

*Be careful!*

*Hurry Up!*

*Movement.*



# نظام های ساخت و ساز



## نظام های ساخت و ساز



### ■ تعریف:

■ روش های پیدایش و اجرای پروژه ها که عوامل مدیریتی، اجرایی، قوانین و منابع مخصوص به آنها را تعیین می کنند.

# نظام های ساخت و ساز

انواع نظام ها

## نظام های ساخت

سایر نظام ها

نظام ساخت و ساز روستایی

نظام ساخت و ساز شهری

نظام فنی و اجرایی کشور

## نظام های ساخت و ساز

نظام فنی و اجرایی کشور

■ نظام فنی و اجرایی کشور ( پروژه های که اعتبار آنها توسط دولت تامین می شود ) :

■ مجموعه اصول، فرایندها و اسناد ( استانداردها، معیارهای فنی، ضوابط و مقررات، دستورالعمل ها و روش ها) مربوط به مدیریت، پدید آوری طرح ها و پروژه های سرمایه گذاری است که اعتبار آن توسط دولت تامین می شود.

## نظام های ساخت و ساز

قوانین و مقررات نظام فنی و  
اجرائی کشور

■ قوانین و مقررات فنی : نقشه ها، آیین نامه ها، استانداردها، بخش نامه ها و دستورالعمل های فنی سازمان

مدیریت و برنامه ریزی

■ قوانین و مقررات حقوقی: اسناد و مدارک پیمان، قرارداد، آئین نامه معاملات دولتی

■ قوانین و مقررات مالی: قوانین بودجه، قوانین مالیات و بیمه، فهرس بها، شاخص های تعدیل

\* سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مرجع تدوین مقررات نظام فنی و اجرایی، برنامه ریزی تامین اعتبارات طرح ها و پروژه های عمرانی دولتی و توسعه عمرانی کشور می باشد.



# نظام های ساخت و ساز

نظام ساخت و ساز شهری

■ نظام ساخت و ساز شهری (ساختمان سازی های بخش خصوصی) :

■ ضوابط و مقررات ساختمان هایی که در بخش خصوصی اجرا می شوند، در حیطه قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان می باشد.



# نظام های ساخت و ساز

قوانین و مقررات نظام ساخت  
و ساز شهری

■ قوانین، مقررات و اسناد فنی و حقوقی: نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مقررات ملی ساختمان، دستور تهیه نقشه، پروانه ساختمان، شناسنامه فنی و ملکی، نقشه ها

■ مقررات و اسناد مالی: قرارداد، شرایط عمومی و خصوصی، تعرفه های طراحی، نظارت و اجرا





## نظام های ساخت و ساز

مراجع نظام ساخت و ساز  
شهری

■ شهرداری:

مرجع صدور پروانه ساختمان می باشد.

■ سازمان نظام مهندسی ساختمان:

مرجع تنظیم و نظارت بر ارائه خدمات مهندسی و ارجاع کار به افراد صلاحیت دار در حرفه مهندسی ساختمان می باشد.

## نظام های ساخت و ساز

### ■ نظام ساخت و ساز روستایی:

ساخت و سازهای روستایی با مدیریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و دارای ضوابط و مقررات خاص نظام ساخت و سازهای روستایی می باشد.

### ■ سایر نظام ها:

پدید آوری پروژه هایی مانند سازه های نظامی، سدها، نیروگاه ها و ... ضوابط، مقررات و مراجع مخصوص به خود و مجزا از سایر نظام ها می باشند.



# عوامل و تشکیلات پروژه های عمرانی



## عوامل و تشکيلات پروژه های عمرانی

### ■ طرح عمرانی:

مجموعه عملیات و خدمات مشخصی که بر اساس مطالعات، توجیه فنی، اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی طی مدت و اعتبار معین (مانند برنامه های ۵ ساله) برای تحقق اهداف برنامه های عمرانی اجرا می گردد. یک طرح می تواند شامل یک یا چند پروژه باشد.

### ■ پروژه عمرانی:

مجموعه ای از فعالیت های مشخص، مرتبط و موقتی که زیر نظر یک مدیریت برای هدف معین (محصول، خدمت، نتیجه مشخص) با هزینه، امکانات و مدت مشخص اجرا می شوند.



## عوامل و تشکیلات پروژه های عمرانی

### ویژگی های مهم پروژه

- زمان مشخص و پیشبینی شده
- منابع مشخص و پیشبینی شده

### تعریف تشکیلات پروژه (کارگاه):

مجموعه عوامل پروژه که شامل کارفرما، مشاور، پیمانکار، مدیر طرح و سایر ذی نفعان، وظایف، روابط حقوقی، فنی و مالی

بین آنها می باشد.

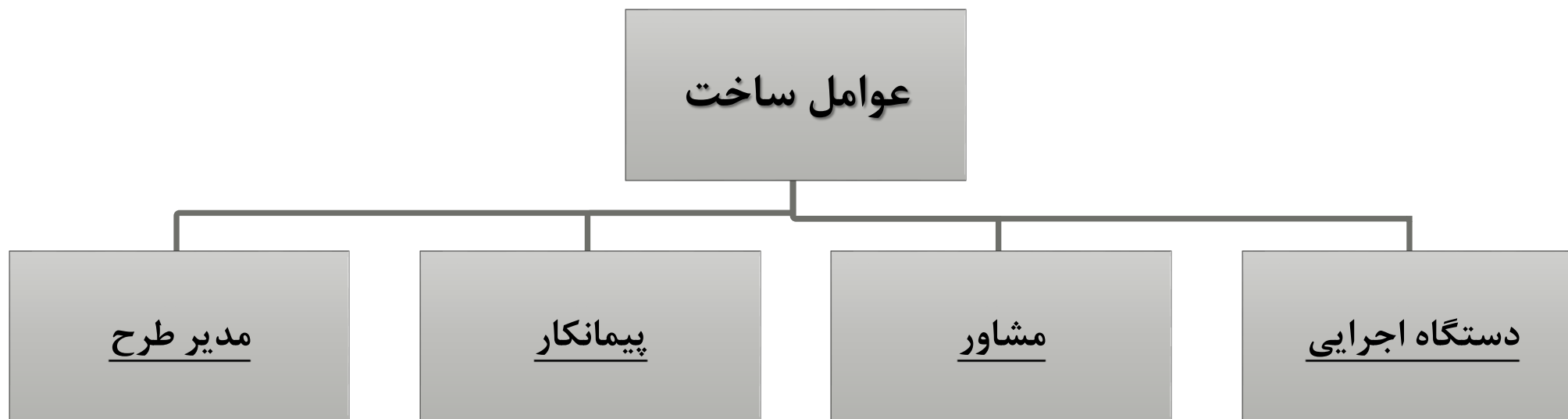
## عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی



### ■ تعریف عوامل ساخت:

■ مجموعه افراد و گروه ها که بر اساس تخصص خود به صورت هماهنگ و مشخص شده در پیمان، پروژه را تکمیل می کنند.

# عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی



## وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

مجری (کارفرما)

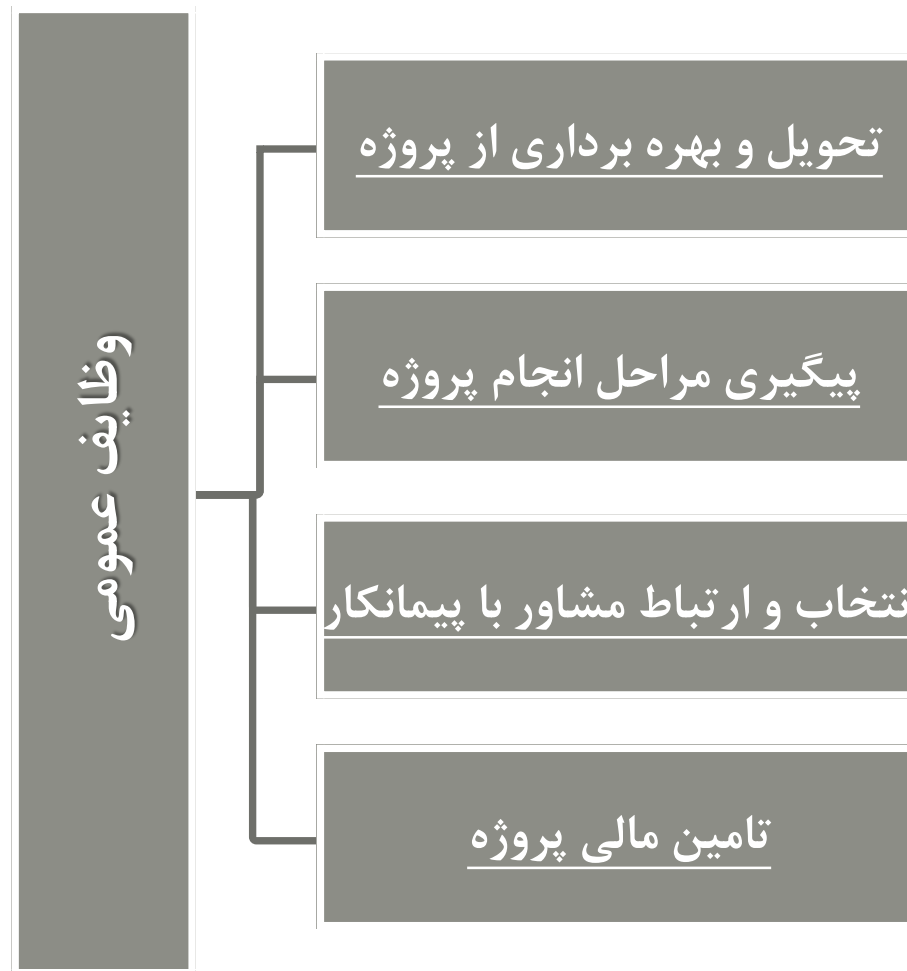
■ تعریف:

■ شخص حقوقی است که یک سو امضا کننده پیمان است و عملیات موضوع پیمان را بر  
اساس اسناد و مدارک پیمان به پیمانکار واگذار می کند





# وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی



مجری (کارفرما)

■ وظایف عمومی کارفرما

## وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

مجری (کارفرما)

### تعهدات کارفرما

1. تامین اعتبار پروژه
2. انتخاب مهندس مشاور
3. تصویب نقشه ها و برآورد پروژه
4. انتخاب پیمانکار
5. تحویل زمین پروژه ( کارگاه )
6. معرفی مهندس مشاور ( ناظر )
7. رسیدگی به پرداخت صورت وضعیت های موقت
8. تحویل گرفتن موقت پروژه - دوره تضمین

9. رسیدگی به پرداخت صورت وضعیت قطعی
10. تحویل گرفتن قطعی پروژه
11. تهیه و پرداخت صورت حساب نهایی



## وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

9. کنترل و اجرای تکالیف بیمه و مالیاتی
10. سایر اختیارات



مجری (کارفرما)

### اختیارات کارفرما

1. موافقت با پیش پرداخت
2. انتخاب مدیر طرح
3. تغییر کار و مبلغ پیمان
4. تغییر مدت پروژه
5. تعلیق پیمان
6. خاتمه پیمان
7. کسر جرائم تاخیر
8. فسخ پیمان ( خلع ید )

## وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

پیمانکار

■ تعریف:

■ شخص حقوقی یا حقیقی است که سوی دیگر امضا کننده پیمان است و اجرای موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک پیمان به عهده گرفته است.



# وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

پیمانکار

وظایف عمومی

اجرای پروژه

انتخاب پیمانکاران جزء

تامین نیروی انسانی، مصالح و  
تجهیزات

## وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

پیمانکار

### تعهدات پیمانکار

1. آگاهی از نقشه ها، خصوصیات و تمامی قوانین و مقررات پروژه
2. تامین هزینه ها، نیروی انسانی، تجهیزات، مصالح و ماشین آلات
3. تحویل گرفتن و تجهیز کارگاه
4. ارائه برنامه زمانی تفصیلی، سازمان و روش اجرای کار پروژه
5. معرفی رئیس کارگاه
6. اجرای صحیح و با کیفیت پروژه زیر نظر مشاور
7. ارائه صورت وضعیت های موقت
8. ارائه گزارش های پروژه
9. حفظ مصالح، ماشین آلات و تجهیزات
10. ارائه تضمین ها و ضمانت نامه ها
11. اقدام برای تحویل موقت، ارائه صورت وضعیت قطعی و تحویل قطعی
12. اجرای سیستم ایمنی و حفاظت در کارگاه و بیمه های تعیین شده

# وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

مشاور

■ تعریف:

■ شخصی حقوقی یا حقیقی که برای نظارت بر اجرای کار، در چارچوب اختیارات اسناد و مدارک پیمان، از سوی کارفرما به پیمانکار معرفی می شود.



# وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

مشاور

وظایف عمومی

مطالعات مقدماتی

تهیه طرح و نقشه های اجرایی

نظارت در مرحله اجرا

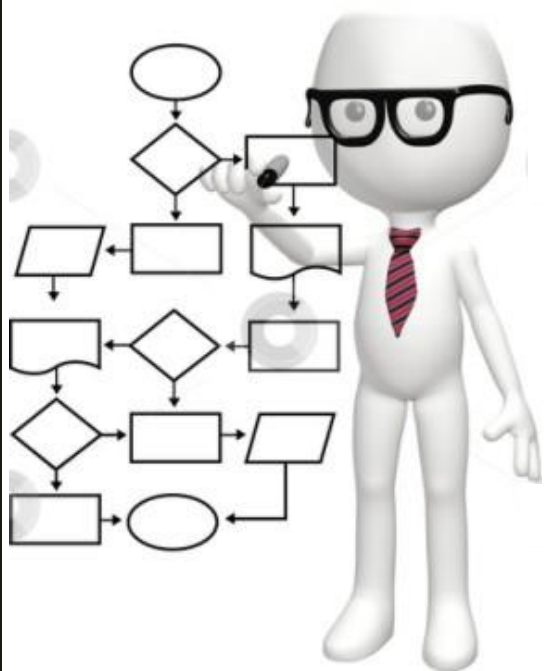


## وظایف عوامل ساخت در نظام فنی و اجرایی

مدیر طرح

### ■ تعریف:

- مدیر طرح شخصی حقوقی است که به منظور اجرای کار، در چارچوب اختیارات تعیین شده در اسناد و مدارک پیمان، از سوی کارفرما به پیمانکار معرفی می شود.



## راهنمای توضیح مراحل پیشرفت پروژه



1. برآورد، تامین اعتبار پروژه توسط کارفرما و مشاور
2. برگزاری مناقصه تعیین پیمانکار برنده
3. تحویل کارگاه
4. تجهیز کارگاه و اجرای پروژه توسط پیمانکار
5. نظارت و کنترل پروژه توسط مشاور
6. ارائه صورت وضعیت های موقت توسط پیمانکار
7. پایان عملیات اجرایی پیمان
8. تحویل موقت، دوره تضمین و بهره برداری موقت
9. صورت وضعیت قطعی، صورت حساب نهایی
10. تحویل قطعی، تسویه حساب