

بسمه تعالی

رؤسای محترم سازمان مسکن و شهرسازی استانها

سلام علیکم

پیرو ابلاغ دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان به شماره ۵۶۰۹۶/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۷/۱۱/۲ و بخشنامه شماره ۴۰۰/۴۶۴۵۹ مورخ ۸۸/۹/۱۴، اصلاحات زیر به منظور رفع معضل گردش کار صدور پروانه ساختمانی و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان با استفاده از خدمات سازندگان مسکن و ساختمان در بخش اجرا جهت اقدام لازم ایفاد می گردد.

الف) اشخاص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان، چنانچه بخواهند خدمات خود را فقط در قالب قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)، ارائه دهند از شمول دستورالعمل فوق الذکر مستثنی و مطابق شرایط زیر احراز صلاحیت می شوند.

- ۱- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.
- ۲- در موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.
- ۳- عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا کانون کاردانهای استان.
- ۴- حداقل دوفرد از مدیران شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال به کار باشند که یک نفر آنان در رشته عمران و نفر بعدی می تواند در یکی از رشته های هفتگانه ساختمان و یا مرتبط با آن به استثنای رشته شهرسازی باشد و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند.
- ۵- ارائه سوابق حرفه ای در امر اجراء اعضاء هیأت مدیره وسایر شاغلین امتیازآور شرکت حسب مورد براساس ماده ۶ آیین نامه اجرایی و یا انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده می باشد.
- ۶- ظرفیت اشتغال سازندگان حقوقی و سایر شرایط لازم برای اخذ پروانه و تعیین حدود صلاحیت آنان در یک برش زمانی به شرح جدول ۱ می باشد.

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

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳			پایه سازنده حقوقی
		۲ نفر مهندس پایه ۱ ۱ نفر مهندس پایه ۲ یا ۳ و یا کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۲ ۱ نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۱ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان * ۱ نفر معمار تجربی *
بالاتر از ۱۰ طبقه	۱۰	۶	۵	۳	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده
۷	۵	۳			حداکثر تعداد کار
۱۴۰۰۰	۹۰۰۰	۶۰۰۰	۴۰۰۰	۲۵۰۰	حداکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)

* پایه پروانه اشتغال به کار اشخاص مذکور اختیاری است.

تبصره ۱: در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای پروانه اشتغال به کار باشد، به عنوان نماینده تام الاختیار مجری به صورت تمام وقت حضور داشته و به کارفرما، دستگاه نظارت، شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان معرفی شود که صلاحیت شخص مذکور مطابق جدول زیر می باشد.

جدول ۲- حدود صلاحیت رئیس کارگاه

پایه پروانه اشتغال به کار رئیس کارگاه	حداکثر متراژ ناخالص ساختمان	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
کاردان پایه ۳ معمار یا عمران	تا ۵۰۰	تا ۳ طبقه
کاردان پایه ۲ معمار یا عمران	" ۱۰۰۰	تا ۴ طبقه
کاردان پایه ۱ معمار یا عمران	" ۲۰۰۰	تا ۵ طبقه
مهندسی پایه ۳ معمار یا عمران	" ۳۰۰۰	تا ۶ طبقه
مهندسی پایه ۲ معمار یا عمران	" ۶۰۰۰	تا ۷ طبقه
مهندسی پایه ۱ معمار یا عمران	" ۱۰۰۰۰	بیش از ۷ طبقه

تبصره ۲: حداکثر زیر بنای هر یک از کارهای اجرایی سازندگان حقوقی در پایه های ۲، ۳، و ۱ به ترتیب ۳۰۰۰، ۶۰۰۰ و ۱۰۰۰۰ متر مربع می باشد

تبصره ۳: برای کارهای اجرایی با زیر بنای بیش از ۱۰۰۰۰ متر مربع استفاده از خدمات سازندگان حقوقی که براساس مواد فوق الذکر و سایر مواد مندرج در دستور العمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان تعیین صلاحیت شده اند، الزامی است.

ب) اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال به کار در رشته عمران یا معماری اگر بخواهند خدمات خود را فقط در قالب قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) ارائه دهند مطابق جدول زیر تعیین صلاحیت می شوند.

جدول شماره ۳ - حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان در هر برش زمانی که به صورت پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.

پایه سازنده حقیقی	پایه ۳ کاردانی پایه های ۱ و ۲ معمار تجربی	پایه ۲ کاردانی	پایه ۱ کاردانی	پایه ۳ مهندسی	پایه ۲ مهندسی	پایه ۱ مهندسی
حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده	۲	۳	۴	۵	۶	۷
حداکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)	۳۰۰	۶۰۰	۱۰۰۰	۱۵۰۰	۲۵۰۰	۳۵۰۰

تبصره ۱: تعداد کار مجاز اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان یک کار می باشد و چنانچه آن کار به مرحله اتمام عملیات سفتکاری برسد سازنده می تواند کار دیگری را تقبل تعهد اجرا نماید مشروط بر آنکه برای کار اول خود یک نفر رئیس کارگاه مطابق شرایط مندرج در جدول شماره ۲ تعیین نماید.

تبصره ۲: اشخاص حقیقی طراح یا ناظر در صورتیکه بخواهند در بخش اجرا فعالیت نمایند به منظور تطبیق شرایط و فقط یکبار، ۵۰٪ ظرفیت مصرفی در بخشهای نظارت یا طراحی از درصد ظرفیت اشتغال به کار ایشان در بخش اجرا کسر و ظرفیت اجرای شخص مذکور محاسبه می شود.

ج) اشخاص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان که مطابق دستورالعمل فوق الاشعار تعیین صلاحیت شده اند. چنانچه بخواهند صرفاً بصورت پیمانکاری (اجرای ساختمان با مصالح) فعالیت نمایند می توانند از افزایش ظرفیت اشتغال به کار به شرح جدول زیر استفاده نمایند.

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

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

تبصره ۱: با ابلاغ این اصلاحیه، تبصره ۳ جزء ۱۰ از بند الف ماده ۲ دستورالعمل شماره ۵۶۰۹۶/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۷/۱۱/۲ لغو و پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری چنانچه سایر موارد مربوط به دستورالعمل مذکور را رعایت نمایند مشمول افزایش ظرفیت مندرج در جدول شماره ۴ می شوند.

تبصره ۲: پیمانکاران مذکور به منظور تطبیق پروانه اشتغال به کار خود با شرایط مندرج در تبصره ۱ باید حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ ۸۹/۴/۱۳ اقدام نمایند بدیهی است ادامه کارهای اجرایی قبلی بلا مانع و تقبل تعهد کارهای جدید فقط در مهلت مقرر مذکور امکان پذیر می باشد.

تبصره ۳: اشخاص حقوقی مشمول بند (ج) می توانند حداکثر نصف ظرفیت اشتغال به کار خود را مطابق جدول شماره ۴ بصورت قرارداد پیمان مدیریت استفاده نمایند. مشروط بر اینکه مجموع ظرفیت اشتغال به کار ایشان از مفاد جدول فوق تجاوز ننماید.

تبصره ۴: استفاده از خدمات رئیس کارگاه با رعایت حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۲ این دستورالعمل برای اشخاص حقوقی مشمول بند (ج) الزامی است.

تبصره ۵: قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (پیمانکاری) باید به تأیید سازمانهای مسکن و شهرسازی و نظام مهندسی ساختمان استان برسد.

اصلاحیه سایر مواد دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان متعاقباً ابلاغ می شود.

سید قوام الدین شاهرخی
مدیرکل دفتر سازمانهای مهندسی
و دستگاههای حرفه ای

تاریخ صادره: 1403/08/12

شماره صادره: ۲۵۱۶۹/۱۲۰۰/۱۴۰۳/ص

پیوست: ندارد

فوریت: فوری

محرمانگی: عادی

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

« بسمه تعالی »

جهش تولید با مشارکت مردم

جناب آقای کریمی آنچه

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران

موضوع: اصلاح ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقوقی مسکن و ساختمان و اعمال بند ۵ اصلاحیه دستورالعمل شماره ۲۰۸۲۸/۴۳۰ مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۰۲

سلام علیکم

احتراماً، همانگونه که مطلعید برابر بند (ج) اصلاحیه دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان شماره 20828/430 مورخ 02/04/1389 آن و همچنین ابلاغیه شماره 111869 / 430 مورخ 1403 / 07 / 21 با موضوع راهنمای صدور، تمدید، ارتقاء، تغییر، تعلیق و لغو پروانه های اشتغال به کار اشخاص حقوقی، آن دسته از اشخاصی که مطابق دستورالعمل یادشده تعیین صلاحیت شده اند، چنانچه بخواهند صرفاً به صورت پیمانکاری (اجرای ساختمان با مصالح) فعالیت نمایند، می توانند از افزایش ظرفیت اشتغال به کار به شرح جدول شماره 4 آن استفاده کرده که در این رابطه مبنای ظرفیت اولیه ایشان حدود مندرج در جدول شماره 4 بخشنامه شماره 02/100/56096 مورخ 02/11/1387 خواهد بود. مع الوصف در سنوات اخیر با بی توجهی سازمان استان نسبت به نوع فعالیت و قراردادهای ظرفیت اشتغال ملاک عمل در سامانه سازندگان آن سازمان با عدول از شرط یادشده برای اشخاص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان پایه 1، 2 و 3 معادل 60000، 30000 و 10000 لحاظ و محسوب شده است.

لذا به منظور رعایت صحیح اصلاحیه فوق -همانگونه که پیش از این مکرراً تذکر داده شده است- ضروری است از تاریخ این ابلاغ، افزایش ظرفیت مذکور در سامانه سازندگان برابر نص صریح بخشنامه صرفاً برای قراردادهای پیمانکاری (اجرای ساختمان با مصالح) در نظر گرفته شده و همچنین مطابق تبصره 5 ذیل بند (ج)، کلیه این دسته از قراردادهای نیز می بایست بدو به تایید این اداره کل و آن سازمان برسند. در همین ارتباط وفق تبصره 3 همان بند، اشخاص حقوقی مذکور می توانند حداکثر نصف ظرفیت اشتغال به کار خود را مطابق جدول شماره 4 به صورت قرارداد پیمان مدیریت استفاده نمایند مشروط بر اینکه مجموع ظرفیت اشتغال به کار ایشان از جدول فوق تجاوز ننماید. بدیهی است عدم رعایت این موضوع، تخلف شخص حقوقی و آن سازمان از دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی محسوب خواهد شد.

حسین جنتی

مدیر کل

عبدالرضا غفوری

سرپرست معاونت مسکن و ساختمان از طرف



نامته های قائم مهر برجسته بی دبیرخانه مرکزی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران از درجه اعتبار

رمزنامه: g۰۴۵۰j۷۱p&

سابقه می باشد.

شماره: ۸۸۹۲۳۲۲

تلفن: ۸۸۹۲۱۵۰۳

شماره: ۸۸۹۰۷۰۱۷

تلفن: ۸۸۹۲۳۰۰۱

شماره: ۴۰۰۸۳

تلفن: ۲۱۰۸۳۰۰۱

ساختمان شماره ۱: تهران، خیابان شهید سپید فری، خیابان شهید گلستر، روبروی سفارت لبنان، پلاک ۸۰

ساختمان شماره ۲: تهران، خیابان کریمخان زند، خیابان استاد نجف‌اللهی شمالی، پلاک ۳۰۳

ساختمان شماره ۳: تهران، خیابان شهید سپید فری، خیابان شهید گلستر، روبروی وزارت، پلاک ۸۴

پست الکترونیکی اداره کل: info@Trudo.ir سایت: www.tehran.mrud.ir