

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

ضوابط مجریان ذیصلاح



کمیته نظارت و مجریان

بهمن ماه ۱۴۰۲

ویرایش اول - به همراه اصلاحات -

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختماناستان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۱- فعال کردن صلاحیت مجری

۱-۱) طبق بند ۳-۲ مبحث دوم، طراحان حقوقی، دفاتر مهندسی طراحی و ناظران حقیقی و حقوقی تا زمانی که 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 اجرا نیستند. در همین راستا، تعیین تکلیف پروژه های فعال (اتمام پروژه یا واگذار کردن پروژه)، طبق جدول زیر الزامی است.

گروه "الف" و "ب"	گروه "ج"	گروه "د"	
۲۴ ماه	۳۶ ماه	۴۸ ماه	پروژه های فعال نظارت
۱۲ ماه	۱۲ ماه	۱۲ ماه	پروژه های فعال طراحی

جدول (۱) - زمان تعیین تکلیف کارهای نظارتی و طراحی در گروههای ساختمانی

(این جدول از ابتدای سال ۱۴۰۳ ملاک عمل خواهد بود)

۲-۱) همکاران حقیقی علاقمند به فعال سازی صلاحیت اجرا، از ابتدای بهمن ۱۴۰۲ تا پایان سال فرصت دارند با تعیین تکلیف کارهای نظارتی و طراحی ۱۲ ماه گذشته، نسبت به فعال سازی صلاحیت اجرا اقدام کنند.

۳-۱) صحت سنجی سوابق کاری اعضای حقیقی و حقوقی در هنگام اخذ صلاحیت، با ارائه مستندات اعلامی از سوی سازمان انجام خواهد شد.

۴-۱) مجریان حقیقی که رزومه کافی جهت ارائه و اخذ صلاحیت اجرا نداشته باشند، می توانند مستندات فعالیت به عنوان سرپرست کارگاه در پروژه های فعال به میزان حداقل ۲ کار (با هر مترای) یا حداقل ۲۰۰۰ متر مربع را ارائه کنند.

۵-۱) در چک کردن سوابق کاری متقاضیان پروانه مجری حقوقی، تا اطلاع ثانوی، حداقل نصف تعداد پروژه های معرفی شده، بر اساس پروژه های انجام شده بصورت مجری حقیقی ثبت شده در نظام مهندسی، ملاک عمل خواهد بود.

۶-۱) شرکت در کلاس توجیهی برای فعال شدن صلاحیت اجرا الزامی است.

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختماناستان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۲- ثبت قرارداد

مدارک مورد نیاز:

۲-۱) ارائه قرارداد همسان تکمیل شده (هرگونه قرارداد مغایر با قرارداد همسان باید به تایید سازمان استان برسد)

۲-۲) ارائه نقشه های نهایی تایید شده سازه و سازه نگهدارنده

۲-۳) ارائه قرارداد سرپرست کارگاه

- مجریان حقیقی که صرفاً یک کار فعال دارند، مجاز به معرفی سرپرست کارگاه نیستند.

۲-۴) ارائه قرارداد اکیپ آرماتور بند رتبه بندی شده بر اساس جدول زیر یا قرارداد اسکلت کار فلزی قبل از شروع عملیات آرماتوربندی فنداسیون (در سال ۱۴۰۳ به صورتی که سازمان اعلام خواهد کرد، اعمال خواهد شد)

گروه ساختمانی	حداقل سطح مسئول عوامل اجرایی (سراکپ)	حداقل تعداد عوامل اجرایی از سطح ۲ یا بالاتر (غیر از سر اکیپ)	حداقل تعداد عوامل اجرایی از سطح ۳ یا بالاتر (غیر از سر اکیپ)
الف	۳	-	۲
ب	۲	-	۳
ج - قسمت اول	۲	-	۳
ج - قسمت دوم	۱	۱	۳
د و ویژه	۱	۱	۴

جدول (۲) - حداقل تعداد و سطح عوامل اجرایی در گروههای ساختمانی

۲-۵) کنترل صلاحیت مجری ذیصلاح برای انجام پروژه بر اساس نقشه های مصوب است. در صورتی که در مرحله اجرا، تغییراتی در نقشه ایجاد شود بطوری که باعث تغییر گروه ساختمانی و در نتیجه تغییر حداقل صلاحیت مورد نیاز شود، تمام مسئولیت بر عهده مجری ذیصلاح خواهد بود.

۲-۶) متراژ نقشه اجرا شده در صورتجلسه تحویل و اتمام پروژه وارد شده و به عنوان کارکرد مجریان ذیصلاح حقیقی و حقوقی ثبت و به اداره کل امور مالیاتی ارائه خواهد شد.

۲-۷) در مجری حقیقی، در صورتی که با تایید ناظر، پروژه به مرحله بتن ریزی بام برسد، مجری حقیقی میتواند کار دیگری را تقبل نماید، مشروط بر آنکه برای کار اول خود یک سرپرست کارگاه مطابق شرایط مشخص شده تعیین نماید.

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختماناستان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۳- حداقل زمان قرارداد

۳-۱) اجرای اسکلت تا پایان دیوارکشی:

حداقل زمان قرارداد = زمان اجرای اسکلت + زمان اجرای دیوار چینی

اجرای اسکلت	زیربنای هر طبقه نقشه اجرایی تا ۲۰۰ متر	زیربنای هر طبقه نقشه اجرایی تا ۲۰۰ تا ۵۰۰ متر	زیربنای هر طبقه نقشه اجرایی بالاتر از ۵۰۰ متر
فنداسیون	۲۰ روز	۲۵ روز	۳۰ روز
هر طبقه زیرزمین	۳۰ روز	۴۰ روز	۴۵ روز
هر طبقه روی زمین	۲۰ روز	۲۵ روز	۳۰ روز

جدول (۳) - حداقل زمان اجرای اسکلت

دیوارچینی	حداقل زمان اجرا در قرارداد
زیربنای هر طبقه تا ۲۰۰ متر	ده روز
زیربنای هر طبقه تا ۲۰۰ تا ۵۰۰ متر	بیست روز
زیربنای هر طبقه بالاتر از ۵۰۰ متر	سی روز

جدول (۴) - حداقل زمان اجرای دیوار چینی

زمان تعلیق و توقف کار	حداقل زمان در قرارداد
گروه "ب"	یک ماه
گروه "ج"	دو ماه
گروه "د"	سه ماه

جدول (۵) - حداقل زمان تعلیق و توقف

- حداقل زمان تعلیق و توقف کار (با امکان توافق مالی در شرایط خصوصی)

*** در صورتی که سقف بصورت دال یا وافل باشد، حداقل ۱۰ روز به زمان اجرای هر طبقه اضافه میشود.

*** مدت زمان مازاد مورد نیاز برای تخریب و سازه نگهدارنده یا اجرای روش بالا به پایین باید تعیین شده و به حداقل مدت زمان قرارداد اضافه شود. ساختمانهایی که زیرزمین دارند، نیاز به سازه نگهدارنده دارند مگر اینکه طراح سازه عدم نیاز به سازه نگهدارنده را تایید کرده باشد.

*** حداقل زمان اجرای سازه نگهدارنده باید توسط مجری ذیصلاح برآورد شود ولی در هر صورت، نباید کمتر از یک ماه باشد.

*** حداقل زمان اجرای روش بالا به پایین، دو برابر مدت زمان اجرای اسکلت در طبقات زیرزمین و فنداسیون است.

*** تا هنگام اعمال همه تغییرات در زمینه مجریان، در مجری حقیقی، در صورتی که با تایید ناظر، پروژه به مرحله اتمام اسکلت برسد، مجری حقیقی میتواند کار دیگری را تقبل نماید مشروط بر آنکه مسئولیت اجرای کار تا پایان دیوارچینی توسط مجری پذیرفته شود.

*** در کارهای تا ۷ سقف برای مجری حقوقی، خروج کار در پایان دیوارچینی و با تایید ناظر پروژه امکان پذیر است.

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختماناستان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۳-۲) اجرای صفر تا صد

*** ساختمانهای ۸ سقف و بالاتر با هر مترائ و ساختمانهای با مترائ بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع با هر تعداد طبقه

گروه ساختمانی	تا ۲۰۰۰ متر مربع	۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع	بیش از ۵۰۰۰ متر مربع
ج	۲۴ ماه	۳۰ ماه	-----
د	۲۴ ماه	۳۰ ماه	۴۰ ماه

جدول (۶) - حداقل زمان اجرای صفر تا صد در گروههای ساختمانی

زمان تعلیق و توقف کار	حداقل زمان در قرارداد
گروه "ج"	دو ماه
گروه "د"	سه ماه

جدول (۷) - حداقل زمان تعلیق و توقف

*** مدت زمان مازاد مورد نیاز برای تخریب و سازه نگهدارنده به حداقل مدت زمان قرارداد اضافه میشود.

۴. سرپرست کارگاه

۴-۱) مجریان حقیقی که صرفاً یک کار فعال دارند، مجاز به معرفی سرپرست کارگاه نیستند.

۴-۲) ارائه قرارداد سرپرست کارگاه در هنگام ثبت قرارداد اجراء الزامی است.

۴-۳) سرپرست کارگاه معرفی شده باید صلاحیت مجری طبق جدول زیر را داشته باشد.

حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده	حداکثر مترائ ناخالص ساختمان	حداقل پایه پروانه اشتغال به کار سرپرست کارگاه
تا ۳ طبقه	تا ۵۰۰ متر مربع	کاردان پایه ۳ یا مهندس مجری پایه ۳
تا ۴ طبقه	تا ۱۰۰۰ متر مربع	کاردان پایه ۲ یا مهندس مجری پایه ۳
تا ۵ طبقه	تا ۲۰۰۰ متر مربع	کاردان پایه ۱ یا مهندس مجری پایه ۳
تا ۶ طبقه	تا ۳۰۰۰ متر مربع	مهندس مجری پایه ۳
تا ۷ طبقه	تا ۶۰۰۰ متر مربع	مهندس مجری پایه ۲
بیش از ۷ طبقه	تا ۱۰۰۰۰ متر مربع	مهندس مجری پایه ۲

جدول (۸) - جدول حدود صلاحیت سرپرست کارگاه

- سرپرست کارگاه، نماینده تام الاختیار مجری است که باید بصورت تمام وقت در کارگاه حضور داشته باشد.
- فعالیت به عنوان سرپرست کارگاه توسط عضوی که پروانه مجری وی فعال است مشروط بر اینکه هیچ کار فعالی نداشته باشد مجاز است.
- ۴-۴) در شرکتهای حقوقی، مدیر عامل نمیتواند به عنوان سرپرست کارگاه فعالیت نماید.
- ۴-۵) ارائه لیست بیمه برای سرپرست کارگاه در پروژه هایی که مجری آن شرکت حقوقی است، الزامی است.

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختماناستان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۵. شرایط خارج کردن کار از تعداد کارهای فعال

*** در هنگام خروج کار یا تغییر سرپرست کارگاه، ارائه لیست بیمه سرپرست کارگاه برای پروژه هایی که مجری آن شرکت حقوقی هستند، الزامی است.

۵-۱) اتمام عملیات ساختمانی

- اخذ تاییدیه کتبی ناظر بر اساس فرم مربوطه
 - تحویل نقشه های ازیلیت نهایی سازه با مهر و امضای ناظر و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه نهایی
 - تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- تبصره ۱: با توجه به شرایط پروژه لازم است اتمام عملیات ساختمانی برای سازمان نظام مهندسی محرز شود.

۵-۲) نحوه عمل طبق بند ۹-۴-۸ میحث دوم:

در مورد خروج کار به دلیل تعلیق کار به میزان ۱۵٪ از زمان قرارداد، طبق بند ۹-۴-۸ میحث دوم، تشخیص فسخ قرارداد، ادامه کار یا اجازه اجرای پروژه دیگر با نظر سازمان نظام مهندسی خواهد بود و نظر او برای طرفین لازم الاجراست.

۵-۳) اتمام زمان قرارداد طبق بند ۹-۴-۵ میحث دوم:

- اخذ تاییدیه کتبی مراحل اجرا شده از ناظر بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه های ازیلیت سازه (تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظر و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- برای ادامه کار باید مجری ذیصلاح جدید توسط مالک معرفی شود. در صورت عدم معرفی مجری ذیصلاح توسط مالک، ناظر هماهنگ کننده باید وضعیت موجود را به شهرداری و سازمان گزارش کند. سازمان نظام مهندسی با ارسال نامه به شهرداری و دادستانی پیگیر توقف کار تا معرفی مجری ذیصلاح خواهد شد.

۵-۴) **اقاله قرارداد:** در صورتی که قبل از اتمام زمان قرارداد، مجری ذیصلاح و مالک خواستار قطع همکاری باشند، صرفاً با معرفی مجری ذیصلاح جایگزین، امکان خروج کار از تعداد کار فعال مجری ذیصلاح وجود دارد.

- اخذ تاییدیه کتبی مراحل اجرا شده از ناظر بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه های ازیلیت سازه (تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظر و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختماناستان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۵-۵) فسخ قرارداد:

- در صورت تخلف هر یک از طرفین از مفاد قرارداد و اراده طرف مقابل جهت فسخ قرارداد و تایید موارد در شورای داوری سازمان، کلیه کارها و صورت وضعیت امور انجام شده و نیز اطلاعات لازم در مورد پروژه، ظرف مدت یک ماه مبادله خواهد شد تا پروژه کمترین آسیب را ببیند.
- فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیتهای مدیر درمورد آن قسمت از کار که توسط وی انجام شده است نمیگردد.
- اخذ تاییدیه کتبی مراحل اجرا شده از ناظر بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه های ازبیلست سازه (تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظر و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- برای ادامه کار باید مجری ذیصلاح جدید توسط مالک معرفی شود. در صورت عدم معرفی مجری ذیصلاح توسط مالک، ناظر هماهنگ کننده باید وضعیت موجود را به شهرداری و سازمان گزارش کند. سازمان نظام مهندسی با ارسال نامه به شهرداری و دادستانی پیگیر توقف کار تا معرفی مجری ذیصلاح خواهد شد.

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختماناستان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۶. ساختار شکست اجرای مراحل مختلف اسکلت و دیوارچینی

در صورتی که قبل از اتمام پروژه، تغییراتی در زمینه مجری ایجاد شود، ساختار شکست مربوطه بر اساس جدول زیر خواهد بود:

جدول ساختار شکست اجرای اسکلت و دیوارچینی							
ردیف	مرحله پیشرفت عملیات				درصد جزء	درصد پیشرفت	
۱	فنداسیون	آرماتوربندی		۵۰٪	۱۰		
		قالب بندی		۳۵٪			
		بتن ریزی		۱۵٪			
۲	اسکلت (مجموع سقفها)	ستون	۲۵٪	آرماتوربندی	۶۵		
				قالب بندی			۴۰٪
				بتن ریزی			۱۰٪
		سقف	۷۵٪	آرماتوربندی			۶۰٪
				قالب بندی			۳۰٪
				بتن ریزی			۱۰٪
۳	خرپشته	اجرای ستون و سقف			۵	---	
۴	دیوارچینی	نبشی کشی و دیوارچینی			۲۰	---	
جمع کل عملیات			۱۰۰				

جدول (۹) - ساختار شکست اجرای اسکلت و دیوارچینی

*** مراحل اجرای قبل از فنداسیون شامل تخریب، گودبرداری و سازه نگهدارنده با توافق مجری و کارفرما می باشد.

اسفند ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختماناستان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۷. ضوابط عمومی

۱-۷) طبق نامه شماره ۱۹۰۳۰۸/۴۳۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۹ وزارت راه و شهرسازی، ارائه سوابق حرفه ای در امر اجرای اعضای هیات مدیره و سایر شاغلین امتیازآور شرکت بر اساس لیست بیمه و استمرار آن، جزو شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان مسکن و ساختمان می باشد.

۲-۷) فعالیت مجری ذیصلاح حقیقی قائم به شخص است، بنابراین هرگونه واگذاری پروژه به غیر، تخلف محسوب میشود.

۳-۷) در هر مرحله بتن ریزی لازم است مجری ذیصلاح، اطلاعات زیر را حداقل سه روز قبل از روز بتن ریزی به سرشماره مخصوص گروه نظارت (۳۰۰۰۷۲۲۷۱۱۲۲) ارسال نماید: (حضور مجری و ناظر در تمام مدت بتن ریزی الزامی است)

نام کامل مجری، شماره پروژه، کدنوسازی و پلاک ثبتی پروژه، روز بتن ریزی و مرحله بتن ریزی (فنداسیون، ستون-دیوار، سقف)

۴-۷) ناظران پروژه موظف هستند پروژه را تنها از مجری ذیصلاح یا سرپرست کارگاه رسمی پروژه تحویل گرفته و هرگونه اعلام نکات و مشکلات فنی باید در دفترچه فنی هر پروژه و به مجری ابلاغ گردد.

۵-۷) برای هر پروژه دفترچه فنی تعریف شده است تا به عنوان دفترچه سوابق فنی هر کار و پرمیت بتن ریزی استفاده شود. گزارشهای ناظر در این دفترچه باید به امضای ناظر، مجری و سراقیپ آرماتوربند برسد.

۶-۷) در هر پروژه، همزمان با پایان یافتن هر مرحله از اجرا، شناسنامه فنی توسط ناظر، مجری ذیصلاح و سراقیپ آرماتوربند تکمیل میگردد.

۷-۷) پایشهای منظم حضور یا عدم حضور مجری یا سرپرست کارگاه (بدون اطلاع رسانی قبلی)، گروههای پایش فنی (با اعلام بازه زمانی یک هفته ای برای بازدید)، نظارت فنی و نظارت عالیه (با اعلام قبلی روز و ساعت و حضور مجری و ناظر پروژه) با همکاری نظام مهندسی، اداره کل راه و شهرسازی و انجمن مجریان ذیصلاح، روی تمام پروژه ها فعال هستند. لازم است مجریان ذیصلاح و ناظران همکاری مناسب با تیمهای پایش و نظارت داشته باشند.

