

معاونت مسکن و ساختمان

بسمه تعالی
سرمایه‌گذاری برای تولید

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان (کلیه استان‌ها)

موضوع: دستورالعمل اصلاحی تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار انبوه‌سازان و توسعه‌گران مسکن و ساختمان

سلام علیکم

در راستای تسهیل سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی در حوزه مسکن و به منظور ارائه مطلوب خدمات مهندسی و تأمین مسکن آحاد جامعه، به پیوست دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار انبوه‌سازان و توسعه‌گران مسکن و ساختمان در بخش اجرا و طرح و ساخت جهت بهره‌برداری و اقدام لازم ارسال می‌گردد.



روپشت

جناب آقای رضایی، مشاور محترم وزیر و مدیرکل حوزه وزارتی - جهت استحضار
جناب آقای اسدی، مدیرکل محترم دفتر توسعه مهندسی ساختمان - جهت آگاهی و اقدام مقتضی
جناب آقای مانی‌فر، مدیرکل محترم دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان - جهت آگاهی و اقدام مقتضی
جناب آقای مهندس ملومی، سرپرست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان - در اجرای بند «د» ماده ۱۱۶ آئین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان جهت اقدام لازم.
جناب آقای مهندس بزرگوری، سرپرست محترم قانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران - جهت آگاهی و اقدام لازم.
جناب آقای میرشکاری، نائب رئیس محترم شورای مرکزی سازمان نظام گاردانی ساختمان - جهت آگاهی و اقدام لازم.

"بسمه تعالی"

اصلاحیه دستورالعمل تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار

سازندگان انبوه مسکن و ساختمان و توسعه گران حقوقی مسکن و ساختمان

مقدمه:

به استناد مواد ۱، ۲ و ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی و مواد ۴، ۱۰ و ۱۴ آیین نامه اجرایی آن (مصوبه ۱۳۷۵) و مواد ۱، ۲، ۶، ۷ و بند (پ) ماده ۲۵ سیاست ها و خط مشی های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن (موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۳۰۳۸ / ت / ۱۵۵۱۱ هـ مورخ ۷۵/۱۱/۱ هیأت وزیران)، دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان در صلاحیت های **اجرا و طرح و ساخت** به منظور افزایش سرمایه گذاری در تولید و عرضه مسکن به شرح زیر ابلاغ می گردد:

فصل اول - تعاریف:

اسامی، کلمات و اصطلاحات زیر در این دستورالعمل، در معانی تعریف شده به شرح ذیل بکار می رود:

- ۱- **قانون:** قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴.
- ۲- **آیین نامه:** آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن.
- ۳- **پروانه اشتغال:** پروانه اشتغال به کار مهندسی موضوع ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴)
- ۴- **اداره کل:** اداره کل راه و شهر سازی استان.
- ۵- **سازمان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور
- ۶- **سازمان استان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.
- ۷- **انجمن:** انجمن صنفی کار فرمایی انبوه سازی مسکن و ساختمان استان.
- ۸- **کانون:** کانون سراسری انجمن های صنفی کار فرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران.

۹- **کمیته:** کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازان متشکل از: مدیرکل راه و شهر سازی (رئیس کمیته)، رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، معاون عمرانی استانداری یا نماینده رسمی وی، رئیس هیأت مدیره انجمن استان، یک نفر به انتخاب رئیس کمیته استان، یک نفر به انتخاب هیأت مدیره انجمن استان و رئیس سازمان نظام قراردانی ساختمان استان. جلسات کمیته با حضور حداقل ۴ نفر با شرکت رئیس کمیته و با رعایت سایر شروط و ترتیبات مقرر در قانون و آیین نامه های اجرایی منبعت از آن رسمیت می یابد.

۱۰- **کمیته پایش:** کمیته ای متشکل از نمایندگان منتخب کمیته استانها، که به منظور پایش و بررسی مستمر عملکرد اشخاص حقوقی موضوع این دستورالعمل در محل کانون تشکیل می گردد.

۱۱- **انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان:** به اشخاص حقوقی اطلاق می شود که توانمندی سرمایه گذاری، مدیریت و مسئولیت پدیدآوری طرح ها، تأمین و جذب سرمایه، تولید (اجرا) و عرضه مسکن و ساختمان، استفاده از فناوری های نوین در صنعت ساختمان، و انجام خدمات طراحی در امور ساختمان در چارچوب مقررات ملی ساختمان ضوابط شهر سازی و سایر قوانین مربوطه را داشته و پروانه اشتغال به کار را مطابق ضوابط این دستورالعمل از وزارت راه و شهر سازی دریافت کرده باشند.



فصل دوم - صلاحیت اجرا انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان:

ماده ۱- شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان اشخاص حقوقی در بخش اجرای ساختمان:

الف- شرایط احراز صلاحیت اشخاص حقوقی متقاضی دریافت صلاحیت اجرای ساختمان براساس عوامل زیر تعیین می گردد:

۱- شخص حقوقی (شرکت) در اداره کل ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده و تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده و در اساسنامه آن موضوع فعالیت شخص حقوقی (شرکت) "انجام خدمات اجرای ساختمان یا موارد مندرج در بند ۱۱ از فصل اول این دستورالعمل" قید شده باشد.

۲- حداقل تعداد اعضای هیات مدیره شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال مهندسی یا کاردانی با صلاحیت اجرای ساختمان مطابق جدول شماره یک بوده، که یکی از آنان در رشته عمران یا معماری و نفر بعدی نیز می تواند در یکی از رشته های عمران یا معماری و یا تاسیسات برقی و یا تاسیسات مکانیکی باشند، که می بایست به طور تمام وقت در شخص حقوقی اشتغال به کار داشته باشند.

۳- دارا بودن سوابق حرفه ای براساس شاخص های ارزیابی پیش بینی شده در این دستورالعمل.

جدول شماره یک- حداقل تعداد دارندگان پروانه اشتغال و پایه							
ردیف	پایه الزامات	پایه ۳			پایه ۲	پایه ۱	ارشد
۱	حداقل تعداد دارندگان پروانه اشتغال (نفر)	۲	۲	۲	۲	۲	۲
۲	حداقل پایه اعضای هیات مدیره دارای پروانه اشتغال	کاردان	کاردان	مهندس	کاردان	مهندس	مهندس
		۱	۳	۱	۳	۲	مهندس پایه ۱ حائز شرایط ارشد

۴- مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی براساس شاخص های ارزیابی پیش بینی شده در این دستورالعمل.

۵- سطح تحصیلات مدیر عامل و اعضای هیات مدیره شخص حقوقی.

۶- عضویت در سازمان استان.

۷- عضویت در انجمن.

الف- شاخص های ارزیابی سوابق حرفه ای شخص حقوقی و نحوه امتیاز دهی:

جدول شماره دو - شاخص ارزیابی سوابق حرفه ای اشخاص حقوقی	
به ازاء هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز	اجرای ساختمان با تائید دستگاه اجرایی، نهادهای عمومی و شهرداری مبنی بر اتمام پروژه های ساختمانی با ارائه قراردادهای مربوطه و همچنین ارائه پایان کار ساختمانی.

تبصره یک: سوابق حرفه ای شخص حقوقی در این بخش صرفاً برای پروژه های که از مراجع صدور پروانه ساختمانی گواهی پایانکار دریافت نموده اند، قابل محاسبه خواهد بود.

تبصره دو: در صورتیکه سوابق اجرایی ارائه شده از سوی شخص حقوقی، به صورت اجرای ساختمان با مصالح باشد، امتیاز این بخش با ۲ برابر محاسبه خواهد شد.

تبصره سه: پروژه های فاقد پایانکار به شرط اتمام سفت کاری، با تائید دستگاه نظارت و سازمان استان با اعمال ضریب ۰/۵ محاسبه می گردد.

تبصره ۴- حداقل امتیاز لازم جهت ارزیابی شاخص های این بخش ۲ و حداکثر ۴۰ امتیاز می باشد.

ب- شاخص های ارزیابی توان مالی، توانمندی مدیریت تأمین و جذب سرمایه و نحوه امتیاز دهی به شخص حقوقی :

جدول شماره سه - شاخص های ارزیابی توان مالی و توانمندی تأمین و جذب سرمایه	
میزان سرمایه نقدی و غیر نقدی شخص حقوقی و سهامداران	به ازاء هر ۲۰ میلیارد ریال یک امتیاز
توانمندی شخص حقوقی جهت دریافت تسهیلات و استفاده از اعتبارات بانکی	به ازاء هر ۲۰ میلیارد ریال یک امتیاز
توانمندی شخص حقوقی جهت ارائه ضمانت نامه بانکی براساس گواهی ارائه شده از سوی بانک عامل	به ازاء هر ۲۰ میلیارد ریال یک امتیاز

تبصره ۱- بهره مندی از امتیازات این بخش منوط به ارائه گواهی معتبر (به روز) صادره از سوی هریک از مراجع ذیربط توسط شخص حقوقی بوده و می بایست در زمان ارائه درخواست از سوی هریک از بانکها و یا موسسات اعتباری دارای مجوز رسمی از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران گواهی شده باشند.

تبصره ۲- کمیته، مسئولیت بررسی، تأیید و صحت سنجی مستندات مربوطه را برعهده خواهد داشت.

تبصره ۳- شاخص های ارزیابی توان مالی و توانمندی تأمین و جذب سرمایه در زمان احراز صلاحیت، براساس ضریب متوسط افزایش شاخص وزنی (تعدیل سالانه) بانک مرکزی ج.ا.ا. نسبت به سال مبنا ۱۳۸۶ تعیین می گردد.

تبصره ۴- حداقل امتیاز لازم جهت ارزیابی شاخص های این بخش ۴ و حداکثر ۲۰ امتیاز می باشد.

ج- شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی شخص حقوقی و نحوه امتیاز دهی:

جدول شماره چهار - شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق شخص حقوقی در کارهای قبلی	
رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان در فرآیند احداث ساختمان ها براساس گواهی تأییدیه دستگاه نظارت یا دستگاه ذیربط ارائه قراردادهای مربوطه و گواهی پایان کار ساختمان صادره از سوی مرجع صدور پروانه جهت کسب امتیازات این بند ضروری است.	هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز
استفاده از فناوری های نوین صنعت ساختمان بر اساس شاخص های اعلامی از سوی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهر سازی یا مباحث مقررات ملی ساختمان (رعایت سبک سازی، بهینه سازی مصرف انرژی و...) در فرآیند احداث ساختمان ها براساس شاخص های ابلاغی کمیته	هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز
اجرای ساختمان های سبز براساس قراردادهای مربوطه و گواهی پایان کار ساختمان صادره از سوی مرجع صدور پروانه	هر ۴۰۰ متر مربع زیربنا یک امتیاز
اجرای به موقع ساختمان و انجام تعهدات در موعد پیش بینی شده در قراردادهای منعقد شده با میزان تاخیر کمتر از یک چهارم مدت مندرج در قرارداد و جدول زمانبندی در فرآیند احداث ساختمان براساس قراردادهای مربوطه و گواهی پایان کار ساختمان صادره از سوی مرجع صدور پروانه	هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز
عملکرد موفق در جلب رضایت بهره برداران شامل؛ تأمین جنبه های آسایشی، رفاهی و کارکردی ساختمانهای احداث شده، تأمین فضاهای مناسب داخلی به لحاظ کمی و کیفی، طرح مناسب معماری و کیفیت ساخت و سازها براساس تأیید دستگاه نظارت.	هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز

تبصره یک- ارائه اسناد و قراردادها منوط به درج شخص حقوقی متقاضی احراز صلاحیت این بخش به عنوان یکی از طرفین قرارداد (مدیرعامل یا هریک از اعضای هیات مدیره شخص حقوقی) خواهد بود.

تبصره دو- حداقل امتیاز لازم جهت ارزیابی شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی ۴ و حداکثر ۳۰ امتیاز می باشد.



د- شاخص های ارزیابی مدارک تحصیلی مدیر عامل، اعضای هیات مدیره شخص حقوقی و نحوه امتیاز دهی:

جدول شماره پنج- مدارک تحصیلی مدیرعامل، اعضاء هیات مدیره و شرکاء					
مدرك تحصیلی	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس	دکتری
امتیاز	۱	۲	۳	۴	۵

تبصره یک- امتیاز تحصیلی دارندگان مدرک تحصیلی در یکی از رشته های هفتگانه مهندسی مندرج در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با ضریب ۲ محاسبه می گردد.

تبصره دو- در صورتیکه مدیرعامل شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار (اعم از اصلی یا مرتبط و در هر پایه ای) داشته، به امتیاز فوق دو امتیاز اضافه می گردد.

تبصره سه - حداقل امتیاز لازم برای شاخص های مربوط به ارزیابی مدرک تحصیلی حداقل ۴ و حداکثر ۱۰ امتیاز می باشد.

ذ) نحوه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان شخص حقوقی در بخش **اجرای ساختمان** و حوزه فعالیت آنان:

جدول شماره شش - امتیازات تعیین پایه اشخاص حقوقی در این بخش				
امتیاز	۳۰ تا ۴۴	۴۵ تا ۶۴	۶۵ تا ۸۴	۸۵ به بالا
پایه	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد

تبصره ۱: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شرکت های وابسته (به شرط دارا بودن حداقل ۵۱ درصد سهام توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) به موجب اساسنامه قانونی مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۶۶/۱۰/۲۱ در انجام وظایف قانونی خود، نیاز به احراز صلاحیت موضوع این ماده را نخواهند داشت.

۸- حوزه فعالیت انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان حقوقی با پایه های ۱، ۲، ۳ استان صادر کننده و در پایه ارشد با تأیید کانون و اداره کل و دارا بودن دفتر فنی، در استان محل پروژه، سراسر کشور خواهد بود.

۹- مدیر عامل شخص حقوقی باید دارای مدرک کارشناسی یا کاردانی در یکی از رشته های هفت گانه ساختمان مندرج در قانون و رشته های مرتبط و یا دارای پروانه اشتغال مهندسی بوده و کلیه اسناد اداری و تعهد آور می بایست توسط مدیرعامل دارای پروانه اشتغال امضاء گردد.

۹-۱- در صورت نداشتن پروانه اشتغال از سوی مدیرعامل، اسناد اداری و تعهد آور می بایست حداقل توسط یکی از اعضای هیات مدیره دارای پروانه اشتغال نیز امضا گردد.

۹-۲- در اجرای تبصره ذیل ماده ۴ اصلاحیه آئین نامه تشکیلات حرفه ای کاردان های فنی ابلاغی سال ۱۳۹۰ هیات محترم وزیران، عضویت اشخاص حقوقی متقاضی احراز صلاحیت مطابق این دستورالعمل که اعضای هیات مدیره آن کاردان باشند، می بایست در سازمان نظام کاردانی ساختمان استان انجام پذیرفته و اسناد اداری و تعهد آور می بایست توسط مدیرعامل دارای پروانه اشتغال کاردانی امضا گردد.

۹-۳- در اشخاص حقوقی کاردانی، در صورت نداشتن پروانه اشتغال از سوی مدیرعامل، اسناد اداری و تعهد آور می بایست حداقل توسط یکی از اعضای هیات مدیره دارای پروانه اشتغال نیز امضا گردد.

۱۰- سوابق بیمه تامین اجتماعی و یا اسناد مثبت موضوع ماده ۵ بیمه اجتماعی کارگران ساختمانی به عنوان سوابق بیمه ای ملاک عمل قرار می گیرد.

۱۱- اعضای هیات مدیره و شاغلین امتیاز آور و مدیرعامل شرکت نمی توانند از پروانه اشتغال به کار خود بصورت شخص حقیقی یا حقوقی تحت هر عنوان دیگر استفاده نمایند.



۱۲- در صورتی که شخص حقوقی (شرکت) تازه تاسیس بوده و یا برای اولین بار متقاضی دریافت صلاحیت های این دستورالعمل باشند، جهت ارزیابی سوابق حرفه ای (بخش الف)، توان مالی (بخش ب) و مطلوبیت کارهای مدیریتی و اجرا شده قبلی (بخش ج)، سوابق اعضای هیات مدیره شخص حقوقی (شرکت) به صورت انفرادی ارزیابی شده و نهایتاً با اعمال ضریب ۴۰٪ امتیاز نهایی منظور خواهد گردید.

ر- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی احراز صلاحیت شده در این بخش براساس جدول زیر تعیین می گردد:

جدول شماره هفت - حدود صلاحیت اجرا و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان در هر برش زمانی						
ردیف	الزامات	پایه ۳			پایه ۲	پایه ۱
		۲ نفر کاردان	۱ نفر کاردان ۱ نفر مهندس	۲ نفر مهندس		
۱	حداکثر تعداد طبقات	۵	۶	۷	۱۱	۲۰
۲	حداکثر تعداد کار هم زمان	۳	۴	۵	۶	۷
۳	حداکثر ظرفیت اشتغال در برش زمانی	۳۰۰۰ مترمربع	۵۰۰۰ مترمربع	۱۰۰۰۰ مترمربع	۳۰۰۰۰ مترمربع	۸۰۰۰۰ مترمربع

ماده ۲- حدود صلاحیت مسئول اجرای (سرپرست) کارگاه:

در هر کارگاه ساختمانی باید مسئول اجرای (سرپرست) کارگاه به عنوان نماینده تام الاختیار شخص حقوقی به صورت تمام وقت حضور داشته باشد و به کارفرما، دستگاه نظارت، مرجع صدور پروانه، سازمان و انجمن استان معرفی گردد، که صلاحیت شخص مذکور جهت ارائه خدمات مطابق جدول زیر می باشد:

جدول شماره هشت - حدود صلاحیت مسئول اجرای (سرپرست) کارگاه		
گروه الف و ب	گروه ج	گروه د
حداقل یک نفر مهندس عضو سازمان استان (دارای گواهینامه بهداشت، ایمنی و محیط زیست) در رشته های عمران یا معماری و یا کاردان عضو سازمان نظام کاردانی ساختمان استان دارای پروانه اشتغال پایه ۲ در رشته های عمران یا معماری یا معمار تجربی دارای پروانه اشتغال در هر یک از پایه های ۱ و ۲ و ۳	حداقل یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال پایه ۲ در رشته های عمران یا معماری یا کاردان دارای پروانه اشتغال پایه ۱ در رشته های عمران یا معماری یا معمار تجربی پایه ۱	حداقل یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال پایه ۱ در رشته های عمران یا معماری



فصل سوم - صلاحیت طرح و ساخت انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان

ماده ۱۵ - شرایط احراز صلاحیت توسعه گران و انبوه سازان مسکن و ساختمان **شخص حقوقی** در بخش **طرح و ساخت** براساس عوامل زیر و به شرح نتایج حاصل از شاخص های پیش بینی شده در جدول شماره نه تعیین می گردد:

۱-۱- انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان حقوقی دارای صلاحیت اجرا در پایه های یک یا ارشد، برای انجام طراحی و محاسبه، با رعایت تبصره ذیل این بند می توانند مطابق ضوابط این دستورالعمل پروانه اشتغال به کار حقوقی با صلاحیت **طرح و ساخت** از دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی اخذ نمایند.

تبصره: دارندگان صلاحیت طرح و ساخت، به غیر از طرحی که خود مجری آن می باشند امکان ارائه خدمات مهندسی در بخش های طراحی و یا محاسبات به پروژه های دیگر را نخواهند داشت.

۲-۱- انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان دارای صلاحیت اجرا، جهت اخذ صلاحیت طرح و ساخت می بایست حداقل ۴ نفر مهندس دارای صلاحیت طراحی / محاسبه در هر یک از رشته های عمران، معماری، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی به عنوان عضو هیأت مدیره یا بصورت شاغل تمام وقت متناسب با صلاحیت شخص حقوقی در ترکیب خود داشته باشند.

۳-۱- چنانچه اعضای هیأت مدیره شخص حقوقی متقاضی دریافت صلاحیت مذکور، که توانان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی با صلاحیت طراحی و اجرا در هریک از رشته های عمران، معماری، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی باشند، می توانند نسبت به بکارگیری مهندسان مورد نیاز در سایر رشته های هفتگانه ساختمان که در آن صلاحیت طراحی را ندارد، اقدام نمایند.

اشخاص مذکور، مجاز به فعالیت حرفه ای به عنوان شخص حقیقی و یا عضویت و فعالیت حرفه ای در سایر اشخاص حقوقی همچون؛ طراح و ناظر یا مجری یا دفاتر طراحی و آزمایشگاه، تحت هر عنوان نخواهند بود و سازمان استان می بایست ظرفیت اشتغال افراد مذکور را مسدود نماید.

۴-۱- حوزه فعالیت انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان دارای پروانه اشتغال طرح و ساخت، در پایه ارشد سراسر کشور می باشد.

حوزه فعالیت انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان دارای پروانه اشتغال طرح و ساخت در پایه یک استان صادر کننده می باشد.

۵-۱- ترکیب حداقل تعداد شاغلین اعضای هیأت مدیره شخص حقوقی و حدود صلاحیت و ظرفیت در این بخش براساس جدول نه تعیین می گردد.

۶-۱- اشخاص حقوقی دارای پروانه طرح و ساخت در مدت اجرای ساختمان می بایست دارای رئیس کارگاه مطابق ضوابط مندرج در جدول شماره ۸ این دستورالعمل باشند.

۷-۱- مدیر عامل دارای مدرک کارشناسی در یکی از رشته های هفتگانه مندرج در قانون و رشته های مرتبط می باشد. بدیهی است اسناد اداری و

تعهد آور شخص حقوقی می بایست حداقل توسط یکی از اعضای هیأت مدیره دارای پروانه اشتغال کار مهندسی امضاء گردد.

۸-۱- عضویت حقوقی توانان در انجمن و سازمان نظام مهندسی ساختمان یا کاردانی استان.



جدول شماره نه - حدود صلاحیت طرح و ساخت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان			
در هر برش زمانی			
ردیف	پایه پروانه اشتغال حقوقی الزامات	پایه ۱	پایه ارشد
۱	حداقل شرایط شاغلین	در رشته های عمران، معماری، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی به ازاء هر رشته یک نفر دارای پروانه اشتغال در پایه ۱ با صلاحیت طراحی یا محاسبات	در رشته های عمران، معماری، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی به ازاء هر رشته یک نفر دارای پروانه اشتغال در پایه ۱ حایز شرایط ارشد با صلاحیت طراحی یا محاسبات
۲	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده	۱۰	بدون محدودیت طبقات
۳	حداکثر تعداد کار هم زمان	۸	۱۰
۴	حداکثر ظرفیت اشتغال در سال	براساس ظرفیت اعضا شاغل دارای پروانه اشتغال با ضریب ۱,۴	براساس ظرفیت اعضا شاغل دارای پروانه اشتغال با ضریب ۱,۷

* چنانچه پروژه های ساختمانی مشمول این دستورالعمل، نیازمند استفاده از خدمات مهندسی سایر رشته های هفتگانه ساختمان در بخش طراحی باشند شخص حقوقی مکلف به استفاده از خدمات اشخاص دارای صلاحیت در رشته مورد نیاز خواهد بود.

۱-۱- اشخاص حقوقی دارای صلاحیت طرح و ساخت، می بایست در مدت اجرای هر پروژه یک نفر را به عنوان سرپرست کارگاه مطابق ضوابط مندرج در ماده ۲ این دستورالعمل، به کارفرما، مرجع صدور پروانه ساختمانی و سازمان نظام مهندسی یا کاردانی ساختمان استان معرفی نماید.

ماده ۲- شرایط دفتر فنی طرح و ساخت:

۱-۲- می بایست دارای محل ثابت و تابلویی که در آن ساعات کار روزانه به وضوح قید شده، بوده و در صورت تغییر محل دفتر شخص حقوقی مکلف است حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز مراتب به طور همزمان و کتباً به اداره کل و انجمن استان اطلاع دهد.

۲-۲- امتیاز دفتر فنی قابل واگذاری به غیر (اعم از حقیقی یا حقوقی) نمی باشد.

۳-۲- دفتر فنی می بایست مطابق سند رسمی یا اجاره نامه رسمی دارای کد رهگیری به نام شخص حقوقی یا مدیرعامل باشد.

۴-۲- شاغلین در دفتر فنی می بایست حائز شرایط پیش بینی شده در این دستورالعمل بوده و شخص حقوقی مکلف است یکی از شاغلین را به عنوان مسئول دفتر، به اداره کل و انجمن استان محل دفتر مرکزی شخص حقوقی معرفی نماید.

فصل چهارم - فرآیند گردش کار صدور پروانه اشتغال، تشخیص صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان

۱-۴- مراجعه متقاضی جهت دریافت لیست مدارک لازم و فرم های مورد نیاز از دبیرخانه کمیته مستقر در محل انجمن استان.

۲-۴- دبیرخانه با بررسی فرم ها و مدارک ارائه شده از سوی متقاضی، مقدمات لازم را جهت اعزام ارزیاب یا ارزیابان با هدف احراز اطلاعات ارائه شده و ارزیابی پروژه ها را فراهم نموده و براساس نتایج حاصل و در چهارچوب ترتیبات مندرج در این دستورالعمل پایه متقاضی را محاسبه و گزارش آن را برای بررسی و تأیید به کمیته ارسال می نماید.

تبصره- دبیرخانه موظف است ظرف مدت ۱۵ روز کاری نسبت به بررسی مدارک در خصوص تشخیص صلاحیت و تعیین پایه متقاضیان اقدام و در صورتیکه مدارک ارائه شده کامل نباشد مراتب را بلافاصله به متقاضی اعلام و گزارش آن را به کمیته ارائه نماید.

۴-۳- کمیته پس از بررسی گزارش واصله از سوی دبیرخانه، در خصوص تعیین صلاحیت و پایه متقاضی اتخاذ تصمیم نموده و مدارک را جهت تأیید و صدور پروانه اشتغال به اداره کل ارسال خواهد نمود.

۴-۴- به منظور رسیدگی به اعتراض متقاضیان پروانه اشتغال به نحوه بررسی صلاحیت و تعیین پایه، کمیته ای در سطح ملی متشکل از نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، سازمان و کانون تشکیل و نتیجه بررسی و رای نهایی کمیته مزبور در این زمینه ملاک عمل خواهد بود.

فصل پنجم - سایر شرایط:

۵-۱- در خصوص درخواست متقاضیان اعمال تغییرات در ترکیب اعضای هیات مدیره اشخاص حقوقی مشمول این دستورالعمل، مراتب درخواست در کمیته طرح و تصمیم گیری خواهد شد. در صورت عدم اعلام مراتب در موعد مقرر قانونی، مشمول معرفی اعضاء هیات مدیره دارای پروانه اشتغال و مدیرعامل شخص حقوقی به شورای انتظامی خواهند شد.

۵-۲- سازمان استان مکلف است اطلاعات دارندگان پروانه های اشتغال انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان صادره از وزارت راه و شهرسازی در صلاحیت های اجرا و یا طرح و ساخت را به طرق مقتضی از جمله درج در سامانه خدمات مهندسی سازمان استان بارگذاری نماید.

۵-۳- در صورتیکه دارندگان صلاحیت اجرا و یا طرح و ساخت در پایه های یک و ارشد در یک دوره یا مقطع زمانی معین متقاضی اجرای پروژه های خارج از ظرفیت اشتغال تعیین شده خود باشند، فعالیت نمایند، می بایست نسبت به ارائه ضمانت نامه یا بیمه نامه مسئولیت یا تضمین کیفیت خدمات مهندسی به نفع مالک و یا مالکان بعدی به میزانی که توسط موسسات ضمانت کننده یا شرکتهای بیمه گر تقبل و تضمین شده، پس از تأیید کمیته اقدام نمایند.

۵-۴- به منظور پایش و نظارت بر عملکرد انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان کانون مکلف است حداکثر تا دو ماه پس از زمان ابلاغ این دستورالعمل، نسبت به راه اندازی سامانه ملی انبوه سازان جهت ثبت، خروج، کارکرد، کنترل ظرفیت، شناسنامه فنی ملکی، انجام مراحل عضویت، تشخیص صلاحیت، تعیین پایه انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان و اتصال آن به درگاه وزارت راه و شهرسازی و سامانه جامع نظام مهندسی کشور اقدام و شرایط را جهت اتصال به سایر درگاه های نهادها، سازمان های عمومی و دولتی مرتبط با امر ساخت و ساز فراهم نموده و سازمانهای نظام مهندسی و کاردانی ساختمان (شورای مرکزی) و کانون سراسری معماران تجربی می بایست با کانون همکاری لازم را در این زمینه بعمل آورند.

۵-۵- هیات های چهار نفره استان ها و ۵ نفره استان تهران می توانند متناسب با مقتضیات و شرایط استان با پیشنهاد کمیته نسبت به افزایش یا کاهش حداکثر ۲۵ درصدی تعداد کار یا ظرفیت اشتغال پس از موافقت وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

۵-۶- پروانه های پایه ۱، ۲، ۳ در بخش اجرا در استان و پایه ارشد توسط وزارت راه و شهرسازی صادر می گردد.

۵-۷- پروانه های پایه ۱ و ارشد در بخش طرح و ساخت توسط وزارت راه و شهرسازی صادر می گردد.

۵-۸- کمیته موظف است ظرف یکسال پس از ابلاغ این دستورالعمل، نسبت به بررسی، پایش و پیشنهاد تعمیم صلاحیت طرح و ساخت به سایر پایه ها به وزارت راه و شهرسازی اقدام نماید.

