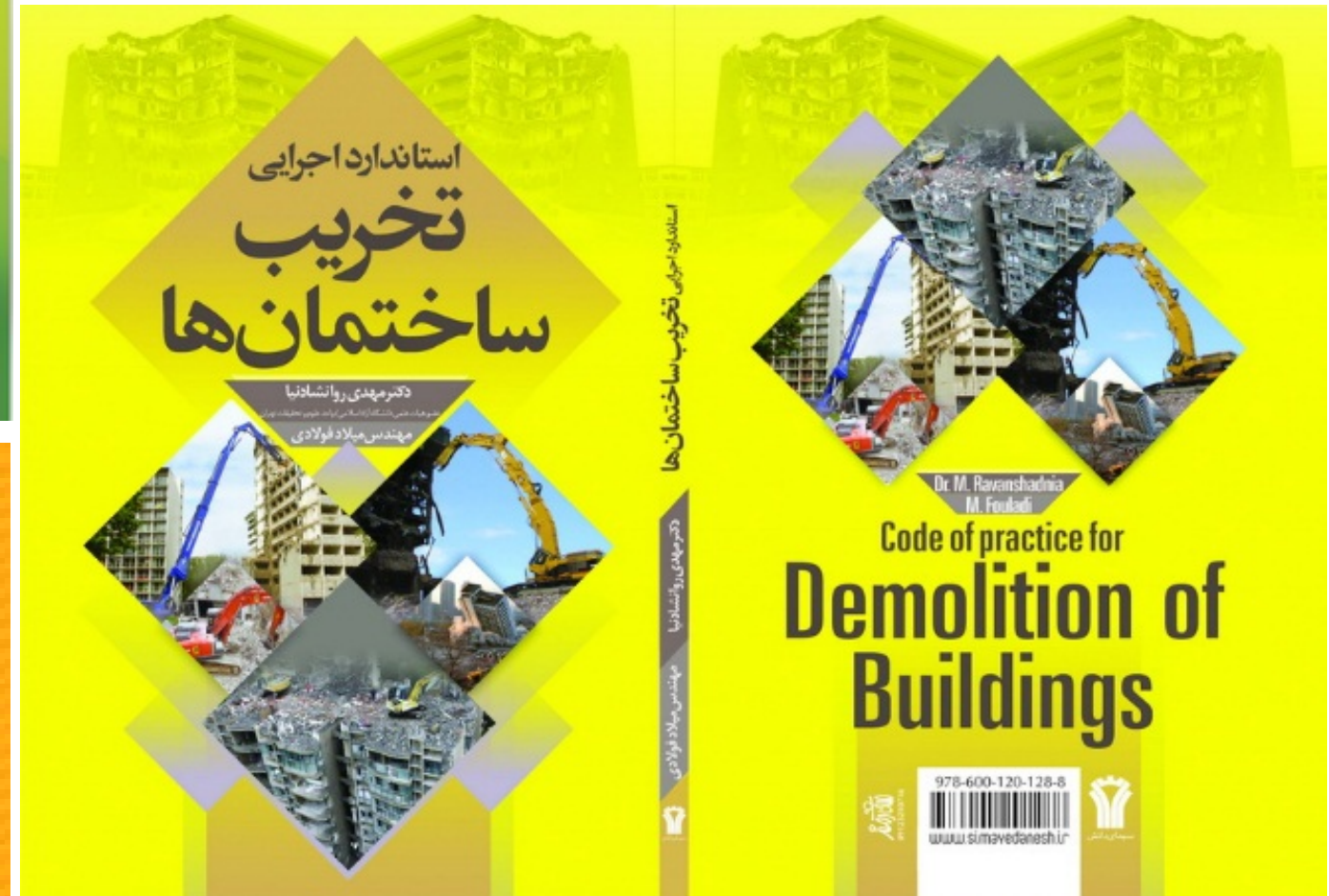
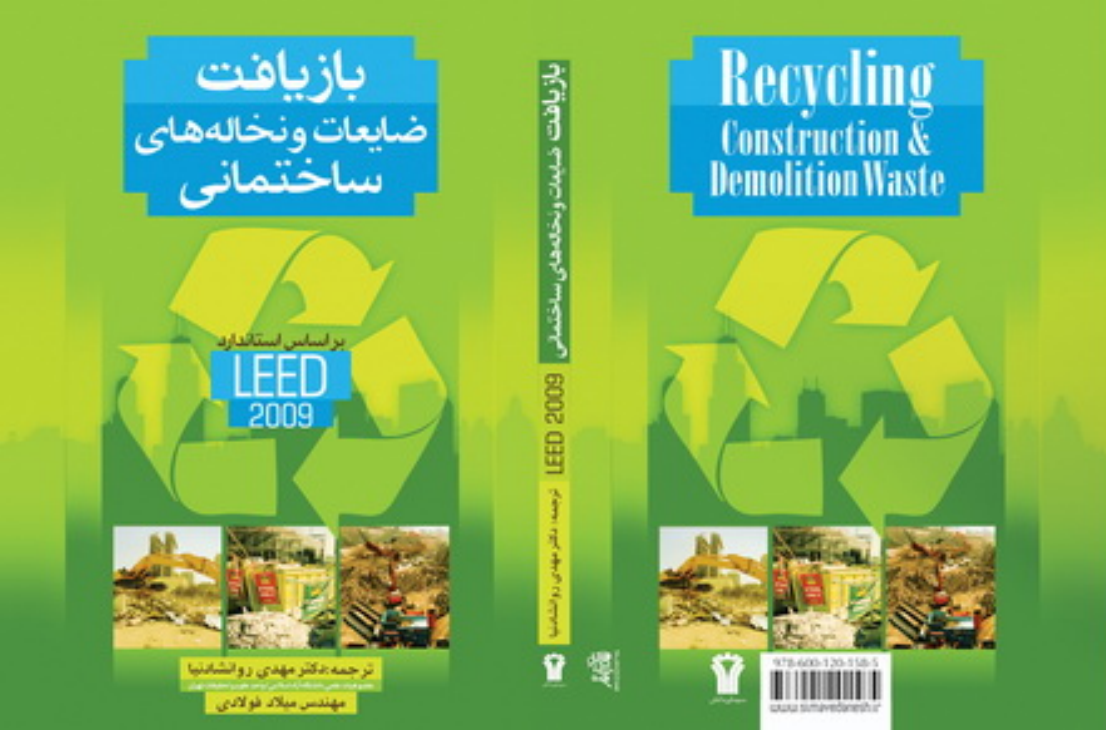
www.ravanshadnia.ir

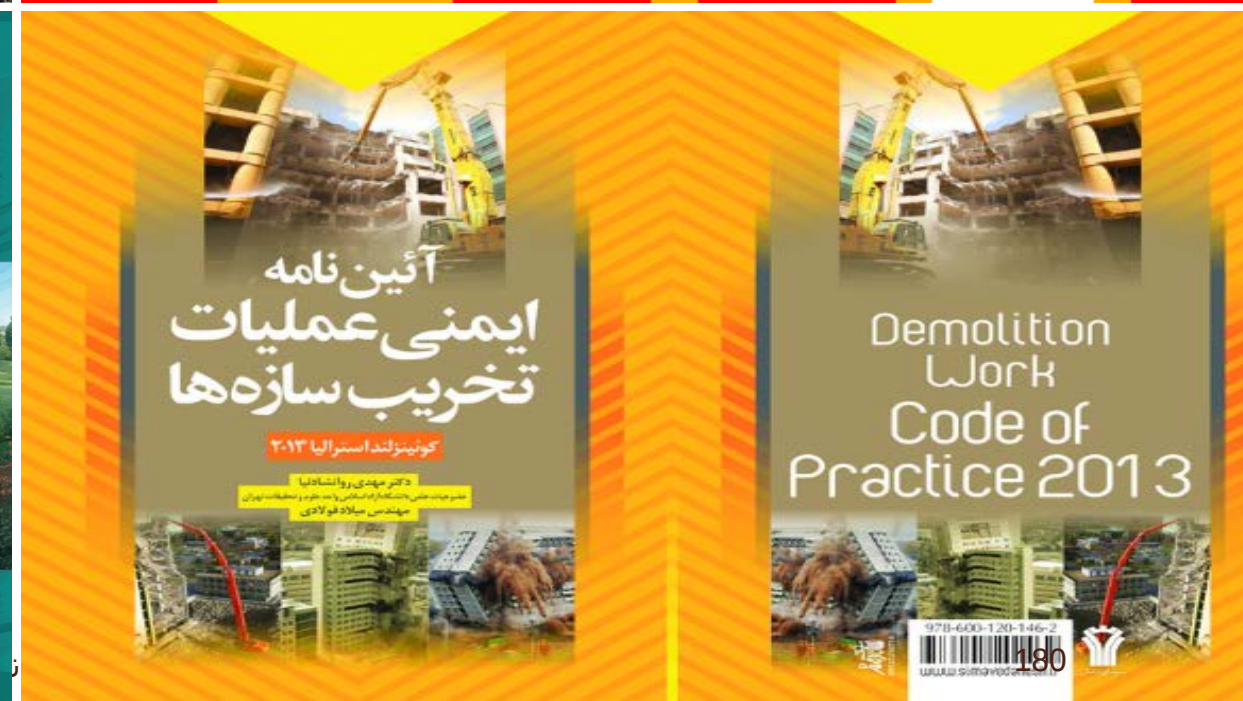
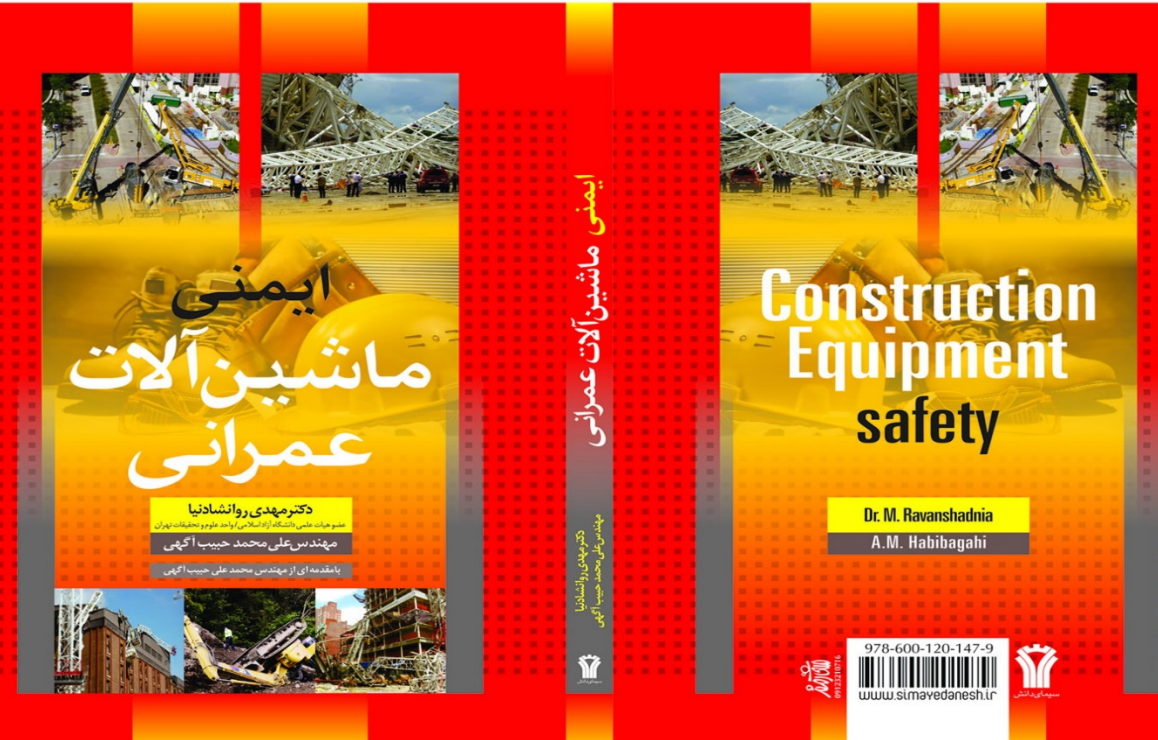
معرفی چند منبع

منبع قوانین و مقررات طرح های عمرانی



معرفی 3 منبع





با آرزوهای سلامتی و بهره‌رزی

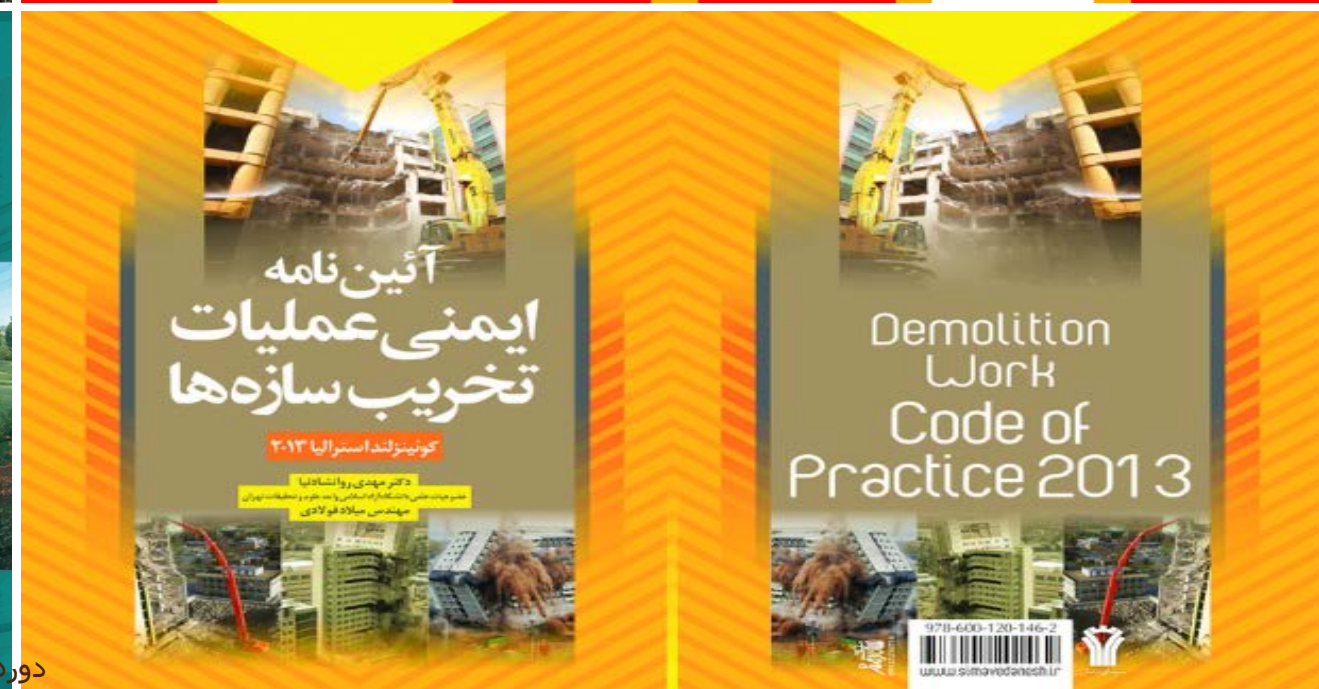
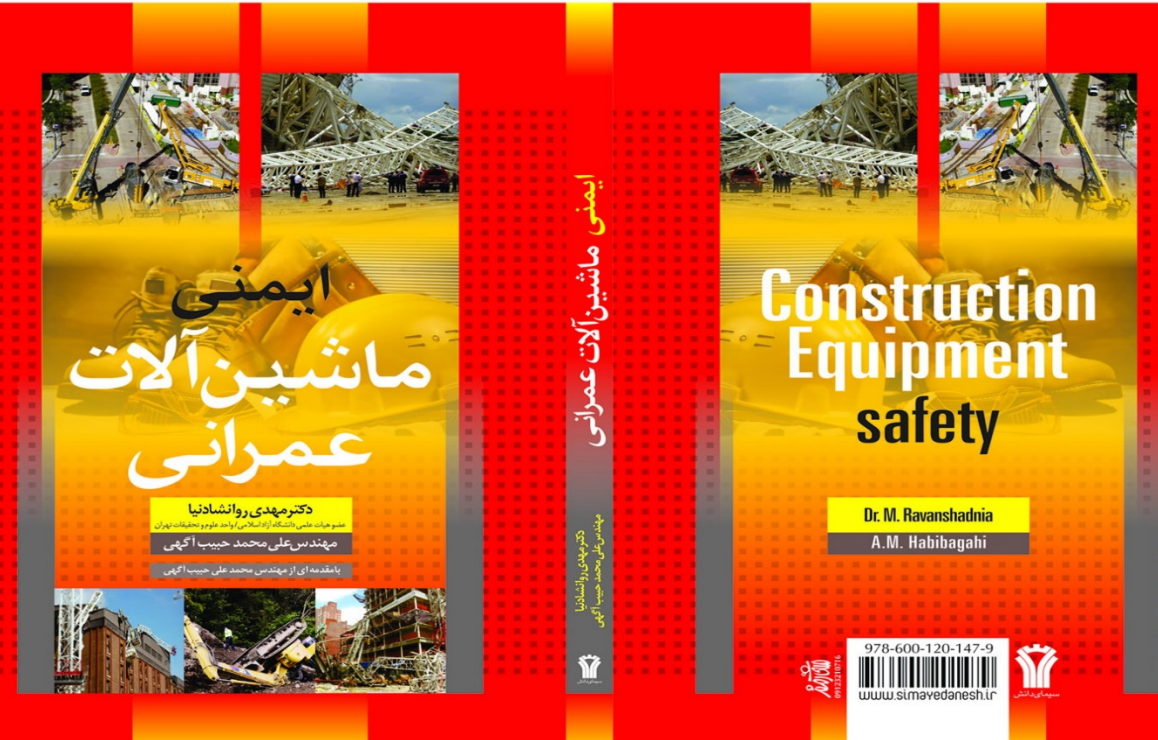
www.irancem.com

www.ravanshadnia.ir

معرفی چند منبع

منبع قوانین و مقررات طرح های عمرانی





دوره صلاحیت های اجرا-بخش دوم: وظایف مجری-دکتر مهدی روانشادینیا-