



تشخیص صلاحیت، صدور و ارتقا پروانه اشتغال به کار انبوه سازان

1402/04/10



Be

SMART...

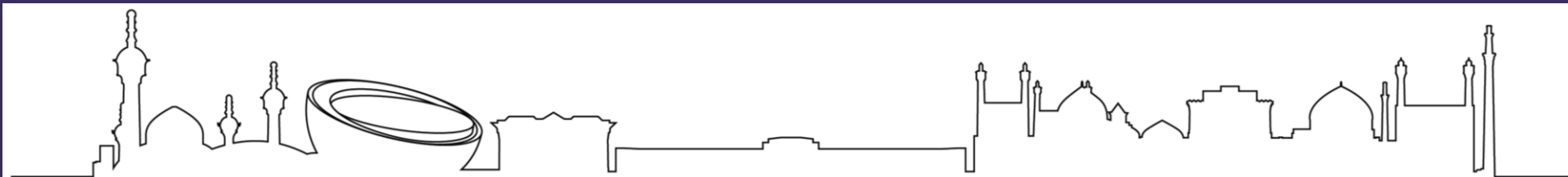
برنامه دبیرخانه دوره هفتم
انجمن انبوه‌سازان اصفهان

دستورالعمل تشخیص صلاحیت مدیریت و صدور

پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان

به شماره 16758/100/02 مورخ 1386/04/10

اشخاص حَقوقى



Design: Sadegh Motallebi

I S F A H A N
Half The World

ماده 1: تعریف سازنده انبوه مسکن و ساختمان

➤ خود صاحب کار

➤ توانمندی تأمین و جذب سرمایه

➤ توان مدیریت منابع و مسئولیت پدیدآوری طرح‌ها

➤ مدیریت تولید و عرضه مسکن و ساختمان با استفاده از فناوری‌های نوین صنعت ساختمان

ماده 2: شرایط احراز صلاحیت مدیریت

سازندگان حقوقی

جدول شماره 1 (شرایط احراز صلاحیت اشخاص حقوقی)

امتیاز	##مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی (حداکثر تا ۲۰ امتیاز)	امتیاز	##توان مالی و توانمندی تأمین جذب سرمایه (حداکثر تا ۳۰ امتیاز)	امتیاز	سوابق حرفه ای مدیریت شده توسط سازنده (حداکثر تا ۴۰ امتیاز)	امتیاز	مدرک تحصیلی (حداکثر تا ۱۰ امتیاز)
۵	۲۰ تا ۳۰ نمره	۱۰	۳۰ تا ۴۰ نمره	۱۰	۲۰ تا ۵۰ واحد مسکونی یا ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۱	دیپلم
						۲	فوق دیپلم
۱۰	۳۱ تا ۴۰ نمره	۲۰	۴۱ تا ۵۰ نمره	۲۰	۵۱ تا ۲۰۰ واحد مسکونی یا ۲۰۰۰۰ تا ۵۰۰۱ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۳	کارشناسی
۱۵	۴۱ تا ۵۰ نمره	۲۵	۵۱ تا ۶۰ نمره	۳۰	۲۰۱ تا ۴۰۰ واحد مسکونی یا ۲۰۰۰۱ تا ۴۰۰۰۰ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۴	کارشناسی ارشد
۲۰	۵۱ و بیشتر	۳۰	۶۱ تا ۷۰ نمره	۴۰	۴۰۱ واحد مسکونی یا ۴۰۰۰۱ مترمربع زیربنا بیشتر هر نوع ساختمان	۵	دکتری
							جمع امتیاز
	جمع کل امتیاز						

1. ثبت شرکت:

- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده باشد.
- ارائه آگهی تاسیس شرکت در روزنامه رسمی کشور
- داشتن اساسنامه که موضوع شرکت انجام خدمات مرتبط با ساختمان باشد.

2. تحصیلات مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره و شرکای شرکت:

➤ حداکثر تا 10 امتیاز

➤ امتیاز تحصیلی برای دارندگان مدرک تحصیلی در یکی از رشته‌های ۷ گانه مهندسی مندرج در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با ضریب 2 محاسبه می‌شود.

مدرک تحصیلی	دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	فوق دیپلم	دیپلم یا گواهی درجه یک مهارت فنی
امتیاز	5	4	3	2	1

3. سوابق حرفه‌ای مدیریت شده توسط سازنده:

➤ پروژه‌ها باید به نام شرکت یا یکی از اعضای هیئت مدیره باشد.

➤ حداکثر تا 40 امتیاز

امتیاز	سوابق حرفه‌ای مدیریت شده توسط سازنده
10	20 تا 50 واحد مسکونی یا 3000 تا 5000 مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان
20	51 تا 200 واحد مسکونی یا 5001 تا 20000 مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان
30	201 تا 400 واحد مسکونی یا 20001 تا 40000 مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان
40	از 401 واحد مسکونی یا 40001 مترمربع زیربنا بیشتر هر نوع ساختمان

1-3. سوابق حرفه‌ای مشارکتی مدیریت شده توسط سازنده:

- مشارکت‌نامه‌هایی مورد قبول است که در **دفتر اسناد رسمی** ثبت شده باشد، نام متقاضی در پروانه ساختمانی ذکر شده باشد یا دارای حداقل‌های تشخیص قانونی بودن مشارکت‌نامه باشد.
- تعداد واحد پروژه‌های مشارکتی براساس **سهم‌الشرکه طرفین** محاسبه خواهد شد.
- ارائه پروانه ساختمان، قرارداد مشارکت و پایانکار ساختمان در صورت اتمام پروژه الزامی است.

3. سوابق حرفه‌ای مدیریت شده توسط سازنده:

درصد پیشرفت فیزیکی پروژه‌های در حال ساخت

➤ درصد پیشرفت فیزیکی را مطابق با درصد‌های زیر محاسبه خواهد شد:

پایان کار 10 درصد

تاسیسات 30 درصد

نارک‌کاری 30 درصد

سفت‌کاری 30 درصد

4. توان مالی و توانمندی تأمین جذب سرمایه:

شاخص‌های ارزیابی توان مالی و توانمندی تأمین و جذب سرمایه

حداکثر تا 30 امتیاز

4. توان مالی و توانمندی تامین جذب سرمایه:

1-4 - سرمایه غیرنقدی شرکت یا سهامداران به ازای هر 15 میلیارد ریال ← 2 نمره

۱. سرمایه و اموال غیرمنقول براساس میزان مالکیت

۱. زمین (به استثناء اراضی با کاربری کشاورزی)

۱۱. واحدهای تجاری، اداری، مسکونی

۱۱. گردش حساب بانکی منتهی به سه ماه گذشته

۱۱۱. تجهیزات و ماشین آلات

جهت دریافت رتبه یک و ارشد نظریه کارشناس رسمی الزامی می باشد.

4. توان مالی و توانمندی تامین جذب سرمایه:

4-2- دریافت تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر 15 میلیارد ریال ← 1 نمره

ا. مبنای محاسبه تسهیلات دریافتی، قرارداد فی مابین با بانک عامل است.

اا. وام‌ها بایستی مرتبط با ساخت یا خرید پروژه‌های مرتبط با مسکن باشد.

4. توان مالی و توانمندی تامین جذب سرمایه:

4-3- مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی به ازای هر 15 میلیارد ریال ← 1 نمره

ارزش کل پروژه تقسیم بر درصد مشارکت فی مابین، مبلغ مشارکت شما در پروژه را مشخص خواهد نمود.

4. توان مالی و توانمندی تامین جذب سرمایه:

4-4- ارائه ضمانت نامه بانکی به ازای هر 15 میلیارد ریال ← 1 نمره



5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

شاخص‌های ارزیابی مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی

حداکثر تا 20 امتیاز

5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

1-5- رعایت مقررات ملی ساختمان براساس تایید دستگاه نظارت یا دستگاه ذیربط ← حداکثر 10 نمره



5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

2-5- حسب مورد ارائه گواهی عدم خلاف یا پایان کار و یا مدارک مستند مبنی بر انجام تعهدات ← حداکثر 10 نمره

براساس نداشتن ماده 100



5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

3-5- اجرای ساختمان و انجام تعهدات در موعد پیش بینی شده در قراردادهای مرتبط ← حداکثر 10 نمره

مطابق زمانبندی پروانه



5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

4-5- بازپرداخت به موقع تسهیلات بانکی یا ترتیب بازپرداخت آن با توجه به تاخیرات مجاز ← حداکثر 20 نمره

مطابق اعلام بانک عامل مبنی بر تسویه

۱. مبنای محاسبه تسهیلات دریافتی، قرارداد فی مابین با بانک عامل است و مبنای محاسبه امتیاز بازپرداخت به موقع بانکی، اعلام بانک عامل مبنی بر تسویه بدهی تسهیلات دریافتی می باشد.
۱۱. وام‌های بایستی مرتبط با ساخت یا خرید پروژه‌های مرتبط با مسکن باشد.

5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

5-5- استفاده از فناوریهای نوین صنعت ساختمان (رعایت سبک سازی، بهینه سازی، مصرف انرژی و...)

حداکثر 20 نمره



فناوریهای نوین ساخت

عنوان	
ارزیابی نقش بام سبز در کاهش درجه حرارت محیط	دانلود
فناوریهای جدید نورپردازی و ارتقای حس تعلق	دانلود
سیستم هوشمند ساختمان	دانلود
سیستم مدیریت هوشمند ساختمانی	دانلود
سیستم صفحات ساندویچی با بتن پاششی	دانلود
ساختمانهای هوشمند	دانلود
دیوارهای سبز	دانلود
قالب لغزنده	دانلود
دیوار ترومب	دانلود
تعامل زیبایی بصری و فناوریهای نوین نورپردازی	دانلود
تاثیر فناوریهای نوین نورپردازی در درک آثار	دانلود
پمپ های حرارتی و انرژی زمین گرمایی	دانلود
بررسی کل بتن هبلکس	دانلود
بام های سبز	دانلود
بام سبز	دانلود
چالش های فناوریهای نوین در معماری	دانلود
منابع انرژی تجدید پذیر نوین	دانلود

5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

سازه:

سیستم قاب فولادی سبک نورد سرد (LSF)

سیستم صفحات ساندویچی با بتن پاششی (3دی پانل)

ساختمان های بتن آرمه با شیوه قالب های تونلی

سیستم ساختمانی ICF (قالب های عایق ماندگار)

5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

معماری:

سیستم صفحات ساندویچی با بتن پاششی (3دی پانل)

عایق‌های حرارتی و فرآورده‌ها و مصالح نوین ساختمانی مطابق مبحث 19 مقررات ملی ساختمان نظیر شیشه

هوشمند، شیشه‌های دوجداره با پوشش‌های خاص، پنجره‌های UPVC و آلومینیوم گرم‌اشکن و ...

5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

تاسیسات الکتریکی:

سیستم فتوولتایک

سیستم هوشمندسازی ساختمان (BMS)

استفاده از فن آوری نانو و میکرو در سیستم های تاسیساتی ساختمان

استفاده از سلول های خورشیدی

5. مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی:

تاسیسات مکانیکی:

کلکتور گرمایی خورشیدی

آب خاکستری

استفاده از فن آوری نانو و میکرو در سیستم های تاسیساتی ساختمان

تعیین پایه و حدود صلاحیت

سازندگان حقوقی

جدول شماره 1 (شرایط احراز صلاحیت اشخاص حقوقی)

امتیاز	##مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی (حداکثر تا ۲۰ امتیاز)	امتیاز	##توان مالی و توانمندی تأمین جذب سرمایه (حداکثر تا ۳۰ امتیاز)	امتیاز	سوابق حرفه ای مدیریت شده توسط سازنده (حداکثر تا ۴۰ امتیاز)	امتیاز	مدرک تحصیلی (حداکثر تا ۱۰ امتیاز)
۵	۲۰ تا ۳۰ نمره	۱۰	۳۰ تا ۴۰ نمره	۱۰	۲۰ تا ۵۰ واحد مسکونی یا ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۱	دیپلم
						۲	فوق دیپلم
۱۰	۳۱ تا ۴۰ نمره	۲۰	۴۱ تا ۵۰ نمره	۲۰	۵۱ تا ۲۰۰ واحد مسکونی یا ۲۰۰۰۰ تا ۵۰۰۱ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۳	کارشناسی
۱۵	۴۱ تا ۵۰ نمره	۲۵	۵۱ تا ۶۰ نمره	۳۰	۲۰۱ تا ۴۰۰ واحد مسکونی یا ۲۰۰۰۱ تا ۴۰۰۰۰ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۴	کارشناسی ارشد
۲۰	۵۱ و بیشتر	۳۰	۶۱ تا ۷۰ نمره	۴۰	۴۰۱ واحد مسکونی یا ۴۰۰۰۱ مترمربع زیربنا بیشتر هر نوع ساختمان	۵	دکتری
							جمع امتیاز
	جمع کل امتیاز						

2-2. تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی انبوه مسکن و ساختمان:

➤ پایه سازندگان حقوقی براساس نتایج حاصله از ارزیابی جدول شماره ۱ تعیین و پروانه اشتغال به کار

سازندگان حقوقی انبوه مسکن و ساختمان در **چهار پایه ۱، ۲، ۳ و ارشد** صادر می شود.

➤ **حداقل امتیاز لازم برای احراز پایه ۱، ۲، ۳ و ارشد به ترتیب ۳۰، ۴۵، ۶۵ و ۸۵** به بالا و اعتبار پروانه های

صادر سه سال است.

2-2. تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی انبوه مسکن و ساختمان:

➤ **حوزه فعالیت سازندگان حقوقی با پایه ۳، استان صادر کننده پروانه و در پایه های حقوقی ۱، ۲ و ارشد**

سراسر کشور است.

ماده 3: شرایط احراز صلاحیت مدیریت

سازندگان حقیقی

ماده 3 : شرایط احراز و تعیین حدود صلاحیت و پایه سازندگان حقیقی انبوه مسکن و ساختمان:

➤ سازنده حقیقی الزاماً باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانی و یا تجربی در یکی از رشته‌های مندرج در

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باشد.

➤ ارزیابی صلاحیت اشخاص حقیقی نیز برابر امتیازات **جدول شماره (۱)** تعیین می‌شود و صرفاً برای تعیین

اعتبار ستون مربوط به مدرک تحصیلی از جدول شماره (۲) استفاده می‌شود.

جدول شماره 2 (ارزیابی صلاحیت اشخاص حقیقی):

پروانه اشتغال به کار مهندسی پروانه اشتغال به کار تجربی (دارندگان دیپلم فنی و پروانه‌های مهارت فنی)			پروانه اشتغال به کار کاردانی			پروانه اشتغال به کار مهندسی				
۱	۲	۳	۱	۲	۳	ارشد	۱	۲	۳	پایه
۴	۳	۲	۵	۳	۲	۱۰	۸	۵	۳	امتیاز

ماده 3 : شرایط احراز و تعیین حدود صلاحیت و پایه سازندگان حقیقی انبوه مسکن و ساختمان:

➤ **سازنده حقیقی برای احراز شرایط لازم جهت اخذ پروانه اشتغال موضوع این دستورالعمل باید حداقل**

۵۰ درصد امتیازات مربوط به پایه شخص حقوقی را کسب کند .

➤ **به سازنده حقیقی انبوه مسکن و ساختمان پروانه اشتغال در پایه ۳** تعلق می‌گیرد.

حدود صلاحیت سازندگان حقیقی انبوه مسکن و ساختمان:

➤ حداکثر **20** واحد مسکونی

➤ یا **3000** مترمربع زیربنا

➤ هر نوع واحد ساختمانی

➤ در هر برش زمانی براساس سایر ضوابط دستورالعمل

حوزه فعالیت سازندگان حقیقی انبوه مسکن و ساختمان:

➤ حوزه فعالیت سازندگان حقیقی استان صادر کننده پروانه است.