



شهرداری اصفهان



سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان اصفهان

طرح اصلاح ساختار صدور پروانه های ساختمانی

شهرداری اصفهان

حوزه معاونت شهرسازی معماری

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان اصفهان

گروه تخصصی معماری

بهمن ماه ۱۳۹۰

طرح اصلاح ساختار صدور پروانه های ساختمانی

مقدمه :

اگرچه عوامل متعددی در حوزه ساخت و ساز شهری و اوضاع کیفی و کمی آن دخالت مستقیم و غیر مستقیم دارند ، اما بطور قطع حوزه اداری و تشکیلاتی ناظر بر امور مختلف بیشترین تاثیر را در خوب و بد موضوعات و چگونگی برآیند نتایج حاصله دارا میباشد .

سیستمهای تعریف شده و مورد استفاده در جریانات و روشهای اداری صدور پروانه های ساختمانی و مراحل مختلفی که در زیر مجموعه های آن طی میشود ، میتواند در صورت ناکارآمدی و عدم تناسب با نیازها و خارج از انطباق با موضوعات متعدد ، موجب تولید اشکالات و نارسائیهایی را بنماید و در نتایج بدست آمده تاثیرات منفی و بازدارنده ای را باعث شوند ، عوارضی که ماحصل کاریعی ساخت و ساز شهری را تحت تاثیر قرار دهند .

بر اساس اصول علمی ، ضرورت دارد تا سیستم و روشهای مورد استفاده و ساختارهای تعریف شده مربوطه در ساخت و سازهای شهری در دوره های منطقی و متناسب ، در تمام امور و بخش های مختلف مورد ارزیابی و تحلیل و بررسی همه جانبه و کارشناسی واقع و همواره امور منطبق با نیازها اصلاح و هماهنگ شده ، افزایش بهره وری و ارتقاء مجموعه فعالیتها را تضمین شود .

تحولات و دگرگونیهای حادث شده در حوزه های مختلف ساخت و ساز در دهه های اخیر و ثابت ماندن نسبی روشها و سیستم های کاری مورد استفاده ، موجب شد تا دستگاههای مسئول در طرح خود شناسی تحلیلی مربوط بخود، به ضرورت ارزیابی و انجام اصلاحات ساختاری در سیستم و روشهای مورد استفاده سازمانی و گردش امور پی برده و در صدد تعریف شیوه ها و روشهای کاری مناسب و منطبق با نیازهای روز در انجام وظائف قانونی خود برآیند .

آنچه به دنبال میآید نتیجه فعالیتهای برنامه ریزی در این راستا میباشد .

منشور ساخت و ساز شهری

پلان راه سازمانی ، تعاملات و تقسیم وظایف

دو رکن اصلی و مسئول در حوزه ساخت و ساز شهری که بحکم قانون دارای وظائف مشخص و تعریف شده ای میباشند ، شهرداری اصفهان - حوزه معاونت شهرسازی و معماری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان - گروه تخصصی معماری ، با احساس نیاز در برخورد با موضوعات مختلف ناظر بر صنعت ساختمان ، با درک و احساس نیاز در تحلیل و بازنگری روشها و شیوه های مورد استفاده فعلی ، در فعالیتی مشترک ، با برگزاری جلسات کارشناسانه و توجهات خاص و مورد نیاز به راه کارهای تازه ای دست یافته که تماما بر محور فعالیتهای مشترک و تعاملات سازمانی واقع شده و راه ارتقاء بخشیدن شرایط فعلی و تدارک فضاهای کاری مناسب و پاسخگو در زمینه های مختلف را در قالب همکاریهای همه جانبه و فراگیر و تقسیم وظائف با رویکردهای قابل قبول دانسته و بر این اساس دستور العمل ویژه ای با محتویات زیر تهیه و با تصویب طرفین و فراهم شدن شرایط لازم و مناسب بموقع اجرا قرار خواهد گرفت .

الف - دیدگاه ها :

از آنجائیکه چارچوب کلی و اعتقادات ناظر بر جلسات کارشناسی دارای رویکردهای مشترک و همسو بوده ، در دسته بندی زیر شکل میپذیرد :

- ضرورت تقسیم عملکردهای سازمانی و تفکیک وظائف و مسئولیتهای بدو بخش اداری - مدیریتی و کنترل - نظارتی .

- سپردن تمامی امور اداری و مقرراتی ناظر بر فعالیتهای ساخت و ساز در حوزه های اعمال تحقق مقررات و ضوابط طرحهای تفصیلی شهر ، اعمال مدیریت و نظارت بر صدور پروانه های ساختمانی و مجوزات و اسناد متعلق به ساخت و ساز شهری ، نظارت عالی بر فعالیتهای ساخت و ساز و غیره بر اساس تفاهم نامه تقسیم وظائف به شهرداری اصفهان .

- واگذاری اعمال کنترلهای مختلف در جهت ارتقاء کیفیت کار و خدمات مهندسی و نظارت بر فعالیتهای اجرای پروژه های ساختمانی شهری در مراحل مختلف به سازمان نظام مهندسی .
- هدف گذاری ، برنامه ریزی ، سیاست گذاری ، تدارکات اداری و تشکیلاتی و اموری که در رابطه با موضوعات مربوطه میباشد با همکاری و توأما توسط طرفین تهیه و بموقع استفاده قرار خواهد گرفته مورد بهره برداری واقع میشود .

ب - اهداف :

- اهداف پیش رو بنا به اقتضای امور در دستور کار قرار گرفته و تحقق آنها موجب دستیابی به منویات منظور شده در روند انجام موضوعات مورد توجه خواهد بود .
- تشکیل شورای هماهنگی مرکب از نمایندگان حوزه معاونت شهرسازی و معماری و گروه تخصصی معماری سازمان نظام مهندسی .
- تحقق طرح اصلاح ساختار صدور پروانه های ساختمانی با رویکرد تسریع و تسهیل امور اداری و عملی نمودن طرح نظارت عالی و هماهنگ کننده پروژه های ساختمانی شهری توسط مهندسين معمار ، طرح معمار محور .
- آزادی گردش اطلاعات فنی مربوط به حوزه ساخت و ساز در جامعه مهندسی .
- برگزاری دوره های تکمیلی آموزش های حرفه ای برای دانش آموختگان رشته های معماری پس از فارغ التحصیلی از دانشگاه ها با هدف آموزش و وظائف حرفه ای و حقوقی مندرج در قوانین مقررات ملی ساختمان ، ضوابط شهرسازی در طرح تفصیلی اصفهان و سایر مقررات .
- استفاده بهینه از فرآیند تکنولوژی تبادل اطلاعات موجود در شهرداری اصفهان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان .
- برگزاری نشست ها و گرد همایی های فنی - مدیریتی با مشارکت با اعضاء معمار سازمان .
- تحقق سیاستهای برون سپاری فعالیتهای و استفاده از نیروهای متخصص خارج از حوزه اداری سازمانی در جهت افزایش و ارتقاء بهره وری و سرعت کار .
- توسعه و گسترش هماهنگ با نیازها ، در بخش فعالیتهای نظارتی و کنترل عالی و مضاعف در

خدمات ارائه شده توسط جامعه فعال مهندسی .

- برگزاری جلسات و نشستهای تخصصی ، همایشها ، سمینارهای و بمنظور ارتقاء دانش و ظرفیت های علمی - تخصصی مهندسين فعال در صنعت ساختمان .
 - مانیتورینگ و نظارت کامل و مستمر از فرآیندها و سیستمهای مورد استفاده و انجام اصلاحات ضروری و مورد نیاز .
 - استفاده از فن آوریهای نو و امکانات (آی تی) و سیستمهای مناسب در عرصه های مختلف .
 - اطلاع رسانی عمومی و ارتقاء فرهنگ شهروندی با استفاده از ابزارهای مناسب .
- بدیهی است حوزه های مختلف مربوط از قبیل تکنولوژی ساخت و ساز ، نیروی انسانی فعال در صنعت ، استفاده از مجریان ذیصلاح ، مصالح ساختمانی استاندارد و غیره میبایستی بطور هماهنگ و کارآمد تاثیرات مثبت و سازنده خود را در چرخه فعالیتها داشته و سلامت و توفیق لازم را تضمین نمایند .

حوزه معاون شهرسازی معماری

شهرداری اصفهان

گروه تخصصی معماری

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

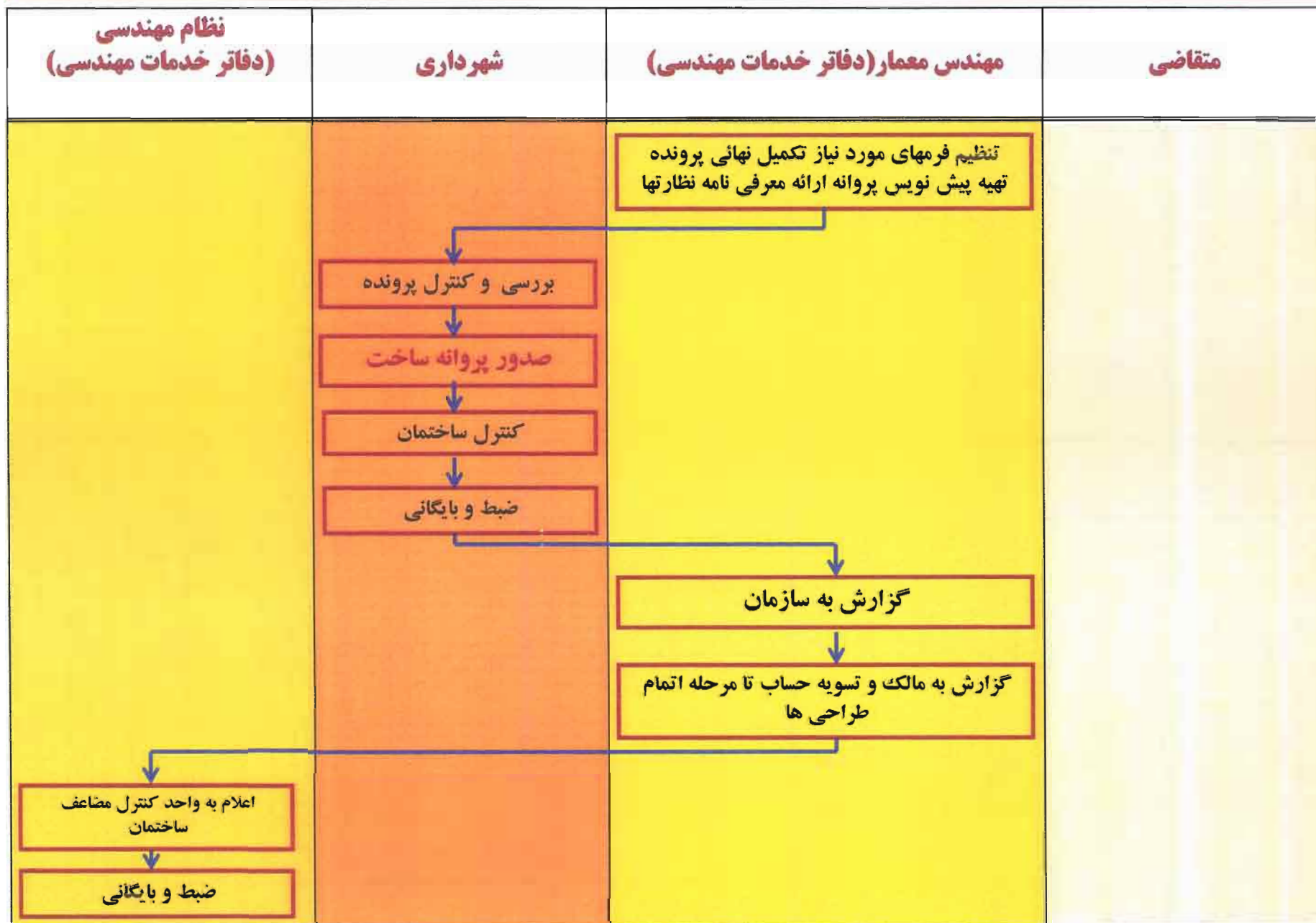
نمودار گردش کار

صدور پروانه های ساختمانی

نمودار گردش کار صدور پروانه های ساختمانی



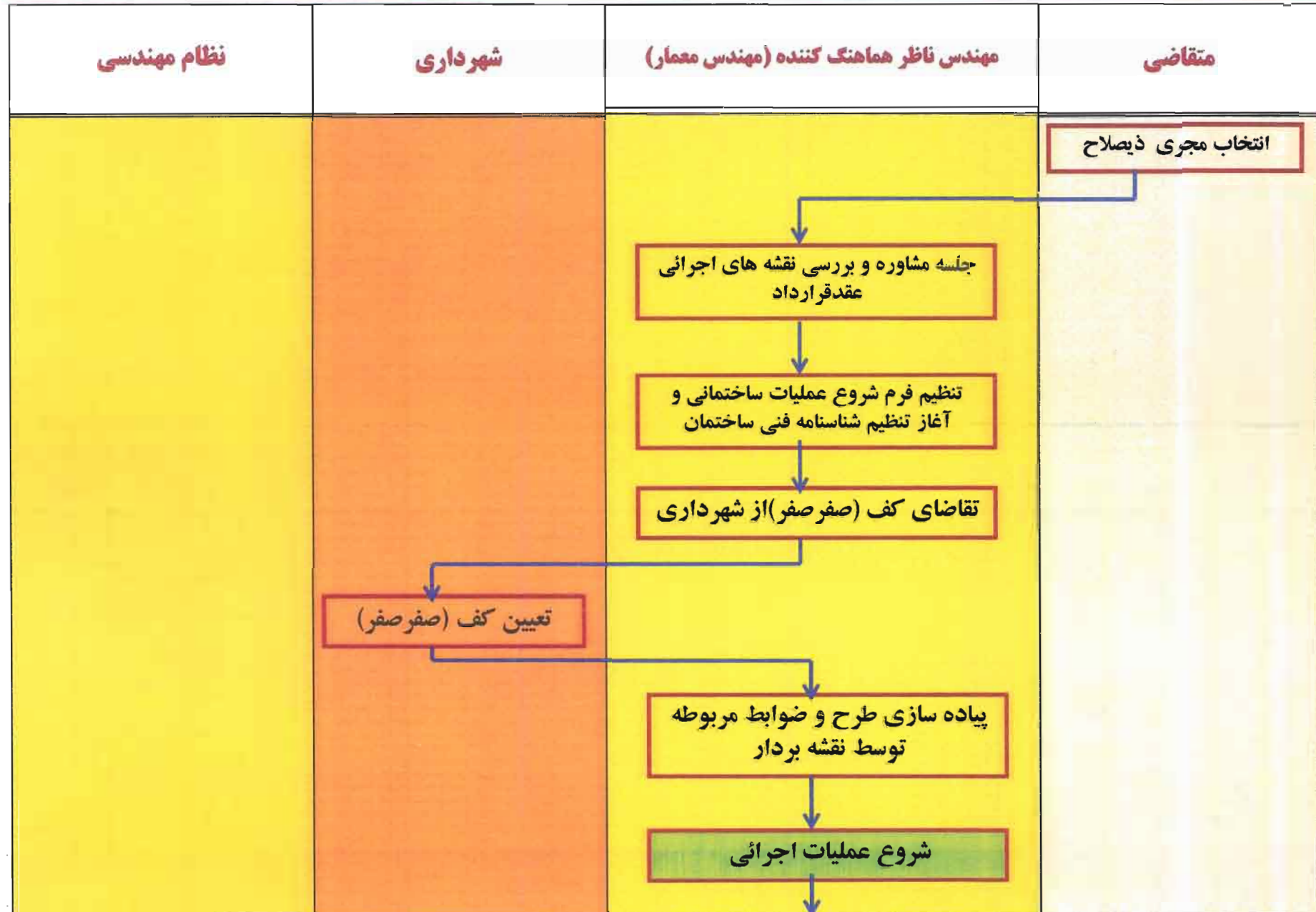
نمودار گردش کار صدور پروانه های ساختمانی



نمودار مراحل مختلف ساخت و ساز

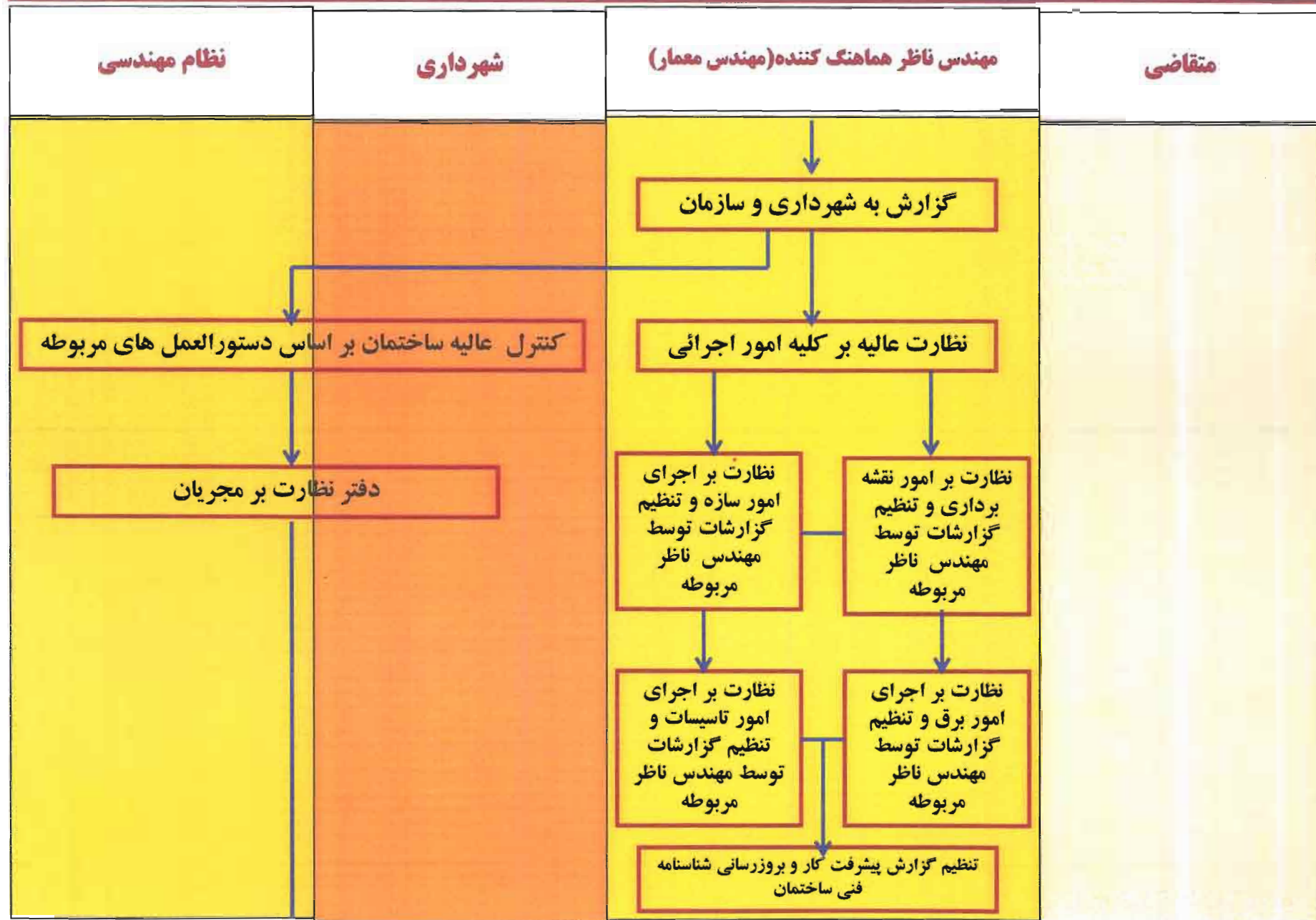


نمودار مراحل مختلف ساخت و ساز - بخش دوم طرح اصلاح ساختار



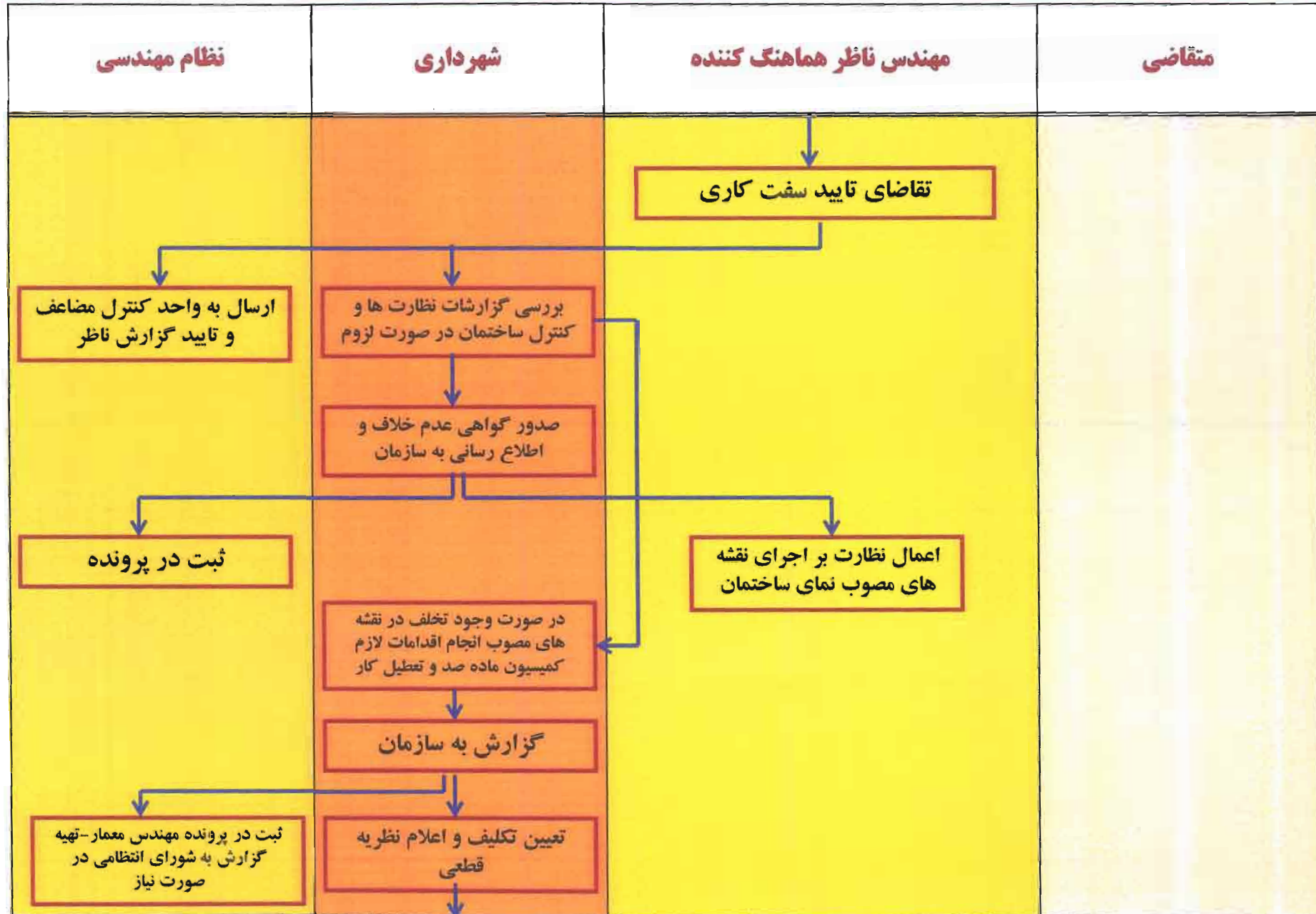


نمودار مراحل مختلف ساخت و ساز - بخش دوم طرح اصلاح ساختار



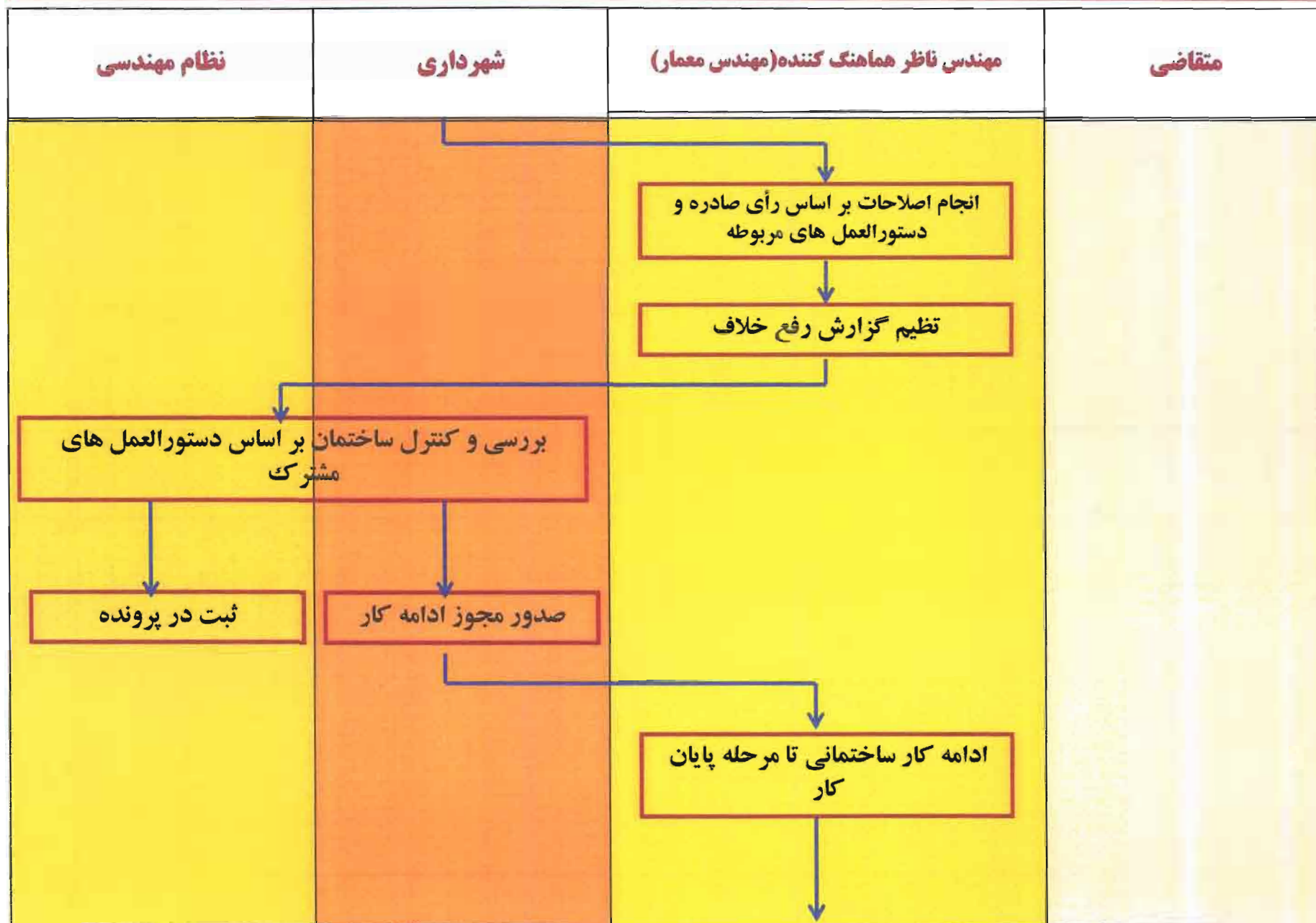


نمودار مراحل مختلف ساخت و ساز - بخش دوم طرح اصلاح ساختار



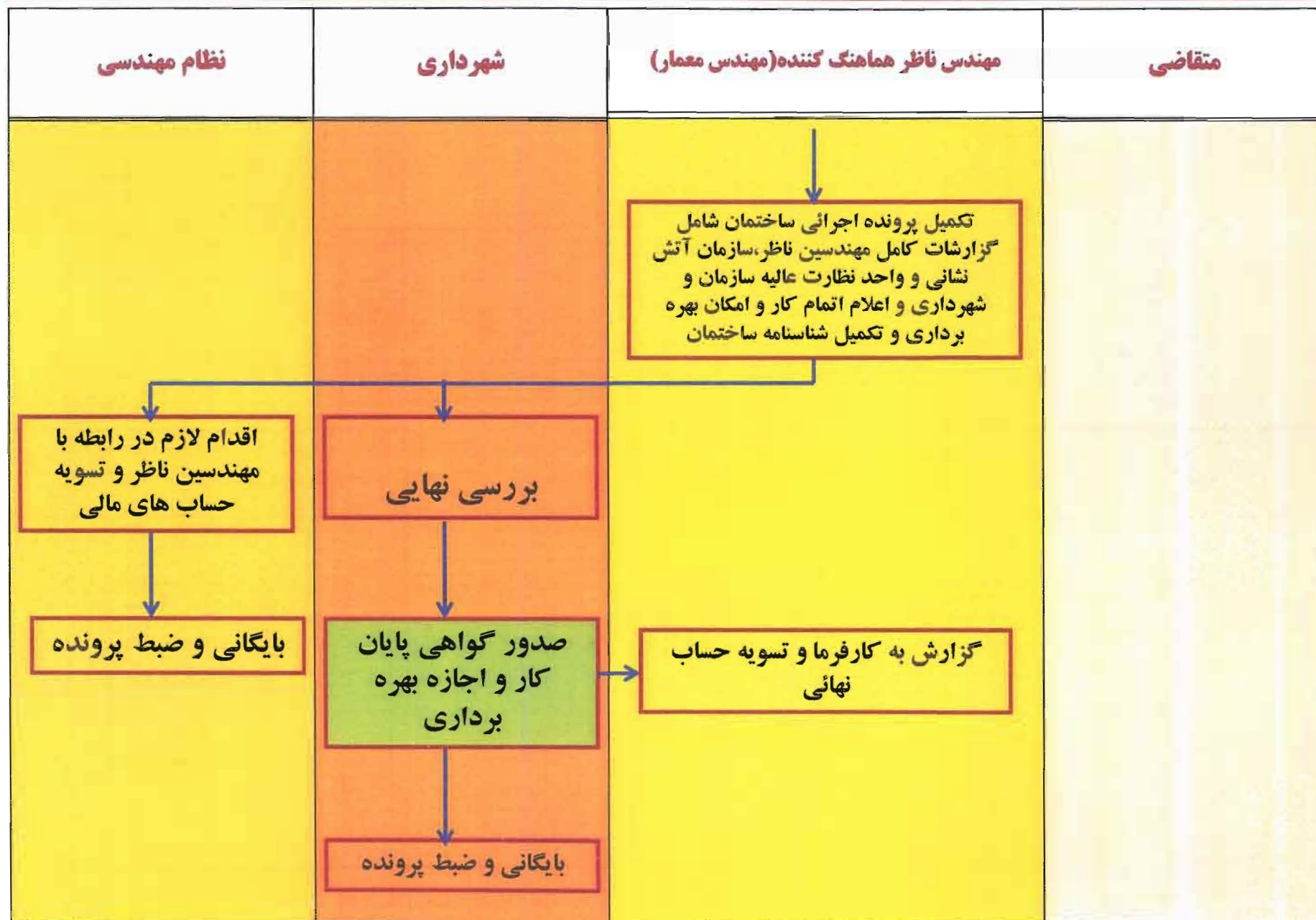


نمودار مراحل مختلف ساخت و ساز - بخش دوم طرح اصلاح ساختار





نمودار مراحل مختلف ساخت و ساز - بخش دوم طرح اصاح ساختار



مرحله اول / قسمت اول

۱ - تعریف طرح و مطالعات پایه :

۱-۱- مذاکره و تبادل نظر با «صاحب کار» برای آگاهی از خواست های «صاحب کار» در ارتباط با طرح.
تبصره: در این مرحله مهندس معمار موظف است بر پایه ضوابط و مقررات طرح های مصوب شهری و نیز دستور العمل های مربوطه به کارفرما جهت دست یابی به اهداف وی مشاوره دهد.

۲ - تحلیل خصوصیات محوطه (زمین) اجرای طرح :

۲-۱- بازدید محلی و کسب اطلاعات از وضعیت و موقعیت محوطه (از لحاظ : محدوده، همسایگی، وسعت، شیب عمومی، منظر، ... عوارض طبیعی مشهود، آثار زیست محیطی، ...، مستحدثات و تأسیسات موجود در زمین).
تبصره: در موارد ضروری، حسب تشخیص مشاور معمار طرح، برداشت حدود و عوارض و تهیه نقشه محوطه (زمین اجرای طرح) به مهندس نقشه بردار ارجاع خواهد شد.
۲-۲- بررسی وضعیت محوطه به لحاظ مجموعه ضوابط و مقررات (شهرسازی، شهرداری و ...) ناظر بر احداث ساختمان در زمین مزبور.

تبصره: در مواردی که ملک در محدوده بافت تاریخی و یا سایر مناطق ویژه تعیین شده قرار داشته باشد، استعلام ضوابط و مقررات خاص ساخت و ساز از سازمان میراث فرهنگی و سایر سازمانهای مربوطه توسط مهندس معمار صورت می پذیرد.

۲-۳- تنظیم و تکمیل پرونده مطابق با لیست ارائه شده توسط دستگاه مسئول صدور پروانه.

۲-۴- ارائه پرونده تکمیل شده به شهرداری منطقه جهت اعلام ضوابط، مقررات و دستورالعمل های مربوطه به ملک مورد تقاضا.

۲-۵- مذاکره و تبادل نظر با کارفرما در باب پرونده به انضمام مجموعه ضوابط، مقررات و دستورالعمل های ارائه شده توسط شهرداری منطقه.

۳ - بررسی و تعیین کلیات سایر عوامل مؤثر در اجرای طرح :

۳-۱- جمع بندی کلیات مطالعات، و تنظیم و تعدیل کلی برنامه صاحب کار در خصوص طرح.
۳-۴- بررسی مقدماتی منظومه های سازه مناسب طرح از لحاظ سطح فن شناختی رایج، وجه اقتصادی، ...، امکانات تامین مصالح.

۴ - تنظیم معیارهای مؤثر در تهیه طرح :

۴-۱- تعیین خصوصیات کمی طرح :
(جانمایی، سطح اشغال، متراژ تقریبی زیر بنا، ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان، تعداد و ترکیب واحدها و کاربری هر واحد ساختمان و ...)
۴-۲- تعیین خصوصیات کیفی طرح :
(کیفیت: طراحی معماری، مصالح ساختمانی، تجهیزات و تأسیسات، تزئینات، ...).

توضیح: معیارهای تنظیم شده می باید، علی الاصول، مترادف با ضوابط و مقررات اعلام شده از طرف شهرداری باشد. در صورت مغایرت، توجیه و جلب توافق فنی شهرداری منطقه براساس مراتب و مدارک اداری رسمی الزامی است.

۳-۴- مذاکره و تبادل نظر با کارفرما در باب طرح پیشنهادی و انجام اصلاحات در صورت نیاز.

۴-۴- ارائه طرح پیشنهادی به شهرداری منطقه جهت بررسی، تصویب و صدور پیش پروانه.

توضیح: مهندس معمار می بایست در مراحل بررسی طرح در شهرداری حضور داشته باشد.

۴-۵- انجام اصلاحات لازم در صورت نیاز بر اساس پیشنهادات، شهرداری منطقه و ارائه مجدد جهت بررسی، تصویب و صدور پیش پروانه.

خدمات قسمت اول / مرحله اول با توجیه قابلیت اجرایی معیارهای مزبور و توافق رسمی صاحب کار با کلیات آن ها کامل شده و خدمات قسمت دوم / مرحله اول با اتکاء به معیارهای مذکور ادامه خواهد یافت.

مرحله اول / قسمت دوم

۵ - تهیه طرح (های) معماری :

- ۵-۱- تهیه طرح معماری ساختمان و محوطه بر اساس پیش پروانه صادر شده توسط شهرداری منطقه.
- ۵-۲- تعیین منظومه های مناسب تاسیسات برقی و مکانیکی ضروری با توجه به برنامه طرح.

۶ - تهیه نقشه ها و گزارش های توجیه:

- ۶-۱- نقشه های محوطه : موقعیت استقرار ساختمان (ها)، طرح محوطه و راه های دسترسی سواره و پیاده در ارتباط با معابر شهری (با ذکر نام و عرض معابر) و قطعات (پلاک های) هم جوار، مقیاس حداقل (۱/۲۵۰) با انعکاس جهت جغرافیایی.
 - ۶-۲- نقشه طبقات به تفکیک هر طبقه، مقیاس حداقل (۱/۱۰۰).
 - ۶-۳- نقشه بام (ها) مقیاس حداقل (۱/۱۰۰).
 - ۶-۴- نقشه نمای کلیه جوانب عیان همراه با نمایش مصالح نماسازی پیشنهادی، مقیاس حداقل (۱/۱۰۰).
 - ۶-۵- نقشه مقاطع طولی و عرضی با نمایش ارتباطات عمودی طبقات، مقیاس حداقل (۱/۱۰۰).
 - ۶-۶- گزارش توجیهی شامل توضیحات و محاسبات ضروری برای معرفی طرح و نحوه انطباق آن با مقررات و ضوابط ذیربط.
- تبصره ۲-** کلیه نقشه های مربوط به زیربنای ۲ - ۶ الی ۵ - ۶ علاوه بر طرح معماری می باید، حسب مورد، شامل اطلاعات اساسی مربوط به : ابعاد اصلی محوطه و کلیات سازه پیشنهادی، محورها و فواصل مقدماتی محوره های سازه، ابعاد و اندازه های اصلی، محل نصب وسایل و تجهیزات مربوط به خدمات بهداشتی و آشپزخانه ها و ... و ملاحظات ذیربط باشد.

توافق رسمی صاحب کار با طرحهای تهیه شده و مشخصات فنی پیشنهادی و متعاقباً تصویب نقشه ها و گزارش ذیربط توسط شهرداری به منزله پایان خدمت قسمت دوم / مرحله اول تهیه طرح معماری خواهد بود. خدمات مرحله دوم براساس نقشه های معماری مصوب شهرداری با ترتیبات تعیین شده توسط مراجع ذیربط ادامه خواهد یافت.

مرحله دوم

۱- هماهنگی در محاسبات فنی :

۱-۱- محاسبات فنی سازه، توسط مهندس سازه طرح براساس " شرح خدمات ذریبط مهندس سازه " با هماهنگی کامل و منسجم با مهندس معمار انجام پذیرد.

تبصره: در موارد ضروری حسب تشخیص مهندس عمران و یا مهندس سازه طرح با هماهنگی و اطلاع مهندس معمار، آزمایش مکانیک خاک به عمل آمده و محاسبات سازه بر اساس نتایج آزمایش مذکور انجام خواهد شد.

۱-۲- محاسبات فنی و طراحی منظومه تأسیسات مکانیکی طرح، توسعه مهندس تأسیسات مکانیک طرح براساس شرح خدمات مهندس تأسیسات مکانیکی با هماهنگی کامل و منسجم با مهندس معمار انجام پذیرد.

۱-۳- محاسبات فنی و طراحی منظومه تأسیسات برقی طرح، توسعه مهندس تأسیسات برقی طرح براساس شرح خدمات مهندس تأسیسات برقی با هماهنگی کامل و منسجم با مهندس معمار انجام پذیرد.

تبصره : موارد منعکس در بند های (۱-۲) و (۱-۳) فقط در صورت لزوم قانونی و یا تمایل صاحب کار و یا صلاحدید مهندس معمار با توجیه جوانب فنی مؤثر انجام خواهند شد.

۲- هماهنگی در تهیه نقشه های اجرایی سازه و تأسیسات برقی و مکانیکی :

۲-۱- تهیه نقشه های اجرایی سازه، شامل: محوربندی، نقشه شالوده ها، پوشش طبقات، ... و ابعاد ستون ها، تیرها، شالوده ها و ... و جزئیات اجرای : ... و برآوردهای ضروری ذریبط (توسط مهندس سازه طرح براساس صورت نقشه های منعکس در شرح خدمات ذریبط مهندس سازه باید با هم آهنگی کامل و منسجم با مهندس معمار صورت پذیرد.

تبصره : کلیه موارد فنی منعکس در نقشه های مزبور، حسب مورد، می باید منطبق بر «مقررات ملی ساختمانی ایران» و «مشخصات فنی عمومی کارهای ساختمانی» باشد.

۲-۲- تهیه نقشه های تأسیسات مکانیکی شامل: آب سرد و گرم مصرفی، جمع آوری و دفع فاضلاب، جمع آوری و دفع آب باران، ...، گاز رسانی، تأسیسات حرارتی و برودتی، تعویض هوا و تهویه مطبوع، ... تامین و توزیع انرژی گرمایی و سرمایی باید برحسب نیاز طرح و توسط مهندس تأسیسات مکانیکی طرح براساس شرح خدمات بخش تأسیسات مکانیکی با هم آهنگی کامل و منسجم با مهندس معمار طرح انجام پذیرد.

تبصره ۳- کلیه موارد فنی منعکس در نقشه های مزبور، حسب مورد، می باید منطبق بر «مقررات ملی ساختمانی ایران» و «مشخصات فنی عمومی کارهای تأسیسات مکانیکی» باشد.

۲-۳- تهیه نقشه های تأسیسات برقی شامل: منظومه های روشنایی، پریزهای برق، تغذیه دستگاهها و تجهیزات تابلوهای برق، برق، اضطراری، ...، تلفن، تلویزیون، دریاژکن، اعلام حریق صوتی، ... آسانسور و سایر تأسیسات خاص مورد نیاز باید بر اساس نیاز طرح توسط مهندس تأسیسات برقی طرح بر اساس شرح خدمات مهندس تأسیسات برق با هماهنگی کامل و منسجم با مهندس معمار انجام پذیرد.

تبصره ۴- کلیه موارد فنی منعکس در نقشه های مزبور، حسب مورد، می باید منطبق بر «مقررات ملی ساختمانی ایران» و «مشخصات فنی عمومی کارهای تأسیسات برقی» باشد.

تبصره عمومی ماده ۲- موارد منعکس در بندهای (۲-۲) و (۲-۳) فقط در صورت لزوم قانونی و یا تمایل صاحب کار و یا صلاحدید مهندس معمار با توجیه جوانب فنی مؤثر انجام خواهد شد.

۳- تهیه نقشه های اجرایی معماری :

تهیه نقشه های اجرایی معماری (مطابق صورت پیوست) به صورتی که وضعیت اجرایی کلیه قسمت ها و جزئیات اصلی طرح مشخص گردد به شرح زیر :

۳-۱- نقشه محوطه و موقعیت طرح در محوطه، با مقیاس حداقل (۱/۲۵۰) شامل اطلاعات ذیل :

- حدود ثبتی محوطه با اراضی هم جوار،

- دسترسی های ارتباطی با معابر اطراف

- طرح ها، ضوابط، مقررات شهری مرتبط با محوطه (اصلاحی معابر، حدود استقرار ساختمان، ...) براساس «دستور تهیه نقشه شهرداری».

- جهت های عمده شیب زمین (نمایش متناسب با اهمیت شیب به ترتیب از طریق رسم خطوط تراز، برش محوطه در جهات اصلی، ...، رقوم های ارتفاعی)

- موقعیت استقرار ساختمان (ها) و وضعیت فضاهای باز،

- وضعیت دسترسی های ساختمان با عناصر محوطه و معابر اطراف،

- اندازه گذاری کامل ابعاد و فواصل ساختمان و محوطه و عناصر اصلی محوطه برحسب متر طول.

۳-۲- نقشه طبقات به تفکیک هر طبقه، با مقیاس حداقل (۱/۵۰) ، شامل اطلاعات ذیل:

- محورهای اصلی و فرعی ساختمان و فواصل آنها برحسب متر طول،

- طرح معماری طبقه موردنظر در مجموعه ساختمانی (با تعیین ارتفاع برش افقی)،

- ابعاد عمده ساختمان و طبقه موردنظر رقوم های نماینده ارتفاع سطوح،

- مساحت و کاربری فضاهای مختلف طرح، همراه با نمایش وسایل مختلفی که می باید در محلهای خاص نصب شوند (وسایل خدمات بهداشتی، ...، وسایل تأسیساتی)،

- نحوه انطباق با طرح و نقشه های سازه (ستونها، بادبندها، ...، درزهای انبساط) انواع مصالح مصرفی، ملاحظات مربوط به طرح های تأسیسات برقی و مکانیکی،

- اندازه گذاری کامل داخل طبقه و جزئیات اجرایی،

- پله ها (ابعاد، جهت، تعداد، پاخورها ،...،)

- ابعاد درب ها، پنجره ها و مرجوعات دسته بندی درها و پنجره

- مرجوعات مربوط به جزئیات اجرائی

- نقشه معکوس موارد ضروری مربوط به سقف و طبقه بالا،

- خطوط نماینده جهات دید مقاطع.

۳-۳- نقشه بام، با مقیاس حداقل (۱/۵۰) شامل اطلاعات ذیل :

- محورهای اصلی و فرعی ساختمانی و فواصل آنها برحسب متر طول،

- رقوم های نماینده : ارتفاع سطح (و یا سطوح بام ها) ارتفاع دست اندازها،

- اندازه گذاری کامل نقشه بام و جزئیات اجرائی،

- خطوط شیب بندی، جهت و میزان شیب،

- ملاحظات سازه (درز انبساط و ...) و تأسیسات مکانیکی (هواکش ها، منبع انبساط، ...) و تأسیسات برقی (آنتن ها، مدارهای تغذیه، ...)

- محل آبروها،

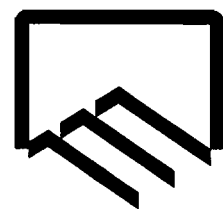
- مصالح مصرفی و پوشش نهایی بام،
 - مرجوعات مربوط به جزئیات اجرایی،
 - ۳-۴- نقشه مقاطع طولی و عرضی، با مقیاس حداقل (۱/۵۰) شامل اطلاعات ذیل:
 - محورهای اصلی و فرعی ساختمانی و فواصل آنها بر حسب متر طول،
 - نحوه انطباق با طرح و نقشه های سازه (ستون ها، بادبندها، درزهای انبساط، ...) انواع مصالح مصرفی، ملاحظات مربوط به طرح های تأسیسات برقی مکانیکی،
 - رقوم ارتفاعی کلیه سطوح منعکس در مقاطع،
 - رقوم ارتفاعی پله ها و پاگردها،
 - مرجوعات مربوط به جزئیات اجرایی.
 - ۳-۵- نقشه کلیه نماها، با مقیاس حداقل (۱/۵۰)، شامل اطلاعات ذیل:
 - محورهای اصلی و فرعی ساختمانی و فواصل آنها بر حسب متر طول، ابعاد مرتبط با نما محوطه،
 - رقوم ارتفاعی سطوح کلیه طبقات و بام(ها)،
 - اندازه گذاری کامل نقشه نما و جزئیات اجرایی،
 - نحوه انطباق با طرح و نقشه های سازه (ستون ها، بادبندها، درزهای انبساط، ...) انواع مصالح مصرفی، ملاحظات مربوط به طرح های تأسیسات برقی مکانیکی،
 - ابعاد درب ها، پنجره ها و مرجوعات دسته بندی درها و پنجره،
 - مرجوعات مربوط به جزئیات اجرایی.
- تبصره: کلیه موارد فنی منعکس در نقشه های مزبور، حسب مورد، می باید منطبق بر «مقررات ملی ساختمانی ایران» و «مشخصات فنی عموم کارهای ساختمانی» باشد.

۴- تصویب نقشه ها

- ۴-۱- ارائه مجموعه کامل نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیک و الکتریک به سازمان نظام مهندسی جهت انجام کنترل های لازم مطابق با دستور العمل های مربوطه.
 - ۴-۲- انجام اصلاحات احتمالی مورد نظر سازمان نظام مهندسی و ارائه مجدد جهت تایید.
- تبصره: مهندس معمار موظف است در مرحله بررسی نقشه های معماری حضور بهم رساند.

۵- صدور پروانه ساختمان

- ۵-۱- تکمیل مرحله نهایی پرونده شامل مدارک مراحل اول و دوم به انضمام مجموعه طرح های چهار گانه و معرفی مهندسین مربوطه.
- ۵-۲- ارائه پرونده نهایی و مجموعه نقشه ها به کارفرما جهت تایید.
- ۵-۳- ارائه پرونده نهایی به شهرداری جهت صدور پروانه ساختمان.



سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان اصفهان

طرح اصلاح ساختار صدور پروانه های ساختمانی

شرح خدمات مهندس معمار

گروه تخصصی معماری

بنام یگانه معمار هستی

قرارداد ارائه خدمات مهندسی طراحی معماری و هماهنگ کننده

ماده یک - کارفرما :

نام و نام خانوادگی نام پدر شماره شناسنامه

آدرس : تلفن تماس

ماده دو - مهندس معمار :

نام و نام خانوادگی نام پدر شماره شناسنامه

شماره پروانه اشتغال شماره دفتر خدمات مهندسی تلفن تماس

آدرس محل کار : تلفن دفتر کار

ماده سه - موضوع قرارداد :

ارائه کامل خدمات مهندسی توسط مهندس معمار به کارفرما برابر شرح خدمات منعکس شده در زیر بمنظور دریافت

پروانه ساختمانی از شهرداری اصفهان برابر مقررات و ضوابط جاری .

ماده چهار - وظائف مهندس معمار :

- تهیه طرح های معماری مورد نیاز بر اساس شرح خدمات مصوب مهندسين معمار که توسط سازمان

نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان تهیه شده و دارای امضاء طرفین بوده و ضمیمه این قرارداد

میباشد .

- انجام کلیه فعالیتهای مختلفی که در ارتباط با شهرداری اصفهان برای دریافت پروانه ساختمانی ضروری

میباشد و

شرح کامل آن در شرح خدمات مهندسين معمار، پيوست ذکر شده اس .
- انتخاب همکاران خود در تخصص های مختلف مورد نیاز پروژه با توانائی های لازم و پیشنهاد به کارفرما .

- ايجاد هماهنگیهای لازم در انطباق طرحهای سازه ، برق ، تاسیسات و غیره با طرح معماری تائید شده .
- عقد قراردادهای لازم با متخصصین مورد نیاز در جهت انجام امور مختلف لازم با شرح خدمات مشخص .
- اعمال نظارت بر کار مهندسين همکار در جهت ايجاد هماهنگیهای لازم در طرح های مختلف .
- ارائه گزارش کامل از پیشرفت طراحی پروژه بکارفرما .

ماده پنج - وظائف کارفرما :

کارفرما براساس این قرارداد موظف است تا اقدامات زیر را انجام ، همه گونه همکاری با مهندس معمار را معمول دلرد .

- تنظیم وکالتنامه رسمی و واگذاری مسنولیت مراجعه به شهرداری ، سازمان نظام مهندسی و دیگر دستگاه های

دولتی بمنظور انجام امور مختلف مربوط به دریافت پروانه ساختمانی مورد نیاز خود .
- در اختیار قراردادن تمامی اسناد و مدارکی را که مهندس معمار بمنظور مراجعه و دریافت پروانه ساختمانی لازم

خواهد داشت .

- کسب اطلاعات لازم از چگونگی انجام امور از مهندس معمار و سعی در ارائه هرگونه همکاری در جهت

پیشرفت امور مختلف .

ماده شش - مدت قرارداد :

مدت این قرارداد از زمان انعقاد بمدت میباشد که شامل زمان تهیه مدارک مورد نیاز شهرداری

و تهیه طرحهای مقدماتی و نهائی معماری مربوطه خواهد بود .

- چنانچه بهر دلیلی توفقی در پیشرفت امور بوجود آید که خارج از اختیار و اراده مهندس معمار باشد ، با توافق

طرفین بمدت قرارداد اضافه خواهد شد .

ماده هفت - مبلغ قرارداد :

- مبلغ قرارداد و حق الزحمه مهندس معمار در رابطه با شرح خدمات متعاقبه بشرح زیر میباشد :
- حق الزحمه طراحی هر متر مربع زیربنا باضافه حق الزحمه هماهنگی پروژ مبلغی خواهد بود که همه ساله توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان بر اساس مقررات مربوطه اعلام شده و توسط کارفرما در زمانهای مقرر به مهندس معمار بشرح زیر پرداخت میگردد :
 - یک پنجم از مبلغ قرارداد در موقع عقد قرارداد ، یک پنجم از مبلغ قرارداد پس از صدور پیش پروانه ساختمانی و موافقت اصولی شهرداری اصفهان ، دو پنجم از مبلغ قرارداد پس از تحویل نقشه های کامل پروژه شهرداری
 - و مابقی مبلغ قرارداد پس از صدور پروانه نهائی شهرداری اصفهان ، توسط کارفرما به مهندس معمار پرداخت شده و مرحله طراحی تسویه حساب میگردد .
 - حق الزحمه های مهندسين تخصصهای دیگر برابر قراردادهای مربوط بخود توسط کارفرما پرداخت و تسویه حساب کامل در مرحله اخذ پروانه ساختمان بعمل خواهد آمد .
 - چنانچه کارفرما در هر مرحله از پیشرفت کار قصد توقف پروژه را داشته باشد ، حق الزحمه مهندس معمار را تا مرحله توقف تماما پرداخت مینماید .
 - در صورت بروز هرگونه اختلافی بین کارفرما و مهندس معمار ، موضوع در کمیته ای سه نفره با حضور نمایندهای طرفین و مرجع مرضی الطرفین (ترجیحا نماینده شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی) طرح و آراء متخذه لازم الجرا میباشد .
- این قرارداد در هفت ماده و در دونسخه تنظیم که هر کدام حکم واحد میباشد تهیه و بامضاء طرفین رسیده است .

نام و امضاء ومهر مهندس معمار

نام و امضاء کارفرما