



**انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز**  
**مبانی قراردادهای خدمات مشاوره کارهای ساختمانی**

تهیه کننده گروه معماری انجمن  
بهار ۱۴۰۲



## مبانی محاسبه حق الزحمه‌های خدمات مشاوره مطالعات و طراحی معماری

احتراماً با توجه به ابلاغ افزایش حقوق از طرف دولت برای سالهای ۱۴۰۲ و ۱۴۰۱ و ایجاد بستر لازم جهت تداوم فعالیت حرفه‌ای و تخصصی شرکت‌های مهندس مشاور عضو و ایجاد وحدت رویه در تنظیم و ارائه قراردادها طبق عناوین ذیل و جداول و متن شرح خدمات‌های پیوست به عنوان ملاک عمل کلیه شرکت‌ها ارائه می‌گردد. بدیهی است انجمن صنفی تنها از اعضای حمایت حقوقی و پشتیبانی ارجاع کار خواهد نمود که نسبت به رعایت این مبانی متعهد باشند. موافقت نامه و شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مشاوره شماره ۱۴۰۱/۴۷۶۶۴۵ مورخ ۱۴۰۱/۹/۷ سازمان برنامه و بودجه کشور

**پیوست ۱:** شرح خدمات مطالعات مفهومی، مطالعات و طراحی پایه، اسناد و مدارک طراحی تفصیلی

**پیوست ۲:** جدول توزیع درصد حق الزحمه‌ها براساس ضرایب وزنی انجام خدمات برای گروه‌های چهارگانه تعیین شده دربخشنامه ۳۱۹۱ و با توجه به شرح خدمات ابلاغی به شماره ۱۴۰۰/۵۲۳۰۴۸ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۸ (تدقیق و شفاف‌سازی شده توسط انجمن صنفی)

**پیوست ۳:** جدول به روز رسانی شده درصد کاهش حق الزحمه‌ها (به روز رسانی بخشنامه‌های ۳۱۹۱ مورخ ۱۳۷۰ و ۴۳۰۴ مورخ ۱۳۷۷ توسط شورای همکاری انجمن صنفی و جامعه مهندسان مشاور)

**پیوست ۴:** جدول تدقیق شده برآوردهای مقدماتی ابنیه منطبق با ضرایب تعدیل و نمونه‌های مشابه اجرایی جهت محاسبه پیش پرداخت‌ها و حق الزحمه مراحل مطالعات مفهومی و پایه (لازم به ذکر است حق الزحمه تهیه مدارک طراحی تفصیلی براساس برآورد نهایی محاسبه می‌گردد).

**پیوست ۵:** درصد تکرار (جدول شماره ۵)

**پیوست ۶:** جدول حق الزحمه کارشناسان دفتر مرکزی براساس رشته تحصیلی، سنوات و تخصص مطالعاتی و طراحی براساس مابه‌التفاوت درصد حق الزحمه‌ها دربخشنامه گروه‌های چهارگانه.

درخاتمه ذکر این نکته لازم است که کلیه موارد مطروحه و پیوست‌های ارائه شده با یکدیگر مرتبط می‌باشند و بصورت منفک از یکدیگر قابل انجام نمی‌باشد و کلیه اعضا به منظور اتخاذ وحدت رویه مورد حمایت انجمن صنفی به عنوان تنها سندیکای معتبر صنف مهندسان معمار و شهرساز لازم‌الاجرا می‌باشد و انجمن نیز به جهت ارتقاء اعتباری صنف مهندسان مشاور، حمایت حقوقی و ارجاع کارهای بخش خصوصی را به مشاورینی که رعایت بندهای این نامه ابلاغی را روش عقد قرارداد خود قرار می‌دهند، الزامی و همه‌گونه همکاری را به عمل خواهد آورد.

مبانی محاسبات دفترچه حاضر به صورت آزمایشی تا پایان سال ۱۴۰۲ ملاک اقدامات از سوی اعضای صنف قرار خواهد گرفت و پس از آن قابل بازنگری است.

هیات مدیره انجمن صنفی

**پیوست ۱- شرح خدمات و درصدهای وزنی ارائه خدمات مشاوره ابنیه**

(مطالعات مفهومی، مطالعات تکمیلی و طراحی پایه، دفترچه‌های محاسبات و طراحی اجرایی تفصیلی) تدقیق و شفاف‌سازی شرح خدمات جدید ارائه مطالعات و طراحی ابلاغی به شماره ۱۴۰۰/۵۲۳۰۴۸، به گونه‌ای که از هرگونه تفسیر به رای طرفین قرارداد ممانعت گردد و با اعمال درصد وزنی هریک از بندهای شرح خدمات محاسبات حق الزحمه بر اساس مطالعات و خدمات انجام شده قابل انجام باشد.

جدول ۱- شرح خدمات های مراحل پایه ، مفهومی و تفصیلی به همراه درصد های وزنی هریک از بندهای شرح خدمات

ردیف	خدمات مشاوره‌ای	درصد وزنی
	مدارک تحویلی پیوست به قرارداد: صورتجلسه تصویب شده با کارفرما جهت دریافت الزامات کارفرما و سایر ذی اثران در پروژه ، تعیین مراجع تأیید تصویب طراحی، ساختار شکست کار پروژه (WBS) ، لیست اسناد و مدارک تحویل دادنی ( Documents List , MDR )، برنامه زمان بندی تفصیلی تاسطح مورد نظر کارفرما	
۱	<b>قسمت اول مرحله اول - طراحی مفهومی</b>	۲۶
۱-۱	<b>بخش اول - بررسی ها و مطالعات مقدماتی</b>	۱۰
۱-۱-۱	<b>قسمت یکم - تهیه و تنظیم مقررات مرجع (terms of reference)</b>	۲
۱-۱-۱-۱	مطالعه و بررسی گزارش‌های مراحل پیدایش طرح و مرحله توجیهی و مدارک و مستندات مربوط پیش طرح، در صورتی که طرح دارای سوابق پیشین است به منظور : شناسایی مشخصات کالبدی و فیزیکی طرح که در نتیجه اقدامات و مطالعات اولیه به تأیید کارفرما رسیده است.	۰,۵
	شناسایی مشخصات و الزامات مالی و اقتصادی طرح	
	شناسایی ساختارهای حقوقی و قراردادی پیش بینی شده برای اجرای پروژه	
	شناسایی سایر مواردی که در اقدامات پیشین به انجام رسیده و در خدمات مطالعه و طراحی موثرند.	
	اخذ نظرات ، خواسته ها و نیازهای بهنگام شده کارفرما و تعیین تفاوت ها و تضادهای احتمالی با نتایج مطالعات مراحل قبل در صورتی که پروژه سوابقی مستند دارد ) و تعدیل خواسته ها و تنظیم مجدد آن ها	
۱-۱-۱-۲	شناسایی ، گردآوری ، دسته بندی و بررسی مآخذ و مراجع اطلاعاتی موجود ، قابل استناد در زمینه های	۰,۵
	ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح های مصوب شهری موثر در زمین و ساختمان های پروژه و تدوین اثرات مقررات در مطالعات پروژه :	
	ضوابط و مقررات و استانداردهای سازه و سیویل	
	ضوابط و مقررات و استانداردهای تاسیسات مکانیکی و برقی	
	ضوابط و مقررات زیست محیطی و پایداری در محدوده شناخت پارامترها (توسط مشاور تخصصی طرح) - اهداف، نیازها و ضرورت‌های طرح، هماهنگی با برنامه‌ها و سیاست‌های منطقه‌ای، ضرورت‌های قانونی، مدیریتی و دولتی، جذب مخاطب، فنی اجرائی، زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی، ایمنی و امنیتی، محلو مساحت اجرای طرح - فازبندی کلی و زمانبندی اجرای طرح	
	ضوابط و مقررات ایمنی و حفاظتی (حریق ، پدافند غیرعامل و...) (توسط مشاور تخصصی )	
	- بررسی تصرف‌ها و تخمین بار فضاها، بررسی راه‌های خروج و دسترسی تجهیزات و نیروهای آتش‌نشانی، ارائه مبانی معتبر داخلی و بین‌المللی برای زون بندی و مهندسی آتش	
	ضوابط و مقررات موضوعی و موردی خاص مانند مقررات حفظ آثار تاریخی و میراث فرهنگی و امثال آن	



۰,۵	تعریف پروژه به لحاظ ویژگی‌ها و خصوصیات کلی کالبدی از طریق جمع‌بندی نتایج حاصل از بررسی‌های فوق متناسب با خواسته‌های بهنگام شده کارفرما و تعیین و تعریف محدودیت‌ها و امکانات طرح پروژه	۱-۱-۱-۳
۰,۲۵	تعریف و تعیین استانداردهای ارائه خروجی‌های نهایی پروژه در هر مرحله (گزارش‌ها، نقشه‌ها و مدارک پروژه ...)	۱-۱-۱-۴
۰,۲۵	تعیین منابع مورد استفاده در تدوین برنامه فیزیکی و فضایی پروژه و ضوابط مربوط به آن	۱-۱-۱-۵
۲	<b>قسمت دوم - بررسی ویژگی‌های محیطی (در سطح شناخت پارامترها)</b>	۱-۱-۲
۰,۱	بررسی مطالعات مشخصات خاک و بستر طبیعی زمین، شامل زمین‌شناسی زلزله و وضعیت گسل‌ها، مکانیک خاک، آب‌های زیرزمینی، نفوذپذیری زمین، دفع آب‌های سطحی و سایر موارد موثر در موضوع طرح و نتیجه‌گیری از مطالعات جهت انجام مطالعات مفهومی	۱-۱-۲-۱
۰,۱	ویژگی‌های اقلیمی و جغرافیایی شامل: وضعیت بادهای، وضعیت بارش، وضعیت تابش، بررسی ویژگی‌ها و تغییرات دمایی، جهات چهارگانه جغرافیایی و جهت قبله	۱-۱-۲-۲
۰,۴	بررسی و تعیین چگونگی تامین زیر ساخت‌های اساسی شامل آب و فاضلاب، برق، سوخت، مخابرات و ارتباطات، ترافیک و حمل‌ونقل (شبکه‌های دسترسی و خصوصیات آن) و همچنین کسب اطلاع از طرح‌های آینده مربوط به گسترش زیرساخت‌های یاد شده	۱-۱-۲-۳
۰,۱	مطالعه و تدقیق امکانات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی، امنیتی	۱-۱-۲-۴
۰,۱	مطالعات دید و منظر	۱-۱-۲-۵
۰,۱	مطالعات معماری غالب منطقه	۱-۱-۲-۶
۰,۱	بررسی و نتیجه‌گیری از مطالعات تخصصی نورپردازی (نور طبیعی و مصنوعی) برای فضاهای داخلی، محوطه و نما	۱-۱-۲-۷
۰,۱	مطالعات مربوط به ویژگی‌های خاص محیطی موجود و عملکردی مورد نظر کارفرمای طرح	۱-۱-۲-۸
۰,۷	بررسی و نتیجه‌گیری از مطالعات موضوعی خاص برای پروژه‌های بامقیاس عملکردی بالا، با اندازه بزرگ و یا دارای ویژگی‌های خاص، بایشنهادهای مشاور و تایید کارفرما انجام می‌شود (در قالب مطالعات تخصصی با اعمال ضریب بالاسری مشاور). این مطالعات شامل مواردی مانند فهرست زیر است:	۱-۱-۲-۹
	مطالعات لایه‌های تاریخی در صورت نیاز طرح	الف
	مطالعات طراحی فضای سبز و تعیین نوع کاشت	ب
	مطالعات و طراحی فضاهای باز و محوطه‌های بزرگ (با عملکردهای ویژه جهت بهره‌برداری اقتصادی) تحلیل ویژگی‌های فیزیکی، بیولوژیک، توان اکولوژیک، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سایت، تحلیل دید و منظر، توان محیط زیستی سایت، آنالیز سایت، امکانات و محدودیت‌های سایت، تعیین اهداف کلان طرح ایده‌های طرح و تقسیم فضا، دیگرام روابط عملکردی، طرح راهبردی در مقیاس کلان (Strategic Plan)، تعیین اهداف خرد، راهبردها و سیاست‌های اجرایی یا اهداف عملیاتی طرح اسکیماتیک در مقیاس بخشی، ارزیابی گزینه‌ها	ج
	مطالعات پیوست اجتماعی، بنابه موضوع پروژه (توسط مشاور تخصصی)	د
	مطالعات زمین‌شناسی (الزامی توسط مشاور تخصصی)	ه
	مطالعات نورپردازی ویژه مانند نورپردازی بناهای تاریخی، ساختمان‌های شاخص، بناهای دارای کالبد خاص و امثال این‌ها (توسط مشاور تخصصی)	و
۰,۲۵	مطالعات مربوط به مکان قرارگیری پروژه	۱۶-۱-۱-۲
۰,۲۵	مطالعات مربوط به اصول معماری سبز	۱-۱-۲-۱۷
۰,۲۵	توجه به چشم‌انداز محوطه و شهر، حفاظت از تنوع زیستی و تامین کیفیت فضای باز در دسترس بهره‌برداران	۱-۱-۲-۱۸
۰,۲۵	ایجاد فضای سبز و سایه‌اندازی باتوجه به مطالعات شرایط اقلیمی	۱-۱-۲-۱۹
۰,۲۵	طراحی مسیرهای پیاده	۱-۱-۲-۲۰
۰,۲۵	تبیین روشهای کنترل انتشار بی‌رویه نور و صدا	۱-۱-۲-۲۱



۰,۱	ارتقا مشخصات فنی عناصر پوسته خارجی برای کنترل میزان انتقال حرارت	۱-۱-۲-۲۲
۰,۲۵	تامین تهویه طبیعی مناسب	۱-۱-۲-۲۳
۰,۲۵	تامین تهویه مکانیکی مناسب	۱-۱-۲-۲۴
۰,۱	تامین و طراحی امکان مدیریت پسماند ساخت و دوره بهره برداری	۱-۱-۲-۲۵
۰,۱	شناخت پارامترهای اقتصادی تاثیرگذار در طراحی و ساخت مذاکره و تبادل نظر و کسب اطلاعات، جمع آوری سوابق، کارهای انجام شده، سیاستهای خاص، شناخت وضع موجود منطقه (بررسی و شناخت بافت کلی منطقه بررسی و شناخت کریدورها و راسته‌ها فعالیتی، میدین و محورهای تجاری و... ) بررسی قیمت زمین و بنای واحدهای مسکونی و واحدهای تجاری خرد و کلان در بافت و بررسی ارزش قیمت زمین و ساختمان - معرفی کاربریهای درآمدزای طرح	۱-۱-۲-۲۶
۵	<b>قسمت سوم - برنامه کالبدی طرح</b>	۱-۱-۳
۱	مطالعه بررسی، تجزیه و تحلیل و تعیین نیازمندی های کنونی. آینده پروژه، به منظور دستیابی به مبانی برنامه ریزی و تعیین الگوهای پایه باتوجه به معیارها و استانداردهای انتخاب شده	۱-۱-۳-۱
۲	انجام مطالعات لازم و ارائه برنامه فضایی و همچنین برنامه تفصیلی فیزیکی پروژه. ( در این بخش از خدمات، فضاها و سطوح لازم زیربنا، نحوه توزیع آن ها در ساختمان های مختلف، نحوه استفاده از این ساختمان ها و روابط بین بخش های مختلف پروژه تعیین شده و بانمودارها ی لازم ارائه می شود.	۱-۱-۳-۲
۱	ارائه نمودارهای ارتباط ساختمان ها در محوطه کلی، نحوه کاربری زمین و نحوه استقرار ساختمان ها در محوطه.	۱-۱-۳-۳
۱	تهیه نمودار و روابط اجزای مختلف هر ساختمان به صورت جداگانه، به منظور مشخص کردن ارتباطات افقی و عمودی هر یک از قسمت ها .	۱-۱-۳-۴
۱	<b>قسمت چهارم - تهیه فهرست اقدامات جانبی</b>	۱-۱-۴
۰,۵	تهیه فهرست و شرح خدمات مطالعات و آزمایش های تخصصی مورد نیاز برای طراحی پروژه شامل آزمایش های تخصصی، نقشه ها و عکس های مربوط به به وضعیت و موقعیت زمین و همسایگی ها و دسترسی ها	۱-۱-۴-۱
۰,۵	تهیه شرح خدمات جنبی مورد نیاز و مشخصات فنی ضروری هر یک و اعلام آن ها، همراه با جداول زمانی ارائه اطلاعات مورد نیاز و نیز تطبیق نتایج حاصل با نیازهای طرح، برعهده مهندس مشاور خواهد بود. (ضریب بالاسری دریافت مدارک فنی از مشاورین تخصصی طبق توافقات شرایط خصوصی پیمان)	۱-۱-۴-۲
۱۶	<b>بخش دوم - تهیه طرح مفهومی</b>	۱-۲
۰,۵	بیان روش طراحی معماری و توضیح مراحل انجام طراحی	۱-۲-۱
۱	مورد کاوی شامل بررسی، تحلیل و استنتاج نتایج کاربردی از تجارب مشابه داخلی یا جهانی مرتبط با پروژه	۱-۲-۲
۰,۵	تعیین نحوه استقرار بنا در سایت	۱-۲-۳
۰,۵	تعیین نحوه استقرار فعالیت ها در زمین و ساختمان	۱-۲-۴
۰,۵	تعیین ارتباطات عمودی و افقی	۱-۲-۵
۱	بیان حجمی بنا در سایت	۱-۲-۶
۱	مطالعه و معرفی سیستم های سازه مناسب برای طرح	۱-۲-۷
۱	مطالعه و معرفی سیستم های تاسیسات مکانیکی و برقی مناسب برای طرح	۱-۲-۸
۱	تعیین و تعریف سایر سیستم های تخصصی مورد نیاز باتوجه به مقیاس و اندازه و مکان و ویژگی های طرح - اسناد قابل ارائه در حوزه کنترل هوشمند (تعیین سناریوهای کنترل نقشه تک خطی تابلوهای الکتریکی با کنترل هوشمند هوارسانها، فن کوئلها، فنهای اگزاست و دمنده، کنترل فشار، سیستم های کنترل دود، مونیتورینگ موتورخانه، سرمایش، آبرسانی، گازهای طبی، روشنایی، تابلوها، بانک خازنی، ترانسفورمرها، ژنراتورها، برق بدون وقفه آسانسورها، دوربین مداربسته	۱-۲-۹
۱	تحلیل و تشریح گزینه های امکان پذیر با توجه به ویژگی های طرح	۱-۲-۱۰



۴	ارائه طرح مفهومی	۱-۲-۱۱
۲	طراحی ویژه مفهومی، در صورتی که ویژگی‌های خاص در پروژه شناسایی شود. این بخش از خدمات توسط مشاور پیشنهاد و با تایید کارفرما انجام می‌شود.	۱-۲-۱۲
۱	تهیه برنامه زمانی مرحله طراحی پایه	۱-۲-۱۳
۱	برآورد مقدماتی هزینه های اجرای پروژه مبتنی بر طرح مفهومی تایید شده براساس نمونه ها و تجارب مشابه	۱-۲-۱۴
	<p><b>فهرست مدارک تحویلی:</b> ۱- بانک اطلاعاتی ضوابط و مقررات مورد استفاده در طراحی ۲- دفترچه گزارش منابع مورد استفاده در مطالعات مقدماتی ۳- دفترچه گزارش مطالعات شناخت اولیه، شامل موقعیت و مشخصات زمین، وضعیت اقلیمی، وضع موجود زمین، دسترسی به زیرساخت‌ها، بستر طرح، تجارب مشابه و مطالعات موضوع خاص ۴- دفترچه گزارش برنامه کالبدی تفصیلی، نمودارهای تحلیلی از تحقیق برنامه در کالبد ساختمان و گزارش تحلیلی شامل نتایج تحلیل داده‌ها، دیاگرام و جداول * دفترچه طراحی شامل: ۱- دفترچه گزارش روش انجام خدمات طراحی ۲- دیاگرام‌های تحلیل سایت و دیاگرام‌های ارتباطات فضایی و جانمایی ۳- دیاگرام‌های لکه‌گذاری ۴- پلان معماری طبقات، ۵- پلان موقعیت حداقل به مقیاس، ۶- مدل حجمی و پرسپکتیوهای خارجی، ۷- نما از جهات قابل رویت بنا، ۸- برش‌های طولی و عرضی، ۹- دفترچه گزارش طرح مفهومی سازه شامل بررسی و مقایسه سیستم‌های سازه‌ای و تخمین اولیه، ۱۰- دفتر گزارش طرح مفهومی تاسیسات مکانیکی و الکتریکی شامل بررسی و مقایسه سیستم‌های تاسیساتی و تخمین اولیه ظرفیت و ابعاد حدودی دستگاه‌ها</p>	



## شرح خدمات قسمت دوم مرحله اول - طراحی پایه

ردیف	خدمات مشاوره‌ای	درصد وزنی
۲	<b>قسمت دوم مرحله اول - طراحی پایه</b>	۲۶
۲-۱	بررسی و پاسخ به پرسش‌ها و اظهارنظرهای کارفرما درباره طرح مفهومی	۰,۵
۲-۲	انجام مطالعات کارشناسی (مطالعات کالبدی و میدانی، تصاویر و دسترس‌ها) و (بررسی‌های تخصصی مورد نیاز توسط مشاورین مربوطه) برای تهیه طرح پایه (مانند نتایج آزمایش‌های تخصصی)	۱
۲-۳	تهیه طرح پایه معماری ساختمان‌ها براساس طرح مفهومی تأیید شده و هماهنگ با طرح پایه مهندسی (سازه و تاسیسات) و تهیه نقشه‌ها و پرسپکتیوهای خارجی و تصاویر معماری داخلی مشابه و مستندات و مدارک مربوط	۷
۲-۴	تهیه مبانی محاسباتی و طرح پایه سازه، هماهنگ با طرح معماری و تهیه نقشه‌های پایه و محاسبات و مستندات لازم	۴
۲-۵	تهیه مبانی محاسباتی و طرح پایه تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، هماهنگ با طرح معماری و تهیه نقشه‌های پایه و محاسبات و مستندات لازم	۴
۲-۶	مطالعه مواد و مصالح مصرفی در طرح و تجهیزات مکانیکی و الکتریکی مورد نیاز	۱
۲-۷	مطالعه روش‌ها و فنون اجرای پروژه (فنی، مالی، حقوقی و قراردادی و...)	۱
۲-۸	تعیین روش‌های خاص برای پروژه‌های دارای خصوصیات ویژه و ارائه آنها در صورت نیاز به مطالعه روش‌های تامین منابع مالی توسط مشاور اقتصادی (مطالعه بازار هدف، بررسی کاربری‌های عمده مورد نظر کارفرما، تحلیل تقاضا برای کاربری‌های اصلی، فرصت‌ها و تهدیدات محلی و منطقه‌ای، بررسی تحولات احتمالی ناشی از اجرای طرح از ابعاد مختلف در بازار هدف، بررسی الگوهای درآمدزایی، تخمین اولیه میزان درآمد هر یک از کاربری‌ها، بررسی پارامترهای اقتصادی وضع موجود و بررسی طرح تفصیلی و اسناد فرادست و بررسی نقش و تأثیرگذاری اقتصادی در منطقه، بررسی موقعیت زمین نسبت به شبکه ارتباطی اصلی و دسترسی‌های همجوار ملک، بررسی وضع موجود کاربری‌های همجوار و نوع فعالیت‌های موجود در حوزه پیرامونی، بررسی بافت مجاور زمین، معرفی فرایند تولید - دانش فنی - تامین تکنولوژی بهینه، ارائه برنامه زمان‌بندی اجرای طرح، هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح (هزینه ساخت کاربری‌ها، محوطه‌سازی، تاسیسات الکتریکی، تاسیسات مکانیکی، تجهیز کارگاه)	۱
۲-۹	تهیه برنامه زمانی طرح تفصیلی	۰,۵
۲-۱۰	برآورد اولیه هزینه‌های اجرائی طرح مبتنی بر طرح پایه تأیید شده توسط کارفرما	۱
۲-۱۱	تهیه خلاصه گزارش طرح پایه	۵

## مدارک تحویلی در سطح ارائه مدارک به شهرداری و معاونت های فنی ادارات مربوطه :

در مرحله طراحی پایه در مقیاس مناسب: ۱- پلان معماری طبقات با اندازه‌گذاری و کد ارتفاعی، پلان بام به همراه اندازه‌گذاری و کد ارتفاعی، ۲- پلان بام به همراه اندازه‌گذاری و کد ارتفاعی و تعیین شیب و جهت به مقیاس، ۳- برش‌های طولی و عرضی، نما از جهات قابل رویت بنا، ۴- پلان مبلمان، ۵- پلان معکوس (سقف کاذب و روشنایی) در صورت نیاز، ۶- پلان معکوس (سقف کاذب و روشنایی) در صورت نیاز، ۷- پرسپکتیوهای خارجی، ۸- پرسپکتیوهای داخلی از فضاهای خاص (توسط مشاور تخصصی)، ۹- دفترچه گزارش طرح مقدماتی سازه شامل فرضیات و مبانی محاسبات سازه، مقایسه و انتخاب سیستم نهایی سازه، ابعاد کلی عناصر سازه‌ای شامل تیرها و ستون‌ها، ۱۰- دفترچه گزارش طرح مقدماتی تاسیسات مکانیکی شامل فرضیات و مبانی محاسبات تاسیسات مکانیکی، مقایسه و انتخاب سیستم نهایی تاسیساتی، پلان‌های تک خطی از لوله‌کشی‌ها و جانمایی فضاها و تجهیزات تاسیسات مکانیکی، ۱۱- دفترچه گزارش طرح مقدماتی تاسیسات برق شامل فرضیات و مبانی محاسبات تاسیسات برق، پلان‌های تک خطی مداربندی‌ها و شبکه‌ها و جانمایی فضاها و تجهیزات تاسیسات الکتریکی، ۱۲- بانک اطلاعاتی و فهرست تامین‌کنندگان اولیه، ۱۳- برنامه زمانی اولیه اجرای طرح تفصیلی، ۱۴- دفترچه گزارش متره و برآورد اولیه اجرای پروژه



## شرح خدمات مرحله دوم - طراحی تفصیلی (تهیه نقشه ها و مدارک اجرایی)

ردیف	خدمات مشاوره‌ای	درصد وزنی
۳	مرحله دوم-طراحی تفصیلی	۴۸
۳-۱	بخش اول - الزامات تدقیق طرح	۸
۳-۱-۱	محاسبات فنی مورد نیاز برای طراحی معماری، طراحی محوطه، سازه، تاسیسات مکانیکی و برقی ساختمان‌ها و تهیه گزارش‌های لازم در این موارد	۳-۱-۱
۳-۱-۲	تکمیل و تدقیق طرح نماهای خارجی و برش‌های ساختمان به منظور نشان دادن جزئیات طرح و مشخص کردن مصالح پیشنهادی و اعمال تغییرات احتمالی در این زمینه‌ها	۳-۱-۲
۳-۱-۳	تکمیل و تدقیق طرح سازه، تاسیسات مکانیکی و برقی	۳-۱-۳
۳-۱-۴	تهیه فهرست اولیه مواد و مصالح مصرفی به تفکیک موقعیت مکانی استفاده (فضای مختلف طرح یا پروژه) مانند جدول نازک کاری برای معماری داخلی، نما و محوطه - جدول مقاطع فولادی - جدول اجزا و عناصر تاسیساتی و....	۳-۱-۴
۳-۱-۵	ارائه مشخصات فنی عمومی و خصوصی با توجه به مقیاس و اندازه و خصوصیات ویژه و مکان اجرای طرح یا پروژه	۳-۱-۵
۳-۲	بخش دوم - تهیه اسناد اجرایی	۴۰
۳-۲-۱	بررسی و پاسخ به پرسش‌ها و اصلاح موارد درخواستی اظهار کارفرما درباره مرحله توسعه طرح	۳-۲-۱
۳-۲-۲	تهیه نقشه‌های اجرایی مورد نیاز: معماری، منظر و محوطه - (تدقیق محوطه با پلان زیرزمین، سقف‌های زیر محوطه و ورودی‌های طبقات همکف ساختمان‌های سایت) تهیه‌ی راهکارهای دیواره‌های نگهدارنده، تثبیت و تحکیم کننده‌ی زمین و دیواره‌های خاکی و جزئیات آنها، آبنماها، برکه‌ها، نهرها و دریاچه و جزئیات آنها، جزئیات جداول، جنس کفسازی‌ها و جزئیات نحوه اتصال و طرح کفسازی‌ها، جزئیات درزهای انبساط در کف، دیوار، جداول، کانپو و کانال‌های هدایت آب‌های سطحی، جانمایی مبلمان سایت شامل نیمکت، تندیس، پرگولا، آلاچیق، سایبان و سایر تجهیزات مورد نیاز، روشنایی و اجزای نورپردازی به منظور حفظ ایمنی کل مجموعه و جزئیات آنها - پله‌ها و مسیرهای شیب دار (رمپ) و گرادن‌ها و جزئیات آنها، ارائه‌ی جزئیات زهکشی پشت دیواره‌های سنگی، تهیه‌ی دفترچه‌ی برآورد هزینه‌های معماری محوطه، تهیه‌ی ضوابط و مقررات معماری محوطه منطبق با شرایط اقلیمی منطقه طرح، تهیه‌ی دستورالعمل‌های اجرایی مبلمان و حفظ و نگهداری آنها، سازه و سیویل، تاسیسات مکانیکی و برقی و.... شامل پلان‌ها، نماها، مقاطع و جزئیات اجرایی	۳-۲-۲
۳-۲-۳	تشریح روش‌های اجرا در چارچوب روش‌ها و فنون اجرایی ارائه و تایید شده در مرحله طراحی پایه و بهینه سازی طرح و انطباق با شرایط اقتصادی	۳-۲-۳
۳-۲-۴	تشریح روش‌های بهره‌برداری در چارچوب مواد و مصالح مصرفی و مشخصات فنی عمومی و خصوصی تأیید شده در مرحله تهیه مدارک فنی طرح	۳-۲-۴
۳-۲-۵	تهیه فهرست کامل و تفصیلی مشخصات و الزامات بخش‌های سازه و تاسیسات مکانیکی و برقی، تهیه جدول کامل نازک کاری فضاهای داخلی و نما و محوطه	۳-۲-۵
۳-۲-۶	تهیه متره مقادیر کارهای اجرایی پروژه و تنظیم جدول برآورد هزینه اجرای کارهای مختلف، برحسب ابنیه، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی و تجهیزات، به تفکیک ساختمان‌های مختلف و محوطه‌سازی	۳-۲-۶
۳-۲-۷	تدقیق برنامه زمانی اجرای طرح	۳-۲-۷





۱	تهیه فهرست پیمان کاران مناسب برای مراحل مختلف پروژه در صورت نیاز و درخواست کارفرما	۳-۲-۸
۲	تهیه و تنظیم اسناد مناقصه	۳-۲-۹
۱	تهیه شناسنامه پروژه (تهیه شناسنامه پروژه باید به گونه‌ای انجام شود که تمامی نکات کلیدی در آن منعکس گردد و علاوه بر تشریح مراحل مختلف باید ارجاع‌دهی‌های لازم به گزارش‌ها و خروجی‌های مراحل مختلف نیز لحاظ شود).	۳-۲-۱۰
	<b>مدارک تحویلی طراحی تفصیلی معماری:</b> (در مقیاس مناسب): ۱- پلان های طبقات دربرگیرنده آرایش مبلمان در فضاهای مهم و اساسی پروژه و اندازه گذاری ، ۲- پلان عمومی طبقات ، پلان عمومی طبقات ، پلان کف سازی طبقات ، پلان مبلمان طبقات ، ۵- پلان اندازه گذاری طبقات ، ۶- پلان معکوس (سقف کاذب و روشنایی ) طبقات ، ۷- نقشه فرش کف (کارلاژ ) محوطه سازی فضای باز (محوطه و بام ) ، ۸- بزرگنمایی از فضاهای خاص پروژه ، ۹- بزرگنمایی آشپزخانه ، ۱۰- بزرگنمایی لابی آسانسور ، ۱۱- بزرگنمایی راه پله ها و دسترسی های عمومی شامل پلان ها و برش ها ، بزرگنمایی فضاهای تر شامل آبدارخانه ، سرویس های بهداشتی و حمام شامل پلان ها و نماها ، ۱۳- جزئیات قرارگیری تجهیزات و نصبیات فضای داخل و خارج ، ۱۴- جزئیات اجرایی جداکننده در فضا داخل و خارج ، ۱۵- جزئیات اجرایی عناصر محوطه سازی ، ۱۶- جزئیات کف سازی ، ۱۷- جزئیات اجرایی کاشت گیاهان ( ضخامت و عمق خاک و کود مناسب ، عمق کاشت ریشه گیاهان و...) ، ۱۸- جدول نازک کاری فضاها شامل مشخصات کلی مصالح مصرفی در نازک کاری ، نما و محوطه متناظر با هر فضا ، ۱۹- برش ها به تعداد مورد نیاز دربرگیرنده فضاهای خالی ( Void) ، راه های دسترسی طبقات ، نحوه ارتباط طبقات و نیمه طبقات ، راه های ارتباط افقی (راهروها و پله ها ) ، ۲۰- جزئیات سقف کاذب و کنترل موقعیت تاسیسات و تجهیزات در سقف ، ۲۱- نماها از جهات قابل رویت بنا با ذکر تجهیزات و مصالح کاربردی در آن همراه با اندازه گذاری ، ۲۲- برش سرتاسری دیوار ( wall section )-۲۳ جزئیات اتصالات بخش ها و نصب الحاقات کاربردی ( ابزارهای پاک سازی نما ، سایه بان ها و...) و زینتی به نمای اصلی و سیستم های مختلف به کاررفته در نما به یکدیگر ، ۲۴- تیپ بندی دروینچرها ۲۵- جزئیات اجرایی عمومی و اختصاصی	
	<b>مدارک تحویلی طراحی تفصیلی سازه:</b> (در مقیاس مناسب): ۱- نقشه های پیشرفته سازه ، ۲- فایل محاسباتی سازه ، ۳- فایل محاسباتی فونداسیون ، ۴- توضیحات نقشه ها و الزامات همومی سازه ، ۵- پلان عمومی فونداسیون (شالوده ) و میلگردهای تقویتی غونداسیون و دیوارهای حائل ، ۶- پلان جانمایی شمع بتنی ، ۷- جزئیات شمع بتنی شامل نما ، مقطع شمع ، ۸- مقاطع فونداسیون ، ۹- جزئیات دیوار حائل ، ۱۰- جزئیات طول وصله های هم پوشانی ، طول و شعاع خم میلگرد ها ، ۱۱- پلان جانمایی دیوار بتنی ، ۱۲- پلان تیپ بندی ستون ها ، ۱۳- پلان نیپ بندی صفحه ستون ها و جزئیات صفحه ستون ، پلان جانمایی مهاربندی ها ، جزئیات دیواربتنی و نحوه اتصال آن به سقف و غونداسیون ، ۱۶- نمای ستون ها و مقاطع آن ها ، ۱۶- پلان تیرریزی سقف ها ، جزئیات سقف ، ۱۹- نمای تیرهای بتنی مقیاس افقی و مقیاس عمودی و مقاطع آن ها ، ۲۰- مقاطع تیرهای فولادی ، ۲۱- نمای مهاربندها و مقاطع ، ۲۲- جزئیات دال بتنی ، ۲۳- جزئیات اتصال تیربه ستون ، تیربه تیر ، جزئیات دستک تیرها در اتصالات درختی ، اتصال وصله تیروستون ، اتصال مهاربند ، جزئیات خرپا و... (مقیاس نمای خرپا بستگی به ابعاد خرپا دارد)، ۲۴- جدول میلگردهای مصرفی ، ۲۵- جدول مقاطع و ورق های مصرفی	
	<b>مدارک تحویلی تاسیسات مکانیکی:</b> (در مقیاس مناسب): ۱- دفترچه محاسبات تاسیسات مکانیکی ، ۲- پلان سیستم تهویه مطبوع یا سرمایش و گرمایش ، ۳- پلان آب رسانی ، ۴- پلان فاضلاب و ونت و آب باران ، ۵- ریزر دیاگرام کلیه سیستم ها ، ۶- پلان آتش نشانی ، جعبه ها و اسپرینکلرها ، ۷- پلان آگراست و تخلیه هود ، ۸- نقشه های آگراست و تخلیه هود و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۹- جزئیات اجرائی عمومی تاسیسات مکانیکی ، ۱۰- فلود دیاگرام پمپ خانه - موتورخانه ها ، ۱۱- پلان آبیاری محوطه ، ۱۲- پلان گازرسانی ، ۱۳- جدول مشخصات تجهیزات (توسط مشاور تخصصی)	
	<b>مدارک تحویلی تاسیسات الکتریکی:</b> (در مقیاس مناسب): ۱- دفترچه محاسبات تاسیسات الکتریکی و روشنایی ، ۲- پلان سیستم روشنایی نرمال و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۳- پلان سیستم روشنایی اضطراری ، ۴- پلان سیستم روشنایی ایمنی و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۵- پلان سیستم پریرز برق نرمال و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۶- پلان سیستم پریرز برق اضطراری و UPS و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۷- پلان سیستم آنتن و ماهواره و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۸- پلان تلفن ، شبکه و آنتن . نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۹- نقشه سیستم اعلام حریق و نقشه های جزئیات مورد نیاز (توسط مشاور تخصصی) ، ۱۰- پلان سیستم دوربین مداربسته و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۱۱- پلان سیستم صوت و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۱۲- پلان کابل کشی فشار ضعیف و جریان ضعیف و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۱۳- پلان سینی گذاری سیستم فشار ضعیف و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۱۵- پلان سیستم تغذیه تجهیزات مکانیکی و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۱۶- پلان سیستم ارت و برق گیر و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۱۷- پلان سیستم هم بندی و نقشه های جزئیات مورد نیاز ، ۱۸- نقشه ریزر دیاگرام ها ، ۱۹- جزئیات عمومی الکتریکال ، ۲۰- نقشه تابلو برق	
	<b>اسناد تکمیلی:</b> ۱- دفترچه مشخصات فنی پروژه ، ۲- دفترچه متره و برآورد پروژه ، ۳- برنامه زمان بندی اجرای کار ، ۴- شناسنامه پروژه	



## بندهای تکمیلی از طرف انجمن صنفی برای شرح خدمات ابلاغی

- ۱- مشاور متعهد می‌گردد پس از ابلاغ قرارداد نسبت به تهیه و ارائه لیست جامع مدارک MDL و PMS مرتبط با آن اقدام نماید. بدیهی است پس از بررسی و اعلام نظر توسط کارفرما بر روی لیست ارسالی، مبنای محاسبه پیشرفت و حق الزحمه مشاور لیست جامع مدارک MDL تایید شده توسط کارفرما خواهد بود. بدیهی است مبلغ فوق در قیمت پیشنهادی مشاور لحاظ شده و هیچ گونه اضافه پرداختی از این بابت به مشاور انجام نخواهد پذیرفت.
- ۲- در صورتی که طراحی در پروسه BIM انجام شود ۳۵ درصد به حق الزحمه و زمان قرارداد اضافه خواهد شد در این صورت طراحی و مدل‌سازی با نرم افزارهای مربوطه و با LOD حداکثر ۳۰۰ و بعد سوم (3D) ارائه می‌شود و همچنین مبنای تحویل مدل سه بعدی، نرم افزار REVIT است که نقشه‌های آن با فرمت pdf هم قابل ارائه خواهد بود و در صورت نیاز کارفرما به فایل dwg صرفاً از مدل سه بعدی، خروجی گرفته خواهد شد. در صورتی که کارفرما و یا مدیر طرح درخواست افزایش LOD و ابعاد مدل (5D,4D و...) و یا ترسیم نقشه‌ها با فرمت DWG را داشته باشند. در مورد افزایش حق الزحمه و زمان باید با مشاور توافق شود.
- ۳- مشاور متعهد می‌گردد کلیه مدارک و گزارشات موضوع قرارداد را بر اساس دستورالعمل کدینگ (نحوه شماره‌گذاری اسناد) مصوبه کارفرما که به حداکثر مدت ۲۰ روز پس از انعقاد قرارداد به مشاور ابلاغ خواهد شد تهیه و برای کارفرما ارسال نماید.
- ۴- مشاور موظف است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از ابلاغ قرارداد نسبت به معرفی مدیر پروژه به عنوان نماینده خود که به تایید کارفرما نیز رسیده است اقدام نماید.
- ۵- سازمان و عوامل کلیدی مشاور، برای انجام کار به همراه سوابق کاری مربوط (موارد شاخص) حداکثر ۱۰ روز از زمان امضای قرارداد برای اعلام نظر و تایید به کارفرما ارائه می‌گردد (به تناسب نیاز) در صورت تغییر عوامل در طول انجام پروژه بانظر کارفرما، مشاور سریعاً عوامل در طول انجام عوامل جایگزین را با سوابق کاری لازم معرفی می‌نماید.
- ۶- مشاور موظف است کمال همکاری را با مدیر طرح معرفی شده از طرف کارفرما در خصوص کنترل مضاعف نقشه‌ها و مدارک به عمل آورد.
- ۷- مشاور تایید می‌نماید کلیه نرم افزارهای فنی و تخصصی مورد نیاز را در اختیار دارد و مورد استفاده قرار خواهد داد. هزینه استفاده از نرم افزارهای تخصصی در بند ۲ شرایط خصوصی منظور شده است.
- ۸- مهندس مشاور می‌بایست مقادیر و احجام عملیات اجرایی پروژه را منطبق بر آیین‌نامه‌های مربوطه و بر اساس آخرین فهرست بهای پایه منتشر شده در زمان تهیه نقشه‌های فاز ۲، تهیه نموده و در صورت استفاده از ردیف‌های جدید و یا ستاره‌دار، آنالیز هر یک از آنها را به همراه اعلام‌های اخذ شده، به کارفرما ارائه نماید.
- ۹- مهندس مشاور موظف است از کارشناسان دارای صلاحیت فنی و اخلاقی لازم استفاده نماید و کارفرما هیچگونه مسئولیتی در قبال بیمه تامین اجتماعی نیروهای مشاور ندارند.
- ۱۰- مهندس مشاور متعهد است چنانکه پس از تایید نقشه‌ها توسط کارفرما، تغییرات مساحت و کاربری بنا به ضرورت‌هایی از طرف کارفرما و یا مدیر طرح ابلاغ شود به روش محاسبه نفر ماه کارشناسی و محاسبه ضریب بالاسری ۳/۱۵ و محاسبه هزینه‌های تکثیر مازاد بر سه نسخه را انجام دهد. در ضمن کارفرما و عوامل وابسته به ایشان



به هیچ عنوان اجازه انجام تغییرات بدون هماهنگی و نظر مشاور را ندارند. در صورت مشاهده این تخلف مشاور مجوز اقدام قانونی را دارد.

۱۱- در صورت تاخیر در پرداخت حق الزحمه مشاور با محاسبه نرخ مصوب سود بانکی سپرده‌های بلند مدت پرداخت می‌گردد. زمان محاسبه سود بانکی پس از تایید صورت وضعیت از طرف مدیر طرح تعیین شده در زمان عقد قرارداد قابل محاسبه می‌باشد.

۱۲- در صورت نیاز به دریافت خدمات مشاور تخصصی خارجی در زمینه‌های مختلف باشد. کلیه هزینه‌های ایاب وذهاب و صدور ویزا و بازدیدهای کارشناسی و مدیریتی با اعمال ضریب بالاسری ۳۰ درصد جهت انجام هماهنگی‌های لازم و در اختیار گذاشتن مدارک به زبان انگلیسی و تهیه گزارش‌های مربوطه در وجه مشاور محاسبه و به روش توافق شده پرداخت می‌گردد.

۱۳- پی‌گیری‌های دریافت مصوبات از مراجع دولتی مرتبط برعهده کارفرما و مدیر طرح می‌باشد و مشاور مکلف است ضمن آماده‌سازی مدارک مورد نیاز در جلسات معرفی و بررسی طرح‌ها حضور فعال داشته باشد.

۱۴- بابت هماهنگی و بررسی مدارک تهیه شده توسط مشاورین تخصصی مانند نقشه برداری، ژئوتکنیک و زمین‌شناسی، حریق، عارضه‌سنجی ترافیکی، بهینه‌سازی مصرف انرژی، تجهیزات خاص بیمارستانی، هوشمندسازی، معماری داخلی، نورپردازی، آکوستیک، مطالعات اقتصادی و تهیه گزارش‌های مالی جهت دریافت تسهیلات، لوله کشی گاز، ساخت ماکت و بروشور، مشاور بهره‌بردار فضاهای طرح، مشاور تخصصی آشپزخانه و سایر موارد تخصصی که در شرح خدمات مشاوره نمی‌باشد با هماهنگی مدیر طرح مورد بررسی و تایید و اصلاح نقشه‌های معماری انجام می‌پذیرد، معادل ۲۰ درصد از مبلغ تعرفه این مشاورین جهت انجام هماهنگی‌ها در وجه مشاور محاسبه و اعمال می‌گردد.

۱۵- کارفرما موافقت می‌فرماید تا مشاور در صورت تامین تضامین لازم، حداکثر به میزان رقم قرارداد خود، از تسهیلات مصوب کم بهره متعلق به طرح (ریالی و یا ارزی) جهت ارتقا فضای کاری و یا تجهیزات سخت افزاری مورد نیاز استفاده نماید.



**پیوست ۲: روش محاسبه حق الزحمه خدمات مشاور به همراه توزیع درصد حق الزحمه‌های مراحل مختلف انجام خدمات در گروه‌های تعیین شده توسط سازمان برنامه دربخشنامه ۱-۳۱۹۱-۱۵۳۴-۵۴ مورخ ۱۳۷۰/۹/۳۰**

روش محاسبه حق الزحمه خدمات مشاور براساس هزینه تمام شده اجرای ساختمان و با فرمول ذیل محاسبه و پرداخت می‌گردد. ضریب مابه التفاوت طرح‌های غیرعمرانی به عمرانی \* ضریب تکرار در صورت وجود \* درصد کاهش حق الزحمه \* درصد حق الزحمه هر مرحله طبق مراحل مختلف گروه‌های چهارگانه \* برآورد با احتساب کلیه ضرایب اجرایی درصد حق الزحمه‌های مراحل انجام خدمات متناسب با شرح خدمات جدید مصوب ۱۴۰۰/۵/۲۳۰۴۸ و ضرایب وزنی هر یک از بندهای خدمات طبق مفاد پیوست ۲، براساس قسمت اول مرحله اول (مطالعات مفهومی) قسمت دوم مرحله اول (طراحی پایه) (مرحله دوم (مدارک تفصیلی) مصوبه ۱/۵۴/۹۸۳-۴۴۴۹-۱۳۷۰/۳/۲۶ مورخ ۱۳۷۰/۳/۲۶ درصد های وزنی تدقیق شده است.

**جدول ۲- درصد حق الزحمه خدمات مراحل اول و دوم رشته ساختمان گروه های چهارگانه براساس شرح خدمات جدید ابلاغی**

گروه ابنیه	قسمت اول مرحله اول مطالعات مفهومی	قسمت دوم مرحله اول مطالعات پایه	مرحله دوم طراحی تفصیلی	جمع
یک	۱/۳۳	۱/۳۳	۲/۴۵	۵/۱۱
دو	۱/۶۰	۱/۶۰	۲/۹۷	۶/۱۷
سه	۱/۹۴	۱/۹۴	۳/۵۸	۷/۴۶
چهار	۲/۳۵	۲/۳۵	۴/۳۶	۹/۰۶

گروه سیویل	قسمت اول مرحله اول مطالعات مفهومی	قسمت دوم مرحله اول مطالعات پایه	مرحله دوم طراحی تفصیلی	جمع
یک	۲/۳۶	۲/۳۷	۴/۳۷	۹/۱۰
دو	۳/۱۰	۳/۱۰	۵/۷۴	۱۱/۹۴

**تبصره:** استفاده از درصدهای حق الزحمه گروه یک سیویل برای آماده‌سازی اراضی و محوطه‌سازی‌هایی استفاده می‌شوند که تاسیسات مستقل دارند. در صورتیکه محوطه‌سازی‌ها از تاسیسات داخل ساختمان استفاده شوند متناسب با گروه ابنیه طرح می‌بایست انتخاب شوند.

**پیوست ۳: درصد های کاهش حق الزحمه**

به روز رسانی جداول درصد های کاهش حق الزحمه مندرج دربخشنامه های ۳۱۹۱ مورخ ۱۳۷۰ و ۴۳۰۴ مورخ ۱۳۷۷ به همراه ستون اصلاحی پیشنهادی که با واقعیت های احجام ریالی قراردادها درشرایط فعلی تدقیق گردیده است برای محاسبات حق الزحمه ها مطابق با روش درصدی از برآوردهای اجرائی طرح ها ارائه گردیده است .  
جدول شماره ۳: جدول درصد های کاهش حق الزحمه

برآورد	درصدکاهش	برآورد	درصدکاهش	برآورد	درصدکاهش	برآورد	درصدکاهش	برآورد	درصدکاهش
۲/۸	۱۰۰,۰۰۰	۲۰۰	۵۴/۳۹	۱۳۰۰	۳۶/۹۴	۶۰۰۰	۲۵/۱۶	۲۵۰۰۰	۱۶/۶۲
۵	۸۸/۳۴	۳۰۰	۵۰/۳۴	۱۴۰۰	۳۶/۳۱	۶۵۰۰	۲۴/۶۲	۳۰۰۰۰	۱۵/۷۰
۷/۵	۸۵/۱۵	۴۰۰	۴۷/۵۹	۱۵۰۰	۳۵/۷۳	۷۰۰۰	۲۴/۱۲	۳۵۰۰۰	۱۴/۹۶
۱۰	۸۲/۸۰	۵۰۰	۴۵/۴۹	۲۰۰۰	۳۳/۳۶	۷۵۰۰	۲۳/۶۶	۴۰۰۰۰	۱۴/۳۳
۲۰	۷۶/۷۱	۶۰۰	۴۳/۸۰	۲۵۰۰	۳۱/۵۸	۸۰۰۰	۲۳/۳۴	۴۵۰۰۰	۱۳/۷۹
۳۰	۷۲/۹۲	۷۰۰	۴۲/۳۹	۳۰۰۰	۳۰/۱۷	۸۵۰۰	۲۲/۸۵	۵۰۰۰۰	۱۳/۳۳
۴۰	۷۰/۱۶	۸۰۰	۴۱/۱۸	۳۵۰۰	۲۹/۰۱	۹۰۰۰	۲۲/۴۹	۶۰۰۰۰	۱۲/۵۵
۵۰	۶۶/۹۹	۹۰۰	۴۰/۱۳	۴۰۰۰	۲۸/۰۳	۹۵۰۰	۲۲/۱۵	۷۰۰۰۰	۱۱/۹۲
۷۵	۶۴/۰۰	۱۰۰۰	۳۹/۲۰	۴۵۰۰	۲۷/۱۷	۱۰۰۰۰	۲۱/۸۳	۸۰۰۰۰	۱۱/۳۹
۱۰۰	۶۱/۱۴	۱۱۰۰	۳۸/۳۷	۵۰۰۰	۲۶/۴۲	۱۵۰۰۰	۱۹/۴۰	۹۰۰۰۰	۱۰/۹۴
۱۵۰	۵۷/۱۲	۱۲۰۰	۳۷/۶۲	۵۵۰۰	۲۵/۷۶	۲۰۰۰۰	۱۷/۸۰	۱۰۰۰۰۰	۱۰/۵۵

توضیح: اعتبار این جدول باتوجه به تورم های سالیانه تا سال ۱۴۰۴ می باشد.

ملاک پایین ترین رقم درصدکاهش حق الزحمه برای طرح های ساختمانی و معماری منظر با برآوردهای ۱۰/۰۰۰ میلیارد ریال به بالا به دلیل مگا پروژه بودن و دارا بودن ویژگی های خاص ۲۱/۸۳ درصد بصورت عدد ثابت ملاک محاسبه خواهد بود. سایر درصد های کاهش فقط برای عملیات آماده سازی اراضی قابل اعمال می باشد.



## پیوست ۴: برآوردهای مقدماتی ابنیه طبق دسته بندی کاربری‌های بخشنامه ۳۱۹۱ مورخ ۱۳۷۰ مصوب سازمان برنامه و بودجه کشور

به روزرسانی برآوردهای اجرائی هر متر مربع زیربنای کاربری‌ها به تفکیک هریک از کاربری‌های تعیین شده براساس تجربیات اجرایی مشاورین عضو انجمن تدقیق گردیده است.

### جدول شماره ۴: برآوردهای مقدماتی ابنیه درسه ماهه اول ۱۴۰۲

ردیف ها	انواع ابنیه طبق بخشنامه ۳۱۹۱	برآورد هر متر مربع (میلیون ریال)
<b>۱</b>	<b>ابنیه گروه یک</b>	
۱-۱	انبارها، تعمیرگاه های کوچک ، اردوگاه های جهانگردی ، کارگاه های کوچک	۷۶/۴۴
۱-۲	زمین های ورزشی روباز ، محوطه سازی های کوچک	۲۳/۵۲
<b>۲</b>	<b>ابنیه گروه دو</b>	
۲-۱	مسکونی تا ۴ طبقه	۱۱۸/۴۳
۲-۲	مسکونی تا ۸ طبقه	۱۳۶/۴۱
۲-۳	مسکونی تا ۱۲ طبقه	۱۵۹/۵۳
۲-۴	مسکونی تا ۱۶ طبقه	۱۶۹/۵۵
۲-۵	مسکونی تا ۲۰ طبقه	۱۹۰/۸۳
۲-۶	مسکونی تا ۲۴ طبقه	۲۴۳/۰۰
۲-۷	میادین میوه وتره بار ، جایگاه پمپ بنزین ، پارکینگ طبقاتی	۷۶/۴۴
۲-۸	تعمیرگاه های بزرگ، پست، پلیس و آتش نشانی کوچک، درمانگاه های ساده و خانه های بهداشت، اداری و تجاری ساده، هنرستان، دبیرستان، دبستان، کودکستان، خوابگاه، فروشگاه های کوچک	۹۹/۹۶
۲-۹	آشپانه های کوچک هواپیما ، سالن غذاخوری ، سالن های ورزشی سرپوشیده ساده، آسایشگاه های غیر پزشکی ، مهمانسراهای کوچک و متوسط	۱۰۵/۸۴
۲-۱۰	شعب بانک ها	۱۸۲/۲۸
۲-۱۱	پارک های عمومی	۲۶/۶۴
<b>۳</b>	<b>ابنیه گروه سه</b>	
۳-۱	آتش نشانی بزرگ ، ساختمان های پست و پلیس ، ندامتگاه ها	۹۹/۹۶
۳-۲	ساختمان کشتارگاه ها ، پناه گاه های مجهز ، مراکز فرعی مختبرات، آموزش دانشگاهی، مجتمع های فنی و حرفه ای ، دانشسراها و مراکز تربیت بدنی	۱۲۳/۴۷
۳-۳	آشپانه های سنگین هواپیما ، ایستگاه های فرعی مترو ، ایستگاه های بزرگ نقلیه زمینی، نمایشگاه ها	۱۳۸/۱۸
۳-۴	استادیوم های ورزشی سرپوشیده متوسط ، سردخانه ها ، باشگاه ها	۱۵۲/۸۸
۳-۵	ترمینال های راه آهن، کتابخانه ها، آسایشگاه های پزشکی، درمانگاه های تخصصی و پلی کلینیک ها، ترمینال فرودگاه های داخلی، فروشگاه های بزرگ، ساختمان اداری بزرگ	۱۸۲/۸۲
۳-۶	شعب اصلی بانک ها ، تاتر وسینما ، ساختمان تجاری بزرگ	۲۱۱/۶۸
۳-۷	مهمانسراهای بزرگ ، سالن های اجتماعات و کنفرانس	۲۴۱/۷۲



ردیف ها	انواع ابنیه طبق بخشنامه ۳۱۹۱	برآورد هر متر مربع (میلیون ریال)
۴	ابنیه گروه چهارم	
۴-۱	مراکز اصلی مخابرات ، استادیوم های ورزشی سرپوشیده بزرگ	۱۷۶/۴۰
۴-۲	بیمارستان ها ، ایستگاه های رادیو و تلویزیون	۲۳۵/۲۰
۴-۳	آزمایشگاه ها و مراکز تحقیقاتی، ایستگاه های اصلی و مراکز کنترل مترو، مراکز اصلی بانک ها	۲۶۴/۶۰
۴-۴	بناهای یادبود ، ترمینال فرودگاه های بین المللی ، ساختمان موزه ها ، مساجد	۳۲۳/۴۰

- لازم به ذکر است ارقام برآوردی ذکر شده در این جدول (شماره ۴) فقط برای محاسبه ارائه خدمات مراحل قسمتهای مطالعات پایه و مفهومی ملاک عمل می باشد و برای محاسبه حق الزحمه مرحله دوم و تفصیلی (تهیه نقشه ها و مدارک اجرائی) برآورد محاسبه شده در دفترچه برآورد ورقم برگزاری مناقصه با احتساب کلیه ضرایب ملاک محاسبات خواهد بود.

توضیح: برآوردهای مندرج در پیوست ۴ براساس مصالح و تجهیزات تولید ایران و با هزینه مشابه داخلی و بدون احتساب ضریب بالاسری پیمانکار، معماری داخلی، مبلمان و ضرایب منطقه ای، تعدیل های جاری، صعوبت، و ارتفاع می باشند.



## پیوست جدول شماره ۵: درصد تکرار

درصد تکرار	دفعات تکرار	درصد تکرار	دفعات تکرار	درصد تکرار	دفعات تکرار	درصد تکرار	دفعات تکرار
۲۰/۲۸	۵۰	۲۶/۴۴	۱۸	۳۲/۲۳	۱۰	۶۷/۵۰	۲
۱۹/۵۶	۶۰	۲۶/۰۰	۱۹	۳۲/۱۲	۱۱	۵۲/۵۲	۳
۱۹/۰۲	۷۰	۲۵/۶۰	۲۰	۳۲/۰۳	۱۲	۴۷/۴۷	۴
۱۸/۶۰	۸۰	۲۳/۹۹	۲۵	۲۹/۱۲	۱۳	۴۲/۸۹	۵
۱۸/۲۷	۹۰	۲۲/۸۴	۳۰	۲۸/۱۹	۱۴	۳۹/۶۳	۶
۱۸/۰۰	۱۰۰	۲۱/۹۷	۳۵	۲۸/۰۳	۱۵	۳۷/۱۶	۷
		۲۱/۲۹	۴۰	۲۷/۱۵	۱۶	۳۵/۲۲	۸
		۲۰/۷۴	۴۵	۲۶/۹۲	۱۷	۳۳/۰۴	۹

نحوه اعمال درصد تکرار:

برآورد حق الزحمه = برآورد یک واحد \* تعداد تکرار \* درصد تکرار \* درصد کاهش یک واحد \* درصد حق الزحمه



**پیوست ۶: حق الزحمه نفرماه کارشناسان (جهت محاسبه درسه ماهه اول ۱۴۰۲)**

باتوجه به اینکه برخی از کارفرمایان به ویژه کارفرمایان دولتی و شهرداریها تمایل به انعقاد قرارداد خدمات مشاور به روش محاسبه نفرماه کارشناسی دارند، جدول محاسبات نفر ماه کارشناسی براساس جدول کارشناسان دستگاه نظارت در سال ۱۴۰۱ با اعمال ضریب تخصص برای گروههای چهارگانه ابنیه متناسب با نیازهای طرحها و ضریب تخصصی و سوابق کارشناسی در زمینههای محاسبات، مطالعات و طراحی نیز اعمال گردند به همین منظور "جدول شماره ۶" ملاک عمل می باشد. درضمن با توجه به اینکه ملاک محاسبات نفرماه کارشناسان جداول کارشناسان نظارتی می باشد ضریب بالاسری مشاورین برای کارشناسان دفتری باتوجه به وظایف تکلیفی مشاورین جهت تجهیز و تامین فضای کاری و خدمات اداری و پشتیبانی معادل ۳/۱۵ ( ۱/۰۴ \* ۱/۱۴ \* ۲/۶۶ ) می باشد. جدول ذیل بصورت ۳ ماهه مطابق با نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی تدقیق و اعلام می گردد.

**جدول شماره ۶:**

حق الزحمه نفرماه کارشناسان تخصصی (براساس نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی ۴۶/۵ درصد در اسفند ماه ۱۴۰۱)

ردیف	تحصیلات	سابقه کار واقعی افراد (سال)	حق الزحمه ماهیانه مبنا درسه ماهه اول سال ۱۴۰۲ (ریال)
۱	کارشناس ارشد	۲۵	۳۵۴,۳۵۲,۳۵۵
۲	کارشناس ارشد	۲۰	۲۷۹,۰۱۷,۶۰۲
۳	کارشناس ارشد	۱۵	۲۱۹,۶۹۸,۸۹۹
۴	کارشناس ارشد	۱۰	۱۷۲,۹۹۱,۲۵۹
۵	کارشناس ارشد	۵	۱۳۶,۲۱۳,۵۹۰
۶	کارشناس	۲۵	۲۶۶,۰۴۲,۱۶۸
۷	کارشناس	۲۰	۲۱۲,۸۳۳,۷۳۴
۸	کارشناس	۱۵	۱۷۰,۲۶۶,۹۸۸
۹	کارشناس	۱۰	۱۳۶,۲۱۳,۵۹۰
۱۰	کارشناس	۵	۱۰۸,۹۷۰,۸۷۲
۱۱	کاردان فنی	۲۵	۲۱۲,۸۳۳,۷۳۵
۱۲	کاردان فنی	۲۰	۱۷۰,۲۶۶,۹۸۸
۱۳	کاردان فنی	۱۵	۱۳۶,۲۱۳,۵۹۰
۱۴	کاردان فنی	۱۰	۱۰۸,۹۷۰,۸۷۲
۱۵	کاردان فنی	۵	۸۷,۱۷۶,۶۹۸

توضیح: لازم به ذکر است ردیف حق الزحمههای ماهیانه کارشناسان ارشد ردیفهای ۱ تا ۳ و کارشناسان ردیفهای ۶ و ۷ برای ارائه خدمات ابنیه گروه سه و معماری منظر و مطالعات شهرسازی مورد نیاز بندهای شرح خدمات کارهای ساختمانی با ضریب تخصصی ۱/۲۱ و برای ابنیه گروه چهار با ضریب تخصصی ۱/۴۷ محاسبه و پرداخت می گردد.