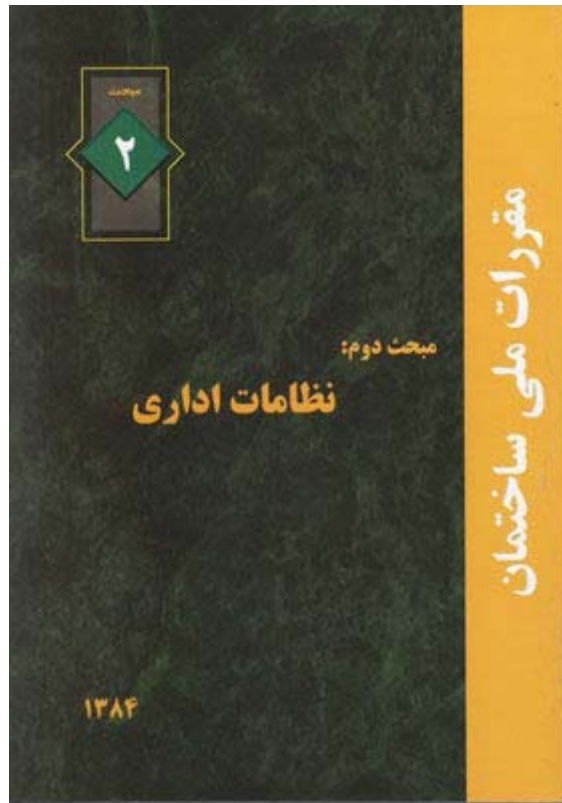




مبحث دوم مقررات ملی ساختمان
نظامات اداری
بانضمام مجموع شیوه نامه های مصوب
اردیبهشت ماه ۱۳۸۴

تهیه کننده: دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی
ساختمان
تاریخ انتشار ۱۳۸۴

این کتاب شامل نظامات اداری در یازده عنوان و یک پیوست با عنوان مجموعه شیوه نامه های مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴ و شامل هشت فصل بشرح زیر می باشد:

- ۱-۲ تعاریف
- ۲-۲ مقررات ملی ساختمان
- ۳-۲ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان
- ۴-۲ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان
- ۵-۲ ناظر
- ۶-۲ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان
- ۷-۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان
- ۸-۲ وزارت مسکن و شهرسازی
- ۹-۲ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
- ۱۰-۲ ترویج
- ۱۱-۲ متفرقه

پیوست -مجموعه شیوه نامه مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴
فصل اول: کلیات
پیشگفتار

ماده ۱- تعاریف

ماده ۲- اهداف

ماده ۳- خدمات طراحی، اجرا، نظارت ساختمان

فصل دوم: طراحی ساختمان

ماده ۴- طراحی ساختمان

ماده ۵- دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

ماده ۶- طراحان حقوقی ساختمان

فصل سوم: اجرای ساختمان

ماده ۷- اجرای ساختمان

ماده ۸- دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

ماده ۹- مجریان حقوقی ساختمان

ماده ۱۰- مجریان انبوه سازکاربرگ های شماره ۱ و ۲ و ۳ انبوه ساز

ماده ۱۱- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانه های

فنی، دیپلمه های فنی و معماران تجربی

ماده ۱۲- طرح و ساخت ساختمان توسط مجریان حقوقی

یا دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

فصل چهارم: نظارت ساختمان

ماده ۱۳- نظارت ساختمان

ماده ۱۴- ناظران حقیقی ساختمان

ماده ۱۵- ناظران حقوقی ساختمان

ماده ۱۶- نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران

حقیقی و حقوقی و عرفی ناظران به صاحب

کاران و شهرداری، نحوه دریافت و نظارت،

حق الزحمه تهیه و صدور شناسنامه فنی

وملکی

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

فصل پنجم: فهرست های قیمت خدمات مهندسی و نحوه عمل به

ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی

ماده ۱۷- نحوه محاسبه حق الزحمه خدمات مهندسی

ساختمان در بخش طراحی و نظارت

موضوع ماده هفده آیین نامه اجرایی

ماده ۱۸- نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی و
تبصره های آن

فصل ششم: شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
ماده ۱۹- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان دفترچه
اطلاعات ساختمان

فصل هفتم: شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال
اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آئین نامه
اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل هشتم: پیوست مربوط به شیوه نامه مجریان ساختمان شامل
شرایط عمومی قرارداد مجریان ساختمان، شرایط
خصوصی قرارداد مجریان ساختمان و قراردادهای
همسان مجریان ساختمان



۲-۱ تعاریف

۲-۱-۱ اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می‌روند:

۲-۱-۱-۱ **دفتر مهندسی:** هر گونه محل انجام خدمات مهندسی ساختمان که طبق ماده (۹) آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجوز فعالیت دریافت نموده باشد.

۲-۱-۱-۲ **شخص حقیقی:** مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال بکار کاردانی یا تجربی می‌باشند.

۲-۱-۱-۳ **شخص حقوقی:** شرکت، موسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۲-۲ مقررات ملی ساختمان

۱-۲-۲ مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آنهاست که باید در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها در جهت تأمین ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، حفاظت محیط‌زیست و صرفه‌جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه‌های ملی رعایت شود.

۲-۲-۲ مقررات ملی ساختمان دارای اصول مشترک و یکسان لازم‌الاجرا در سراسر کشور است و بر هرگونه عملیات ساختمانی نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر در کاربری بنای موجود، توسعه بنا، تعمیراساسی و تقویت بنا حاکم می‌باشد.

۳-۲-۲ مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.

تبصره: در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، منابع معتبر (به طور ترجیحی منتشر شده توسط مراجع ملی ذی‌ربط) ملاک عمل خواهند بود.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۲-۲ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

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

تبصره ۱: برای تعیین فعالیتهای اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تهیه و ابلاغ دستورالعمل لازم اقدام خواهد نمود.

تبصره ۲: اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال به کار مهندسی می‌توانند دفتر مهندسی طراحی تشکیل دهند مشروط به آن که برای دفتر یادشده از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز فعالیت دریافت نمایند و در محل اشتغال به این فعالیت تابلوی دفتر مهندسی نصب کنند.

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

۲-۲-۳ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی مکلفند تنها نقشه‌هایی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی، یا مسئولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضاء و مهر شده است.

۲-۲-۴ سازمان نظام مهندسی استان موظف به نظارت بر حسن انجام خدمات اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان می‌باشد و در صورت مشاهده تخلف باید مراتب را حسب مورد برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم به شورای انتظامی استان، سازمان مسکن و شهرسازی استان و سایر مراجع قانونی ذیربط اعلام نمایند. در صورت احراز هرگونه تخلف، برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال صورت خواهد پذیرفت.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۲-۴ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

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 می‌نماید اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه‌های 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: شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه‌ای 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 می‌باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

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 نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

۲-۴-۴ رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست‌محیطی 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 نقشه‌ها 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 اجرا یی 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.

۲-۴-۷ مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته‌های 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.

۲-۴-۸ مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه‌ها استفاده نموده و

در صورتیکه مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.

۹-۴-۲ مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه‌ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی «نقشه‌های چون ساخت» اعم از معماری، سازه‌ای 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.

۱۰-۴-۲ مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می‌سازد، 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.

۱۱-۴-۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می‌توانند 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 ذیصلاح رسیده است جبران نماید.

۱۲-۴-۲ اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که توانائی طراحی و اجرای پروژه را بصورت توأم دارند، می‌توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت بنمایند.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۵-۲ ناظر

۱-۵-۲ ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار در یکی از رشته‌های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می‌نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمانهای مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد.

۲-۵-۲ ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

۳-۵-۲ ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند. مراحل اصلی کار عبارتند از:

(الف) پی‌سازی

(ب) اجرای اسکلت

(پ) سفت‌کاری

(ت) نازک‌کاری

(ث) پایان کار

هرگاه ناظران در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام نمایند.

تبصره: تغییرات بعدی مراحل اصلی کار، با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد.

۴-۵-۲ ناظر به هنگام صدور پروانه ساختمان، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی میگردد. ناظر نمی‌تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه‌ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می‌شود.

تبصره ۱: تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و مناطقی که پروانه در آن صادر می‌گردد دفتر نمایندگی تأسیس ننموده باشد، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر مربوطه را انجام می‌دهند.

تبصره ۲: دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق‌الزحمه و نحوه دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری، توسط وزارت مسکن و شهرسازی استان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۵-۵-۲ ناظر نمی‌تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی‌تواند هیچگونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافع در پروژه گردد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۲-۶ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان

۲-۶-۱ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در صورت برخورد با تخلف ناظران باید موارد را جهت بررسی و اقدام به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایند.

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

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۷-۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان

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

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

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

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

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۸-۲ وزارت مسکن و شهرسازی

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۲-۹ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

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 می‌گردد. چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی 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 می‌نماید، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان گواهی ناظر (موضوع بند ۲-۵-۲) و تاییدیه‌های لازم را در اختیار سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار دهند. یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در اختیار شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه برای صدور پایان کار قراردادده می‌شود.

تبصره ۲- هزینه‌های خدمات مهندسی‌ای که در قالب شناسنامه فنی و ملکی به مالک ساختمان ارایه می‌شود براساس تعرفه خدمات فوق که سالانه به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد در قالب ماده (۳۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دریافت می‌شود.

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

۲-۹-۲ ابعاد، شکل، عناوین و محتوای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که در سراسر کشور یکسان است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۲-۹-۴ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند تمامی وظایف و الزاماتی که به موجب این آیین‌نامه بر عهده مالک، ناظر، مجری ساختمان و سایر عوامل دخیل در طرح و اجرای ساختمان نهاده شده، به اطلاع متقاضی پروانه و عوامل فوق برسانند.

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.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۱۰۰-۲ ترویج

۱۰۰-۲-۱ مقررات ملی ساختمان باید در دروس کارشناسی رشته‌های مرتبط دانشگاهی تدریس شود. وزارت علوم، تحقیقات و فن‌آوری تمهیدات لازم را برای تحقق این امر فراهم می‌سازد.

۱۰۰-۲-۲ وزارت مسکن و شهرسازی باید اقدامات زیر را در جهت ترویج مقررات ملی ساختمان به کار بندد و وزارتخانه‌ها و دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط مکلفند همکاری‌های لازم را به عمل آورند:

الف- افزایش آگاهی‌های عمومی از طریق تهیه و پخش برنامه از رسانه‌های عمومی و یا سایر روش‌های ممکن.

ب- برگزاری دوره‌ها و سمینارهای آموزشی و بازآموزی برای تمامی دست‌اندرکاران شاغل در بخش‌های ساختمان.

پ- تنظیم و اعمال روش‌های تشویقی به منظور رعایت مقررات ملی ساختمان.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



۲-۱۱ متفرقه

۱-۱۱-۲ در بازسازی، مرمت، نگهداری و بهره‌برداری بناهای دارای ارزش تاریخی، سازمان میراث فرهنگی

موظف است ضوابط خود را به لحاظ ایمنی و بهداشت با مقررات ملی ساختمان تطبیق دهد.

۲-۱۱-۲ مجری مکلف است قبل از شروع عملیات اجرایی، 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 ننموده‌اند، 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.

۳-۱۱-۲ دستورالعملهای موضوع مواد مقررات ظرف مدت شش ماه به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌شود و در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد مقررات یا دستورالعملهای مربوط، طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



پیوست - مجموعه شیوه‌نامه‌ها مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴

فصل اول - کلیات

فصل دوم- طراحی ساختمان

فصل سوم - اجرای ساختمان

فصل چهارم- نظارت ساختمان

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

فصل ششم - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

فصل هفتم - شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل هشتم- پیوست مربوط به شیوه‌نامه مجریان ساختمان

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



پیشگفتار

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

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

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

محسن اکبرزاده



تعاریف:

۱-۱-۲ اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می‌روند:

۱-۱-۱-۲ **دفتر مهندسی:** هر گونه محل انجام خدمات مهندسی ساختمان که طبق ماده (۹) آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجوز فعالیت دریافت نموده باشد.

۲-۱-۱-۲ **شخص حقیقی:** مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانهای فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال بکار کاردانی یا تجربی می‌باشند.

۳-۱-۱-۲ **شخص حقوقی:** شرکت، موسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



فصل اول

کلیات

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

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

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

۳-۱. شیوه نامه: دستورالعمل

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

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

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

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

۸-۱. شخص حقیقی: مهندس یا کاردان فنی یا معمار تجربی یا دیپلمه های فنی دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی.

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

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

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

۱۲-۱. پروانه اشتغال: پروانه اشتغال به کار موضوع ماده ۴ قانون.

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

۱۴-۱. ساختمان: بنایی واحد که وجه های بیرونی آن در سطح و ارتفاع، از زیر پی تا بالاترین نقطه، یک

پوسته معماری بسته را تشکیل دهد.

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

۱۶.۱- مجموعه ساختمانی : چند ساختمان یا مجتمع ساختمانی که در یک محوطه قرار دارند.

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

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

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

۲۰.۱- رشته های مرتبط: رشته های موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون.

۲۱.۱- طراح : تهیه کننده نقشه ها، محاسبات و مشخصات فنی ساختمان براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال صادره توسط وزارت مسکن و شهرسازی.

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

۲۳.۱- مدت زمان طراحی: مدت زمان مندرج در قرارداد منعقد شده بین طراح و صاحب کار برای تهیه طرح مقدماتی و اجرایی مورد قرارداد

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

۲۵.۱- مجری: شخص دارای مجوز دفتر اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال شخص حقوقی از وزارت مسکن و شهرسازی

۲۶.۱- دوره اجرا: مدت زمانی که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول می انجامد.

۲۷.۱- صاحب کار : مالک یا قائم مقام مالک کارگاه ساختمانی

۲۸.۱- مشتری: بهره بردار یا خریدار یا پیش خریدار یک یا چند واحد از ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی

۲۹.۱- شاغل تمام وقت: شخصی که در بخش های دولتی یا خصوصی یا موسسات و نهادهای عمومی به لحاظ اشتغال به کار دیگری غیر از مشاغل مربوط به این شیوه نامه از سوی کارفرما بیمه شده باشد.

۳۰.۱- ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال نظارت در یک یا چند رشته از رشته های ساختمان.

۳۱.۱- نظارت: مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات

ساختمانی و تأسیساتی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن براساس مقررات ملی ساختمان و اصول مهندسی و رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کارگاه ساختمان انجام می‌پذیرد.

۳۲.۱. ناظر هماهنگ‌کننده: شخصی حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان، مسوول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته‌های هفتگانه مندرج در قانون در هر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و تسلیم‌کننده گزارش‌های مرحله‌ای کار به شهرداری، سازمان استان و یا سایر مراجع ذی‌ربط می‌باشد. مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد ناظر هماهنگ‌کننده شخص حقوقی خواهد بود.

۳۳.۱. دوره نظارت: مانند تعریف دوره اجرای ساختمان است.

۳۴.۱. مدت زمان نظارت: مدت زمانی که در قرارداد بین ناظر و سازمان استان و صاحب‌کار برای انجام کار نظارت تعیین می‌شود.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۲:

اهداف :

این مجموعه شیوه‌نامه به منظور انتظام امور حرفه‌ای مهندسان و سایر شاغلان در بخش ساختمان و بالابردن کیفیت خدمات مهندسی و رعایت مقررات ملی ساختمان در ساخت و سازها و اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب ساختمانها در جهت حمایت از بهره‌برداران، حفظ و افزایش سرمایه‌های ملی، ایجاد هماهنگی در اجرای قانون و آیین‌نامه‌های آن و سهولت بهره‌برداری از شیوه‌نامه‌هایی که تاکنون صادر شده است تدوین گردیده و شامل شیوه‌نامه‌های مجریان ساختمان و ملحقات آن (موضوع بخشی از ماده ۴ قانون)، شیوه‌نامه انبوه‌سازان مسکن، تعیین حدود صلاحیت دفاتر مهندسی و نحوه تاسیس آن (موضوع ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی)، نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون (موضوع تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی)، تعیین ظرفیت اشتغال اشخاص حقیقی (موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی)، تعیین حدود صلاحیت و اشتغال به کار اشخاص حقوقی (موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین‌نامه اجرایی)، تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال‌کارداانها و معماران تجربی در بخش اجرای ساختمان (موضوع ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی) و فهرست قیمت خدمات مهندسی براساس شرح خدمات گروه‌های ساختمان (موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی) می‌باشد. از تاریخ تصویب و ابلاغ این مجموعه شیوه‌نامه، شیوه‌نامه‌ها، الحاقیه‌ها و بخشنامه‌های قبلی در بند ۳-۱۶ ذکر شده است لغو می‌گردد و ملاک عمل، مجموعه حاضر خواهد بود، همچنین این مجموعه شیوه‌نامه حاوی شیوه‌نامه‌های آیین‌نامه ماده ۳۳ شامل تبصره ۱ ماده ۵، ماده ۶، ماده ۹، ماده ۱۸، ماده ۲۰، تبصره ماده ۲۳، تبصره ۲ ماده ۲۴ و ماده ۳۳ آن می‌باشد و شیوه‌نامه مصوب تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی عیناً در این مجموعه نقل شده است و شرایط عمومی، خصوصی و قراردادهای همسان مجریان ساختمان نیز پیوست این مجموعه در فصل هشتم می‌باشد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۳:

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

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

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

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

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

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

۴-۲. دارندگان پروانه اشتغال فقط در یک دفتر مهندسی یا شخص حقوقی می‌توانند از ظرفیت اشتغال خود استفاده نمایند و پراکندگی ظرفیت اشتغال در چند محل کار مجاز نمی‌باشد. اشخاص حقیقی ناظر که از ظرفیت اشتغال خود فقط در بخش نظارت استفاده می‌نمایند از حوزه شمول این بند خود به خود مستثنی می‌باشند.

۵-۲. چنانچه هر یک از مهندسان و کاردانه‌های فنی ساختمان در دو رشته دارای صلاحیت باشند، مجموع ظرفیت اشتغال و تعداد کار مجاز آنان در دو رشته عبارت از حداکثر ظرفیت اشتغال و تعداد کار مجاز تعیین شده در رشته با پایه بالاتر است ضمناً ظرفیت اشتغال و صلاحیت اینگونه اشخاص در پایه پایین‌تر به تنهایی نمی‌تواند از ظرفیت و صلاحیت تعیین شده آن رشته تجاوز نماید.

۶-۲. مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای دارندگان دفاتر مهندسی طراحی ساختمان، طراحان حقوقی ساختمان، دارندگان دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، مجریان حقوقی و ناظران حقیقی و حقوقی در رشته‌های هفتگانه ساختمان مندرج در قانون، همان مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای اشخاص حقیقی است که در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه اعلام شده است.

۷-۲. به استناد ماده ۲۲ قانون، اشتغال به امور فنی خارج از حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی و مجوز دفاتر مهندسی ساختمان و تأسیس هرگونه موسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی مهندسی بدون داشتن مجوز از وزارت مسکن و شهرسازی، تخلف از قانون محسوب و مشمول پیگرد قانونی است. تمامی مسؤولین و موسسان محل‌های بدون مجوز برای کنترل مدارک صلاحیت حرفه‌ای خود و تعیین صلاحیتها و ظرفیتهای قانونی، موظفند از تاریخ ابلاغ این مجموعه شیوه‌نامه حداکثر ظرف مدت سه‌ماه خود را با ضوابط آن انطباق دهند.

۸-۲. در صورتی که اشخاص حقیقی یا حقوقی ارایه دهنده خدمات مهندسی ساختمان موضوع این مجموعه شیوه‌نامه از حدود وظایف و مسؤولیتهای مندرج در آن و شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان مصوب و سایر ضوابط و مقررات و شیوه‌نامه‌های لازمالاجرا عدول نمایند و یا مرتکب خلاف شوند و یا به ابلاغیه‌های قانونی توجه ننمایند، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و بند «ج» ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی، به تخلفات حرفه‌ای، انضباطی، انتظامی آنان رسیدگی و رفتار خواهد شد.

۹-۲. اشخاص حقوقی موظفند قبل از اتمام مدت اعتبار پروانه اشتغال اشخاص حقیقی شاغل در شخص حقوقی نسبت به تمدید و یا ارتقای پایه پروانه اشخاص حقیقی اقدام نمایند. وصول درخواست این موارد به سازمان مسکن و شهرسازی نباید کمتر از ۱۰ روز به پایان مدت اعتبار پروانه باشد.

۱۰-۲. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند خدمات اشخاص دارای پروانه اشتغالی را در انجام و ارائه خدمات طراحی، نظارت و اجرای ساختمان بپذیرند که خدمات آنان براساس آئین‌نامه ماده ۲۳ و مفاد این مجموعه شیوه‌نامه به تایید سازمان استان رسیده باشد.

۱۱-۲. خدمات مهندسی طراحی و نظارت ساختمان باید براساس شرح خدمات گروه‌های مهندسی ساختمان مصوب وزارت مسکن و شهرسازی ارایه شود.

۱۲-۲. هرگونه تغییر بعدی در این مجموعه شیوه‌نامه و جداول و ضمیمه آن به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و تصویب و ابلاغ وزارت مسکن و شهرسازی امکان پذیر خواهد بود.

۱۳-۲. در استان تهران به جای هیات سه نفره، هیات پنج نفره متشکل از اعضای نامبرده زیر تشکیل می‌گردد:

الف - معاون نظام مهندسی و اجرای ساختمان.

ب - معاون عمرانی استانداری .

پ - شهردار تهران .

ت - رئیس سازمان مسکن و شهرسازی.

ث - رئیس سازمان استان.

تمامی اختیاراتی که هیات سه نفره در این مجموعه شیوه‌نامه دارد در استان تهران، هیات پنج نفره موضوع این بند دارای همان اختیارات است و تصمیمات آنان با حداقل سه رأی موافق اعضای آن معتبر خواهد بود.

۱۴-۲. هیات سه نفره می‌تواند در جلساتی که درخصوص هر شهر تشکیل می‌شود، از شهردار آن شهر نیز دعوت بعمل آورد.

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

۱۶-۳- تصمیم‌ها و مصوبه‌های قبلی هیأت سه نفره شیوه‌نامه موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی با ا بلاغ این مجموعه شیوه‌نامه ملغی و تصمیمات جدید این هیأت با توجه به اختیاراتی که این شیوه‌نامه تعیین نموده ملاک عمل خواهد بود.

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

۱۸-۳- در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد این مجموعه شیوه‌نامه با توجه به ماده ۱۳۳ آیین‌نامه اجرایی طبق نظر وزیر مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



فصل دوم

طراحی ساختمان

ماده ۴:

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

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

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

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

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

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

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

پایه شخص کنترل کننده طرح، باید همتراز یا بالاتر از پایه طراح حقیقی تهیه کننده طرح باشد.

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

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۵

دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

۱.۵- شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که به موجب ماده ۹ آیین نامه اجرایی تاسیس شده یا می شوند با توجه به مفاد فصل سوم آیین نامه ماده ۳۳ به شرح بندهای زیر می باشد:

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

۲.۱.۵- شرکای دفتر مهندسی طراحی ساختمان باید دارای مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و نظام نامه داخلی برای انجام امور دفتر بوده و به طور مشترک و با مسئولیت مشترک در اداره امور دفتر و هماهنگی در ارائه تمام خدمات مهندسی طراحی رشته های ساختمان که در مشارکت نامه نیز قید می شود اقدام به تاسیس دفتر نموده و از بین شرکای تمام وقت خود یک نفر را به عنوان مسوول دفتر معرفی نمایند.

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

۲.۱.۵- متقاضی یا متقاضیان تاسیس دفتر مهندسی طراحی باید دارای پروانه اشتغال شخص حقیقی طراحی در یکی از رشته های موضوع قانون باشند.

۲.۵- حدود صلاحیت دفاتر مهندسی طراحی

۱.۲.۵- حدود صلاحیت دفاتر مهندسی طراحی برای تهیه طرح های مقدماتی و اجرایی رشته های هفتگانه ساختمان مندرج در قانون عبارت از همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی هر یک از شرکای دفتر در رشته و تخصصی که بررسی صلاحیت شده اند می باشد.

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

۲.۲.۵- حداکثر تعداد شرکای هر دفتر طراحی ۱۰ نفر می باشد.

۳.۵- ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی طراحی ساختمان

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

جدول شماره ۱- ظرفیت اشتغال شخص حقیقی که به صورت انفرادی نسبت به تاسیس دفتر طراحی ساختمان اقدام نماید. موضوع تبصره (۱) ماده ۵ آیین نامه ماده ۳۳

پایه های مهندسی	حداکثر تعداد کار	حداکثر ظرفیت اشتغال در مدت یکسال
سه	۸	۸۰۰۰ مترمربع
دو	۸	۱۲۰۰۰ مترمربع
یک	۸	۱۶۰۰۰ مترمربع

ارشد	۸	۲۰۰۰۰ مترمربع
------	---	---------------

جدول شماره ۲- درصد افزایش ظرفیت اشتغال هر یک از شرکای دفتر مهندسی طراحی ساختمان نسبت به ظرفیت اشتغال دفتر تک نفره، موضوع جدول شماره ۱.

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

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

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

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

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

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

۴- نحوه انتخاب مسوول دفتر طراحی ساختمان

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

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

۵- شرح وظایف و حدود اختیارات مسوول دفتر طراحی ساختمان

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

۲-۵۵. پاسخگویی و مسوولیت اداری و مالی در قبال تعهدات قراردادهای دفتر، با صاحب کاران یا صاحبان کار

۲-۵۵. ارایه خدمات هماهنگی در امور مهندسی که در شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان برعهده طراح هماهنگ‌کننده واگذار گردیده است.

۴-۵۵. امضا و ممهور نمودن نقشه‌ها و مدارک فنی به مهر دفتر که حاوی شماره دفتر و نشانی آن است.

۵-۵۵. انجام کلیه اموری که نیاز به مراجعه به سازمان استان، شهرداری و یا سایر دستگاه‌های ذی ربط دارد.

۶-۱. شرح وظایف عمومی دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

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

۶-۱-۲. وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان را در پروانه اشتغال آنها درج می‌نماید و دفاتر مهندسی طراحی پس از پایان مدت اعتبار پروانه اشتغال، باید برای ارزیابی و بررسی صلاحیت و تعیین ظرفیت جدید خود و دریافت پروانه اشتغال به وزارت مذکور مراجعه نمایند.

۶-۱-۳. امضای مجاز هر یک از شرکای دفتر مهندسی طراحی، ذیل نقشه‌ها و اسناد تعهدآور فنی باید با مهری همراه باشد که نام کامل، رشته تحصیلی و شماره مجوز دفتر مهندسی در آن درج شده باشد.

۶-۱-۴. اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان در خارج از حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مندرج در مجوز دفتر پروانه اشتغال هر یک از شرکاء، تخلف از قانون محسوب و موجب اعمال مجازاتهای انتظامی مقرر در آیین‌نامه اجرایی می‌گردد.

۶-۱-۵. دفاتر مهندسی موظفند در تابلوی دفتر خود، ساعات کار روزانه را به وضوح قید نمایند.

۶-۱-۶. استعفا یا درخواست انفصال هر یک از شرکای دفتر مهندسی طراحی در صورتی پذیرفته خواهد شد که تمامی تعهدات شخصی خود را در مقابل صاحب کاران و دفتر تا آن زمان عملی کرده و به پایان رسانده باشد و یا یکی از شرکای دفتر یا جایگزینی خارج از دفتر تعهدات او را به طور کتبی برعهده گیرد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۶

طراحان حقوقی ساختمان

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

۱-۶. شرایط احراز صلاحیت

۱-۶.۱- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس آنها در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد. موسسه و نهاد عمومی غیردولتی نیز که اقدام به تاسیس واحدهای سازمانی فنی خاص برای انجام طراحی نموده و تشکیلات سازمانی آن به تصویب مراجع صلاحیتدار رسیده باشد.

۱-۶.۲- در موضوع شرکت، انجام خدمات طراحی در امور ساختمان منظور شده باشد.

۱-۶.۳- طراح حقوقی عضو سازمان استان باشد.

۱-۶.۴- حداقل دو نفر از اعضای هیاتمدیره شرکت یا مدیران واحد فنی باید دارای پروانه اشتغال طراحی ساختمان در یک یا دو رشته از رشتههای هفتگانه ساختمان بوده و به صورت تماموقت در طراح حقوقی اشتغال به کار داشته باشند.

۱-۶.۵- مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی که پروانه اشتغال به نام او صادر می گردد باید دارای پروانه اشتغال در طراحی ساختمان بوده و جزو شاغلان تماموقت تعریف شده در این شیوهنامه نباشد.

۱-۶.۶- برای اخذ پروانه اشتغال طراح حقوقی ساختمان در هر رشته و پایه، عضویت یک شخص حقیقی در ترکیب هیاتمدیره در رشته و پایه مورد تقاضا الزامی است.

۲-۶. حدود صلاحیت طراحان حقوقی ساختمان:

۲-۶.۱- حدود صلاحیت طراح حقوقی برای انجام خدمات مقدماتی و نهایی طراحی ساختمان در رشتههای هفتگانه ساختمان، با توجه به صلاحیت اشخاص حقیقی آن اعم از اعضاء هیاتمدیره یا شاغلان و با رعایت بندهای مشروح زیر در هر رشته و در پایههای ۱، ۲، ۳ و ارشد به شرح جدول شماره ۳ می باشد.

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

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

۲-۶.۲- چنانچه در هر رشته از رشتههای هفتگانه ساختمان تعداد شاغلان شرکت یا مدیران واحد فنی بیش از یک نفر در آن رشته باشد صلاحیت طراح حقوقی براساس پایه دارنده بالاترین درجه پروانه اشتغال در آن رشته

تعیین می‌شود.

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

۲.۶. ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان:

۱.۲.۶. ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی که به انجام خدمات طراحی رشته‌های هفتگانه ساختمان می‌پردازند طی یک سال منتهی به آخر اسفندماه هر سال محاسبه و با توجه به تعداد نفرات، پایه پروانه اشتغال و رشته اعضای هیات مدیره، مدیرعامل و کارشناسان شاغل در شرکت و درخصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی مسوول واحد فنی و کارشناسان شاغل آن در هر رشته براساس جدول شماره ۱ به شرح جدول شماره ۴ تعیین می‌گردد و تعداد کار مجاز طراحی عبارت از ۵۰ درصد مجموع تعداد کار طراحان حقیقی شاغل در طراح حقوقی براساس تعدادکار مندرج در جدول شماره ۱ این مجموعه شیوه‌نامه محاسبه و تعیین می‌گردد.

جدول شماره ۴. درصد افزایش ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان نسبت به ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی تک‌نفره موضوع جدول شماره ۱

ردیف	موارد افزایش ترکیب ظرفیت اشتغال 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	۲۵	۱۰	—	۳۵
۲	دو رشته غیر همنام از رشته‌های: معماری، عمران، برق، مکانیک	۳۵	۱۰	۱۵	۶۰
۳	سه رشته غیرهمنام از رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک	۴۵	۱۰	۱۵	۷۰
۴	چهاررشته: معماری، عمران، برق، مکانیک	۶۵	۱۰	۱۵	۹۰
۵	رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک، و یک تا سه رشته از رشته‌های نقشه‌برداری، شهرسازی، ترافیک	۷۵	۱۰	۱۵	۱۰۰

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

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

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

۵.۲.۶. ظرفیت اشتغال طراحان حقیقی شاغل در طراح حقوقی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت محسوب نشوند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید طراح حقوقی باشد ظرفیت اشتغال آن شخص، حداکثر تا ۵۰ درصد به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره افزایش یافته و به ظرفیت اشتغال طراح حقوقی در جدول شماره ۴ اضافه می‌گردد.

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

۷.۲.۶. واحدهای فنی موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی فقط در ارایه خدمات مهندسی مربوط به طرح‌ها و پروژه‌های موسسه یا نهاد ذریبط خود مجاز به فعالیت می‌باشند.

۴.۶. مقررات عمومی فعالیت طراحان حقوقی ساختمان

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

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

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

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



فصل سوم

اجرای ساختمان

ماده ۷ :

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

۷-۱- وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۷-۱-۱- مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌های اجرایی و مشخصات فنی

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

۷-۱-۲- ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار و همچنین اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب‌کار و ناظر هماهنگ‌کننده و فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان برای آنها به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد و ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ‌کننده و سایر ناظران.

۷-۱-۳- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه.

۷-۱-۴- صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان، رعایت مقررات ملی ساختمان، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب.

۷-۱-۵- اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی کار و اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار و طراح مربوط و مسئول دفتر طراحی در هرگونه تغییراتی در نقشه ها یا مشخصات فنی و مقررات ملی ساختمان مربوط به کار در دست اجرا.

- ۷-۱-۶-** استفاده از مهندسان و کاردانه‌های فنی رشته‌های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی.
- ۷-۱-۷-** امضا «شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه‌نامه» که جزو لاینفک قرارداد منعقد بین صاحب‌کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.
- ۷-۱-۸-** تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی‌ربط یا ناظر حقوقی.
- ۷-۱-۹-** جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب‌کار یا اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت.
- ۷-۱-۱۰-** رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار.
- ۷-۱-۱۱-** رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۷-۱-۱۲-** 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 تأیید ناظران ذی‌ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تاییدیه‌های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی‌ربط.
- ۷-۱-۱۳-** تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تاییدیه‌های لازم از ناظران ذی‌ربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم این مجموعه شیوه‌نامه.
- ۷-۱-۱۴-** تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب‌کار پس از انجام مراحل فوق.
- ۷-۱-۱۵-** بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت مجری ساخته می‌شود براساس ماده ۱۸ آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون، از طریق ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارایه تضمین نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحب‌کار یا صاحب‌کاران براساس ضوابط و مقررات زیر:
- ۷-۱-۱۵-۱-** مجریان مکلفند تمامی ساختمانهای احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق شرکتهای بیمه تخصصی قرار دهند.
- ۷-۱-۱۵-۲-** 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 نقشه‌ها و شیوه‌نامه‌های مصوب می‌باشد.
- ۷-۱-۱۵-۳-** مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره‌برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب‌کار یا صاحب‌کاران در بخش‌های مختلف ساختمان به شرح زیر است:
- الف -** سازه‌های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال.
- ب -** نمای ساختمان، حداقل پنج سال.
- ت -** عایق‌های رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال.
- ث -** تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، آسانسورها، حداقل سه سال.
- ۷-۱-۱۵-۴-** مجریانی که ساختمانهای در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تأیید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق ارایه ضمانتنامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین‌های موضوع بند ۷-۱۶-۳ همین شیوه‌نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تأیید قرار می‌گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحب‌کاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.
- ۷-۲-** 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 پایان‌کار ساختمان از صاحب‌کار یا صاحب‌کاران، درخواست ارایه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان، به نفع خریداران و بهره‌برداران بعدی بنمایند.
- ۷-۳-** در محلهایی که مجری به تعداد کافی نباشد و یا وجود نداشته باشد، طبق مفاد ماده ۱۸ این مجموعه شیوه‌نامه باید عمل شود.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۸

دفاتر مهندسی اجرای ساختمان:

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

۸-۱-۱-۸. 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.

۸-۱-۲-۸. 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 مسؤول دفتر مهندسی اجرای ساختمان نیز خواهد بود.

۸-۱-۳-۸. مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان که از مهندسان رشته های دیگر ساختمان، کارخانهای فنی و معماران تجربی به عنوان شریک، در ارائه خدمات مهندسی در دفتر استفاده نماید، خود راساً مسؤول تمامی کارهای اجرایی انجام شده توسط آنان در برابر صاحب کار یا صاحب کاران می باشد و این موضوع رافع مسؤولیت فنی و اجرایی اشخاص مذکور در برابر شمول دفتر نخواهد بود.

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

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

۸-۲-۸. شرح وظایف مسؤول دفتر و شرح وظایف عمومی دفتر مهندسی اجرای ساختمان عیناً مطابق بندهای ۵ و ۶ این مجموعه شیوه نامه با تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرا و طراح به مجری می باشد.

۸-۲-۳. شرایط و حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

۸-۲-۳-۱-۸. 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.

۸-۲-۳-۲-۸. 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 به شرح جدول شماره ۵ و حدود صلاحیت کارخانهای فنی و معماران تجربی عبارت از همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه شخص حقیقی آنها به شرح جداول شماره ۸ و ۹ این مجموعه شیوه نامه می باشد.

۸-۲-۳-۳-۸. 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 مسئول دفتر، پاسخگو و مسئول می‌باشند.

۸-۴. ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان:

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

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

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

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

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

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

۸-۴-۵. چنانچه مجری در حدود ظرفیت اشتغال تعیین شده برای او، مسئولیت اجرای همزمان بیش از یک ساختمان یا مجتمع ساختمانی را تقبل نماید، ملزم می‌باشد 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 مسئول اجرای کارگاه در محل احداث بنا مستقر نماید.

۸-۴-۶. ظرفیت اشتغال به کار مجری حقیقی که مسئول 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.

۸-۴-۷. در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسئولیتهای مندرج در این شیوه نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزو لاینفک این شیوه نامه می‌باشد عدول نماید و یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذی ربط خلاف را به مجری ساختمان منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذی ربط را از وی خواهند خواست. در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی، ناظر یا ناظران ذی ربط موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده منعکس نموده و نامبرده موارد را به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان گزارش خواهد نمود. حل اختلاف نظر ناظر، ناظران و ناظر هماهنگ کننده با مجری با توجه به 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 می‌باشند، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می‌نماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالیه خواهد داشت.

۸-۵. دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان: 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، دفاتر مهندسی اجرای ساختمان در انجام امور تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان مکلفند جهت اجرای کارهای تأسیسات ساختمانی در دست اقدام خود حسب مورد از مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و با رعایت حدود صلاحیت آنها استفاده به عمل آورند و همچنین مخیرند به جای مهندسان تأسیسات از دفاتر اجرای تأسیسات ساختمان موضوع این فصل استفاده نمایند.

۸-۵-۱- شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان که به موجب ماده ۹ آیین نامه اجرایی تأسیس شده یا می شوند و نحوه انتخاب مسؤول دفتر اجرای تأسیسات ساختمان و شرح وظایف و حدود اختیارات مسؤول دفتر اجرای تأسیسات ساختمان و شرح وظایف عمومی دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان عیناً مطابق بند ۵-۱، ۵-۵ و ۵-۶ این مجموعه شیوه نامه با تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان و مجری تأسیسات به جای طراح می باشد.

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

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.

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

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

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

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

ردیف	موارد افزایش ترکیب ظرفیت اشتغال رشته های 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

۸-۵-۳-۲- حداکثر تعداد شرکای هر دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان ۱۰ نفر می باشد.

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

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

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۹ :

مجریان حقوقی

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

۱-۹. شرایط احراز صلاحیت

۱-۱-۹. 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. مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی نیز اقدام به تاسیس واحد سازمانی فنی خاص برای اجرای ساختمان نموده و تشکیلات سازمانی آنها به تصویب مراجع صلاحیت‌دار رسیده باشد.

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

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

۴-۱-۹. 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 رشته‌های معماری و عمران و نفر بعدی نیز می‌تواند در یکی از رشته‌های 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.

۲-۹. حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مجری حقوقی

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

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

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

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	۲	۲
۲	حداقل پایه دارندگان پروانه اشتغال در هیات مدیره با ذکر مهندسی یا کاردانی	کارشناس	کارشناس	مهندس	مهندس
۳	حداکثر تعداد طبقات مجاز	×	۵ طبقه روی شالوده	۵ طبقه روی شالوده	۲۰ طبقه روی شالوده بدون محدودیت طبقات
۴	حداکثر تعداد کار	۳	۵	۱۰	—
۵	حداکثر ظرفیت اشتغال	۳۰۰۰ مترمربع	۴۰۰۰ مترمربع	۵۰۰۰ 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 دارند پایه یک تا ۴ طبقه روی شالوده، دارند پایه دو تا سه طبقه روی شالوده و دارند پایه سه تا دو طبقه روی شالوده می توانند نسبت به اجرای ساختمان اقدام نمایند.

۲-۲-۹- حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی مجریان حقوقی در بخش احداث واحدهای مسکونی ۵۰۰۰ مترمربع می باشد. ۲-۲-۹- 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 و با همکاری سایر مجریان حقوقی مشترکاً اجرای عملیات ساختمان را برعهده خواهند داشت، بدین ترتیب که سایر مجریان، در برابر مجری مادر مسوول بوده و مجری مادر در برابر صاحب کار یا صاحبان کار و سایر مراجع قانونی مسوول و پاسخگوی تمامی مسایل اجرایی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی نظیر مسایل مالی، حفاظتی، انضباطی، امنیتی، ایمنی و حقوقی آن خواهد بود، این موضوع رافع مسوولیت های سایر مجریان همکار نخواهد بود. ۲-۲-۹- مجری حقوقی زمانی می تواند اجرای کار دیگری را تقبل 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 ناظر هماهنگ کننده رسیده باشد.

۳-۹- مجریان حقوقی موضوع جدول شماره ۶ این مجموعه شیوه نامه که نسبت به تکمیل شاغلان تخصصی خود اقدام نمایند و مراتب مورد تأیید مرجع صدور پروانه اشتغال قرار گیرد، ظرفیت اشتغال آنان براساس شرایط زیر افزایش خواهد یافت. ۱-۲-۹- مجریان حقوقی در پایه های ۲، ۳ و ۱ می توانند علاوه بر ظرفیت پیش بینی شده در جدول شماره ۶ فعالیت اجرایی ساختمان را با اضافه نمودن اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره ۷ و با در نظر گرفتن هر امتیاز، معادل ۲۰۰ مترمربع ظرفیت خود را به ترتیب ۲۰۰۰، ۶۰۰۰ و ۱۲۰۰۰ مترمربع افزایش و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند. ۳-۲-۹- مجریان حقوقی در پایه ارشد می توانند علاوه بر حداکثر ظرفیت پیش بینی شده در جدول شماره ۶ فعالیت اجرایی ساختمان، با اضافه نمودن اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره ۷ و با در نظر گرفتن هر امتیاز، معادل ۲۰۰ مترمربع ظرفیت خود را افزایش و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

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

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

۳-۲-۹- 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، یا

رعایت تبصره ۲ ماده ۲۲ آئین نامه اجرایی قانون از معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

۹-۲-۴- مجریان حقوقی مکلفند در اجرای مجموعه ساختمانی از تمامی مهندسان هفت رشته ساختمان استفاده نمایند.

۹-۲-۵- مجریان حقوقی مکلفند در اجرای ساختمانهای ۹ طبقه و بیشتر از خدمات مهندسان نقشه بردار استفاده نمایند.

۹-۲-۶- 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، در این صورت، این اشخاص در مقابل مجریان ساختمان مسوول کارهای انجام شده در رشته خود خواهند بود.

۹-۲-۴- مقررات حاکم بر فعالیت مجریان حقوقی

۹-۲-۱- در مواردی که مجری حقوقی مسوولیت اجرای پروژه ای را عهده دار شود، مسوولیت حسن انجام کار ساختمان، بر عهده مدیرعامل 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.

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

۹-۲-۳- مجری حقوقی موظف است برای اجرای هر یک از کارهای در دست اقدام خود یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال مهندسی در اجرای ساختمان را به عنوان مسوول کارگاه، به کار بگمارد و وی را به صاحب کار، مهندس ناظر هماهنگ کننده حقیقی یا مدیرعامل ناظر حقوقی، سازمان استان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی نماید.

۹-۲-۴- مجری حقوقی موظف است چنانچه اشخاص حقیقی شاغل در آن از ادامه کار انصراف حاصل نمایند یا بازمانند حداکثر ظرف مدت پانزده روز نسبت به معرفی جایگزین آن اشخاص با همان صلاحیت و ظرفیت اشتغال به سازمان مسکن و شهرسازی استان اقدام نماید .

۹-۲-۵- 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.

۹-۲-۶- در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسوولیت های مندرج در این شیوه نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزو لاینفک این شیوه نامه می باشد عدول نماید یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذی ربط خلاف را به مجری منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذی ربط را از وی خواهند خواست. در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی ناظر، وی موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده، به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان به طور کتبی اعلام 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.

۹-۲-۷- مرجع نظارت بر کار مجری، ناظر دارای پروانه اشتغال نظارت از وزارت مسکن و شهرسازی می باشد، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می نماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالیه خواهد داشت.

۹-۲-۸- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد، 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.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۱۰- مجریان انبوه‌ساز مسکن

مجربانی که خود صاحب کار بوده و توان جذب سرمایه، توان مدیریت منابع و استفاده از فناوریهای نوین در ساخت و ساز مجموعه‌های ساختمانی را دارند، به استناد آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و نیز مصوبه «سیاستها و خط مشی های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن» ابلاغی به شماره ۱۳۳۰۳۸/ت ۱۵۵۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۵/۱۱/۱ هیأت محترم وزیران می توانند به عنوان مجری انبوه ساز درخواست احراز صلاحیت و دریافت پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی بنمایند.

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

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

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

۱۰-۳-۲- داشتن سابقه فعالیت حرفه‌ای و توان مدیریت منابع شامل توان جذب سرمایه، مدیریت منابع، استفاده از فناوریهای نوین در جهت ارتقا کیفی و کمی ساخت و سازها و مستند سازی تجربیات کارهای اجرایی.

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

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

۱۰-۲-۱- بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز و احراز شرایط مندرج در بند ۱۰-۲ با داشتن شرایط ماده ۹ این شیوه‌نامه توسط کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه انبوه‌سازان متشکل از اشخاص زیر که هرکدام دارای پروانه اشتغال در یکی از رشته های اصلی ساختمان می باشند، مورد بررسی خواهد گرفت.

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 انبوه‌سازان استان.

ث) یک نفر به انتخاب هیأت مدیره سازمان استان.

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

چ) رئیس کانون کارکنان فنی ساختمان استان

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

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

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

۱۰-۴-۱- احراز شرایط مندرج در ماده ۹ و بندها و جداول آن.

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

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

پرسشنامه‌ها را به طور جداگانه به یک خانوار ساکن تحویل داد که در این صورت نظرات کلیه ساکنین اخذ خواهد شد.

۱۰-۵. نحوه جمع‌بندی امتیاز پرسشنامه‌ها:

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

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

پس از محاسبه امتیاز تک‌تک مجتمع‌ها یا مجموعه‌های ساختمانی به روش مذکور، از حاصل جمع امتیاز کل مجتمع‌ها یا مجموعه‌های ساختمانی، امتیاز مجری انبوه‌ساز بدست می‌آید. امتیاز مذکور، مبنای احراز پایه مجری انبوه‌ساز قرار خواهد گرفت به طوری که حداقل امتیاز لازم برای احراز شرایط پایه دو برابر ۵۰۰ امتیاز، پایه یک برابر ۱۸۰۰ امتیاز و پایه ارشد برابر ۳۰۰۰ امتیاز باشد.

۱۰-۶. گردش کار صدور گواهی بررسی صلاحیت مجریان انبوه‌ساز مسکن:

۱۰-۶-۱-۱. متقاضیان مجری انبوه‌سازی برای اخذ پروانه اشتغال و تعیین حدود صلاحیت و پایه مورد نظر خود به دبیرخانه کمیته بررسی حدود صلاحیت و تعیین پایه انبوه‌سازی که در محل سازمان مسکن و شهرسازی استان استقرار دارد مراجعه و نسبت به دریافت مدارک مربوط به شرایط لازم برای احراز مجری حقوقی موضوع ماده ۹ و کاربرگ‌ها، جدول‌ها و اطلاعات لازم اقدام نموده و پس از تکمیل آنها همراه سایر مدارک درخواستی به دبیرخانه فوق تحویل می‌نمایند.

۱۰-۶-۱-۲. دبیرخانه با بررسی پرسش‌نامه و استخراج اطلاعات آن، مقدمات بازدید از ساختمان‌های مورد گزارش را فراهم می‌سازد و ارزیاب یا ارزیابان کمیته را برای احراز اطلاعات داده شده ارزیابی پروژه‌ها اعزام می‌نماید.

۱۰-۶-۱-۳. دبیرخانه پس از بررسی پرسش‌نامه و اطلاعات گزارش شده از سوی ارزیاب یا ارزیابان، پایه متقاضی را محاسبه و برای بررسی و تایید به کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه گزارش می‌دهد.

۱۰-۶-۱-۴. کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه پس از بررسی مدارک و اطلاعات ارسالی از سوی دبیرخانه در خصوص تعیین صلاحیت و پایه متقاضی اتخاذ تصمیم نموده و مدارک لازم را برای صدور پروانه اشتغال به سازمان مسکن و شهرسازی ارسال می‌دارد.

۱۰-۶-۱-۵. پروانه اشتغال مجری انبوه‌ساز درپایه ارشد توسط معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی صادر می‌گردد.

۱۰-۶-۱-۶. دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت وظیفه جمع‌آوری اطلاعات، ارسال پاسخ‌نامه‌ها و کاربرگ‌ها، بررسی پرسش‌نامه‌های ارسالی، اعزام ارزیاب و یا ارزیابان بازدید کننده و تنظیم و ارایه گزارش نهایی به کمیته موصوف را دارد.

۱۰-۶-۱-۷. به منظور رسیدگی به اعتراض متقاضیان پروانه اشتغال به نحوه بررسی صلاحیت و تعیین پایه، کمیته ای در سطح ملی مرکب از نمایندگان وزیر مسکن و شهرسازی، رئیس سازمان و رئیس هیات مدیره کانون انجمن صنفی انبوه‌سازان مسکن تشکیل و نتیجه بررسی راجعت اتخاذتصمیم به معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌نماید.

۱۰-۷. نحوه جمع‌بندی امتیاز پرسش‌نامه‌ها:

۱۰-۷-۱-۱. تعیین میزان تجربه کارهای اجرایی متقاضی مجری انبوه‌ساز با مجموعه تجربه کار مدیران آن.

۱۰-۷-۱-۲. تعیین مجموع امتیازات متقاضی انبوه‌ساز براساس کاربرگ‌ها، جدول‌ها و اطلاعات ارایه شده

۱۰-۷-۱-۳. جمع بندی امتیازات متقاضی انبوه‌ساز و بررسی حدود صلاحیت و پایه آنها براساس اطلاعات تکمیل شده.

۱۰-۷-۱-۴. اتخاذ تصمیم کمیته بررسی صلاحیت و پایه بندی در خصوص امتیازات مجری انبوه‌ساز.

۱۰-۸. از زمانی که متقاضی اخذ صلاحیت انبوه‌سازی مدارک، کاربرگ‌ها، جدول‌ها و اطلاعات تکمیل شده خود را تحویل دبیرخانه کمنته مذکور می‌نماید تا ارسال نتحه تصمیم کمنته و گزارش آن به سازمان مسکن، و شهرسازی استان نماید از مدت یکماه تجاوز نماید.

۱۰-۹. مجری انبوه‌ساز موظف است براساس شیوه‌نامه پیش فروش و پیش خرید واحدهای مسکونی و اخذ مجوز مربوط که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ می‌شود رعایت کامل حقوق پیش خریداران را بنماید.

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

۱۰-۱۱. مجری انبوه‌ساز موظف است به تعداد ساختمانها یا مجتمع‌ها یا پروژه‌های در دست اجرای خود یک نفر مهندس دارای

پروانه اشتغال به کار را به عنوان مسوول کارگاه به کار بگمارد.

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

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

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

کاربرگ شماره ۱
پروانه شماره
از تعداد پروژه

۱. جدول سابقه فعالیت های حرفه ای و مدیریت مجری انبوه ساز

(این جدول برای هر پروژه احداث شده توسط مجری انبوه ساز تکمیل و به انضمام مدارک مثبت تحویل دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت می گردد.)

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

۱- مقیاس پروژه: (حداکثر ۲۵ امتیاز)

الف - تعداد کل واحدهای مسکونی
۱۰ تا ۵۰ واحد (۵ امتیاز)، از ۵۱ تا ۱۰۰ واحد (۱۰ امتیاز)، از ۱۰۱ تا ۱۵۰ واحد (۱۵ امتیاز)، بیش از ۱۵۰ واحد (۲۰ امتیاز)
امتیاز:

ب - متوسط زیربنا
رعایت الگوی مصرف مسکن (امتیاز)، عدم رعایت الگوی مصرف مسکن (بدون امتیاز)
امتیاز:

۲- طول دوره ساخت : (حداکثر ۱۵ امتیاز)

- تاریخ اخذ پروانه تاریخ پایان کار طول دوره ساخت به ماه
- طول دوره ساخت کمتر از ۲۴ ماه (۱۵ امتیاز)
- طول دوره ساخت بین ۲۴ تا ۳۶ ماه (۱۰ امتیاز)
- طول دوره ساخت بیش از ۳۶ ماه (۵ امتیاز)
امتیاز:

۳- توان جلب سرمایه و مدیریت منابع:

- استفاده از پیش فروش به روش معمول در بازار (۵ امتیاز)
- استفاده از طرح سرمایه گذاری متری مسکن (فروش متری) (۱۰ امتیاز)
- در صورت ارایه گواهی خوش حسابی از بانک مشارکت کننده به شرح پیوست (۱۰ امتیاز)
امتیاز:

کاربرگ شماره ۲
پروانه شماره
از تعداد پروژه

۲- امتیاز نظرسنجی از بهره برداران مجتمع مسکونی

نام	محل پروژه:
-----	------------------

نام	پروژه:.....
	سازنده:.....

- ۱- تعداد واحدهای مجتمع.....
- ۲- تعداد پرسشنامه‌های پاسخ داده شده از طرف بهره برداران.....
- ۳- امتیاز نهایی:
- ۳-۱- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۱.....
- ۳-۲- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۲.....
- ۳-۳- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۳.....
- ۳-۴- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۴.....

جمع امتیاز نهایی حاصل از پرسشنامه نطرسنجی بهره برداران در پروژه.....

- ۴- فناوری ساخت (کل امتیاز ۲۵)
- ۵- سیستم ساخت را در موارد زیر توضیح دهید: (امتیاز هر بند براساس توضیحات و توجه به نقشه و محاسبات ارایه شده داده خواهد شد.)
پی: (۲ امتیاز)

اسکلت باربر: (۳ امتیاز)

سقف: (۳ امتیاز)

کف سازی: (۲ امتیاز)

جداکننده‌های داخلی: (۱/۵ امتیاز)

دیوارهای محیطی: (۲ امتیاز)

سیستم سرمایش و گرمایش: (۲ امتیاز)

نوع لوله‌های مصرفی: (۱/۵ امتیاز)

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

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

- ۵- مستندسازی تجربیات و تهیه مشخصات فنی - ملکی، به گواهی هیات مدیره یا ساکنین ساختمان: (به ازای هر مورد ۵ امتیاز در نظر گرفته شود)
- ۱- تهیه و تدوین شناسنامه فنی پروژه:
- ۲- تهیه نقشه‌های چون ساخت ساختمان‌های احداثی
- امتیاز

امضا کمیته ارزیاب

امضا مجری انبوه‌ساز

کد واحد انبوه ساز.....

۳- جمع بندی امتیاز نتایج ارزیابی مجری انبوه ساز مسکن

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

جمع بندی امتیاز مربوط به تکمیل پرسشنامه ها:

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

مجموع امتیاز:

امضاء کمیته:

 * صرفا پروژه های تکمیل شده در طی ده سال منتهی به سال ارزیابی واحد انبوه ساز در نظر گرفته شود.
 ** امتیاز کل بر مبنای حاصل جمع امتیاز کاربرگ شماره ۱ و کاربرگ شماره ۲ ضریب تعداد واحد پروژه تقسیم بر عدد ۱۰۰ به دست می آید.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۱۱ :

حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی موضوع ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی

در اجرای ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی به منظور تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان مدرک تحصیلی کاردانی و دیپلم فنی و همچنین معماران تجربی، بر حسب فعالیت‌های فنی در بخش اجرای ساختمان و براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار در سراسر کشور، ساختمانها به سه گروه «یک» «دو» و «سه» به شرح زیر طبقه‌بندی می‌شوند. گروه‌بندی‌های فوق همان گروه‌بندی «الف»، «ب» و «ج» مندرج در ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی است که برای اجتناب از اشتباه با گروه ساختمانهای موضوع ماده ۱۲ همین آیین‌نامه، گروه «یک»، «دو» و «سه» ذکر شده است. ساختمانهای گروه یک - ساختمانهای حداکثر تا ۴۰۰ مترمربع زیربنا و دو طبقه از روی شالوده در مقیاس محله. ساختمانهای گروه دو - ساختمانهای حداکثر تا ۶۰۰ مترمربع زیربنا و سه طبقه از روی شالوده در مقیاس محله. ساختمانهای گروه سه - ساختمانهای حداکثر تا ۸۰۰ مترمربع زیربنا و چهار طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.

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

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

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

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

۳-۲-۱۱. نام و مشخصات تحصیلی متقاضی

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

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

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

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

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

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

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

۶.۱۱. کاردانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال می‌توانند به عنوان شریک، در دفتر مهندسی اجرای ساختمان در چارچوب ضوابط و مقررات دفتر فعالیت نمایند این اشخاص در مقابل مسؤول دفتر پاسخگو بوده و مسؤولیت کارهای اجرایی در مقابل صاحب کار یا صاحب کاران برعهده مهندس مسؤول دفتر خواهد بود، این مسؤولیت رافع مسؤولیت قانونی اشخاص مذکور نمی باشد، در این صورت به ازای هر کاردان فنی معادل ۱۰ درصد و برای هر دیپلمه فنی یا معمار تجربی معادل ۵ درصد و حداکثر تا ۴۰ درصد ظرفیت اشتغال دفتر مذکور افزایش خواهد یافت.

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

۸.۱۱. کاردانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال می‌توانند به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل در مجریان حقوقی و انبوه سازان در چهارچوب ضوابط و مقررات مجری حقوقی فعالیت نمایند.

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

۱.۹.۱۱. فوت دارنده « پروانه اشتغال ».

۲.۹.۱۱. حجر دارنده « پروانه اشتغال » تا زمانی که رفع حجر نشده باشد.

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

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

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

۶.۹.۱۱. در صورت عدم توجه به ابلاغیه‌ها و اطلاعیه‌های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی.

۷-۹۱۱. قطع عضویت کاردانه‌های فنی از « کانون استان » یا اخراج از آن.
۸-۹۱۱. در صورتی که پروانه اشتغال فاقد اعتبار شود یا اعتبار آن معلق شده باشد، در این صورت دارنده پروانه اشتغال فقط برای ادامه کارها و مسوولیت‌هایی که قبلاً به عهده گرفته است اجازه فعالیت خواهد داشت.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۱۲ :

طرح و ساخت ساختمان موضوع ماده ۲۰ آیین نامه ماده ۳۳

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

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

۲-۱۲. تمامی شرایط، ضوابط و مقررات مربوط به صلاحیت حرفه ای، تعداد شاغلین مورد نیاز و انجام تعهدات و ارایه تضمین های لازم مندرج در بخش طراحی و اجرای ساختمان این مجموعه شیوه نامه را داشته باشند.

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

۴-۱۲. 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.

۵-۱۲. رعایت ظرفیت اشتغال تعیین شده برای خود را بنمایند به ترتیبی که زیربنای کارهای اجرایی در دست اقدام نباید از ظرفیت اشتغال تعیین شده برای آنان حسب شاغل بودن در دفتر مهندسی طرح و ساخت یا شخص حقوقی طرح و ساخت حسب مورد از جداول شماره ۵ تجاوز نماید.

۶-۱۲. ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی طرح و ساخت عیناً همان ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۵ می باشد.

۷-۱۲. ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی دارای صلاحیت طرح و ساخت عیناً همان ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۶ می باشد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



فصل چهارم

نظارت ساختمان

ماده ۱۳ :

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

۱-۱۳. ناظران حقیقی و حقوقی برای اشتغال در بخش نظارت بر اجرای ساختمان باید در خواست خود را تسلیم سازمان استان یا دفتر نمایندگی آن نموده و سازمان استان وفق مفاد ماده ۲۴ آیین نامه ماده ۳۳ به منظور ارجاع مناسب کار نظارت به ناظران و حفظ شئون حرفه ای و عدالت ناشی از ارجاع کار به آنان، ضمن رعایت حدود صلاحیت مندرج در مواد ۱۱ لغایت ۱۵ آیین نامه اجرایی، براساس ماده ۱۶ مندرج در این فصل نسبت به تعیین ناظران هر ساختمان اقدام خواهند نمود.

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

۳-۱۳. ناظران حقیقی و حقوقی مکلفند براساس، شیوه نامه ها، بخش نامه ها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت مسکن و شهرسازی و رعایت شئون حرفه ای و اخلاقی نسبت به ارائه خدمات مهندسی اقدام نمایند.

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

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

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

۷-۱۳. به منظور ایجاد هماهنگی در کارهای نظارت ناظران حقیقی و حقوقی رشته های مختلف ساختمان و ارسال گزارشهای مراحل اصلی کار حاصل از بازبینیهای مکرر ناظران از عملیات اجرایی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان، که باید براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان انجام پذیرد، ناظران رشته های معماری، عمران، برق و مکانیک و ناظر هماهنگ کننده که یکی از ناظران رشته های معماری یا عمران همان کار خواهد بود، توسط سازمان استان تعیین و به صاحب کار، شهرداری و مجری ساختمان معرفی می شوند. ناظر هماهنگ کننده هر ساختمان باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار

خود و سایر ناظران را وفق مفاد ماده ۲۳ آیین‌نامه ماده ۲۳ و ترتیبات تبصره همین ماده به شرحی که در ذیل این بند ذکر می‌شود به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان تسلیم نموده و چنانچه در حین اجرای ساختمان با تخلفی برخورد نماید و یا سایر ناظران به او اعلام دارند مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید.

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

- الف) گزارش وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی؛
- ب) گزارش تایید تحکیم و پایداری همجواری‌ها و پایان پی‌سازی ساختمان؛
- پ) گزارش پایان اسکلت و سقف‌های ساختمان و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛
- ت) گزارش پایان سفت‌کاری ساختمان؛
- ث) گزارش پایان عملیات تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی توکار و موتورخانه ساختمان؛
- ج) گزارش پایان عملیات نازک‌کاری ساختمان؛
- چ) گزارش پایان عملیات روکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان؛
- ح) گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان.

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

- الف) گزارش وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی؛
- ب) گزارش تایید تحکیم و پایداری همجواری‌ها و پایان پی‌سازی ساختمان؛
- پ) گزارش پایان اسکلت و سقف‌های زیرزمین یا زیرزمین‌ها و اعلام وضعیت مجاری و محل‌های تأسیسات عمومی و آسانسور ساختمان؛
- ت) گزارش پایان اسکلت و سقف‌ها تا طبقه میانی ساختمان از روی زمین و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛
- ث) گزارش پایان اسکلت و سقف‌های ساختمان تا طبقه آخر آن و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛
- ج) گزارش پایان عملیات سفت‌کاری ساختمان؛
- چ) گزارش پایان عملیات توکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان اعم از موتورخانه، آسانسور، تجهیزات و تسهیلات عمومی، برق اضطراری، لوله‌گذاری، لوله کشی گاز و غیره.
- ح) گزارش پایان نماسازی‌های خارجی ساختمان؛
- خ) گزارش پایان نازک‌کاری‌های داخلی ساختمان؛
- د) گزارش پایان عملیات تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی عمومی ساختمان مانند موتورخانه، آسانسور، تابلوهای برقی، گازوگیره؛
- ذ) گزارش پایان نصب لوازم و تجهیزات بهداشتی، ایمنی، حفاظتی و تأسیسات روکار برقی و مکانیکی ساختمان.
- ر) گزارش پایان عملیات اجرایی ساختمان.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۱۴ :

ناظران حقیقی

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

۱-۱-۱۴. چنانچه ناظران حقیقی بخواهند بخشی از خدمات مهندسی خود را به موجب ماده ۲۵ آیین‌نامه ماده ۳۳ در زمینه طراحی ارائه نمایند، می‌توانند در صورت داشتن صلاحیت جزو شرکای یکی از دفاتر مهندسی موضوع ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی و ماده ۹ آیین‌نامه ماده ۳۳ در بخش طراحی شده و مراتب شراکت خود را کتبا به طور همزمان به وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. اشخاص مذکور باید همزمان با ارجاع هر کار طراحی به آنان مشخصات ملکی ساختمان و زیربنای آن را به سازمان استان اعلام نموده و رعایت ظرفیت اشتغال به کار خود را در طراحی و نظارت بنمایند به طوریکه ظرفیت اشتغال طراحی (زیربنا و تعداد کار) استفاده شده دفاتر ۲ نفره و بیشتر براساس جدول شماره ۲ تقسیم بر مجموع در صد افزایش ظرفیت اشتغال مندرج در همین جدول به اضافه ظرفیت اشتغال نظارت استفاده شده براساس جدول شماره ۱ از ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۱ تجاوز ننماید.

۲-۱۴. حدود صلاحیت ناظران حقیقی

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

۳-۱۴. ظرفیت اشتغال نظارت اشخاص حقیقی:

۱-۲-۱۴. چنانچه مهندسان دارای پروانه اشتغال مجموعه خدمات مهندسی خود را، فقط در بخش نظارت بر ساختمان ارائه نمایند، ظرفیت اشتغال آنان به صورت دوره‌ای و در یک برش زمانی در پایه‌های سه، دو، یک و ارشد محاسبه شده و به شرح جدول شماره ۱ فصل دوم این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد. (شروع دوره از آغاز اجرای ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ‌کننده به مرجع صدور پروانه ساختمان می‌باشد).

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

۳-۲-۱۴. ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقیقی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت نباشند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید هیأت مدیره سازمان استان باشد، حداکثر تا ۵۰ درصد به پیشنهاد هیأت مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره افزایش می‌یابد.

۴-۲-۱۴. ناظرانی که تمایل به انجام کار نظارت در نقاط محروم و فاقد ناظر به تعداد کافی باشند، به پیشنهاد هیأت مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره تا ۵۰ درصد ظرفیت آنان و تعداد کارها در مناطق محروم

اضافه خواهد شد.

۵-۲-۱۴. تا زمانی که دوره نظارت پروژه‌ای به پایان نرسیده باشد، آن پروژه جزو ظرفیت و تعداد کارهای ناظر محسوب می‌گردد. بنابراین ناظر حقیقی زمانی می‌تواند مسوولیت نظارت پروژه دیگری را تقبل نماید که گزارش پایان آن کار به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان رسیده باشد.

۱۴.۴. مقررات عمومی مربوط به ناظران حقیقی

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

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

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

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

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

۱۴.۴.۶. در صورتی که نظارت کارهای ساختمانی به دلایلی خارج از قصور ناظران حقیقی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد، ناظر هماهنگ کننده موظف است حداکثر دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد مراتب را به صاحبکار، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان استان درخواست تمدید قرارداد با صاحبکار و ناظران را نماید. سازمان استان نیز با صاحبکار یا صاحبان کار و ناظران تمدید قرارداد می‌نماید. در صورتی که بنا به دلایلی ناظران در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نمایند و مراتب با توجه به دلائل و اظهارات آنان مورد تایید سازمان استان قرارگیرد ناظران موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارایه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در این حالت ناظران مسوولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام می‌شود، نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می‌شود. بدیهی است مسوولیت کلیه امور نظارتی کارهای انجام شده در مدت قرارداد با توجه به گزارش‌های اعلام شده به مرجع صدور پروانه ساختمان به عهده ناظران خواهد بود و در صورتی که صاحبکار یا صاحبان کار از تمدید قرارداد با سازمان خودداری نمایند، عملیات اجرایی ساختمان با اعلام سازمان استان به مرجع صدور پروانه ساختمان تا معرفی ناظران جدید متوقف خواهد گردید.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۱۵:

ناظران حقوقی

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

۱-۱۵. شرایط احراز صلاحیت ناظران حقوقی

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

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

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

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

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

۲-۱۵. حدود صلاحیت ناظران حقوقی:

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

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

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

۳-۱۵. ظرفیت اشتغال ناظران حقوقی:

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

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

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

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

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

۵-۳-۱۵. تا زمانی که دوره نظارت پروژه‌ای به پایان نرسیده باشد، آن پروژه جزو ظرفیت و تعداد کارهای ناظر حقوقی محسوب می‌گردد. بنابراین ناظر حقوقی زمانی می‌تواند نظارت پروژه دیگری را تقبل نماید که گزارش پایان کار آن به مرجع صدور پروانه ساختمان و به تایید سازمان استان رسیده باشد.

۴-۱۵. وظایف عمومی مربوط به ناظران حقوقی

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

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

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

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

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

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

۷-۴-۱۵. ناظران حقوقی در بخش نظارت بر ساختمانها یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی که به موجب این

شیوه‌نامه، استفاده مجری ساختمان در آنها الزامی است، مکلفند نسبت به اجرای پروژه، توسط مجری اطمینان حاصل نمایند و شروع هر گونه عملیات اجرایی که مشمول شیوه‌نامه مجریان ساختمان می‌شود، منوط به داشتن مجری و معرفی وی به ناظران حقوقی توسط صاحب‌کار می‌باشد. «پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای مدیرعامل ناظر حقوقی ساختمان و مجری باشد».

۸-۴۱۵. در صورتی که صاحب‌کار، اجرای پروژه را بدون قصور ناظر حقوقی به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر اندازد و موضوع این تعلیق کار از بدو شروع تا پایان مدت مذکور مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظر حقوقی مجاز خواهد بود تا تعیین تکلیف کار، نسبت به ارایه خدمات مهندسی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی دیگری در حدود ظرفیت تعیین شده از طریق سازمان استان اقدام نماید.

۹-۴۱۵. در صورتی که نظارت پروژه به دلایلی خارج از قصور ناظران حقوقی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد ناظران حقوقی موظفند حداکثر تا دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد نظارت، مراتب را به صاحب‌کار، سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان درخواست تمدید قرارداد نظارت نمایند و سازمان استان پس از اعلام مراتب به صاحب‌کار و طی مراحل مربوط به امور مالی و اداری باقیمانده نظارت کار ساختمان با ناظر حقوقی تمدید قرارداد می‌نماید. در صورتی که بنا به دلایلی صاحب‌کار یا ناظران حقوقی، در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نماید و مراتب با توجه به دلایل و اظهارات آنان مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظران حقوقی موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارایه کارهای انجام‌شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به صاحب‌کار، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در این حالت ناظران حقوقی مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام می‌شود نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می‌شود. مسئولیت کلیه کارهای انجام‌شده در مدت قرارداد بعهده ناظران حقوقی خواهد بود.

۱۰-۴۱۵. چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا سلب صلاحیت یا به هر دلیل قانونی دیگر، ادامه کار ناظر حقوقی غیرممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود ناظر جدید خواهد بود. در این گونه موارد، مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است از ادامه کار تا معرفی ناظر جدید جلوگیری بعمل آورد.

۱۱-۴۱۵. ناظران حقوقی، نمی‌توانند مجری باشند و انجام توامان آنها تخلف محسوب می‌گردد.

۱۲-۴۱۵. چنانچه ناظران حقوقی که دارای صلاحیت طراحی ساختمان از وزارت مسکن و شهرسازی باشند بخواهند بخشی از خدمات مهندسی خود را به موجب ماده ۲۵ آیین‌نامه ماده ۳۳ در زمینه طراحی ارایه نمایند، مراتب را به صورت کتبی به سازمان استان اعلام می‌نمایند و همزمان با ارجاع هر کار طراحی به آنان مشخصات ملکی ساختمان و زیربنای آن را به سازمان استان اعلام نموده و رعایت ظرفیت اشتغال به کار تعیین‌شده را براساس مفاد بند ۳ ماده ۳ این مجموعه شیوه‌نامه بنمایند.

۱۳-۴۱۵. مرجع صدور پروانه ساختمان و ناظران حقیقی و حقوقی ساختمانهایی که به موجب این شیوه‌نامه، استفاده مجری ساختمان در آنها الزامی است، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند. لذا صدور پروانه ساختمانی و شروع هر گونه عملیات ساختمانی در محلهای مشمول این شیوه‌نامه مستلزم داشتن مجری ساختمان و معرفی وی به همراه یک نسخه قرارداد اجرای ساختمان به سازمان استان می‌باشد. پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای مجری ساختمان بوده و در دفتر مرجع صدور پروانه ساختمانی ثبت و نسخه‌ای از این مجوز به طور دایم در محل کارگاه برای کنترل ماموران ذی‌ربط نگهداری شود.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۱۶ :

نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی، گردش کار معرفی ناظران به صاحب کاران و شهرداری، نحوه پرداخت حق الزحمه نظارت به ناظران و رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری

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

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

۱-۱۶-۲. اولویت بندی ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی و نحوه اجرای آن طبق نظام نامه ای می‌باشد که توسط شورای مرکزی سازمان به سازمانهای استانها ابلاغ خواهد شد.

۲-۱۶. گردش کار معرفی ناظران به صاحب کاران و شهرداری

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

۲-۱۶-۲. سازمان استان پس از کنترل صلاحیت و ثبت ظرفیت اشتغال طراح و مجری در دفاتر مربوطه و کنترل نقشه‌های تهیه شده به صورت کامل و همچنین بازبینی دفترچه اطلاعات ساختمان ارایه شده توسط طراح، با توجه به ماده ۲۷ قانون و تبصره ۲ ماده ۲۴ آیین نامه ماده ۲۳، حق الزحمه نظارت ناظران، ناظر هماهنگ کننده و تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان، حسب گروه ساختمان براساس قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ فصل پنجم این مجموعه شیوه نامه را محاسبه و به صاحب کار اعلام می‌نماید.

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

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

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

۲-۱۶. نحوه پرداخت حق الزحمه نظارت به ناظران

۱۶-۱۲. سازمان استان معادل پنج درصد مبلغ حق نظارت واریزی صاحب کار به حساب سازمان استان را کسر و مابقی مبلغ را با توجه به مراحل اجرای پروژه به روشی که به تصویب سازمان استان خواهد رسید در ازای ارایه خدمات نظارت به ناظران پرداخت خواهد نمود.

۱۶-۴. رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری

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

۱۶-۴-۲. چنانچه داوری موضوع بند ۱۶-۴-۱ مورد تایید مجری یا ناظر ذی ربط قرار نگیرد در این حالت:
(الف) اگر نظر ناظر هماهنگ کننده برای مجری قابل قبول نباشد و نسبت به رفع اشکالهای مورد اختلاف اقدام ننماید ناظر هماهنگ کننده مراتب را جهت توقف عملیات اجرایی آن بخش از کار یا در صورت نیاز تمامی عملیات ساختمانی تا رفع اشکالهای مورد نظر به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می نماید چنانچه مجری اعتراضی به این اقدام داشته باشد ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر هماهنگ کننده، می تواند با مراجعه به کمیته داوری مستقر در سازمان استان، متشکل از رئیس سازمان استان یا نماینده وی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان یا نماینده وی و رئیس گروه تخصص مربوط شکایت خود را مطرح و درخواست رسیدگی نماید. نظر کمیته داوری سازمان استان قطعی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

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

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

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

مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه اشتغال

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

ردیف	شرح	شخص حقوقی ماده ۱۴ و ۱۵	تبصره ۴ ماده ۱۱ شخص حقوقی	مجری ساختمان شخص حقوقی	مجری انبوه ساز	دفاتر مهندسی	شخص حقیقی ناظر
۱	تقاضای کتبی شخص حقیقی ناظر، دفاتر مهندسی طراحی، دفتر مهندسی اجرا یا شخص حقوقی موضوع مواد تبصره ۴ ماده ۱۱، ماده ۱۴، ماده ۱۵، انبوه ساز و طرح و ساخت.	+	+	+	+	+	+
۲	عضویت شخص حقیقی ناظر یا شرکای دفتر مهندسی طراحی یا شرکای دفتر مهندسی اجرا یا شخص حقوقی موضوع مواد تبصره ۴ ماده	+	+	+	+	+	+

						۱۱، ماده ۱۴، ماده ۱۵، انبوه ساز و طرح و ساخت در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان
۳	+	+	+	+	-	تصویر اساسنامه و روزنامه رسمی حاوی آگهی تاسیس و آخرین تغییرات اشخاص حقوقی
۴	-	+	-	-	-	مدارک مربوط به احراز صلاحیت و گواهی تایید آن در رشته یا رشته های مورد درخواست از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور برای مهندسان مشاور موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱
۵	-	-	-	+	-	مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و مدارک موید مربوط به تاسیس دفتر با مسئولیت مشترک شرکا
۶	-	-	-	+	-	معرفی کتبی مسوول دفتر مهندسی طراحی، اجرا و نظارت توسط تمامی شرکا
۷	-	-	-	+	-	امضای کاربرگ تعهدنامه، مربوط به رعایت و انجام وظایف و مقرراتی که مربوط به فعالیت دفتر مهندسی است.
۸	+	+	+	+	-	تصویر پروانه اشتغال: شاغلان، تمامی شرکا دفتر مهندسی، اعضای هیات مدیره، مدیرعامل و مسوول واحد فنی
۹	+	+	+	+	+	تصویر شناسنامه تمامی، مدیران شخص حقوقی و شاغلان در شرکتها و کلیه شرکای دفتر مهندسی
۱۰	+	+	+	+	-	خوداظهاری اعضای هیات مدیره، مدیرعامل، شاغلان در شرکت، مسوول واحد فنی، مدیران و شاغلان آن، شرکای دفتر مهندسی و ناظران حقیقی
						اصل فیش واریزی به مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ ریال به ازای هر رشته به حساب خزانه

۱۱	داری کل نزد بانک مرکزی به نام وزارت مسکن و شهرداری (قابل پرداخت در کلیه شعب بانک ملی ایران) و در مورد دفاتر مهندسی فقط ۳۰۰,۰۰۰ ریال به صورت علی الحساب برای کلیه شرکا و شخص حقیقی ناظر ۶۰,۰۰۰ ریال	+	+	+	+	+	+
۱۲	دو قطعه عکس: مدیرعامل، مسوول واحد فنی، مسوول دفتر مهندسی طراحی یا اجرای ساختمان و ناظر حقیقی	+	+	+	+	+	+
۱۳	ارایه سابقه کار مورد تایید	+	+	+	+	+	+
۱۴	ارایه کاربرگ ها و اطلاعات مربوط به وزارت مسکن و شهرداری به صورت تکمیل شده.	+	+	+	-	+	-

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف از آن پیگرد قانونی دارد.



فصل پنجم

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

ماده ۱۷:

نحوه محاسبه حق الزحمه خدمات مهندسی ساختمان در بخش طراحی، نظارت و اجرا، موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی و نحوه محاسبه حق الزحمه تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

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

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

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

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

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

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

۱۷-۴. قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ مربوط به ساختمانهای گروه «الف»، «ب»، «ج» و «د» بوده و مشمول قیمت‌های ساختمانهای ویژه نمی‌شود در خصوص قیمت‌های ساخت و ساز هر مترمربع زیربنای این چنین کارها، هیات‌مدیره

سازمان استان می‌تواند از هیات سه نفره موضوع بند ۳-۱۷ این دستورالعمل استعلام نماید.

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

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

گروه ساختمان	الف	ب	ج	د
تعداد طبقات	ارتفاع از روی شالوده	ارتفاع از روی شالوده	ارتفاع از روی شالوده	ارتفاع از روی شالوده
مجموع درصد حق الزحمه طراحی چهار رشته	۱/۸۸	۱/۹۳	۲/۰۳	۲/۱۱
مجموع درصد حق الزحمه نظارت چهار رشته	۲/۲۹	۲/۳۶	۲/۴۸	۲/۵۸
مجموع درصد حق الزحمه‌های طراحی و نظارت چهار رشته	۴/۱۷	۴/۲۹	۴/۵۱	۴/۶۹

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

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

جدول شماره ۱۲ - ضرایب تکراری مربوط به طراحی مجموعه‌های ساختمانی.

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

۱۸/۶۰	۸۰	۲۸/۵۹	۱۴
۱۸/۲۷	۹۰	۲۸/۰۳	۱۵
۱۸/۰۰	۱۰۰ و بیشتر	۲۷/۴۵	۱۶

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

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

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



ماده ۱۸:

نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی و تبصره های آن

مقدمه: به منظور تعیین حدود صلاحیت مهندسان دارای پروانه اشتغال، فعالیتهای مهندسی ساختمان براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار به چهار گروه «الف»، «ب»، «ج» و «د» گروه بندی شده اند و همچنین به منظور تعیین حدود صلاحیت کاردانها و دیپلمه های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال به کار فعالیتهای فنی در ساختمان براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار، ساختمانها به سه گروه «یک»، «دو» و «سه» تقسیم بندی شده اند.

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

منظور از شیوه های ساختمانی متعارف و معمول، ساختمانهای با سازه های پایه ای (بنایی) یا اسکلت فلزی یا بتن آرمه و یا پیش ساخته است.

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

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

۱۸-۱-۱- ساختمانها از نظر سطح زیربنا به ترتیب از یک تا ۶۰۰ مترمربع در گروه «الف» و از ۶۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع در گروه «ب» و از ۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «ج» و بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «د» طبقه بندی شده اند.

۱۸-۱-۲- ساختمانها از نظر طبقات به ترتیب ۱ و ۲ طبقه از روی شالوده در گروه «الف»، از ۳، ۴ و ۵ طبقه از روی شالوده در گروه «ب»، از ۶ لغایت ۱۰ طبقه روی شالوده در گروه «ج» و بیشتر از ۱۰ طبقه در گروه «د» تقسیم بندی شده اند.

۱۸-۱-۳- پیچیدگی دخالت نوع کاربری در طراحی ساختمان و خصوصیات اجرایی آن براساس حیطه عملکرد کاربریها در قالب تقسیمات توزیع خدمات شهری طبقه بندی شده است و معیار کاربری قابلیت مناسبتی برای طبقه بندی پیچیدگی کار ساختمان دارد. عامل کاربری عمدتاً براساس پیشنهادات تقسیمات شهری (ساختمانهای مشمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها) شامل: محله (بزن)، ناحیه، منطقه و شهر می باشد و توزیع کاربریهای منعکس در طرحهای جامع، هادی و تقضیلی شهر مورد عمل شهرداریها و در مواردی هم از طریق مصوبات سازمانهای متولی کاربری مانند سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس درباره ساختمانهای با کاربری آموزش عمومی و یا سازمانهای ذی ربط برای ساختمانهای با کاربری بهداشتی - درمانی و موارد مشابه قابل بررسی است. ساختمانها به لحاظ کاربری به شرح زیر تقسیم بندی می گردند:

ساختمانهای گروه «الف»: کاربریها با حیطه عملکردی محله (بزن) که عملکرد خدماتی ساختمان در محدوده کوچکی می باشد مانند واحدهای مسکونی، تجاری کوچک، مدارس ابتدایی، کلینیکها، کودکانها، کارگاهها و...

ساختمانهای گروه «ب»: کاربریهای با حیطه عملکردی ناحیه مانند شعبات فرعی بانکها، مدارس متوسطه، درمانگاهها، خوابگاهها، سالنهای ورزشی ساده و...

ساختمانهای گروه «ج»: کاربریها با حیطه عملکردی منطقه مانند فروشگاههای بزرگ، بیمارستانها، مراکز فرهنگی، ایستگاههای فرعی مترو، ساختمانهای: پست، پلیس، آتش نشانی، شعب اصلی بانکها، مهمانپذیرها، هتلها، کوچه و... ساختمانهای گروه «د»: کاربریها با حیطه عملکرد شهری و فراشهری مانند فرودگاهها، استادیومها، دانشگاهها، مراکز اصلی مخابرات، مراکز تحقیقاتی، ایستگاههای اصلی مترو، بناهای یادبود، هتلهای بزرگ و...

۱۸-۱-۲- در مواردی که بررسی گروه کاربری ساختمان میسر نباشد از طریق استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی، حیطه عملکردی کاربری مورد نظر تعیین خواهد شد.

۱۸-۱-۳- هر یک از عوامل سه گانه فوق به تنهایی گروه ساختمان را برای ارایه خدمات مهندسی توسط مهندسان حقیقی در پایه های مختلف ساختمان تعیین می نماید. در خصوص ارایه خدمات مهندسی ساختمان توسط اشخاص حقوقی دو عامل طبقه

و کاربری ساختمان ملاک تعیین گروه ساختمان برای ارایه خدمات مهندسی خواهد بود و عامل زیربنای ساختمان در ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موثر می باشد.

۲-۱۸. حدود صلاحیت مهندسان تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی در تهیه طرح های تأسیساتی و همچنین نظارت آن برای تمام گروه های ساختمانی الف، ب، ج و د به شرح جدول شماره ۱۳ می باشد.

جدول شماره ۱۳ - طبقه بندی صلاحیت مهندسان تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی برای هر یک از گروه های ساختمان

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

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

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

۵-۱۸. حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در تهیه طرح های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۵ می باشد.

جدول شماره ۱۴ - حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در تهیه طرح های شهرسازی

ماده	تهیه انواع طرح ها	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	ارشد	شهرسازی	برنامه ریزی شهری	طراحی شهری
۱	طرح کالبدی ملی	-	-	-	+	*	*	*
۲	طرح کالبدی منطقه ای	با هر مقیاس	-	+	+	*	*	*
۳	طرح جامع ناحیه (یک یا چند شهرستان)	تا ۴۰۰ هزار جمعیت	+	+	+	*	*	*
		بیش از ۴۰۰ هزار جمعیت و شهرستان فراگیر	-	+	+	*	*	*

							شهر مرکز استان		
	*	*	+	+	-	-	بیشتر از یک میلیون نفر جمعیت		
۴	*	*	+	+	+	+	با هر مقیاس	طرح ساماندهی مجموعه روستایی	
۵	*	*	+	+	+	-	با هر مقیاس	طرح‌های راه‌بردی و مکان‌یابی	
۶	*	*	+	+	-	-	با هر مقیاس	طرح جامع مجموعه شهری	
۷	*	*	+	+	+	+	جمعیت تا ۲۰۰ هزار نفر و شهرهای مرکز استان	طرح جامع شهر	
	*	*	+	+	+	-	جمعیت تا یک میلیون نفر		
	*	*	+	+	-	-	جمعیت بیش از یک میلیون نفر		
۸	*	*	+	+	+	+	تا ۱۰۰ نفر جمعیت	طرح جامع (شهر جدید)	
	*	*	+	+	+	-	تا ۲۰۰ نفر جمعیت		
	*	*	+	+	-	-	بیش از ۲۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت		
	*	*	+	+	+	+	با هر مقیاس		
۹	*	*	+	+	+	+	جمعیت تا ۲۰۰ هزار نفر	طرح هادی شهر یا روستا	
۱۰	*	*	+	+	+	-	جمعیت تا یک میلیون نفر	طرح تفصیلی شهرها (موجود و جدید)	
	*	*	+	+	+	-	جمعیت بیش از یک میلیون نفر		
	*	*	+	+	-	-	جمعیت بیش از یک میلیون نفر		
۱۱	*	*	+	+	+	+	با هر مقیاس	طرح شهرک (مسکونی، صنعتی، توریستی و...)	
	*	*	+	+	+	+	در شهرهای		

						تا ۲۰۰ هزار نفر جمعیت		
	*	*	*	+	+	+	-	در شهرهای تا یک میلیون نفر جمعیت
	*	*	*	+	+	-	-	در شهرهای بیش از یک میلیون نفر جمعیت
	*	*	*	+	+	+	+	تا ۵۰ هکتار مساحت
	*	*	*	+	+	+	-	تا ۱۵۰ هکتار مساحت
	*	*	*	+	+	-	-	بیش از ۱۵۰ هکتار
	*	*	*	+	+	+	-	با هر مقیاس
	*	*	*	+	+	+	+	با هر مقیاس
	*	*	*	+	+	+	+	تا یک هکتار مساحت
	*	*	*	+	+	+	-	تا پنج هکتار مساحت
	*	*	*	+	+	-	-	بیش از پنج هکتار مساحت

۱۸-۱۵- کلیه طرح‌های فوق باید زیر نظر و با مسوولیت مهندسان شهرساز و واجد صلاحیت تهیه شود و در صورتی که این طرح‌ها توسط اشخاص حقوقی تهیه گردند بایستی حداقل یکی از مهندسان فوق با توجه به حدود صلاحیت خود در تهیه طرح مشارکت عملی داشته و طرح به تایید وی برسد.

۱۸-۲۵- در مواردی که صلاحیتهای مشترک برای برنامه‌ریزی و طراحی شهری (ردیف ۶ تا ۱۴) تعیین شده است مشارکت عملی هر دو گرایش و تایید طرح توسط آنها الزامی است.

۱۸-۶- حدود صلاحیت مهندسان نقشه‌بردار در تهیه طرح‌های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۵ می‌باشد.

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

ردیف	نوع خدمات	روش	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	ارشد	گرایش		
							ژئودزی	فتوگرامتری	هیدروگر
	طراحی و ایجاد شبکه نقاط کنترل	زمینی					+		

۱	اصـلی و فرعی (مسـطحـاتی و ارتـفـاعـی) در سیسـتم مختصـات کشـوری (U.T.M)	فتوگرامتری	-	+	+	+	+	+
۲	تهیه نقشه توپوگرافی	زمینی فتوگرامتری ژئورالیزه کردن						
۳	تهیه نقشه توپوگرافی مسیر موجود (راه، راه آهن، کانال، خط انتقال نیرو) شامل تهیه نقشه توپوگرافی از باند مورد درخواست، تهیه مقاطع طولی و عرضی مسیر موجود و زمین طبیعی	زمینی						
۴	اندازه گیری و محاسبه حجم عملیات توده های خاکی (مثل دپوها، گودها،.....)	فتوگرامتری	+	+	+	+	+	
۵	تهیه نقشه مسیر زیرزمینی (مترو، تونل، فاضلاب)							
۶	تهیه نقشه کاداستر							+
۷	تهیه نقشه هیدروگرافی							+
۸	پیاده کردن طرح شامل طرح تفصیلی و آماده سازی، مسیرهای زمینی و زیرزمینی و تفکیک اراضی شهری و سازه های ساحلی							
۹	تبدیل سیستم مختصات و سیستم تصویر نقشه ها به یکدیگر		-	+	+	+	+	
	تهیه نقشه وضع							

۱۰	موجود کاربری اراضی	+	+	+	+			
۱۱	تهیه نقشه‌های عکس‌های هوایی و تصاویر ماهواره‌ای					+		
۱۲	اندازه‌گیری و محاسبه تغییر شکل و جابجایی سازه‌های بلند و سنگین و ابنیه فنی شهری مانده پل، تونل و سد					+		
۱۳	رفتار سنجی گسل‌ها							
۱۴	ایجاد سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی (G.I.S)	+	+	+	+			+
۱۵	تهیه نقشه نمای ابنیه تاریخی و مهم با روش فتوگرامتری برد کوتاه					+	+	-
۱۶	نظارت بر بندهای ۱ تا ۱۴							دارا بودن گرایش مربوطه

۷-۱۸. حدود صلاحیت مهندسان ترافیک در تهیه طرح‌های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۶ می‌باشد

جدول شماره ۱۶. حدود صلاحیت مهندسان ترافیک در تهیه طرح‌های شهرسازی

ردیف	انواع فعالیت‌های برنامه‌ریزی، طراحی و نظارت	طبقه‌بندی مهندسان مقیاس	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
۱	طرح مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) ملی و منطقه‌ای	با هر مقیاس	-	-	+	+
۲	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) ناحیه (یک یا چند شهرستان)	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+	+
		تا یک میلیون نفر جمعیت	-	-	+	+
		بیش از یک میلیون نفر جمعیت	-	-	-	+
۳	طرح‌های راهبردی و مکانیابی تسهیلات	با هر مقیاس	-	-	+	+
۴	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) روستایی	با هر مقیاس	+	+	+	+
۵	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی)	با هر مقیاس	-	-	+	+

مجموعه شهری						
۶	مطالعات ترابری طرح جامع شهرهای جدید	+	تا ۵۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+
			تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+
			تا ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+
			بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	-	-	+
۷	مطالعات ترابری طرح هادی شهر یا روستا		با هر مقیاس	+	+	+
۸	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) شهرها	+	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+
			تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+
			تا یک میلیون نفر جمعیت	-	+	+
			بیش از یک میلیون نفر جمعیت	-	-	+
۹	مطالعات ترابری طرح تفصیلی شهرها (موجود و جدید)	+	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+
			تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+
			تا یک میلیون نفر جمعیت	-	+	+
			بیش از یک میلیون نفر جمعیت	-	-	+
۱۰	مطالعات ترابری طرح شهرک (صنعتی، مسکونی، توریستی)		با هر مقیاس	+	+	+
۱۱	مطالعات ترابری طرح‌های ساماندهی مرکز شهر و بافت‌های قدیمی	+	در شهرهای تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+
			در شهرهای تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+
			در شهرهای تا یک میلیون نفر جمعیت	-	+	+
			در شهرهای بیش از یک میلیون نفر جمعیت	-	-	+
۱۲	مطالعات ترابری طرح‌های آماده‌سازی توسعه‌های جدید شهری	+	تا مساحت ۱۰ هکتار	+	+	+
			تا مساحت ۵۰ هکتار	-	+	+
			تا مساحت ۱۵۰ هکتار	-	+	+
			مساحت بیش از ۱۵۰ هکتار	-	-	+
۱۳	طراحی جزییات فنی و هندسی معابر (پلان، پروفیل طولی و عرضی و حجم عملیات خاکی)		با هر مقیاس	+	+	+
۱۴	طراحی فنی و هندسی گذراندن تفکیک اراضی		با هر مقیاس	+	+	+
۱۵	طرح تسهيلات و تجهیزات ترافیک	+	تا مساحت یک هکتار	+	+	+
			تا مساحت ۵ هکتار	-	+	+
			تا مساحت ۱۵ هکتار	-	+	+
			مساحت بیش از ۱۵ هکتار	-	-	+
۱۶	ارزیابی ایمنی و تصادفات		با هر مقیاس	-	+	+
۱۷	نظارت بر اجرای موارد ۱ تا ۱۶		مطابق مقیاس و طبقه‌بندی مهندسان در هر مورد			

۸-۱۸ حدود صلاحیت مهندسان نقشه برداری در امور ساختمان سازی به شرح جدول شماره ۱۷ می باشد.

جدول شماره ۱۷ حدود صلاحیت مهندسان نقشه برداری در امور ساختمان سازی

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

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



فصل ششم

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

ماده ۱۹ :

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

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

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

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

۱.۱۹. مراحل تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:

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

۲.۱.۱۹. مرجع صدور پروانه ساختمان پس از بررسی مدارک و درخواست صاحب‌کار نسبت به صدور مجوز تهیه نقشه (دستور نقشه) اقدام می‌نماید.

۳.۱.۱۹. صاحب‌کار با در دست داشتن مجوز تهیه نقشه (دستور نقشه) به یکی از دفاتر مهندسی یا اشخاص حقوقی طراحی ساختمان جهت تهیه طرح موضوع این شیوه‌نامه مراجعه می‌نماید.

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

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

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

۷.۱.۱۹. سازمان استان ضمن بازبینی مدارک ارایه شده، نقشه‌های مربوط را با توجه به مقررات ملی

ساختمان و ضوابط شهرسازی، کنترل نموده و در صورت نداشتن ایراد زیربنایی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمان را در بخش مربوط به طراحی ساختمان در دفترچه اطلاعات ساختمان ثبت می‌نماید.

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

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

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

۱۱-۱-۱۹. مجری مکلف است تصویر پروانه ساختمان و یک نسخه از نقشه‌های مصوب را به سازمان استان تحویل نماید.

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

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

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

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

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

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

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

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



اطلاعات ساختمان

اطلاعات ثبتی و ملکی

حدول : 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 با ذکر نوع: □
شماره پروانه ساختمان: تاریخ صدور پروانه ساختمان:.....
نوع کاربری: مسکونی □ اداری □ تجاری □ صنعتی □ بهداشتی و درمانی □ آموزشی □ خدماتی □ سایر با 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 زیرزمین □ روی پیلوت □ مجازمی باشد.

حدول : ۲

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

حدول : ۲

کدر اصلاحی	ابعاد با قیمانده
------------	------------------

شمال:	
شرق:	
جنوب:	
غرب:	

جدول: ۳

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

جدول: ۲

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 دوائر ذریبط شهرداری، پروانه صادره برای ملک پلاک ثبتی شماره واقع در بخش از تاریخ برای مدت تمدید می‌گردد.

جدول: ۴.۲

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

جدول: ۵

نظریه طراحی		نظریه سازمان		کنترل نقشه های معماری
تهیه		کنترل		
نشده	شده	نشده	شده	
☐	☐	☐	☐	۱ - مطالعات پایه، بازدید محلی و بررسی سایر عوامل موثر در طراحی بر اساس شرح خدمات بخش معماری.
☐	☐	☐	☐	۲ - نقشه محوطه و موقعیت طرح با توجه به حدود ثبتی، دسترسی های ارتباطی با معابر اطراف، مقررات شهری و پروکف با اندازه گذاری کامل.
☐	☐	☐	☐	۳ -نقشه طبقات به تفکیک هر طبقه با توجه به مساحت و کاربری فضاها و میلمان آنها با اندازه گذاری کامل و رعایت ضوابط ترسیم.
☐	☐	☐	☐	۴ - مطابقت نقشه ها با طرح سازه ، تاسیسات برقی و مکانیکی و انواع مصالح مصرفی.
☐	☐	☐	☐	۵ - ترسیم پله ها، ابعاد دربها و پنجره ها با اندازه گذاری کامل و رعایت ضوابط ترسیم.
☐	☐	☐	☐	۶ - نقشه بام، تعیین سطح ارتفاع آن، اندازه گذاری کامل، خطوط شیب بندی بام، ملاحظات سازه بام، تاسیسات برقی و مکانیکی مربوط به بام.
☐	☐	☐	☐	۷ - نقشه مقاطع طولی و عرضی با رعایت ضوابط ترسیم.
☐	☐	☐	☐	۸ - نقشه کلیه نماهای اصلی با رعایت ضوابط ترسیم.
☐	☐	☐	☐	۹.گروه بندی ساختمان از نظر صرفه جویی در مصرف انرژی مطابق مبحث ۱۹
☐	☐	☐	☐	۱۰ - نقشه های مربوط به جزئیات اجرایی فضاها و جزئیات ساختمانی و جداول نازک کاری.
☐	☐	☐	☐	۱۱ - نورگیری فضای اصلی و نحوه تهویه آشپزخانه و سرویسها.
☐	☐	☐	☐	۱۲ -نقشه محوطه سازی و زهکشی در صورت نیاز.
☐	☐	☐	☐	۱۳ - محل عبور داکت های تأسیساتی آب روه، دودکش، نورگیرها و درز انبساط.
☐	☐	☐	☐	۱۴ - ترسیم درصد شیب پارکینگ(حداکثر۱۵٪) و نحوه دسترسی به پارکینگ و کنترل ارتفاع آن
☐	☐	☐	☐	۱۵ - ترسیم سقف های کاذب در مقاطع همراه با اندازه گیری مربوطه.
☐	☐	☐	☐	۱۶ - برآورد هزینه اجرا و برنامه زمان بندی.

جدول: ۶

کنترل روش طراحی و محاسبات سازه					نظریه طرح		نظریه سازمان	
					انجام		کنترل	
					شده	نشده	شده	نشده
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 (بامبند، 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 اتصالات مربوطه.					☐	☐	☐	☐
۱۷ - مهر و تأیید کلیه نقشه ها ی سازه ای توسط مهندس طراح سازه.					☐	☐	☐	☐
ساختمان های بتنی:								

□	□	□	□	۱۸ - پلان ستون گذاری، دیوار برشی و تپ بند 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 دیوارها 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 و نحوه اتصال آن به فونداسیون و جزئیات اجرایی شمشیری راه پله.
□	□	□	□	۲۶ - نوع الکتود، طول و بعد جوش و محل اجرای آن و ذکر سیستم بازرسی جوش در هر قسمت
□	□	□	□	۲۷ - پلان تپ بند ستونها، پای ستونها، تیرها، بادبندها یا دیوارهای برشی با جزئیات کامل.
□	□	□	□	۲۸ - محل و اندازه داکت های تأسیساتی و ترسیم جزئیات تقویت دور سوراخها.
□	□	□	□	۲۹ - جزئیات اتصال تیرچه های بتنی یا دالهای بتنی یا سایر قطعات پوشش به تیرهای فولادی و تیرهای لیه
□	□	□	□	۳۰ - جزئیات اجرایی کنسولها و تیرهای لیه از نظر نحوه اتصال به اسکلت

جدول: ۷

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

جدول: ۸

نظریه سازمان		نظریه طراح		کنترل نقشه ها و محاسبات تأسیسات برقی
کنترل		انجام		
نشده	شده	نشده	شده	
□	□	□	□	۱ - استاندارد های مورد استفاده در نقشه ها
□	□	□	□	۲ - جدول مشخصات، شرح علائم و نکات فنی نقشه ها
□	□	□	□	۳ - نقشه های اجرا بی، محاسبات فنی، طراحی سیستم الکتریکی و تجهیزات برقی طرح شامل: روشنایی، پریز برق، تلفن، تلویزیون، درب بارکن، زنگ اخبار، اعلام حریق، صوتی و IT.
□	□	□	□	۴ - جزئیات اجرایی، مشخصات عمومی و خصوصی.
□	□	□	□	۵ - برآورد هزینه و برنامه زمان بندی اجرای طرح.
□	□	□	□	۶ - سیستم اتصال زمین و برقگیر.
□	□	□	□	۷ - منظور نمودن چراغ علائم خطر در پشت بام ساختمانهای مرتفع.

۸ -	منظور نمودن سیستم اعلام حریق برای ساختمانهای مرتفع .	☐	☐	☐	☐
۹ -	رایزر دیاگرام تابلو برق، سیستم اتصال زمین، برق گیر، تلفن، اعلام حریق، درب بارکن و آنتن مرکزی	☐	☐	☐	☐
۱۰ -	تابلوی برق (قطع کننده ها، فیوژها، کد مدارات و).	☐	☐	☐	☐
۱۱ -	برق اضطراری.	☐	☐	☐	☐
۱۲ -	شیکه هوشمند.	☐	☐	☐	☐

اطلاعات اشخاص مسؤول طراحی، نظارت و اجرای ساختمان

جدول: ۹

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

جدول: ١٠

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

جدول: ۱۱

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

حدول: ۱۱-۱

اطلاعات معماری و مشخصات دیوارها و نازک کاری و نما:		
نک جداره ☐	مصارف مصرفی دیوارهای داخلی	آجر فشاری ☐ بلوک سیمانی ☐ بلوک سفالی ☐ قطعات بتنی ☐ قطعات گچی ☐ چوبی ☐ قطعات پیش‌ساخته سبک با ذکر نام ☐ سایر با ذکر نوع ☐
دو جداره ☐ نک جداره ☐	مصارف مصرفی دیوارهای خارجی	آجر فشاری ☐ بلوک سیمانی ☐ بلوک سفالی ☐ قطعات بتنی ☐ شیشه ☐ قطعات پیش‌ساخته سبک با ذکر نام ☐ سایر با ذکر نوع ☐ :
دو جداره ☐	نماهای خارجی	آجر ☐ سنگی ☐ سیمانی ☐ شیشه ☐ آلومینیومی ☐ سایر با ذکر نوع ☐
	نماهای داخلی	آجر ☐ گچی ☐ سیمانی ☐ سنگی ☐ چوبی ☐ کاشی ☐ سرامیک ☐ سایر با ذکر نام ☐
	پوشش نهایی بام	قیر و گونی ☐ تاپروگام ☐ موزائیک ☐ آسفالت ☐ ورق فولادی ☐ سفالی ☐ ورق گالوانیزه ☐ ورق سیمانی ☐ سایر با ذکر نوع ☐ :
	پوشش کف	موزائیک ☐ سرامیک ☐ سنگ ☐ چوب ☐ پلیمری ☐ سایر با ذکر نوع ☐
	سقفهای کاذب	رابتیس 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	نک 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	گروه یک ☐ گروه دو ☐ گروه سه ☐ گروه چهار ☐

انرژی	بله معمولی □ بله برقی □ آسانسور □ بله فرار □
سیستم دسترسی طبقات	

جدول: ۱۱ - ۲

طبقات	تعداد واحد	مساحت (به مترمربع)	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 □
تأییدیه 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	
	انجام		کنترل	
	شده	نشده	شده	نشده
۱- تطابق مدارک و نقشه های اجرایی (معماری، سازه و تأسیسات) با هم، لحاظ نمودن شرایط محل و برنامه زمان بندی اجرا.	☐	☐	☐	☐
۲- تعیین محدوده عملیاتی یا رسم کروکی.	☐	☐	☐	☐
۳- شیوه نامه رعایت نکات ایمنی محوطه موجود و ساختمانهای اطراف محوطه از لحاظ پایداری خاک، سازه و زمین زیر پی.	☐	☐	☐	☐
۴- شیوه نامه و نقشه های کارگاهی تخریب، گودبرداری، ابعاد و نحوه خاکبرداری و محدوده پی کنی و پایداری چاهها و قنات.	☐	☐	☐	☐
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.	☐	☐	☐	☐
۶ - کنترل اجرای درز انقطاع.	☐	☐	☐	☐
۷ - کیفیت و نسبت اختلاط مصالح بتنی، روش مخلوط کردن، نحوه ریختن و عمل آوری بتن.	☐	☐	☐	☐
۸ - وضعیت، موقعیت مکانی، ارتفاعی اجزاء سازه باربر، کیفیت اتصالات دیرپت و نحوه اجرا.	☐	☐	☐	☐
۹- اجرای سقف از نظر رعایت خیز مناسب و سایر عوامل.	☐	☐	☐	☐
۱۰- تطابق سطح دیوارهای باربر با نقشه های اجرایی (در ساختمانهای با مصالح بتنی).	☐	☐	☐	☐
۱۱- تطابق اجرای دیوارهای باربر با نقشه های مصوب و کیفیت اجرای آن.	☐	☐	☐	☐
۱۲- تطابق اجرای سقف ها با نقشه های جزئیات اجرایی.	☐	☐	☐	☐
۱۳- نقشه چون ساخت سازه.	☐	☐	☐	☐

ساختمان های بتنی:					
۱۴- بتن اجرا شده تست آزمایشگاهی در حد نیاز دارد.	☐	☐	☐	☐	۲/۵
۱۵- وضعیت و کیفیت کلیه میلگردهای مصرفی در ستونها، سقفها، تیرها، تیرچه ها، تقویتها، تنگ ها، دور بچها، میلگردهای حرارتی و رعایت خم، قلاب و طول همبوشانی.	☐	☐	☐	☐	۸
۱۶- قالب بندی ستونها، تیرها، دیوارها، پله ها و سقف ها.	☐	☐	☐	☐	۶
۱۷- ضخامت پوشش بتن.	☐	☐	☐	☐	۳
۱۸- اجرای کلاف های عرضی در سقف های تیرچه بلوک	☐	☐	☐	☐	۳/۵
جمع امتیاز کیفی ساختمان های بتنی					
۱۰۰					
ساختمان های فولادی					
۱۹- ابعاد جانمایی ستون ها، تیرهای اصلی، بادبندها، ورق های تقویتی، و صله ها، دستک ها و تغییر مقطع در اجزاء.	☐	☐	☐	☐	۶
۲۰- اتصالات بادبند، ستون به صفحه ستون، تیر به ستون و اتصالات پیچ و مهره ای.	☐	☐	☐	☐	۴/۵
۲۱- ابعاد جوش در کلیه اتصالات و قطعات فلزی.	☐	☐	☐	☐	۵/۵
۲۲- زنگ زدایی پروفیل ها و اجرای پوشش های محافظ.	☐	☐	☐	☐	۱
۲۳- شاقول و تراز بودن اعضای سازه، عدم خمیدگی و پیچیدگی پروفیل های مصرفی و هم محور بودن ستون ها در پلان و ارتفاع.	☐	☐	☐	☐	۲/۵
۲۴- جوش اجرا شده تست آزمایشگاهی در حد نیاز دارد.	☐	☐	☐	☐	۲/۵
جمع امتیاز کیفی ساختمان های 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 پارکینگ های 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	شیب بندی محوطه ها و پارکینگ ها طبق نقشه مصوب	درست ☐ نادرست ☐
۱۰	مقدار بیش آمدگی های روی معابر	درست ☐ نادرست ☐
۱۱	ارتفاع های آزاد بیش آمدگی ها	درست ☐ نادرست ☐
۱۲	سطح حیات خلوت ها 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 سازه ای	
گروه ساختمانی از نظر اهمیت	کم ☐ متوسط ☐ زیاد ☐
نوع خاک	براساس طبقه بندی استاندارد ۲۸۰۰ ☐ I ☐ II ☐ III ☐ IV
نوع پی	سطحی منفرد ☐ سطحی نواری ☐ سطحی گسترده ☐ عمیق ☐ نیمه عمیق ☐ ویژه ☐
نوع سازه و مصالح آن	مصالح بنایی غیر مسلح: آجری ☐ بلوک سیمانی ☐ سنگی ☐ چوبی ☐ سایر ☐ اسکلت: فولادی ☐ بتنی ☐ پیش ساخته ☐ سایر با ذکر نوع:
نوع سقف	تیرچه و بلوک ☐ دال بتن مسلح ☐ مرکب ☐ پیش ساخته بتنی ☐ سایر با ذکر نوع ☐
دیوار حائل زیر زمین	بتنی مسلح ☐ آجر فشاری ☐ سنگی ☐ سایر با ذکر نوع:
آزمایش مکانیک خاک	ندارد ☐ دارد ☐ نتیجه آزمایش: قابل قبول ☐ رد ☐
آزمایش نمونه بتن	ندارد ☐ دارد ☐ نتیجه آزمایش: قابل قبول ☐ رد ☐
آزمایش جوش	ندارد ☐ دارد ☐ نتیجه آزمایش: قابل قبول ☐ رد ☐
سیستم مقاوم جانبی	الف- سیستم با دیوارهای باربر: دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی ☐ دیوارهای برشی با مصالح بنایی مسلح ☐ ب - سیستم قاب ساختمانی ساده: دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی ☐ دیوارهای برشی با مصالح بنایی مسلح ☐ مهاربندی برون محور فولادی ☐ مهاربندی هم محور فولادی ☐ پ - سیستم قاب خمشی: قاب خمشی بتن آرمه ویژه ☐ قاب خمشی بتن آرمه متوسط ☐ قاب خمشی بتن آرمه معمولی ☐ قاب خمشی فولادی ویژه ☐ قاب خمشی فولادی معمولی ☐ ت - سیستم دوگانه یا ترکیبی: قاب خمشی ویژه (فولادی یا بتنی) + دیوارهای برشی بتن آرمه ویژه ☐ قاب خمشی بتن آرمه متوسط + دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی ☐ قاب خمشی فولادی ویژه + مهاربندی برون محور فولادی ☐ قاب خمشی فولادی معمولی + مهاربندی برون محور فولادی ☐ قاب خمشی فولادی ویژه + مهاربندی هم محور فولادی ☐ قاب خمشی فولادی معمولی + مهاربندی هم محور فولادی ☐ ث: ساختمان های با مصالح بنایی غیر مسلح دارای شنا افقی فولادی ☐ بتنی ☐ شنا قائم بتنی ☐ فولادی ☐

جدول ۱۲-۲

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

جدول: ۱۳

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

اطلاعات مربوط به عملیات اجرایی تأسیسات مکانیکی

جدول: ۱۴

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

جدول ۱-۱۴

اطلاعات و مشخصات تجهیزات و تاسیسات مکانیکی	
نوع لوله های مصرفی آب سرد و گرم	گالوانیزه □ مسی □ پلیمری با ذکر نوع □ آیا استاندارد است□
نوع لوله های مصرفی فاضلاب	جدی، سیرکاسه دار □ جدی، کلاچ PVC □ فشار قوی □ پلیمری با ذکر نوع □ آیا استاندارد است□
نوع لوله های مصرفی گرمایش و سرمایش	گالوانیزه □ فولادی سیاه □ مسی □ پلیمری با ذکر نوع □ آیا استاندارد است □
نوع لوله های مصرفی گاز	فولادی دردار □ فولادی بدون درز □ آیا استاندارد است□
رعایت صرفه جویی انرژی مطابق میحث ۱۹	شده □ نشده □ ناقص □
گروه بندی ساختمان از نظر صرفه جویی در مصرف انرژی (مطابق میحث ۱۹)	گروه یک □ گروه دو □ گروه سه □ گروه چهار □
نوع سوخت مصرفی	گاز شهری □ گاز مایع □ نفت گاز □ نفت □ برق □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است□
سیستم گرمایش	حرارت مرکزی □ یکج □ بخاری □ شویمه □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است□
سیستم سرمایش	برودت مرکزی □ یکج □ سرمایشی □ کولر آبی □ کولر گازی □ پنکه □ سایر با ذکر نوع □
سیستم انتقال گرما و سرما	رادیاتور □ فنکویل زمینی □ فنکویل سقفی □ فنکویل کانالی □ هواساز □ آیا استاندارد است□
سیستم دفع فاضلاب	سیتیک تانک □ فاضلاب شهری □ چاه جذبی □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است□
سیستم آتش نشانی	فرقه و شیلنگ □ آبفشان □ تومانیکی □ کپسول اطفای حریق □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است□
سیستم آسانسور	هیدرولیکی □ کابلی □ باریق □ نغیر □ آیا استاندارد است□
تاسیسات جانبی	استخر □ سونا □ جکوزی □ تصفیه خانه آب □ تصفیه خانه فاضلاب □

جدول انشعابات و مشخصات دستگاههای تاسیساتی نصب شده در ساختمان				
ردیف	نوع دستگاه و انشعاب	طرفیت	تعداد	مشخصات فنی و کارخانه سازنده
۱	چیلر			
۲	برج خنک کن			
۳	کولر آبی			
۴	کولر گازی			
۵	هگ شوفاژ			
۶	بخاری			
۷	شوومینه (گازی)			
۸	پکیچ (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	هزل پمپ آتش نشانی			
۱۷	انشعاب گاز (مترمکعب)			
۱۸	انشعاب آب (اینچ)			
۱۹	انشعاب فاضلاب (اینچ)			

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

جدول: ۱۵

آسانسورها			
۱- مشخصات			
نوع آسانسور:	طرفیت آسانسور به تعداد نفر:	و به کیلوگرم:	طول و سیر حرکت:
سرعت کند:	متر بر ثانیه:	سرعت تند:	متر بر ثانیه:
تعداد توقف ایستگاه:			
۲- در ب طبقات			
نوع درب:	پهنای مفید درب:	ارتفاع مفید درب:	
قفل مکانیکی درب:	نام سازنده:	نوع:	
۳- گاورتر 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 نامی:	توان نامی:	ولتاژ نامی:	جریان
تعداد دور نامی در دقیقه:	تند:	کند:	
نوع گیرکس:	سازنده گیرکس:	نسبت تبدیل	
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 مسئول : نام و نام خانوادگی	تاریخ:	مهر و امضاء:

--

اطلاعات مربوط به عملیات اجرایی تأسیسات الکتریکی

جدول: ۱۶

امتیاز کیفی	نظریه ناظر		نظریه مجری		کنترل عملیات اجرایی تأسیسات الکتریکی
	کنترل		انجام		
	نشده	شده	نشده	شده	
۴	☐	☐	☐	☐	۱- بررسی مدارک، نقشه های اجرایی، بازدید محلی و برنامه زمان بندی
۳۱	☐	☐	☐	☐	۲- هماهنگی با سایر مهندسان ناظر در رابطه با کنترل و تأیید وضعیت، موقعیت مکانی و ارتفاعی، کیفیت نصب و کارگذاری اجزای تأسیسات برقی در مراحل اجرای ساختمان.
۴	☐	☐	☐	☐	۳- حفر چاه ارت و اجرای آن مطابق با مشخصات فنی.
۴	☐	☐	☐	☐	۴- اجرای محل عبور کابل های ورودی به داخل ساختمان .
۴۳	☐	☐	☐	☐	۵- تأیید کیفی تجهیزات و لوله گذاری مدارات روشنایی، پرز برق، تلفن، درب بازکن، زنگ اخبار و کنترل کیفی اجرای آن .
۴	☐	☐	☐	☐	۶- اجرای سیم ارت در کلیه مدارها .
۴	☐	☐	☐	☐	۷- هماهنگی در رابطه با محل نصب تجهیزات برقی مکانیکی.
۸/۵	☐	☐	☐	☐	۸- آزمایش و راه اندازی برق ساختمان.
۴	☐	☐	☐	☐	۹- نقشه های چون ساخت تأسیسات برقی .
۴/۵					۱۰- رعایت ضوابط موجود برق اضطراری
۱۰۰	جمع				

جدول ۱-۱۶

ردیف	جدول مشخصات تجهیزات و تأسیسات الکتریکی
۱	نوع لوله: پی وی سی □ گالوانیزه □ فولادی سیاه □ ترانکینگ □ آبا استاندارد است □ روش اجرا: توکار □ روکار □ توامان □
۲	سیم کشی و کابل کشی □
۳	تأسیسات سیم با کابل یا طول مسیر و جریان مجاز: دارد □ ندارد □ تعداد مدار: ۲ مداره □ ۳ مداره □ بیش از ۳ مدار □
۴	کلید □ زمانی □ هوشمند □ سایر با ذکر نوع □: □ تعداد مدار: ۲ مداره □ ۳ مداره □ بیش از ۳ مدار □
۵	نوع پرز: ارت دار □ کلید دار □ معمولی □ آبا استاندارد است □
۶	مدار روشنایی و پرز □
۷	سیستم اتصال زمین □ میله زمین □
۸	برق گیر □ دارد □ ندارد □ آبا استاندارد است □
۹	سیستم در باز کن □ نوع دستگاه: معمولی □ تصویری □ رمزدار □
۱۰	نوع کابل کشی: کابل مجزا برای هر واحد □ کابل کشی انشعابی □ دارد □ ندارد □ آبا استاندارد است □
۱۱	سیستم اعلام حریق □
۱۲	سیستم باز شو درب ماشین رو ساختمان □
۱۳	سیستم آیفون □
۱۴	آنتن تلویزیون و ماهواره □
۱۵	سیستم تلفن □
۱۶	خط تلفن هر واحد □
۱۷	سیستم صوتی □
۱۸	سیستم حفاظت تصویری □
۱۹	تجهیزات اضافی در ساختمان □
۲۰	نوع انشعاب برق □
۲۱	مولد برق اضطراری □
	تک زوج □ دو زوج □ سه زوج یا بیشتر □ کنترل از مرکز □ کنترل با تلفن □ دارد □ ندارد □ آبا استاندارد است □ ذکر شود: شبکه کامپیوتری □ حفاظت تصویری و دزدگیر □ سایر با ذکر نوع □: □ آبا استاندارد است □ تک کنتر □ کنتر مجزا □ فاز امپر □ دارد □ ندارد □ آبا استاندارد است □

۲۲	جراغ 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 ☐
مصالص مصرفی مطابق استانداردهای ملی:	می باشد ☐	نمی باشد ☐
تاییدیه ناظر تأسیسات الکتریکی: نام و نام خانوادگی	تاریخ:	مهر و امضاء:

جدول: ۱۷

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

جدول: ۱۷.۱

نیروی انسانی دارای کارت مهارت فنی مسئول در اجرای ساختمان									
عنوان مسئول و سرپرست	کنترل کارت مهارت فنی				عنوان شاغلین فنی	نظریه مجری		نظریه ناظر	
	نظریه مجری					کارت مهارت		کارت مهارت	
	دارد	ندارد	نام و نام خانوادگی	شماره کارت مهارت		دارد	ندارد	دارد	ندارد
میلگرد گذاری	☐	☐			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	☐	☐			ویرانچوبی	☐	☐	☐	☐
لوله کشی شوفاژ	☐	☐			کانال ساز	☐	☐	☐	☐
لوله کشی گاز	☐	☐			سیم کش	☐	☐	☐	☐
لوله گذاری و سیم کشی برق	☐	☐			شاگرد بنا	☐	☐	☐	☐
برق کاری	☐	☐			اپراتور پمپهای افقی و عمودی بتن ریزی	☐	☐	☐	☐
عایقکاری رطوبتی	☐	☐			نصاب لوازم بهداشتی	☐	☐	☐	☐
عایقکاری حرارتی	☐	☐			نصاب پراک آلات	☐	☐	☐	☐
عایقکاری صوتی	☐	☐			شیشه بر	☐	☐	☐	☐
گچ کاری	☐	☐			نقاش	☐	☐	☐	☐
سیمان کاری	☐	☐			مقنی	☐	☐	☐	☐
کاشی کاری	☐	☐			اپراتور بتونیر	☐	☐	☐	☐
سنگ کاری	☐	☐			اپراتور بچینگ پلان	☐	☐	☐	☐
نصب موتورخانه	☐	☐			اپراتور تاورکین	☐	☐	☐	☐
نصب آسانسور	☐	☐			اپراتور کمپرسور	☐	☐	☐	☐

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

نام و نام خانوادگی مسئول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

مهر و امضاء مقام مسئول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



بسمه تعالی

سازمان نظام مهندسی ساختمان

شماره : □□□□□□□□□□

استان.....

تاریخ صدور: / /

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

در اجرای بند ز ماده ۳۱ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و (بند چ ماده ۱۱۴) آیین نامه اجرایی آن، مصوب سال ۱۳۷۴ و مواد فصل نهم آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون مذکور، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که حاوی اطلاعات مستند در باره مشخصات ساختمان میباشد، در ۳ بخش تنظیم و صادر گردید..

« شناسنامه فنی و ملکی ساختمان »

بخش اول: اطلاعات ثبتی و ملکی

جدول : ۱	
مشخصات پلاک ثبتی ملک: اصلی.....فرعی.....قطعه..... واقع در بخش	
نشانی ملک: استان.....شهر..... منطقه.....محله.....	
خیابانکوچه.....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 با ذکر نوع: □	
شماره پروانه ساختمان:تاریخ صدور پروانه ساختمان:.....	
نوع کاربری: مسکونی □ اداری □ تجاری □ صنعتی □ بهداشتی و درمانی □ آموزشی □ خدماتی □ سایر □ با ذکر نوع:.....	

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

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

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

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

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

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

جدول: ۷:		نیروی انسانی دارای کارت مهارت فنی مسوول در اجرای ساختمان							
نظریه ناظر		نظریه مجری		عنوان شاغلین فنی	کنترل کارت مهارت فنی معتبر				عنوان مسوول و سرپرست
کارت مهارت فنی معتبر		کارت مهارت فنی معتبر			نظریه مجری				
ندارد	دارد	ندارد	دارد		شماره کارت مهارت معتبر	نام و نام خانوادگی	ندارد	دارد	
☐	☐	☐	☐	بناها			☐	☐	میلگرد گذاری
☐	☐	☐	☐	نچارها			☐	☐	قالب بندی
☐	☐	☐	☐	درب و پنجره ساز			☐	☐	بتن سازی
☐	☐	☐	☐	درب و کمده ساز چوبی			☐	☐	بتن ریزی
☐	☐	☐	☐	آهنکوب (شیروانی کوپ)			☐	☐	اسکلت ساز فولادی
☐	☐	☐	☐	آسفالت کار			☐	☐	جوشکاری
☐	☐	☐	☐	داربست بند			☐	☐	بنایی سفتکاری
☐	☐	☐	☐	لوله کش فاضلاب			☐	☐	بنایی نماچینی
☐	☐	☐	☐	ویبراتوری			☐	☐	لوله کش آب
☐	☐	☐	☐	کانال ساز			☐	☐	لوله کش شوفاژ
	☐	☐	☐	سیم کش			☐	☐	لوله کش گاز
☐	☐	☐	☐	شاگرد بنا			☐	☐	لوله گذاری و سیم کشی برق
☐	☐	☐	☐	اپراتور پمپهای افقی و عمودی بتن ریزی			☐	☐	برق کاری
☐	☐	☐	☐	نصاب لوازم بهداشتی			☐	☐	عایقکاری رطوبت
☐	☐	☐	☐	نصاب پراک آلات			☐	☐	عایقکاری حرارتی
☐	☐	☐	☐	شیشه بر			☐	☐	عایقکاری صوتی

☐	☐	☐	☐	نقاش			☐	☐	گچ کاری
☐	☐	☐	☐	مقنی			☐	☐	سیمان کاری
☐	☐	☐	☐	اپراتور بتونیر			☐	☐	کاشی کاری
☐	☐	☐	☐	اپراتور بچینگ پلان			☐	☐	سنگ کاری
☐	☐	☐	☐	اپراتور تاوکرین			☐	☐	نصب موتورخانه
☐	☐	☐	☐	اپراتور کمپرسور			☐	☐	نصب آسانسور

سایر:

بخش سوم: اطلاعات فنی

اطلاعات معماری و مشخصات دیوارها و نازک کاری و نما:	جدول ۸:
مصالص مصرفی دیوارهای داخلی	تکجداره ☐ دوجداره ☐ آجر فشاری ☐ بلوک سیمانی ☐ بلوک سفالی ☐ قطعات بتنی ☐ قطعات گچی ☐ چوبی ☐ قطعات پیش ساخته سبک با ذکر نام ☐ سایر با ذکر نوع ☐
مصالص مصرفی دیوارهای خارجی	تکجداره ☐ دوجداره ☐ آجر فشاری ☐ بلوک سیمانی ☐ بلوک سفالی ☐ قطعات بتنی ☐ شیشه ☐ قطعات پیش ساخته سبک با ذکر نام ☐ سایر با ذکر نوع ☐:
نماهای خارجی	آجری ☐ سنگی ☐ سیمانی ☐ شیشه ☐ آلومینیومی ☐ سایر با ذکر نوع ☐
نماهای داخلی	آجری ☐ گچی ☐ سیمانی ☐ سنگی ☐ چوبی ☐ کاشی ☐ سرامیک ☐ سایر با ذکر نام ☐
پوشش نهایی بام	قیر و گونی ☐ ورق عایق آماده ☐ موزائیک ☐ آسفالت ☐ ورق فولادی ☐ سفالی ☐ ورق گالوانیزه ☐ ورق سیمانی ☐ سایر با ذکر نوع ☐
پوشش کف	موزائیک ☐ سرامیک ☐ سنگ ☐ چوب ☐ پلیمری ☐ سایر با ذکر نوع ☐
سقفهای کاذب	رابیتس و گچ ☐ قطعه پیش ساخته ☐ چوبی ☐ پلیمری ☐ سایر با ذکر نوع ☐
پنجره ها	فولادی ☐ آلومینیومی ☐ PVC ☐ چوبی ☐ سایر با ذکر نوع ☐
راه پله	سنگی ☐ موزائیک ☐ ورق فولادی ☐ چوبی ☐ سایر با

نوع شیشه	تک جداره □ دو جداره □ انعکاسی □ ساده □ مشجر □ رنگی □ سایر با ذکر نوع □
عایق رطوبتی دیوارهای خارجی	کامل □ ندارد □ قسمتی دارد با ذکر محل □
عایق حرارتی کف	دارد □ ندارد □ قسمتی دارد با ذکر محل □
عایق حرارتی سقف	دارد □ ندارد □ قسمتی دارد با ذکر محل □
عایق حرارتی دیوار خارجی	دارد □ ندارد □ قسمتی دارد با ذکر محل □
سیستم دسترسی طبقات	پله معمولی □ پله برقی □ آسانسور □ پله فرار □

مشخصات سازه ای	جدول : ۹
گروه ساختمانی از نظر اهمیت	کم □ متوسط □ زیاد □
نوع خاک	براساس طبقه بندی استاندارد ۲۸۰۰ □ III □ II □ I □ IV □
نوع پی	سطحی منفرد □ سطحی نواری □ سطحی گسترده □ عمیق □ نیمه عمیق □ ویژه □
نوع سازه و مصالح آن	مصالح بنایی غیر مسلح: آجر □ بلوک سیمانی □ سنگی □ چوبی □ سایر □ اسکلت: فولادی □ بتنی □ پیش ساخته □ سایر با ذکر نوع □:
نوع سقف	تیرچه و بلوک □ دال بتن مسلح □ مرکب □ پیش ساخته بتنی □ سایر با ذکر نوع □:
دیوار حائل زیر زمین	بتنی مسلح □ آجر فشاری □ سنگی □ سایر با ذکر نوع □:
آزمایش مکانیک خاک	ندارد □ دارد □ نتیجه آزمایش: قابل قبول □
آزمایش نمونه بتن	ندارد □ دارد □ نتیجه آزمایش: قابل قبول □
آزمایش جوش	ندارد □ دارد □ نتیجه آزمایش: قابل قبول □
سیستم مقاوم جانبی	الف- سیستم با دیوارهای باربر: دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی □ دیوارهای برشی با مصالح بنایی مسلح □ ب - سیستم قاب ساختمانی ساده: دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی □ دیوارهای برشی با مصالح بنایی مسلح □ مهاربندی برون محور فولادی □ مهاربندی هم محور فولادی □ پ - سیستم قاب خمشی: قاب خمشی بتن آرمه ویژه □ قاب خمشی بتن آرمه متوسط □ قاب خمشی بتن آرمه معمولی □ قاب خمشی فولادی ویژه □ قاب خمشی فولادی معمولی □ ت - سیستم دوگانه یا ترکیبی: قاب خمشی ویژه (فولادی یا بتنی) + دیوارهای برشی بتن آرمه ویژه □ قاب خمشی بتن

آرمه متوسط + دیوارهای برشی بتن آرمه متوسط □ قاب خمشی فولادی معمولی + دیوارهای برشی بتن آرمه معمولی □ قاب خمشی فولادی ویژه + مهاربندی برون محور فولادی □ قاب خمشی فولادی معمولی + مهاربندی برون محور فولادی □ قاب خمشی فولادی ویژه + مهاربندی هم 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 □	
---	--

اطلاعات و مشخصات تجهیزات و تاسیسات مکانیکی و برقی ساختمان	
جدول : ۱۰	
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	شده □ نشده □ ناقص □
گروه بندی ساختمان از نظر صرفه جویی در مصرف انرژی (مطابق میحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان)	گروه یک □ گروه دو □ گروه سه □ گروه چهار □
نوع سوخت مصرفی	گاز شهری □ گاز مایع □ نفت گاز □ نفت □ برق □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است □
سیستم گرمایش	حرارت مرکزی □ پکیج □ بخاری □ شوومینه □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است □
سیستم سرمایش	برودت مرکزی □ پکیج سرمایشی □ کولر آبی □ کولر گازی □ پنکه □ سایر با ذکر نوع □ □
سیستم انتقال گرما و سرما	رادیاتور □ فن کویل زمینی □ فن کویل سقفی □ فن کویل کانالی □ هواساز □ استاندارد است □
سیستم دفع فاضلاب	سپتیک تانک □ فاضلاب شهری □ چاه جذبی □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است □
سیستم آتش نشانی	فرقره و شیلنگ □ آیفشان اتوماتیک □ کپسول اطفای حریق □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است □
سیستم آسانسور	هیدرولیکی □ کابلی □ باربر □ نفربر □ آیا استاندارد است □
تاسیسات جانبی	استخر □ سونا □ جکوزی □ تصفیه خانه آب □ تصفیه خانه فاضلاب □
لوله گذاری	نوع لوله: پی‌وی‌سی □ گالوانیزه □ فولادی سیاه □ ترانکینگ □ آیا استاندارد است □ روش اجرا: تو کار □ روکار □ توامان □
سیم‌کشی و کابل‌کشی	تناسب سیم یا کابل با طول مسیر و جریان مجاز: دارد □
سیستم روشنایی	تعداد مدار: ۲ مداره □ مداره □ بیش از ۳ مدار □
سیستم روشنایی مشاعات	کلید □ زمانی □ هوشمند □ سایر با ذکر نوع □ : آیا استاندارد است □

پریز	تعداد مدار: ۲ مداره ۳ □ مداره □ بیش از ۳ مدار □
مدار روشنایی و پریز	نوع پریز: ارت دار □ کلیددار □ معمولی □ آیا استاندارد است □
سیستم اتصال زمین	تفکیک شده □ مختلط □
برق گیر	اجرای چاه زمین □ میله زمین □
سیستم در باز کن	دارد □ ندارد □ آیا استاندارد است □
	نوع دستگاه: معمولی □ تصویری □ رمزار □
	نوع کابل کشی: کابل مجزا برای هر واحد □ کابل کشی انشعابی □
سیستم اعلام حریق	دارد □ ندارد □ آیا استاندارد است □
سیستم باز شو درب ماشین رو ساختمان	معمولی □ برقی با کنترل دستی □ برقی با کنترل سیار □ آیا استاندارد است □
سیستم آیفون	معمولی □ مرکزی □ تصویری □ سایر با ذکر نوع □ آیا استاندارد است □
آنتن تلویزیون و ماهواره	معمولی □ مرکزی □ سوییچ دار □ آیا استاندارد است □
سیستم تلفن	مرکزی □ مجزا □
خط تلفن هر واحد	تک زوج □ دو زوج □ سه زوج یا بیشتر □
سیستم صوتی	کنترل از مرکز □ کنترل با تلفن □
سیستم صوتی هر واحد	دارد □ ندارد □ آیا استاندارد است □
سیستم حفاظت تصویری	ذکر شود:
تجهیزات اضافی در ساختمان	شبکه کامپیوتری □ حفاظت تصویری و دزدگیر □ سایر با ذکر نوع □ : □ آیا استاندارد است □
نوع انشعاب برق	تک کنتور □ کنتور مجزا □ فاز آمپر
مولد برق اضطراری	دارد □ ندارد □ آیا استاندارد است □
چراغ خطر بالای ساختمان	دارد □ ندارد □ آیا استاندارد است □
صاعقه گیر بالای ساختمان	دارد □ ندارد □ آیا استاندارد است □

آسانسورها	جدول : ۱۱
۱- مشخصات	
نوع آسانسور:	ظرفیت آسانسور به تعداد نفر: و به
کیلومتر:	طول و سیر حرکت: متر:
سرعت کند:	متر بر ثانیه :
توقف ایستگاه:	سرعت تند: متر بر ثانیه: تعداد
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:

سریال:

سازنده :

نوع:

شماره

استارت در ساعت:

ولتاژ نامی:

جریان نامی:

توان نامی:

تعداد دور نامی در دقیقه:

تند :

کند:

نوع گیرکس :

سازنده گیرکس:

نسبت تبدیل گیرکس:

نوع ترمز:

توضیح :

جدول فوق برای هر آسانسور جداگانه تکمیل و امضاء شود.

جدول : ۱۲		جدول مشخصات تجهیزات و تأسیسات نصب شده در ساختمان			
ردیف	نوع دستگاه	تعداد	مشخصات فنی و ظرفیت	کارخانه سازنده	آیا استاندارد است
۱	چیلر				☐
۲	برج خنک کن				☐
۳	کولر آبی				☐
۴	کولر گازی				☐
۵	دیگ شوفاژ				☐
۶	بخاری				☐
۷	شومینه گازی				☐
۸	پکیج (بونیت)				☐
۹	سختی گیر				☐
۱۰	پمپ آبرسانی				☐
۱۱	رادیاتور				☐
۱۲	فنکویل				☐
۱۳	مخزن ذخیره آب شرب				☐
۱۴	مخزن ذخیره آب آتش نشانی				☐

۱۵	زیراتور اضطراری			☐
۱۶	دیزل پمپ آتش‌نشانی			☐

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

مشخصات هندسی و رقومی ساختمان			جدول : ۱۴
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 پیش‌آمدگی‌ها	درست ☐ نادرست ☐	
۱۲	سطح حیات‌خلوت‌ها و نورگیرها طبق نقشه مصوب	درست ☐ نادرست ☐	
۱۳	سطح اشغال ساختمان طبق نقشه مصوب	درست ☐ نادرست ☐	
۱۴	بخش‌های معابر طبق نقشه مصوب	درست ☐ نادرست ☐	

ارزیابی چگونگی عملیات اجرایی			جدول : ۱۵
کیفیت کلی اجرای سازه:		قابل قبول ☐	
		غیر قابل قبول ☐	
کیفیت کلی اجرای معماری		قابل قبول ☐ غیر قابل قبول ☐	
کیفیت کلی اجرای تاسیسات مکانیکی		قابل قبول ☐ غیر قابل ☐	

قبول ☐	
قابل قبول ☐ غیر قابل قبول ☐	کیفیت کلی اجرای تاسیسات برقی
می باشد ☐ نمی باشد ☐	مصالص مصرفی مطابق استانداردهای ملی
می باشد ☐ نمی باشد ☐	قطعات مصرفی مطابق اسانداردهای ملی
می باشد ☐ نمی باشد ☐	فرآورده های مصرفی مطابق استانداردهای ملی

توضیحات:

ضمائم موجود در محل سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرداری:

- نقشه های چون ساخت: معماری ☐ سازه ☐ تاسیسات مکانیکی ☐
تاسیسات برقی ☐
نتایج آزمایشگاهی: بتن ☐ جوش ☐ مکانیک خاک ☐
سایر با ذکر نوع ☐
دفترچه اطلاعات ساختمان ☐

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

شماره و تاریخ :

مهر و امضاء رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

توضیحات:

محل امضاء و مهر رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



فصل هفتم

شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

ماده ۲۰:

شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشخاص حقوقی که به وسیله سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تشخیص صلاحیت و تعیین ظرفیت شده یا می شوند، به تصویب سازمان مذکور و وزارت مسکن و شهرسازی رسیده و طی نامه شماره ۴۰/۳۳۳۳/۴۰ مورخ ۱۳۸۳/۵/۱۴ به مراجع ذی ربط ابلاغ شده است، عیناً به شرح زیر نقل می شود:

« بخش الف »

تعاریف و کلیات

ماده ۱- تعاریف:

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

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

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

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

۵-۱- **طراحی و محاسبه:** کلیه فعالیت ها و خدماتی است که منجر به تهیه و تأیید نقشه های لازم برای هر یک از مراحل (مقدماتی و اجرایی) در رشته های مختلف مهندسی می گردد. این خدمات باید از هر حیث جامع و کامل بوده و مطابق با مقررات ملی ساختمان، آیین نامه ها، استانداردها، ضوابط و مقررات شهرسازی و دستورالعمل شرح خدمات مصوب وزارت مسکن و شهرسازی باشد. مسئولیت صحت طراحی و محاسبه در هر پروژه ساختمانی در حدود شرح خدمات مصوب به استناد ماده ۳۱ قانون با اشخاص حقوقی ذی ربط می باشد.

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

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

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

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

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

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

ماده ۲: کلیات

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

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

ب - حداقل دو نفر از اعضای هیأت مدیره یا مدیران شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته‌های اصلی ساختمان و شاغل تمام وقت در دفتر مشاور باشند.

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

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

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

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

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

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

ت - تصویر شناسنامه اعضای هیأت مدیره.

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

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

«بخش ب»

حدود صلاحیت

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

۳-۱ - در سایر رشته‌های مورد تقاضا پایه بندی اشخاص حقوقی با توجه به پروانه اشتغال به کار مهندسی اعضای هیأت مدیره، شرکا، مدیرعامل و شاغلین به پایه‌های ارشد، یک، دو، سه در هر رشته تقسیم و

بشرح بند زیر تعیین می‌گردد.

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

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

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

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

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

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

«بخش ج»

ظرفیت اشتغال

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

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

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

۷-۱- در صورتیکه اشخاص حقیقی شاغل در شرکت در بخش های دولتی، نیمه دولتی و خصوصی و سازمانها

و نهادهای عمومی اشتغال به کار داشته و به صورت پاره وقت در شرکت فعالیت نمایند ظرفیت اشتغال به کار آنها عبارت است از ۵۰ درصد ظرفیت اشتغال شخص حقیقی خواهد بود که احراز آن از طریق خود اظهاری انجام پذیرفته و چنانچه اثبات گردد شخص حقیقی شاغل در شرکت خلاف واقع خود اظهاری یا عمل نموده است به مدت دو سال از ارائه خدمات مهندسی طراحی و محاسبه و سه سال از خدمات نظارتی محروم شده و نمی تواند در این مدت از ظرفیت اشتغال به کار خود به صورت حقیقی نیز نمی تواند استفاده نماید. (در این مدت به عنوان مجری ساختمان نیز نمی تواند اشتغال به کار داشته باشد). بدین منظور مرجع صدور پروانه ساختمان هنگام ارجاع کار به اشخاص حقوقی و اشخاص حقیقی می بایست از مشارکت یا عدم مشارکت آنان در استفاده از ظرفیت اشتغال به کار شخص حقوقی و حقیقی و مقادیر آن اطمینان حاصل نماید. اعضای هیأت مدیره، مدیرعامل، شرکاء باید شاغل تمام وقت باشند و چنانچه خلاف واقع خود اظهاری یا عمل نموده یا نمایند، پروانه اشتغال به کار حقوقی ذی ربط ابطال خواهد گردید.

«بخش د»

مواد عمومی

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

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

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

ماده ۱۱ - چنانچه کارشناسان شاغل در شرکت که ظرفیت اشتغال به کار حقیقی آنان به صورت حقوقی محاسبه گردیده است یا شرکت با رعایت ضوابط و مقررات قانونی از ادامه همکاری با شاغلین انصراف حاصل نمایند مراتب حداکثر ظرف مدت یک هفته کتباً به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام گردیده و ظرفیت اشتغال به کار شرکت مجدداً تعیین و به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام خواهد شد و ظرفیت اشتغال به کار استفاده شده توسط شاغلین در شرکت که از محل پروانه حقیقی به صورت حقوقی بوده است نیز عیناً از سقف ظرفیت اشتغال به کار شخص حقیقی کسر خواهد گردید. توضیح اینکه مسئولیت ناشی از کارهای در دست اقدام شخص حقوقی در حوزه شمول ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون قرارداد.

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

ماده ۱۲- اعضای هیأت مدیره، مدیرعامل (در صورت دارا بودن پروانه اشتغال به کار)، شرکاء و شاغلین

دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در صورت دخالت دادن پروانه حقیقی خود در درجه‌بندی اشخاص حقوقی دیگر نمی‌توانند به صورت حقیقی از پروانه خود استفاده نمایند. و در صورت تقلیل کار دیگری بیرون از مشاور می‌توانند با هماهنگی مهندسین مشاور از طریق خود مهندسین مشاور به مرجع صدور پروانه ارائه نمایند.

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

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

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

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

ماده ۱۷- شرکت‌ها که نظارت پروژه‌ای را تقبل نموده‌اند، نمی‌توانند مجری یا پیمانکار همان پروژه باشند و انجام آن تواتماً تخلف محسوب می‌گردد.

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

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

ماده ۲۰- این دستورالعمل شامل ماده ۲۰ و ۱۷ بند می‌باشد.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف در آن پیگرد قانونی دارد.



فصل هشتم:

پیوست مربوط به شیوه نامه مجریان ساختمان شامل

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

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول

تعاریف و مفاهیم

ماده ۱ - قرارداد اجرای ساختمان:

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

ماده ۲ - شرایط عمومی:

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

ماده ۳ - شرایط خصوصی:

شرایط خاصی است که اجرای هرساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته ها و نظرات خاص هر یک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت قرار گیرد و جز لاینفک قرارداد محسوب می شود. شرایط خصوصی نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش بینی شده باشد.

ماده ۴ - انواع قرارداد اجرای ساختمان:

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

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

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

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

ماده ۵ - اجرای ساختمان:

عبارت است از تجهیز کارگاه، آماده سازی، اسکلت سازی، سفت کاری، نازک کاری، اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، محوطه سازی، حصارکشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری.

ماده ۶ - صلاحیت حرفه ای، حدود آن و ظرفیت اشتغال:

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

ماده ۷ - ناظر:

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

ماده ۸ - ناظر هماهنگ کننده:

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

ماده ۹ - پیمانکار:

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

ماده ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن:

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

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

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

ماده ۱۱- مدت قرارداد - برنامه زمان‌بندی:

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

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

ماده ۱۲- مبلغ قرارداد - نحوه پرداخت:

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

فصل دوم**تعهدات و اختیارات صاحب‌کار****ماده ۱۲ - تعهدات صاحب‌کار:**

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

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

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

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

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

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

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

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

ماده ۱۴- اختیارات صاحب‌کار:

۱۴-۱. صاحب‌کار اختیار دارد بطور مستمر و دایم بنحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی‌انضباطی، کم‌کاری، کندی، یا توقف کار، حیف و میل، عدم رعایت اصول ایمنی و... ملاحظه نمود مراتب را حسب مورد به طور کتبی به مجری یا پیمانکار اعلام کند. در صورتی که مجری یا پیمانکار به نظرات مذکور توجه ننماید صاحب‌کار اختیار دارد براساس مفاد پیش‌بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

۱۴-۲. صاحب‌کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد، مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب‌کار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.

فصل سوم**تعهدات و اختیارات مجری****ماده ۱۵ - تعهدات:**

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

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

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

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

۴.۱۵- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط و دریافت آن مدارک از صاحب‌کار، مطابق برنامه زمان‌بندی شروع نماید.

۵.۱۵- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه‌های مصوب اجرا کند.

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

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

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

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

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

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

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

۱۳.۱۵- مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها ابرام نماید.

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

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

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

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

۱۸.۱۵- اجازه واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

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

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

ماده ۱۶- اختیارات مجری :

۱.۱۶- مجری می‌تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش‌پرداخت نماید.

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

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

فصل چهارم

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

ماده ۱۷- تضمین انجام تعهدات:

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش‌دریافت، صاحب‌کار می‌تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را

دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های مآخوذه را مسترد دارد.

ماده ۱۸- صورت هزینه ها :

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبته تهیه و پس از تایید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد.

ماده ۱۹- نحوه پرداختها :

صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت حساب ها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تایید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر با مهندس ناظر حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی مهندس ناظر برای طرفین کفایت نکند طبق ماده (۳۶) این، شرایط عمومی عمل خواهد شد.

ماده ۲۰- تعلیق :

صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسؤولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است.

فصل پنجم

تحويل کار، برجیدن کارگاه، تسویه حساب و پایان کار

ماده ۲۱- تحويل کار:

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

تصوه: براساس توافق مجری و صاحب کار و تایید ناظر هماهنگ کننده، تحويل کار می تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده ۲۲- برجیدن کارگاه :

پس از تحويل کار و تنظیم صورت جلسه تحويل و تحويل، کارگاه ساختمان با توجه به مسؤولیت مندرج در قرارداد باید حداکثر ظرف دو هفته برجیده شود.

ماده ۲۳- تسویه حساب و پایان کار:

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

فصل ششم

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

ماده ۲۴- موارد فسخ :

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

- ۱- مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
- ۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.
- ۳- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش از یک دهم مدت قرارداد تاخیر غیر موجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.
- ۴- قرارداد را به غیر واگذار نماید.
- ۵- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.
- ۶- صاحب کار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد.

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

- ۱- تاخیر صاحبکار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۳ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذیصلاح قانونی.
- ۲- تاخیر صاحبکار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحبکار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهدہ صاحبکار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.
- ۳- تاخیر صاحبکار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.
- ۴- در صورتی که صاحبکار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحبکار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.
- ۵- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحبکار در مورد نحوه ادامه قرارداد.
- ۶- عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی.
- ۷- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحبکار بیش از ۳ ماه.
- ۸- مشکلات شخصی مجری، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

ماده ۲۵- اقدامات پس از فسخ:

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می گردد.

پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجازه بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد. صورتجلسه یاد شده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود.

فسخ قرارداد موجب رفع مسوولیت های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد.

ماده ۳۱- خسارت عدم انجام تعهدات:

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحبکار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ و ردیف (۸) بند (ب) ماده (۲۴)، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف های (۱) الی (۷) بند (ب) ماده (۲۴) و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند (الف) ماده (۲۴)، صاحبکار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

ماده ۳۷- حل اختلاف:

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

فصل هفتم

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

ماده ۲۸ - حوادث قهری:

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزیهای دامنه دار و مهارنشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تاخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و هیچیک از طرفین مسوول خسارتهای وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

ماده ۲۹- اقامتگاه و ابلاغها:

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

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

ماده ۲۰- اعتبار شرایط عمومی:

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

شرایط خصوصی قرارداد

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

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

ماده ۲- برنامه زمانبندی تفصیلی کار.

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

ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.

ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

ماده ۷- تضمین مورد قبول صاحبکار، برای تضمین پیشپرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

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

ماده ۹- تعیین زمانهای لازم برای ارائه صورتوضعیتها یا صورتهزینهها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبته به صاحبکار.

ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت.

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

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیرمجاز.

ماده ۱۳- تعیین درصد خسارت هزینههای کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدمپرداخت مطالبات حقه مجری.

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.

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

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع.

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

ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف.

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

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

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

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

امضای مجری / مدیر

امضای صاحبکار

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ الف)

(با مصالح)

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

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

.....

.....

☐ اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه‌سازی، حصارکشی، راه‌اندازی و تحویل

☐ اجرای بخش یا بخشهای شامل:

.....

.....

به استثنای:
مطابق نقشه‌ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت و امضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب‌کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

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

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

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

ماده ۴- نحوه پرداخت:

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

ماده ۵- مدت قرارداد، برنامه زمانبندی:

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

ماده ۶- نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:

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

ماده ۷- مهندس ناظر:

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

ماده ۸- نحوه اندازه‌گیری سطح زیرینا:

سطوح زیرینای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه‌پله‌ها، خریشته، انباری‌ها، اتاق نگهدار، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت ، زیرزمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان‌پناه، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{1}{3}$ (دوسوم) سطح آنها جزو زیرینا محسوب می‌شود. سطح ایوان‌ها و و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{4}$ (یک‌دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد. سطح حیاط خلوت ، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیرینای ساختمان محسوب می‌شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد $\frac{1}{3}$ (یک‌سوم) سطح آنها جزو زیرینا محاسبه می‌شود، ضمناً پیش‌آمدگی‌ها، ایوان‌ها ، بالکن‌ها بدون سقف و قرنیزها جزو سطوح زیرینای ساختمان محسوب نمی‌شوند.
تیسره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلولیال تعیین شده نمی‌گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

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

ماده ۱۰- شرایط- مسوولیتها - اختیارات:

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

ماده ۱۱. نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ ب)

(بدون مصالح یا دستمزدی)

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

ماده ۱. موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از:

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

شامل :

.....

.....

به استثنای:

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

ماده ۲. محل اجرای کار:

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

ماده ۳. مبلغ قرارداد:

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

حروف (به عدد) ریال است. این مبلغ شامل:

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

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

این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴. نحوه پرداخت:

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

ماده ۵. مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۶. نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت های لازم:

مجری موظف است در دفتر مخصوص، کلیه مصالح مصرفی و ماشین آلات و ابزار و وسایلی که توسط صاحب کار به وی یا در کارگاه ساختمان تحویل می شود ثبت

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

ماده ۷- مهندسان ناظر:

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

ماده ۸- نحوه اندازه‌گیری سطح زیرینا:

سطوح زیرینای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه‌پله‌ها، خریشته، انباری‌ها، اتاق نگهداری، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیرزمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان‌پناه، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{2}{3}$ (دوسوم) سطح آنها جزو زیرینا محسوب می‌شود. سطح ایوان‌ها و و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{2}$ (یک دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد. حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیرینای ساختمان محسوب می‌شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد $\frac{1}{3}$ (یک سوم) سطح آنها جزو زیرینا محاسبه می‌شود، ضمناً پیش‌آمدگی‌ها، ایوان‌ها، بالکن‌ها بدون سقف و قرنیزها جزو سطوح زیرینای ساختمان محسوب نمی‌شوند. **تبصره:** این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی‌گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

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

ماده ۱۰- شرایط - مسوولیتها - اختیارات:

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

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

قرارداد اجرای ساختمان

(پیمان مدیریت) (کاربرگ ج)

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

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریت فنی ☐ اجرایی ☐ مالی ☐ اداری ☐

به منظور:

☐ مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه‌سازی، حصارکشی، راه‌اندازی و تحویل
.....

☐ مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای
.....

شامل:
.....

به استثنای:
.....

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

ماده ۲- محل اجرای کار:

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

ماده ۳- مدت قرارداد:

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

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

۱-۴ مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.
۲-۴ مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.
۳-۴ مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.
۴-۴ تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجازه لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.
۵-۴ اقدام برای اخذ اشعاعات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.
۶-۴ نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.
۷-۶ تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحب کار.
تبصره: صورت هزینه های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.
۸-۴ مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.
۹-۴ تمامی پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.
۱۰-۴ مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب کار، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار به عهده دارد.
۱۱-۴ مدیر متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت و پس از خاتمه کار مقاصد حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.
۱۲-۴ مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.
تبصره: در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای ۴-۷ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۵-۷ از وظایف مدیر حذف می گردد.

ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۱-۵ پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.
۲-۵ صاحب کار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.
۳-۵ صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورت حسابهای را که توسط مدیر تهیه شده و به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.
۴-۵ صاحب کار همکاری لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ اشعاعات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

الف - حق الزحمه مدیر درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و ناظر هماهنگ کننده آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصدی دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت، تمامی هزینه های انجام شده مینا برای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.
ب - پس از محاسبه هر صورت هزینه، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.
ج - از هر کارمزد مدیر درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت خواهد شد.
د - پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد.

ماده ۷- تنخواه گردان:

صاحب کار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تایید مهندس ناظر هماهنگ کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.
مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ریال (تضمین مورد قبول صاحب کار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب کار قرار میدهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد می گردد.

ماده ۸- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

- ۱- ناظر هماهنگ کننده: به نشانی:
- ۲- به نشانی:
- ۳- به نشانی:
- ۴- به نشانی:

می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

ماده ۹- شرایط - مسوولیتها - اختیارات - عموما:

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیتهای طرفیت قرارداد و سایر عموما قرارداد به شرح مواد الی عمومی منضم به این قرارداد می باشد.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

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

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب‌کار:

نشانی مجری:

امضای صاحب‌کار

امضای مجری / مدیر

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تخلف از آن پیگرد قانونی دارد.