



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی

سرمایه گذاری برای تولید

جناب آقای امانی همدانی

معاون محترم امور تولیدی، فنی و زیربنائی برنامه و بودجه کشور

موضوع: پیشنهاد نهائی نحوه محاسبه حق الزحمه تهیه طرح های جامع شهری با روش و نگرش نوین

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۱۲۰۳۰ تاریخ ۱۴۰۴/۳/۱۱ آن سازمان و پیرو مباحث مطروحه در جلسه ۱۴۰۴/۳/۱۰ در محل آن معاونت، برای بررسی پیش نویس «نحوه محاسبه حق الزحمه تهیه طرح های جامع شهری با روش و نگرش نوین»، و با عنایت به تصمیم گیری برای هماهنگی بیشتر این معاونت با انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز و جامعه مهندسان مشاور ایران؛ جلسات متعددی با نمایندگان این دو تشکل صنفی و حرفه ای تشکیل و پیش نویس مورد توافق این معاونت با تشکل های پیش گفته جمع بندی و به پیوست (منضم به صورت جلسه مشترک اعضای هیأت مدیره تشکل های مورد اشاره به شماره ۱۲۰-۶۰۲ مورخ ۱۴۰۴/۴/۲۳) برای استحضار و دستور رسیدگی ارسال می شود. در این ارتباط ذکر نکات زیر حائز اهمیت است:

۱- تمامی اصلاحات و پیشنهادهای ارائه شده با رعایت چارچوب، فرمول و ارکان تدوین شده توسط آن سازمان ارائه شده است.

۲- با توجه به ظرفیت مصوبه تاریخ ۱۴۰۰/۵/۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، -که در فاز نخست شهرهای با جمعیت بالاتر از ۵۰ هزار نفر را شامل شده است-؛ برای تسری چارچوب نگرش و روش نوین تهیه طرح های توسعه و عمران (جامع) شهری به شهرهای زیر ۵۰ هزار نفر؛ تلاش شده تا نحوه و فرمول محاسبه حق الزحمه برای تمامی شهرها با طبقات جمعیتی مختلف از جمله شهرهای زیر ۵۰ هزار نفر نیز تعمیم پیدا کند.

۳- در پیشنهاد ارائه شده، سنجه های مشخصی برای محاسبه ضریب پیچیدگی شهرها پیشنهاد شده که می تواند راهگشای جدی برای تدوین شرح خدمات و برنامه مختص هر شهر به تناسب نیازها و مشخصه های آن شهر باشد.

۴- با توجه به اینکه از تاریخ ابلاغ مصوبه فوق الذکر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تعداد قابل توجهی قرارداد تهیه طرح جامع شهری با روش و نگرش نوین (۳۴ قرارداد در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر تاکنون) منعقد شده و در دست تهیه می باشد، یکی از مهمترین موارد مورد درخواست ادارات کل راه و شهرسازی استان ها و مشاورین تهیه کننده طرح ها، ارائه فرمول مشخص و مختص برای محاسبه حق الزحمه قراردادهای ضرورت ایجاد وحدت رویه در تمامی کشور است.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۴
شماره: ۶۱۳۲۵/۳۰۰
پیوست: دارد

براین اساس و با توجه به ضرورت و فوریت موضوع، مورد امتنان خواهد بود، دستور فرمایید با قید فوریت و جدیت، موضوع در دستور کار مراجع مرتبط قرار گرفته و ضمن تصویب به ابلاغ برسد.

علامه رضا کاظمیان

رونوشت:

جناب آقای نیکخواه نائینی-مدیرکل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری

جناب آقای سرلک-مدیرکل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران

جناب آقای مغاللو-مدیرکل محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت های واجد ارزش

جناب آقای ساعد-مدیرکل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران

جناب آقای شمشیرساز-رئیس شورای مدیریت جامعه مهندسان مشاور ایران

جناب آقای موسوی-رئیس هیئت مدیره انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز

جناب آقای فتح اللهی-مشاور محترم معاونت شهرسازی و معماری



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳

شماره: ۱۲۰-۶۰۲

پیوست: دارد

به نام خدا

جناب آقای دکتر کاظمیان

معاون محترم شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

موضوع: ارسال ویرایش نهایی دستورالعمل تعیین حق الزحمه خدمات تهیه طرح های توسعه و عمران (جامع) شهری

با سلام و احترام

ضمن قدردانی بسیار از حسن نظر و همکاری سازنده جنابعالی و مدیریت و کارشناسان محترم اداره کل طرح ریزی شهری وزارتخانه، به پیوست ویرایش نهایی "دستورالعمل تعیین حق الزحمه خدمات تهیه طرح های توسعه و عمران (جامع) شهری که مورد تأیید جامعه مهندسان مشاور و انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز است جهت انعکاس به سازمان برنامه و بودجه تقدیم می گردد.

همانطور که مستحضرید این ویرایش حاصل جلسات و همکاری مستمر و فشرده میان مدیریت و کارشناسان اداره کل طرح ریزی شهری و نمایندگان جامعه و انجمن تحت راهبری جنابعالی است که پیرو آخرین جلسه برگزار شده در دفتر نظام فنی و اجرایی سازمان برنامه و بودجه صورت پذیرفته است. با عنایت به نیاز و ضرورت ابلاغ هرچه سریعتر دستورالعمل از سوی سازمان، تسریع در ارسال دستورالعمل مذکور مزید امتنان خواهد بود.

سید علی اکبر موسوی

رئیس هیئت مدیره انجمن صنفی
مهندسان مشاور معمار و شهرساز

انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز



محمد حسن شمشیرساز

رئیس شورای مدیریت
جامعه مهندسان مشاور ایران





دستورالعمل تعیین حق الزحمه خدمات تهیه طرح های توسعه و عمران (جامع) شهری

1- استفاده از این دستورالعمل فقط در صورت تحقق مورد ذیل مجاز می باشد.

محاسبه حق الزحمه خدمات تهیه مطالعات طرح های توسعه و عمران (طرح جامع) برای تمامی شهرهای کشور است ولیکن با توجه به مصوبه شماره ۱۴۰۰/۵/۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در فاز نخست برای شهرهای با جمعیت بالاتر از ۵۰,۰۰۰ نفر مورد بهره برداری قرار می گیرد. بدیهی است در صورت تسری نگرش و روش نوین تهیه طرح های توسعه و عمران (جامع) شهری به شهرهای زیر ۵۰ هزار نفر با تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، این دستورالعمل مبنای محاسبه خواهد بود.

تبصره ۱: جمعیت موجود شهر بر اساس آخرین سرشماری عمومی کشور و با احتساب نرخ رشد جمعیت آن در فاصله دو سرشماری عمومی اخیر کشور تا سال انعقاد قرارداد محاسبه می شود.

2- در این دستورالعمل، حق الزحمه شهر مورد نظر در دو مرحله و هفت قسمت به شرح مفاد ماده (۴) پرداخت می شود.

3- شروع مرحله دوم شرح خدمات تابع شرایط زیر است:

3-1- مطالعات مرحله اول از سوی کارفرما تصویب شده باشد.

3-2- گزارش توجیهی مربوط به پیشنهاد مشاور در مورد محاسبه ضریب پیچیدگی به تائید شورای راهبری طرح و تصویب کارفرما رسیده باشد.

3-3- کارفرما مرحله دوم قرارداد را به همراه ضریب پیچیدگی ملاک عمل در محاسبه حق الزحمه مرحله دوم به مشاور طرح ابلاغ کرده باشد.

4- در این دستورالعمل، میزان و نحوه پرداخت حق الزحمه به شرح زیر می باشد:

4-1- ۱۰ درصد از حق الزحمه مرحله اول منوط به ارائه گزارش «بررسی و تحلیل اسناد، احکام قانونی و برنامه های مصوب مربوط» و تائید کارفرما می باشد.

4-2- ۴۰ درصد از حق الزحمه مرحله اول، منوط به ارائه گزارش «تشخیص، روندها، مسائل و ظرفیتها»، تائید شورای راهبری و کارفرما میباشد

4-3- ۳۵ درصد از حق الزحمه مرحله اول، منوط به ارائه گزارش «دستور کار» تائید شورای راهبری و تصویب کارفرما می باشد.





4-4- ۱۵ درصد باقیمانده از حق الزحمه مرحله اول، منوط به تصویب گزارش «دستورکار» از سوی مراجع بررسی و تصویب استانی و شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد.

4-5- ۵۰ درصد از حق الزحمه نهایی مرحله دوم، منوط به ارائه طرح «توسعه فضایی کالبدی شهر»، تأیید شورای راهبری و کارفرما می باشد

4-6- ۳۵ درصد از حق الزحمه مرحله دوم، منوط به ارائه برنامه «اجرا، نظارت و بازنگری»، تأیید شورای راهبری و تصویب کارفرما می باشد.

4-7- ۱۵ درصد باقیمانده از حق الزحمه مرحله دوم، منوط به تصویب «گزارش نهایی» مرحله دوم از سوی مراجع بررسی و تصویب استانی و شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد.

5- ضریب تعدیل K برای به روز رسانی حق الزحمه اعمال می شود. بدیهی است این ضریب در سال ۱۴۰۳ معادل عدد یک در نظر گرفته می شود. مقدار این ضریب در سالهای بعد معادل شاخص تعدیل بخشنامه های سالانه نظارت سازمان برنامه و بودجه خواهد بود.

6- فرمول محاسبه حق الزحمه شهر مورد نظر به قرار زیر خواهد بود:

$$F = f_1 + f_2$$

$$f_1 = 0.7 * E * K$$

$$f_2 = E * (X - 0.7) * K$$

F : حق الزحمه نهایی

f₁ : حق الزحمه مرحله اول

f₂ : حق الزحمه مرحله دوم

E : حق الزحمه پایه : مشتمل بر هزینه های بالاسری، تردد و پشتیبانی، عملیات میدانی و خدمات کارشناسی

X : ضریب پیچیدگی این ضریب از حداقل ۱ تا ۱/۳ (به استثنای تبصره ۲) متغیر است.

K : ضریب تعدیل (بر اساس بخشنامه های سالانه ضریب تعدیل) ابلاغی توسط سازمان برنامه و بودجه.





7- ضریب پیچیدگی ضریبی است که متناسب با شرایط خاص، جایگاه و ویژگی هر شهر در حق الزحمه محاسبه و اعمال می شود و به شهرهایی تعلق می گیرد که شاخص هایی همچون: بافت ویژه (تاریخی، فرسوده و...)، مسائل و پتانسیل های ویژه (اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، انرژی و...)، ویژگی های تکرار نشدنی، موقعیت در تقسیمات کشوری (پایتخت، مرکز سیاسی و...) ویژگی های خاص فضایی و جغرافیایی همچون قرارگیری در مجموعه های شهری و... تعریف می گردد.

8- ضریب پیچیدگی صرفاً در حق الزحمه مرحله دوم طرح اعمال شده و نحوه محاسبه و مبالغ آن به قرار زیر است.

- مشاور به پستوانه شناخت جامع از مطالعات مرحله اول و به تناسب پیچیدگی های محتمل در یک یا چند گروه از گروه های مطالعاتی از جمله آمایش و زیرساخت، اقتصادی، اجتماعی، محیط زیست، مدیریت شهری، حمل و نقل و شهرسازی، ضریب پیچیدگی را در بازه ای میان ۱ تا ۱/۳ در محاسبه حق الزحمه مرحله دوم تعیین و طی یک گزارش توجیهی پیشنهاد می کند.

- پس از تأیید گزارش توجیهی از سوی کارفرما، ضریب پیچیدگی، ملاک محاسبه حق الزحمه نهایی قرار می گیرد.

تبصره ۲: در صورتیکه برای شهرهای بالای یک میلیون نفر، ضریب ویژگی مندرج در این بخشنامه پوشش دهنده انجام مطالعات ویژگی های فوق الذکر نباشد یا ویژگی هایی فراتر از موارد برشمرده وجود داشته باشد، ضریب پیچیدگی از سوی مشاور طی گزارش توجیهی به اداره کل استان پیشنهاد و پس از تأیید دبیر شورای عالی، محاسبه و اعمال می گردد.

تبصره ۳: تهیه اسناد ویژه در طرح جامع روش و نگرش نوین برای بافت تاریخی واجد ارزش به منزله انجام شرح خدمات طرح های ویژه حفاظت و احیاء بافت های تاریخی - فرهنگی نمی باشد.

9- برای شهرهایی که جمعیت آنها بر اساس جدول شماره (۱)، بین تعداد جمعیت دو شهر مبنا قرار می گیرند، حق الزحمه پایه به روش میانبایی خطی محاسبه میشود.

10- در محاسبات حق الزحمه پایه، هزینه های مربوط به عملیات میدانی، تردد و شرکت در جلسات تا مرحله تصویب توسط مراجع بالادست لحاظ شده است.

11- با توجه به تعرفه ابلاغی منعکس در این دستورالعمل، استفاده از روش کیفیت و قیمت (QCBS) برای انتخاب مشاور و ارجاع کار مجاز نبوده و روش کیفیت (QBS) پیشنهاد می گردد.





جدول (۱): گروه‌بندی شهرها

گروه	جمعیت شهر مبنا	حق الزحمه پایه شهر مبنا
G	P (نفر)	E (میلیون ریال)
۱	۰ تا ۵۰۰۰	۴۲,۰۰۰
۲	۲۵,۰۰۰	۶۰,۳۰۰
۳	۵۰,۰۰۰	۷۳,۴۰۰
۴	۱۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۴۰۰
۵	۲۵۰,۰۰۰	۱۶۵,۷۰۰
۶	۵۰۰,۰۰۰	۲۲۰,۴۰۰
۷	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۹,۳۰۰
۸	۳,۰۰۰,۰۰۰	۴۱۵,۷۰۰

