

شناسه مدرک : EX-WR-۰۰۳

۰۰۰

شماره بازنگری :

دستورالعمل اجرا

دستورالعمل تحویل زمین

شناسه مدرک : EX-WR-۰۰۳

کپی، تکثیر و یا تغییر این سند به هر طریق توسط هر فرد درون یا خارج شرکت مجاز نیست.
در موقع استناد به این سند توجه گردد که آخرین بازنگری دارای ارزش بوده و نسخ قدیمی فاقد اعتبار است.
(اسناد معتبر، دارای مهرسبز "معتبر است" و اسناد منسوخ، به مهر قرمز "منسوخ است" مهور می گردد.)

آخرین ویرایش:	تهیه کننده	تأیید کننده	تصویب کننده
نام و نام خانوادگی	سید محمد حسین سیاحی	سعید عسگرزاده	محمد حسین فیروزی
سمت	معاونت مالی	معاونت اجرایی	مدیر عامل
تاریخ	۱۴۰۵/۰۱/۰۱	۱۴۰۵/۰۱/۰۱	۱۴۰۵/۰۱/۰۱
امضاء			

سایر ویرایشها

جدول شرح تغییرات ویرایش	تاریخ	شرح تغییر	شماره صفحات تغییر یافته	منشاء تغییرات	امضاء		
					تهیه کننده	تایید کننده	تصویب کننده

۱. هدف

تشریح فرآیند رسمی تحویل زمین پروژه از کارفرما به پیمانکار، شامل الزامات، مستندات، تعاریف، مسئولیت‌ها و مراحل اجرایی، به منظور آغاز صحیح عملیات اجرایی و جلوگیری از هرگونه ابهام یا مغایرت در محدوده و مشخصات محل پروژه.

۲. دامنه کاربرد

این روش اجرایی برای کلیه پروژه‌های عمرانی، ساختمانی و زیربنایی شرکت جهان پیکر صبا در زمان آغاز عملیات اجرایی و پس از عقد قرارداد لازم‌الاجرا می‌باشد.

۳. تعاریف

کارفرما: شخص حقیقی یا حقوقی که اختیارات قانونی و قراردادی جهت واگذاری زمین و شروع عملیات را داراست.
مشاور (دستگاه نظارت): نماینده فنی کارفرما که مسئول تأیید محدوده زمین، ارائه بنچمارک‌های نقشه برداری و نظارت بر فرآیند تحویل است.

پیمانکار: شرکت مجری عملیات پروژه که زمین جهت اجرای کار به وی تحویل داده می‌شود.
بنچمارک (ایستگاه مبنا): نقاط مختصاتی تثبیت‌شده که مبنای کلیه عملیات نقشه برداری، جانمایی و کنترل موقعیت پروژه محسوب می‌شوند.

سرشکن کردن مختصات: فرآیند اصلاح و تعدیل نقاط مختصاتی اندازه‌گیری یا تحویل داده شده، به گونه‌ای که بیشترین سازگاری را با یکدیگر و با نقاط مبنای اصلی داشته باشند.

صورت مجلس تحویل زمین: این صورت مجلس سندی است قطعی که در جلسه تحویل زمین تنظیم و به امضای طرفین می‌رسد. در این صورت مجلس مشخصات و کروکی زمین طبق قرارداد و تاریخ تحویل زمین (که همان روز برگذاری جلسه می‌باشد) ثبت می‌شود. با توجه به بند ب ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان تاریخ مقرر نباید بیشتر از ۳۰ روز از تاریخ پیمان باشد.

عوارض زمین: در یک قطعه زمین منظور از جزئیات عوارض زمین جنگل‌ها، نهرهای آب، استخرها، مزارع، چمن، گودال، جاده ارتباطی، حدود املاک و ... می‌باشد که روی نقشه مشخص می‌شوند. به جزئیات زمین، عوارض نقشه برداری نیز می‌گویند.

۴. مسئولیت‌ها

• کارفرما:

- اعلام رسمی تاریخ تحویل زمین.
- حضور در جلسه و معرفی نمایندگان قانونی.
- ارائه بنچمارک‌ها و مستندات مرتبط.

• دستگاه نظارت (مشاور کارفرما):

- ارسال نامه تشکیل جلسه تحویل زمین به کارفرما و دریافت تأییدیه

EX-WR-۰۰۳

شناسه مدرک :

۰۰۰

شماره بازنگری :

دستورالعمل اجرا

○ همراهی در تحویل زمین.

○ تأیید محدوده تحویل و نقاط مبنا.

• پیمانکار:

○ تعیین نمایندگان واجد صلاحیت جهت حضور در جلسه.

○ بررسی معارضات، شرایط دسترسی و زیرساخت‌ها.

○ کنترل بنچمارک‌ها پس از جلسه تحویل.

○ تنظیم و امضای صورت مجلس تحویل زمین (فرم ۱-TO-FO) که شامل موارد زیر می‌باشد :

◇ مشخص کردن نقشه موقعیت زمین (کروکی) و محل های مورد پیمان .

◇ تهیه مشخصات و عوارض زمین .

◇ مشخص کردن محل تامین مصالحی که در کارگاه تولید می‌شود .

◇ جانمایی یا لکه گذاری محل تجهیز کارگاه، ماشین آلات و بخش دفتری و ...

○ امضای صورتجلسه تحویل زمین.

۵. انتخاب نمایندگان پیمانکار برای جلسه تحویل زمین

ترکیب پیشنهادی تیم تحویل زمین:

• مدیر پروژه

• نماینده دفتر فنی

• سرپرست نقشه برداری

در پروژه‌های بزرگ (فراگیر، صنعتی، زیربنایی، دارای چند جبهه کاری) حضور هر سه مقام الزامی است.

در پروژه‌های کوچک (کم حجم یا تک ساختمانی)، امکان تجمیع نقش‌ها و معرفی یک فرد با تجربه کافی وجود دارد؛ به

شرط دارا بودن صلاحیت فنی و مدیریتی لازم در حوزه دفتر فنی و نقشه برداری.

انتخاب افراد باید توسط معاونت فنی و مهندسی و معاونت اجرایی شرکت، بر اساس ماهیت پروژه، ابلاغ گردد.

۶. مراحل اجرایی تحویل زمین

۶.۱. اعلام تاریخ تحویل زمین توسط کارفرما

کارفرما موظف است به مدت حداکثر ۳۰ روز بعد از مبادله پیمان نسبت به تشکیل جلسه تحویل زمین اقدام کند و

مطابق مفاد قرارداد، تاریخ دقیق جلسه تحویل زمین را حداقل ۴۸ ساعت قبل اعلام نماید.

۶.۲. هماهنگی داخلی پیمانکار برای حضور در جلسه

• پس از دریافت اعلام کارفرما مدیر پروژه موظف است ترکیب افراد حاضر و برنامه زمان بندی حضور در محل

پروژه را تعیین و به واحدهای مرتبط اعلام کند.

• معاونت فنی و مهندسی در پروژه‌های بزرگ، لیست نهایی نمایندگان را تأیید می‌کند

EX-WR-۰۰۳

شناسه مدرک :

۰۰۰

شماره بازنگری :

دستورالعمل اجرا**۶٫۲٫۱. فرم ها و مدارک مورد نیاز در جلسه تحویل زمین باید همراه نفر دفتر فنی باشد:**

- فرم صورت مجلس TO-FO-۰۰۱
- نقشه کارگاه شامل مترائ زمین و مشخصات زمین (سایت پلان)
- کروکی (آدرس کارگاه)
- قرارداد پروژه
- مهر شرکت

۶٫۳. برگزاری جلسه تحویل زمین در محل پروژه

حاضرین:

- نماینده کارفرما
 - دستگاه نظارت (مشاور)
 - نماینده/نمایندگان پیمانکار طبق ساختار فوق
- موضوعات مورد بررسی و ثبت در جلسه تحویل زمین:

ا) بررسی معارضات

- معارضات ملکی
- معارضات حقوقی
- معارضات تأسیساتی (شبکه های موجود آب، برق، گاز، مخابرات)
- معارضات اجتماعی یا محلی

ب) بررسی مسیرهای آب و برق و سایر زیرساخت های مورد نیاز شروع کار

- امکان تأمین برق موقت
- امکان تأمین آب کارگاهی
- وضعیت جاده دسترسی و مسیرهای حمل و نقل

ج) بررسی ورود و خروج ماشین آلات

- نقاط مناسب ورود و خروج
- محدودیت های ترافیکی
- مسیرهای جایگزین در پروژه های داخل شهر
- در پایان، تمامی موارد فوق در «صورتحلّسه تحویل زمین» ثبت و توسط طرفین امضا می شود.

۶٫۴. تحویل بنچمارک ها (ایستگاه های مختصاتی)

EX-WR-۰۰۳

شناسه مدرک :

۰۰۰

شماره بازنگری :

دستورالعمل اجرا

کارفرما یا مشاور موظف است نقاط مبنا شامل مختصات را به پیمانکار تحویل دهد. این نقاط در صورتجلسه جداگانه یا وابسته به صورتجلسه اصلی ثبت می شوند.

۶.۵. کنترل بنچمارک‌ها توسط پیمانکار

کنترل بنچمارک پس از صورتجلسه تحویل زمین انجام می شود تا ابتدا جنبه حقوقی تحویل تثبیت گردد.

مراحل کنترل:

- نقشه بردار پیمانکار نقاط ارائه شده را برداشت می کند.
- نقشه بردار پیمانکار موقعیت پروژه را نسبت به نقشه سایت طبق بنچمارک تحویلی بررسی می کند .
- فاصله ها و ایستگاه ها با مستندات کارفرما تطبیق داده می شود.
- در صورت وجود مغایرت بین نقاط تحویلی:
 - پیمانکار به صورت رسمی به کارفرما/مشاور اعلام می کند.
 - مشاور موظف است نسبت به اصلاح و ارائه نقاط اصلاح شده اقدام نماید.
 - تا رفع مغایرت، هرگونه عملیات جانمایی و شروع کار ممنوع است.

۶.۶. اصلاح و تأیید نهایی بنچمارک‌ها و زمین

- پس از اعلام مغایرت بنچمارک‌ها توسط مشاور (مطابق بند ۶/۵)، مشاور/ کارفرما نسبت به انجام فرآیند تطبیق مختصات اقدام می نماید.
- پس از اصلاح و ارائه مجدد بنچمارک‌های منطبق، پیمانکار کنترل نهایی را انجام داده و در صورت تأیید، مراتب را به کارفرما/مشاور اعلام می دارد.
- با تأیید نهایی بنچمارک‌ها، تحویل زمین از سوی کارفرما به پیمانکار قطعی و رسمیت می یابد.
- صورتجلسه نهایی تحویل زمین که حاکی از رفع کلیه مغایرت‌ها و قبول رسمی زمین است، توسط طرفین امضا می شود.

۷. مستندات مرتبط

- صورتجلسه تحویل زمین
- صورتجلسه تحویل بنچمارک
- گزارش کنترل بنچمارک
- نقشه محدوده زمین
- دستور کار یا مکاتبات کارفرما

۸. نکات کلیدی

- ۹. بدون صورتجلسه رسمی تحویل زمین، آغاز عملیات اجرایی ممنوع است.
- ۱۰. مغایرت در بنچمارک‌ها باید قبل از هرگونه عملیات اجرایی اصلاح شود.

EX-WR-۰۰۳

شناسه مدرک :

۰۰۰

شماره بازنگری :

دستورالعمل اجرا

۱۱. معارضات باید قبل از شروع عملیات تسویه یا تعیین تکلیف شود.
۱۲. مسئولیت صحت کنترل بنچمارک‌ها و تطبیق دادن نقشه سایت پلان با وضعیت موجود با پیمانکار است.
۱۳. بررسی شود که آیا تحویل کارگاه به صورت یکجا خواهد بود یا بخشی از آن را تحویل می‌دهند. طبق ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان، اگر تاریخ تحویل کارگاه بیشتر از ۳۰ روز شده و کارگاه تحویل داده نشده است و قصور تحویل کارگاه از طرف پیمانکار باشد، کارفرما می‌تواند طبق ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان، قرارداد را فسخ کند. اگر قصور از طرف کارفرما باشد، در صورتی که مدت تاخیر تحویل از ۳۰ درصد مبلغ پیمان یا ۶ ماه (هرکدام بیشتر است) بیشتر شد، پیمانکار می‌تواند ضمن مطالبه خسارت معادل ۲٫۵ درصد متوسط کارکرد فرضی برای این تاخیر، در صورت عدم تمایل پیمانکار به ادامه قرارداد، با اعلام پیمانکار طبق ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان، به پیمان به خاتمه می‌دهد. ولی اگر مدت تاخیر تحویل از ۳۰ درصد مبلغ پیمان یا ۶ ماه (هرکدام بیشتر است) کمتر باشد، در صورت درخواست پیمانکار کارفرما موظف به پرداخت ۲٫۵ درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه و حداکثر تا سقف ۳۰ درصد مدت پیمان یا ۶ ماه (هر کدام کمتر است) به پیمانکار باشد.
- ♦ اگر کارفرما بتواند بخش هایی از کارگاه را کمتر از ۳۰ روز بعد از مبادله پیمان تحویل دهد آن بخش‌های تحویل گرفته شده صورتجلسه می‌شوند. اگر مدت تاخیر آن بخش هایی از کارگاه که تحویل گرفته نشده از ۳۰ درصد مبلغ پیمان یا ۶ ماه (هر کدام بیشتر است) بیشتر شده باشد و مبلغ کارهای پیش بینی شده در محل هایی که تحویل داده نشده کمتر از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد، پیمانکار می‌تواند با اطلاع قبلی ۱۵ روزه، آن قسمت از کار که تحویل داده نشده است را از تعهدات خود خارج کند؛ اگر مبلغ کارهای پیش بینی شده در محل هایی که تحویل داده نشده بیش از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد، پیمانکار می‌تواند طبق ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان، به پیمان خاتمه دهد.