



Namatek
True Education

Types of Construction Projects

www.namatek.com

انواع پروژه های عمرانی

فهرست مطالب

۱. تعریف پروژه عمرانی (Construction Project)
۲. انواع پروژه های عمرانی
۳. ارکان اصلی انواع پروژه های عمرانی
۴. انواع قراردادهای عمرانی

آیا می دانید انواع پروژه های عمرانی کدام اند و برای اجرای هر پروژه عمرانی چه افراد و شرکت هایی دخیل هستند؟ هر پروژه ای که باعث ایجاد عمران و آبادانی در جامعه شود پروژه عمرانی نام دارد و آشنایی با انواع پروژه های عمرانی برای هر شخصی که بخواهد در این حوزه کار کند، لازم است.

آشنایی با ارکان دخیل در هر پروژه و انواع قرارداد برای کسانی که در این صنعت فعالیت دارند باعث می شود که پروژه به صورت اصولی انجام شود. در ادامه به بررسی بیشتر آن خواهیم پرداخت؛ پس با ما همراه باشید.

#1 تعریف پروژه عمرانی (Construction Project)

همان طور که از نام پروژه عمرانی بر می آید به پروژه هایی گفته می شود که با هدف ایجاد عمران و آبادانی ساخته می شوند. انواع پروژه های عمرانی زیاد هستند. این پروژه ها می توانند به اندازه ایجاد یک آبراه شهری کوچک و یا به اندازه ساخت یک شهر یا شهرک جدید بزرگ باشند. اگر بخواهیم تعریفی از پروژه عمرانی داشته باشیم باید بگوییم که پروژه عمرانی به مجموعه ای از فعالیت های هماهنگ شده و از قبل برنامه ریزی

شده گفته می شود که برای ایجاد یک سازه عمرانی در کنار یکدیگر به نتیجه می رسند.



#2 انواع پروژه های عمرانی

انواع پروژه های عمرانی را به طور کلی به دو قسمت زیر تقسیم می کنند:

۱. طرح های عمرانی

طرح های عمرانی مجموعه فعالیت هایی هستند که شامل مطالعات فنی، اجتماعی و اقتصادی که توسط دستگاه های اجرایی تهیه می شوند، می باشند. این فعالیت ها در جهت تحقق بخشیدن به برنامه های بلندمدت عمرانی شکل می گیرند. میزان بودجه و نیز مدت زمان اجرای این پروژه ها از پیش تعیین شده اند که بر اساس محل

تامین اعتبار آن ها به دو دسته طرح های شمول و طرح های خارج از شمول تقسیم بندی می شوند:

- طرح های شمول پروژه های عمرانی: بودجه این پروژه ها در قانون مصوبه و بودجه مجلس تعیین گردیده است.
- طرح های خارج از شمول: طرح هایی هستند که بودجه آن ها از طریق درآمدهای ارگان های دولتی و وزارت خانه ها تعیین می شود.



۲. ساخت و ساز شهری

همان طور که می دانید، به طور معمول روزانه در داخل شهرها، پروژه های ساخت و ساز زیادی انجام می شوند که افراد و شرکت های مختلفی در آن ها با یکدیگر فعالیت می کنند تا انواع پروژه های عمرانی شهری انجام پذیرند. ارکان اصلی این نوع پروژه ها کارفرما، ناظر و مجری هستند. ناظر و مجری در ساخت و ساز شهری می توانند حقیقی یا حقوقی باشند. در پروژه های با مساحت کل بنای کمتر از ۳ هزار مترمربع، ناظر و مجری باید حقیقی باشند و پروژه های با بیش از ۳ هزار مترمربع مساحت کل بنا، نیاز به ناظر و مجری حقوقی دارند. در پروژه های مربوط به ساخت و ساز شهری، مالک یا کارفرما می توانند مجری نیز باشند؛ ولی همزمان نمی توانند ناظر پروژه هم باشند.



#۳ ارکان اصلی انواع پروژه های عمرانی

برای آن که یک پروژه عمرانی ایجاد شود نیاز است که دو یا چند رکن در کنار هم قرار گیرند و با ایجاد قرارداد بین این ارکان، هر رکن وظیفه ای را بر عهده بگیرد.

از اصلی ترین ارکان پروژه های عمرانی می توان به موارد زیر اشاره نمود:

۱. کارفرما

کارفرما شخصی است که قصد دارد با سرمایه خود یک پروژه را شروع کند و به عنوان مالک یا صاحب پروژه شناخته می شود. کارفرما یکی از ارکان اصلی است که مشخص می کند پروژه موجود از کدام یک از انواع پروژه های عمرانی است.

کارفرما می تواند به صورت های زیر باشد:

- خصوصی: شخص حقیقی یا حقوقی
- دولتی: موسسات و یا شرکت های وابسته به دولت

۲. پیمانکار

کارفرما به شخص حقیقی یا حقوقی می گوید که وظیفه اصلی آن ها اجرای موضوع پروژه و تهیه نقشه های تاییدی آن است. پیمانکار یک طرف قراردادی است که طرف دیگر آن کارفرما باشد. پیمانکار باید دانش کافی در رابطه با اجرا داشته باشد و بتواند به وظایف و تعهدات خود برحسب انواع پروژه های عمرانی عمل کند.

۳. مشاور

هر قرارداد شامل بخش های زیادی همانند مدت زمان و هزینه اجرا است که مشاور به عنوان یک شخص حقیقی یا حقوقی وظیفه دارد بر اجرای کار، بر اساس چهارچوب قرارداد نوشته شده، نظارت کند. در صورتی که

کارفرما آگاهی کافی و مناسبی از مسائل عمرانی نداشته باشد، مشاور از سمت کارفرما به پیمانکار معرفی می شود.

از وظایف مشاور در قبال کارفرما عبارتند از:

- برگزاری مناقصه برای انواع پروژه های عمرانی در جهت تعیین پیمانکار
- نظارت بر تمام عملیات اجرایی پروژه
- تهیه و تدوین نقشه های مهندسی
- بررسی و تایید نقشه های ارائه شده توسط پیمانکار پروژه



#۴ انواع قراردادهای عمرانی

قراردادها بر حسب تعداد ارکان درگیر در انواع پروژه های عمرانی به دسته های زیر تقسیم بندی می شوند:

۱. قرارداد عمرانی امانی یا تک عاملی

در قرارداد امانی یا تک عاملی که به سیستم خود اجرا معروف است، کارفرما علاوه بر این که سرمایه گذار پروژه است، کلیه خدمات ساخت و ساز و مدیریت را در داخل شرکت یا سازمان خود انجام می دهد. پروژه تک عاملی برای انواع پروژه های عمرانی کوچک مورد استفاده است.

۲. قرارداد دو عاملی یا طرح و ساخت

در قرارداد دو عاملی که از روش های معمول در انجام انواع پروژه های عمرانی است، دو عامل یا رکن اصلی، کارفرما و پیمانکار درگیر هستند. در این نوع قرارداد کارفرما با نوشتن یک قرارداد، اجرای پروژه را به پیمانکار محول می کند. این نوع قرارداد با این که محدودیت هایی برای کارفرما به همراه دارد؛ اما با سپردن مسئولیت هایی نظیر طراحی، عملیات ساخت و ساز، تهیه تجهیزات و... از مسئولیت های سنگین کارفرما می کاهد. به طور کلی می توان گفت که در این روش، کارفرما یا مشاور مطالعات فاز صفر و یک پروژه را انجام می دهند و سپس از مرحله طرح تا اجرا برعهده پیمانکار است.

۳. قرارداد سه عاملی یا سنتی

قرارداد سه عاملی که به روش پیمانی نیز معروف است از سه رکن کارفرما، مشاور و پیمانکار تشکیل شده است. این روش عمومی ترین و متعارف ترین روش انجام انواع پروژه های عمرانی است.

مراحل اجرای روش سه عاملی در انواع پروژه های عمرانی عبارتند از:

- کارفرما فرد مشاور را برای طراحی و آماده سازی مدارک ساخت پروژه استخدام می کند.
- مشاور مدارک تهیه شده خود را برای برگزاری مناقصه مورد استفاده قرار می دهد.
- با برگزاری مناقصه، پیمانکار با عقد قرارداد، نسبت به اجرای پروژه متعهد می شود.
- پروژه بر مبنای پیمان بسته شده، توسط پیمانکار ساخته می شود.

