

انجمن صنفی مهندسين معمار به همراه سازمان نظام مهندسی برگزار می کند
“کارگاه دستور کار و گزارش نویسی برای تمامی رشته ها”



✓ مدرس : مهندس جنتی پور

✓ از ساعت ۱۴:۳۰ الی ۱۹:۰۰

✓ تاریخ برگزاری: ۱۴ اردیبهشت ماه ۱۳۹۸

✓ شماره کارت انجمن:

✓ هزینه دوره برای عموم: ۵۰ تومان

۳۲۹۳ - ۱۸۳۲ - ۲۹۱۰ - ۵۰۲۲

✓ برای اعضاء انجمن صنفی معماران: ۳۰ تومان

چگونه گزارش بنویسیم؟

- نامه ها
- دستور کارها
- گزارشات مرحله ای
- اشاره به نکات حقوقی گزارش نویسی
- از شروع تا پایانکار

- بازخوانی یک پرونده

- تبرئه مهندس ناظر بعلت ارسال گزارش صحیح در موعد و ارتباط با کارشناسان پرونده

- محکومیت شهرداری

حادثه مربوط به اوائل سال ۱۳۹۴ است در این پرونده مالک پس از اخذ پروانه ساختمانی اقدام به گودبرداری که حدود ۵ متر بود، می کند. ساختمان در منطقه قلعه حسن خان تهران (شهر قدس) واقع شده بود.

- مالک در زمان اجرای فونداسیون برای دسترسی به کف گود از یک نردبان ناایمن استفاده می کند نردبان مذکور فاقد استاندارد لازم بوده به طوری که فاصله پله های آن زیاد، بدون حفاظ، بدون پاگرد و لق بود.

- ضمناً نردبان از یک پروفیل ضعیف ساخته شده و فاقد استحکام لازم نیز بود.

- مهندس ناظر، یک هفته قبل از وقوع حادثه، **گزارشی** را به شهرداری قلعه حسن خانه ارسال کرده و رونوشت آنرا به سازمان نظام مهندسی تحویل می دهد و در گزارش خود به صراحت به ناایمن بودن نردبان و جزئیات اشکال آن اشاره کرده و در پایان گزارش، دستور توقف عملیات اجرایی را به جهت اصلاح این نردبان درخواست می کند.

- پس از یک هفته، کارگری در حین تردد از روی نردبان سقوط کرده و روی آرماتورهای فونداسیون می افتد و فوت می کند
- پرونده با شکایت اولیای دم به **دادسرای کیفری** میرود، ناظر ساختمان اقدام به تهیه لایحه دفاعیه ای می کند و ضمن الصاق گزارش خود به لایحه، آنرا تحویل
- کارشناس پرونده داده و در مورد گزارش خود با کارشناس صحبت می کند تا ثابت نماید در این حادثه بی تقصیر است چرا که به وظیفه نظارتی خود مطابق مقررات و آیین نامه ها عمل کرده است
- بنابراین با ارائه این لایحه دفاعیه، ناظر در کارشناسی یک نفره تبرئه می شود اما شهرداری محترم قلعه حسن خان ۲۰ درصد تقصیر
- گرفت به این علت که به **گزارش مهندس ناظر توجه نکرده** و هیچگونه خطاری به مالک نداده است تا عملیات ساختمانی متوقف شود و مالک ملزم به اصلاح موارد ناایمن (نردبان غیر استاندارد) گردد.
- **کارگر متوفی نیز ۱۰ درصد مقصر شناخته شد. سازنده هم ۷۰ درصد تقصیر گرفت.**
- پس از ابلاغ نظریه کارشناس یک نفره، شهرداری به این نظریه اعتراض گذاشت بنابراین پرونده به کارشناسی سه نفره ارجاع شد، ناظر ساختمان مجددا همان لایحه

- دفاعیه را به هر سه کارشناس تحویل داد و با آنها در خصوص انجام وظیفه خود بطور کامل گفتگو کرد در نتیجه ناظر در کارشناسی سه نفره هم تبرئه گردید و
- همان نظریه کارشناسی اول توسط هیات کارشناسی سه نفره نیز تأیید شده و حکم، قطعی شد
- این پرونده نکته ای داشت و آن اینکه شهرداری می توانست به جهت عدم معرفی مجری ذیصلاح تقصیر بیشتری دریافت کند همچنین به این دلیل که در منطقه
- قلعه حسن خان ارجاع کار مهندسی از سوی سازمان نظام مهندسی وجود ندارد بنابراین سازمان از این مقوله خارج می شود در نتیجه اگر چنانچه در لایحه دفاعیه
- به موضوع مجری، مطابق مبحث دوم مقررات ملی ساختمان اشاره می شد کارشناسان، پرونده را از آن زاویه نیز بررسی می کردند.
- این پرونده حواشی هم داشت که شهرداری قلعه حسن خان، ناظر را تهدید کرده بود تا هیچ کار نظارتی به ایشان واگذار نکند که این عمل شهرداری غیر قانونی بوده و ناظر از طریق بازرسی شهرداری این موضوع را پیگیری کرد.

- قبل از شروع مباحث، اشاره ای به اهمیت انشاء و جمله نویسی در کادر توضیحات مربوط به گزارشات مرحله ای می کنیم. شاید مهندسین ناظر به **اهمیت جمله نویسی** واقف نباشند
- اما در دادگاه حتی یک "**و**" یا "**ویرگول**" می تواند ناظر را از **محکومیت** به تبرئه برساند و یا برعکس.
- بعنوان مثال جمله معروفی وجود دارد که اهمیت نگارش را نشان می دهد.
- **اعدام ، لازم نیست آزادش کنید.**
- **اعدام لازم نیست ، آزادش کنید.**
- همانطور که مشخص است در جمله اول **حکم اعدام** داده شده و در جمله دوم **حکم آزادی** صادر شده است
- با پرونده های کثیری رو به رو میشوید که در گزارشات کارشناسی در محکمه و در جلسات دادرسی در دادگاه، توسط بازپرس کیفری یا دادگاه کیفری و جنایی مباحث به طور جدی بر روی
- جملات ناظر بحث می شود و نوع انشاء گزارش، سرنوشت ناظر را از این رو به آن رو می کند.
- توصیه می گردد زمانیکه ناظرین گزارشات مرحله ای را می نویسند، تصور کنند که در صحنه دادگاه حضور دارند، به همین جهت قبل از اینکه گزارش در کادر مربوطه نوشته شود بهتر است ابتدا روی کاغذ چرک نویس نوشته شده تا پس از بررسی و مشخص کردن مفهومی که مورد نظر است، پاکنویس گردد.

- با مطالعه و طبقه بندی پرونده های محکومیت مهندسين به اين نتيجه رسيده ايم كه پرونده هاي شوراي انتظامي به دليل ماهيت صنفی آن، ضرب آهنگ آسيبش
- براي مهندسين كمتر بوده و نهايتا مهندسين ناظر را به ۱ سال، ۲ سال، ۱۸ ماه يا ۳۰ ماه محروميت از استفاده از پروانه اشتغال مهندسي، محكوم مي كنند اما
- آسيب هاي پرونده هاي مربوط به **محاكم قضايي** بالاخص **كيفري** براي مهندسين بسيار جدي است به دليل اينكه خسارت هاي مالي سنگيني كه مهندسين در
- دادگاه محكوم ميشوند، حتي گاهي باعث شده خانواده هاي آنان از هم پاشيده شود.
- پرونده اي وجود دارد كه مهندس جواني، چهار سال پيش محكوم به پرداخت ۳۵۰ ميليون تومان خسارت و دوسال زندان شد. هيچ گزارشي مبني بر نظارت بر عمليات ساختماني هم صادر نكرده بود.
- ناظر ۲۷ ساله اي كه يك ماه قبل از حادثه، ازدواج كرده بود و همسرش تقاضاي طلاق مي كرد.
- اين پاشيده شدن خانواده يك مهندس، تنها به دليل عدم آگاهي نسبت به مسائل حقوقي مهندسين است.
- همچنين مهندس ناظري كه مجبور شد به خاطر تأمين خسارت دادگاه، تنها آپارتمانش را زير قيمت بفروشد تا بعلت عدم آگاهي هاي حقوقي نظارت و مجري بتواند خسارت دهد.

- توجه داشته باشید که یک مهندس خوب مهندسی است که اطلاعات فنی و مهندسی بالایی داشته باشد، اگرچه این شرط لازم است اما کافی نیست، مهندس خوب
- کسی است که علاوه بر دانش فنی و مهندسی، دانش حقوقی مرتبط با رشته خودش را هم داشته باشد.
- یک مهندس بدون دانش حقوقی عملکردش ابتداییست و در پیچ و خم حوادث کاری رفتارهای فنی و مهندسی اش همگی بی نتیجه می ماند، اینجاست که لزوم
- آگاهی از دانش حقوقی مهندسی احساس می شود.
- معمولاً مهندسين از سه زاويه مورد محاکمه قرار می گیرند:
- (۱) مسئولیت حقوقی و مدنی
- (۲) مسئولیت کیفری و جنایی
- (۳) مسئولیت انتظامی
- موارد اول و دوم در محاکم قضایی رسیدگی می شود و مورد سوم در شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی

- مجددا لازم به ذکر است که علت اصلی این محکومیت ها مربوط به عدم آگاهی مهندسين از مسئولیت و همچنین عدم آگاهی از اختیاراتشان است تا به کمک
- اختیاراتشان که بسیار وسیع است و به کمک گزارشات مرحله ای که ارائه می دهند بتوانند مسئولیت های خود را تحت پوشش قرار دهند.
- توجه داشته باشید که قانونگذار مسئولیت ها و اختیارات مهندسين ناظر را با یکدیگر هم تراز و متناظر قرار داده است، به این معنی که یک شخص، به همان اندازه که اختیارات دارد به همان میزان نیز دارای مسئولیت است.
- زمانی که مهندس ناظر گزارش مرحله ای خود را به شهرداری می دهد دستوراتی را اعلام می نماید که عملا شهرداری را موظف به انجام یکسری تکالیف می کند در
- نتیجه شهرداری هم موظف است به تکالیفی که ناظر مشخص کرده عمل نماید.

- در واقع وزن حقوقی مهندس ناظر نسبت به شهرداری بسیار بیشتر است. اما اینکه مشاهده می شود در اغلب موارد مهندسین ناظر در محاکم قضایی محکوم شده
- و شهرداری ها تبرئه می شوند، به این علت است که مهندسین ناظر دانش حقوقی چگونگی نوشتن گزارشات مرحله ای و گزارشات توجیهی را ندارند و نمی دانند
- از ابزارهای حقوقی که در اختیار دارند چگونه و چه موقعی استفاده نمایند.

• (اسلحه ناظر قلم اوست)

- در ابتدا چند مورد از اشتباهات حقوقی رایج مهندسین در اینجا مطرح می شود
- چنانچه مهندس ناظری به جهت عدم رعایت موارد ایمنی در کارگاه، احساس خطر نسبت به کارگران یا اشخاص ثالث کرد میبایستی در گزارش به شهرداری صراحتاً نوع عدم رعایت موارد ایمنی را درج کند و راه حل کنترل و ایمن سازی آنها هم در گزارش ذکر نماید.
- استفاده از جملات کلی، بعنوان مثال:

• **موارد ایمنی رعایت نشده است**

- محکمه پسند نیست

- مثال دیگر اینکه اگر هنگام جوشکاری در گزارشات نوشته شود "موارد ایمنی رعایت نشده است" این جمله کافی نیست، باید صراحتاً ذکر گردد مثلاً جوشکار کمربند
- ایمنی ندارد یا کارگرانی که در کارگاه تردد می کنند فاقد کلاه ایمنی هستند و یا احتمال سقوط نبشی و سایر اشیاء و الکترود و... از ارتفاع بر سر افراد وجود دارد.
- **در چنین حالتی لازم است دستور توقف کار توسط ناظر صادر گردد.**
- **ماده ۷ آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی این موضوع را تصریح کرده است***
- یکی از نکات مهم در امر نظارت، جمع آوری سندهای کافی است تا بتوان اثبات کرد که ناظر وظایف خودش را به طور کامل انجام داده است.
- موضوع مهم بعدی آنست که اگر چنانچه مهندس ناظر عدم رعایت موارد ایمنی در کارگاه را بسیار جدی و خطر ساز تشخیص داد، میبایست ضمن گزارش عدم رعایت ایمنی به مرجع
- صدور پروانه و ارائه راه حل کنترل آن، مراتب را به اداره بازرسی وزارت کار نیز اطلاع دهد.
- نکته بسیار مهم این است که **در زمان گودبرداری و عدم رعایت موارد ایمنی، دستور توقف جاز نیست**، چرا که اگر پس از توقف عملیات، پلاک مجاور بعثت
- گودبرداری غیر اصولی ریزش کند ناظر ساختمان بدلیل دستور توقف، یکی از مقصرین شناخته خواهد.

- نتیجه اینکه لازم است ناظرین در صورت مشاهده عدم رعایت موارد ایمنی در حین اجرای ساختمان منهای گودبرداری دستور توقف کار را بدهند، حتی توقف کل عملیات ساختمان.
- اما ناظر در رابطه با عدم رعایت مسائل فنی، بطور مثال عدم اجرای میلگرد تقویتی در فنداسیون نمی تواند دستور توقف کل عملیات را صادر کند بلکه باید نحوه نگارش گزارش به این شکل باشد:
- "مالک میلگردهای تقویتی فونداسیون را اجرا ننموده است، لذا خواشمند است تا اصلاح موارد یاد شده از بتن ریزی فونداسیون جلوگیری گردد"
- بنابراین توقف همه جبهه های کار توسط ناظر تاوان دارد، مثلا اگر دستور توقف کل عملیات بدلیل عدم اجرای موارد فنی در سقف طبقات صادر
- شود این حق از مالک گرفته خواهد شد که بتواند عملیات سفتکاری را انجام دهد بنابراین ناظر نسبت به توقف کل عملیات پاسخگو خواهد بود.

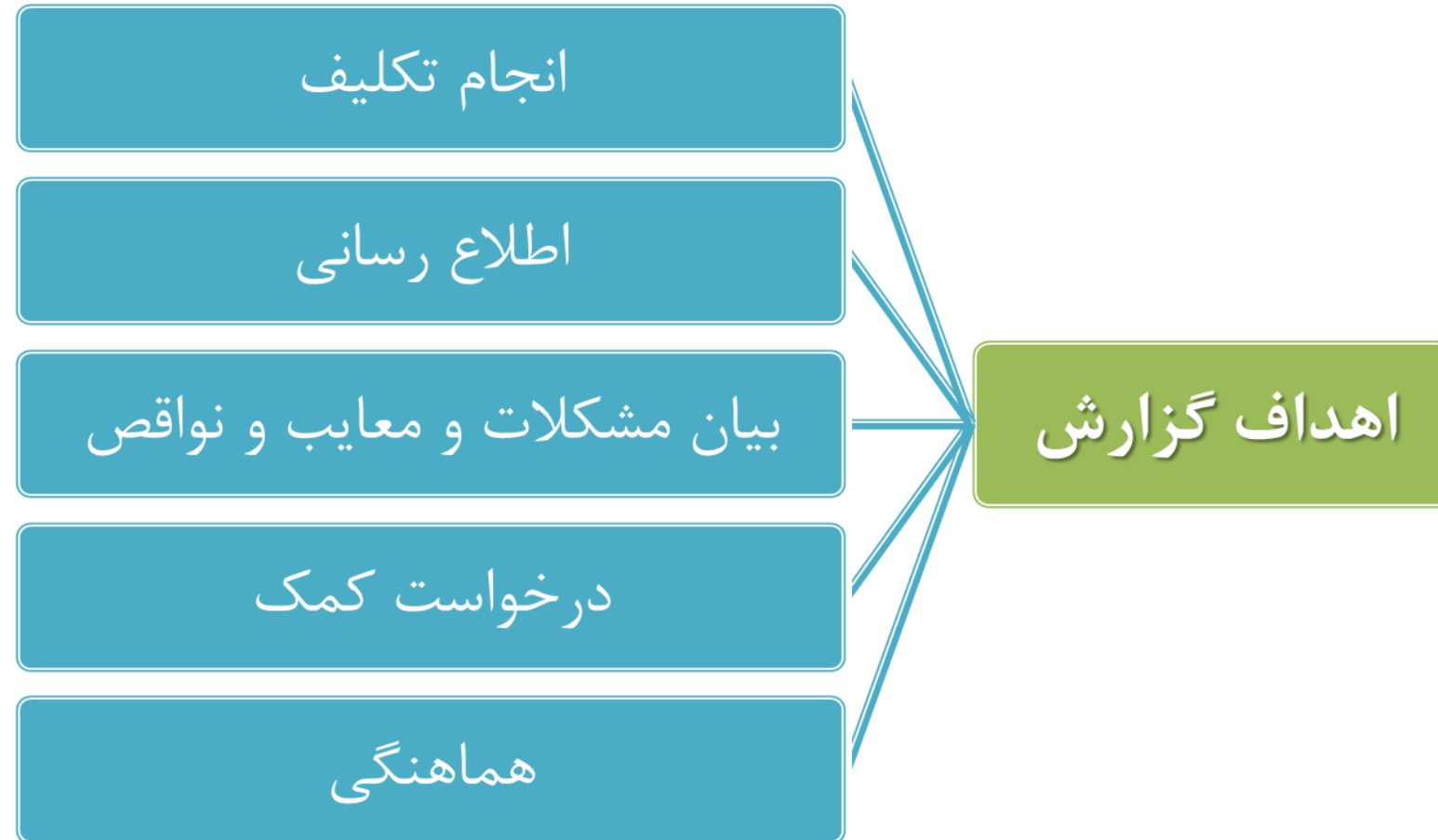
تعریف گزارش

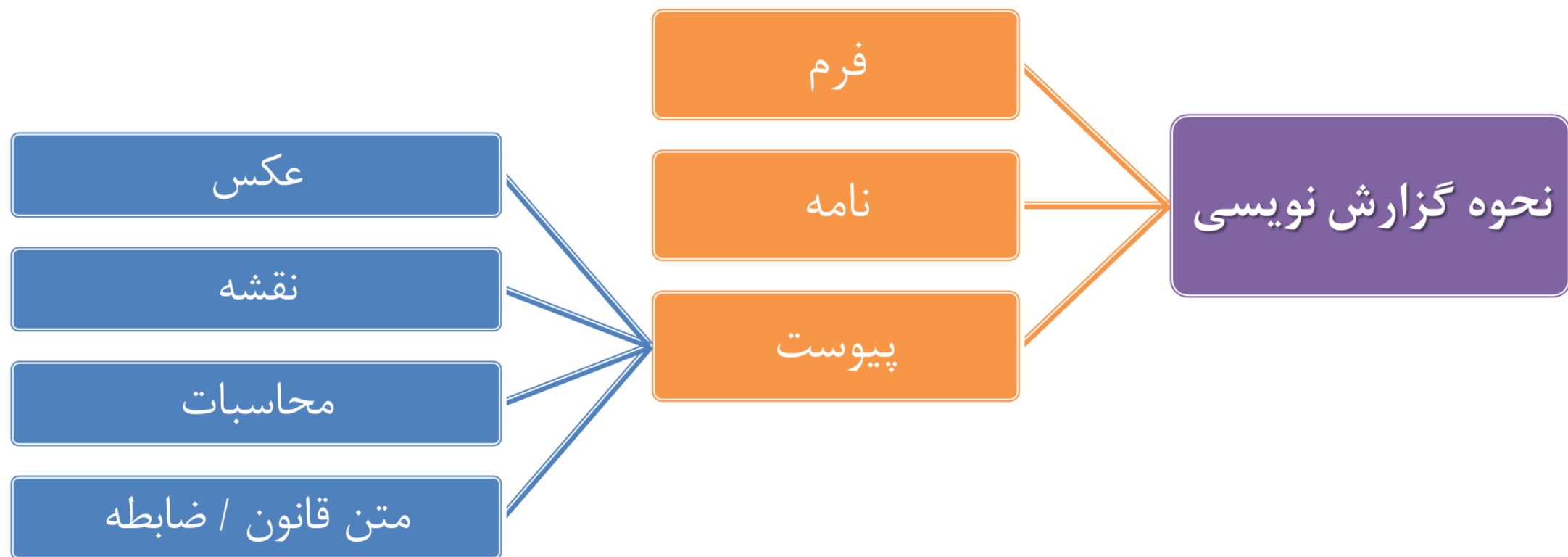
• خبر دادن، اطلاع دادن و به رشته
تحریر درآوردن اخبار، اطلاعات، حقایق،
علل، رویدادها و تشریح وضع موجود

ویژگی های گزارش

درست نویسی

ساده نویسی





• دستور کار چیست؟

- حاوی مطالب اجرایی است که توسط مهندس ناظر و طراح به مجری جهت انجام کار اجرایی ساختمان ابلاغ و تفهیم می گردد
- به منزله ابلاغیه مهندس ناظر و یا طراح به مالک و مجری ساختمان جهت چگونگی انجام عملیات ساختمانی در مراحل مختلف ساختمانی الخصوص تخریب، گودبرداری، نازک کاری و اجرای نما می باشد.
- در هر مرحله از اجرای ساختمان که ناظر و یا طراح ضرورت احساس نمایند باید طی دستور کاری نحوه اجرای عملیات را به مالک و مجری ابلاغ نماید.
- مجری و مالک مستلزم به اجرای این دستور کار می باشند دستور کار در چهار نسخه که دو نسخه آن به مالک و مجری تعلق می گیرد و دو نسخه دیگر به عنوان سند ابلاغیه نزد ناظر و طراح باقی خواهند ماند.
- نحوه ارائه دستور کار
- بهتر است دستور کار دست نویس باشد.
- چنانچه مالک و مجری از دریافت دستور کار استنکاف نمودند ناظر می تواند از طریق دفاتر الکترونیک دفترخانه های اسناد رسمی به آنها ابلاغ قضایی نماید.
- در کلیه گزارش ها در ابتدای توضیحات آن، ذکر فرمایید، به اطلاع شهرداری محترم می رساند و در انتهای آن الزام اجرای دستورات را قید نمایید.

- کارهایی که نیاز به دستور کار دارد
- تمام تغییراتی که در نقشه ها به هر علتی ایجاد شده باشد.
- دستور کار جهت حذف یا اضافه کردن بخشی از کار
- توقف کارها و یا سرعت بخشیدن به کارها
- در صورتیکه نوع مصالح مصرفی در نقشه ها مشخص نشده باشد.
- عمق پی سازه در صورتیکه در نقشه ها مشخص نشده باشد.
- پی سازی و پی کنی در عمق اضافی
- به طور کلی ایتهم ها و کارهایی که در نقشه های مصوب به صورت واضح و روشن دیده نشده باشد.
- موارد غیر قابل پیش بینی در حین کار که نیاز به دستورالعمل دارد.

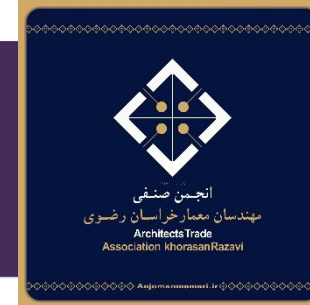
- رسید گرفتن از طرف مقابل ، در زمان ابلاغ نامه و یا تحویل دادن چیزی به یک شخص حقیقی یا حقوقی ، مدرک وسندی است که در صورت نیاز می توان آن را به محاکم قضایی تحویل داده ومورد قبول ای محاکم می باشد .
- مهندسین ناظر می توانند با رسید گرفتن از مخاطب خود با مشخصات زیر در مکاتبات خود، این مکاتبات را محکمه پسند کنند .

مشخصات رسید مالک ذیل دستور کارها

نام و نام خانوادگی ، امضا و اثر انگشت ، تاریخ ، نوشتن متن «اصل دستور کار به اینجانب تفهیم و ابلاغ گردید .»

- در صورتیکه مخاطب ، از تحویل گرفتن هر یک از مکاتبات خودداری کند ، مهندس ناظر می تواند این مکاتبات را از طریق ابلاغ قضایی به طرف مورد نظر ابلاغ نماید .
- نکته : ابلاغ قضایی فقط به اشخاص حقیقی قابل انجام است .
- یعنی در صورتیکه قصد دارید موردی را به یک شخص حقوقی ابلاغ نمایید ، باید طرف مقابل شما مدیر مجموعه شخص حقوقی باشد مثلاً شهرداری منطقه

نمونه متن مربوط به ابلاغ قضایی



جناب آقای /سرکار خانم /نماینده مالک /شهرداری محترم منطقه شهرستان
با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس
..... بدینوسیله به اطلاع می رسانم طی بازدید به عمل آمده در مورخه از ملک مورد نظر ،
موارد زیر مشاهده گردید .

نکته ۱: ابلاغیه قضایی در دفاتر خدمات الکترونیک قضایی ثبت می گردد. توصیه می شود قبل از ثبت متن ابلاغیه ، از متصدی بخواهید اجازه دهد تا شما متن را مطالعه نمایید تا غلط املائی نداشته باشد .

نکته ۲: در پروژه هایی که بصورت تک ناظره ، نظارت می شوند دستور کارهای تمام ناظران باید توسط تک ناظر به مالک ابلاغ و کنترل شوند .

نکته حقوقی: مهندسین ناظر تنها در تخلفات ایمنی که جان افراد را تهدید می کند می توانند ادامه عملیات را تعطیل نمایند. در غیر این صورت مالک می تواند از ناظر به شورای انتظامی و دادگاه های حقوقی شکایت کرده و خسارت دریافت نماید .

نکته ۳: ناظر در تمام مکاتبات خود ، غیر از گزارش مرحله ای که شماره می شوند ، می بایست از مخاطب خود رسید دریافت نماید .

نکته ۴: یکی از مهمترین وظایف مهندس ناظر ، کنترل کیفیت مصالح در هر مرحله از کار می باشد. این نکته باید توسط تمام مهندسان در هر رشته کنترل شود. اهمیت این موضوع به آن است که بداند ، مسئولیت ناظر تا پایان عمر مفید ساختمان بوده و عمر مفید ساختمان به میزان بسیار زیاد ، وابسته به متریال در هر قسمت از ساختمان می باشد .

جناب آقای مهندس ناظر هماهنگ کننده ساختمان به آدرس و شماره شهرداری احتراماً اینجانب ناظر این ساختمان اعلام می دارم ، طی بازدید موخه از ساختمان فوق الذکر موارد زیر مشاهده گردید که این موارد به شما منعکس شده و خواهشمند است ترتیبی اتخاذ نمایید تا این موارد به مالک گوشزد و اصلاح شود و در صورت عدم اصلاح ، مراتب در موعد به شهرداری محترم گزارش شود . دریافت رسید از ناظر هماهنگ کننده تاریخ و امضا و مهر ناظر مربوطه

نکته ۱: از آنجا که ناظر معماری ، وظیفه کنترل بر و کف و سطح و تراز ساختمان را بر عهده دارد ، بهتر است این گزارش را روی برگه های فرم گزارش مرحله ای نوشته و روی کپی این فرم از ناظر هماهنگ کننده رسید دریافت نماید.

نکته ۲: تمامی مهندسین ناظر در تمام رشته ها ، می بایست در ابتدای هر کدام از مراحل اجرایی ، دستور کار مربوط به آن بخش را به مالک ابلاغ و رسید دریافت نماید .

نکته ۳: یکی از موارد مهمی که ناظر باید در تمام گزارش های خود به آن اشاره کند عدم حضور مجری صاحب صلاحیت اجرا می باشد. این نکته در تمام پرونده های حوادث ساختمانی که ناظر محکوم شده ، به عنوان یکی از عوامل افزایش درصد تقصیر ، ناظر به شمار آمده است .

• پرونده دوم:

- این پرونده عیناً مانند پرونده اول میباشد اما در این پرونده مهندس ناظر به میزان ۱۰ درصد مقصر شناخته شد. این دو پرونده مشابه که حادثه آنها در دو نقطه
- متفاوت از شهر تهران و با فاصله زمانی حدود یک سال اتفاق افتاده بود هیچ تفاوتی با هم نداشتند. پس از بررسی دو پرونده با هم متوجه شدیم با وجود آنکه جرم
- مهندس ناظر در هر دو پرونده یکی است، در اولی مهندس ناظر تبرئه و در دومی ۱۰ درصد تقصیر گرفته است. نکته جالب آن بود که هر دو پرونده در یک شعبه دادرسی کیفری و توسط یک قاضی مورد بررسی قرار گرفته بود.
- برای رفع ابهام در این خصوص هر دو پرونده را نزد قاضی برده و این سوال را مطرح نمودیم که چرا با وجود آنکه جرائم مهندسان ناظر در این دو پرونده مشابه
- همدیگر است، جنابعالی دو رای متفاوت را صادر نموده‌اید؟
- ایشان اظهار داشتند:
- بر اساس نظریه **کارشناس رسمی دادگستری** رای صادر نمودم و شخصاً در مورد مسائل فنی اظهار نظری نکردم

- موضوع بعدی که از سرفصلهای بسیار مهم و پیچیده بوده و همیشه مورد بحث و مناقشه واقع میشود، تناقض در آرای محاکم قضایی برای پرونده های مشابه میباشد.
- در این قسمت مثالهایی از آنها ارائه و راه حل مواجهه مهندس ناظر با این قبیل تناقضها بیان میگردد.
- **پرونده اول:**
- مالک یک ساختمان پس از اخذ پروانه ساختمانی و قبل از تقاضای شروع به کار از مهندس ناظر، خودسرانه و بدون اطلاع به مهندس ناظر اقدام به تخریب ملک قدیمی و سپس گودبرداری نمود.
- مهندس ناظر هم هیچگونه اطلاعی از شروع عملیات اجرایی نداشت. در هنگام خاکبرداری پلاک ضلع شرقی ریزش کرده و یک نفر فوت نمود و پرونده به دادگاه ارجاع گردید.
- در این دادنامه مهندس ناظر تبرئه گردید.

- در پرونده اول، کارشناس رسمی دادگستری، مهندس ناظر را تبرئه نموده و در پرونده دوم، کارشناس رسمی دیگری مهندس ناظر را ۱۰ درصد مقصر شناخته بود.
- بنابراین هردو گزارش کارشناسان رسمی دادگستری را دقیقاً مطالعه و دلایل آنها را مشاهده نمودیم و سپس به طور جداگانه با آنها تماس تلفنی برقرار کردیم و
- مباحث مفصلی را از دلایل تبرئه و محکومیت این مهندسان ناظر از هردو کارشناس شنیدیم. ضمناً این دو کارشناس هیچگونه شناختی نسبت به هم نداشتند.
- اولی از کارشناسان ماده ۱۸۷ و دومی از کارشناسان کانون بود.
- کارشناس پرونده اول در نظریه کارشناسی خود اظهار کرده بود طبق تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مسئولیت مهندس ناظر از زمان صدور پروانه ساختمانی آغاز میگردد
- اما طبق بند ۲ - ۴ - ۵ صفحه سوم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و همچنین طبق توضیحات مندرج در پروانه ساختمانی، مالک ساختمان موظف است کلیه عملیات اجرایی از جمله شروع به کار را به اطلاع مهندس ناظر برساند و از وی مجوز کتبی اخذ نماید. از آنجاکه مالک چنین مجوزی را اخذ ننموده متخلف میباشد و مهندس ناظر چون اطلاعی از شروع عملیات نداشته بی تقصیر بوده و تبرئه میگردد.

- کارشناس پرونده دوم نظر کاملاً متفاوت داشت. استدلال ایشان به این صورت بود که طبق تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مسئولیت مهندس ناظر از زمان صدور پروانه ساختمانی آغاز میگردد نه از زمان صدور شروع به کار. در صورتی که مالک از مهندس ناظر مجوز شروع بهکار اخذ ننماید مقصر میباشد همانطور که
- در این پرونده هم به میزان ۹۰ درصد تقصیر گرفته ولی عدم اخذ مجوز شروع به کار توسط مالک رافع مسئولیت مهندس ناظر نمیشود. به عبارت دیگر مهندس ناظر بایستی در مدت زمان بعد از صدور پروانه ساختمانی و قبل از شروع بهکار نظارت مستمر بر پروژه داشته باشد و از ساختمان بازدید نماید. در خصوص این
- پرونده مهندس ناظر بایستی گزارش تخلفات مالک را به شهرداری اعلام میکرد.
- کارشناس پرونده دوم اعتقاد داشت که ادعای مهندس ناظر مبنی بر عدم امکان اطلاع وی از تاریخ صدور پروانه ساختمانی پس از گواهی امضا نمودن فرم تعهد
- نظارت، بی اساس میباشد چراکه وی میتواند به کارتابل خود در سایت شهرداری مراجعه نماید و علاوه برآنکه از تاریخ صدور پروانه ساختمانی مطلع شود یک نسخه پرینت از آن نیز تهیه نماید.
- بنابراین ادعای مهندس ناظر درباره عدم امکان نظارت مستمر به دلیل عدم اطلاع رسانی مالک در خصوص تاریخ صدور پروانه ساختمانی بی اساس بوده و به همین دلیل ایشان نیز مقصر میباشد.

- بنابراین ما با دو نظریه مختلف مواجه هستیم و متأسفانه قضات در مبانی حقوقی گزارشها و نظرات کارشناسان رسمی دادگستری دخالتی نمیکنند چون تعداد پروندهها در شعبه های دادگاهها آنقدر زیاد است که قاضی فرصت چندانی ندارد و فقط براساس نظر کارشناس رسمی دادگستری رأی خود را صادر میکند
- همانطور که گفته شد برای دو پرونده با شرایط کاملاً یکسان در یک شعبه دادگاه و توسط یک قاضی واحد دو رأی متفاوت صادر گردیده است که صرفاً فقط به
- دلیل تعبیر متفاوت کارشناسان رسمی پرونده از مفاد قانون حاصل شده است. در اینجا قصد داریم راه حل مهندس ناظر برای مقابله با چنین حوادثی و چنین تعبیر کارشناسی متفاوتی را شرح دهیم.
- اینکه دو جرم یکسان و مشخص، دو رأی متفاوت میگیرد موضوع جدیدی در محاکم قضایی نمیباشد. به طور کلی مهندس ناظر باید به گونهای رفتار کند که جای
- هیچ تعبیر متفاوتی برای هر کارشناس رسمی در هر محکمه های باقی نگذارد و آنچنان روش قوی به کار گیرد که در بین تعبیر متفاوت، گرفتار نشود. و سرنوشت وی به دست تعبیر و تفسیر کارشناسان قرار نگیرد

مکاتبات ناظر قبل از شروع به کار

بازدید همجواری ها
بیمه نامه مسئولیت پذیری مدنی

جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر سازه ملک شماره پرونده شهرداری به آدرس بدینوسیله به اطلاع می رساند، طی بازدید به عمل آمده در مورخه از همجواری های ملک مورد نظر ،مشاهده گردید (دیوار /فنداسیون مشترک) بین ملک فوق وپلاک مجاور ضلع (شمال / جنوب /شرق/غرب) وجود دارد ، لذا با توجه به اینکه ملک، قدیمی و فرسوده

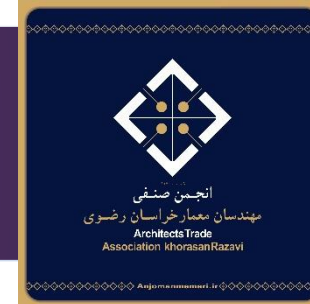
می باشد ، لازم است با مراجعه به مهندس طراح سازه ، درخواست نمایید ، سازه نگهبانی طراحی تادر حین تخریب ، ایستایی این (ملک /املاک) حفظ نماید.در ضمن ،سازه نگهبان فوق بایستی توسط مجری صاحب صلاحیت اجرا گردد.

ضمنا قبل از شروع به کار ساختمان ،حتما با مراجعه به یکی از شرکت های معتبر بیمه ای ، اقدام به دریافت بیمه نامه مسئولیت پذیری مدنی در قبال کارکنان وهمچنین بیمه نامه مسئولیت مدنی در قبال اموال واشخاص مجاور نموده وکپی این بیمه نامه ها را به اینجانب تحویل دهید.

رسید مالک

مهر و امضاء مهندس ناظر

دستور کار ناظر در حالتی که طاقچه و یا پیش بخاری در دیوار مجاور گود وجود دارد



جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر سازه ملک شماره پرونده شهرداری به آدرس بدینوسیله به اطلاع می رساند، طی بازدید به عمل آمده در مورخه از همجواری های ملک مورد نظر ،مشاهده گردید، در دیوار مجاور گود،(طاقچه/پیش بخاری) بین ملک فوق وپلاک مجاور پلع (شمال / جنوب /شرق/غرب)وجود دارد ،لذا لازم است قبل از شروع عملیات اجرایی ،اقدام به پر کردن این طاقچه ها توسط دیوار آجری ۲۰ سانتی واندود داخلی نمایید، تا خطر ریزش دیوار و وارد شدن خسارت به این ملک به دلیل ضعف موجود در این دیوار کاسته شود.

ضمنا قبل از شروع به کار ساختمان ، حتما با مراجعه به یکی از شرکت های معتبر بیمه ای ، اقدام به دریافت بیمه نامه مسئولیت پذیری مدنی در قبال کارکنان وهمچنین بیمه نامه مسئولیت مدنی در قبال اموال و اشخاص مجاور نموده وکپی این بیمه نامه ها را به اینجانب تحویل دهید.

مهر و امضاء مهندس ناظر

رسید مالک

ب) مکاتبات ناظر در مرحله تخریب (بعد از شروع بکار)

دستور کار ناظر سازه

جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس بدینوسیله موارد ایمنی و فنی زیر را در مرحله تخریب ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

حتما بیمه نامه تمام خطر کارگاه تهیه شده و کلوز شخص ثالث نیز در آن دیده شود.

نکته : در صورت بالا بودن ریسک تخریب ، ساختمان های مجاور نیز بیمه شوند .

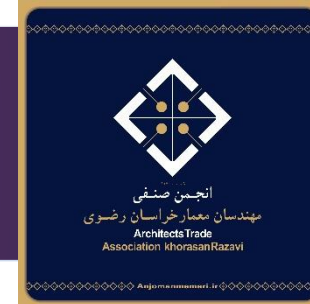
مکاتبات ناظر مرحله تخریب (بعد از شروع بکار)

طبق ماده ۳۳۳ قانون مدنی اگر مهندس ناظر در حین اجرای عملیات تخریب تشخیص دهد که ملک مجاور عدم ایستایی ذاتی داشته و امکان ریزش آن وجود دارد می بایست عملیات تخریب را متوقف کرده و یا اگر مهندس ناظر قبل از شروع تخریب احتمال ریزش ملک مجاور را بدهد اجازه شروع به کار را نداده و مالک را ملزم نماید با مراجعه به مهندس محاسب سازه نگهبان ویژه ای طراحی نماید تا ساختمان را حین عملیات تخریب نگه دارد.

سپس مالک را ملزم به دریافت گواهی عدم ایستایی ذاتی (تامین دلیل) از طریق شورای حل اختلاف بنماید.

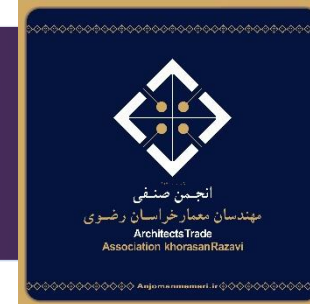
جمع آوری انشعابات آب و گاز، با هماهنگی ادارات مربوطه و توسط پیمانکاران صاحب صلاحیت، قبل از تخریب جابجایی کنتور برق ساختمان، توسط پیمانکار صاحب صلاحیت شرکت برق

مکاتبات ناظر مرحله تخریب (بعد از شروع بکار)



انجام تخریب ساختمان توسط مجری صاحب صلاحیت و نفرات ماهر
ایجاد راهروی سر پوشیده و یا حفاظ ، به منظور جلوگیری از خطرات ناشی از سقوط مصالح
حتما عملیات تخریب از بالا به پایین انجام شود
جعبه کمک های اولیه در محل کارگاه نصب شود
مسدود کردن تمام راه های ورودی به ملک موردنظر به جز یک ورودی اصلی ، جهت کنترل رفت و آمدها هنگام تخریب
و جلوگیری از بروز حوادث
تجهیز نیروهای اجرایی به وسایل ایمنی اعم از : کلاه ، دستکش ، کفش ایمنی ، عینک و... (وسایل ایمنی باید به تناسب
عملیات اجرایی انتخاب و دستور کار گردد).

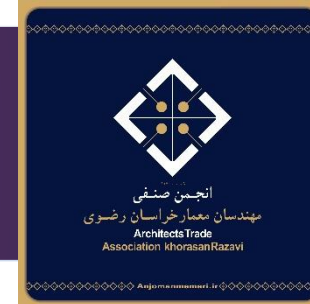
مکاتبات ناظر مرحله تخریب (بعد از شروع بکار)



نکته: اگر ساختمانی که تخریب می شود، بیش از ۲ طبقه و یا ارتفاع آن از کف پیاده رو بیش از ۸ متر باشد، همچنین در صورتی که فاصله ساختمان از پیاده رو یا معبر کمتر از ۵ متر است باید راهرو سرپوشیده مناسب جهت تردد عابرین پیاده ساخته شود. در مواردی که ناظر تشخیص دهد باید پیاده رو یا خیابان محدود یا مسدود شود، باید با موسسات ذیربط (شهرداری و....) هماهنگی لازم صورت پذیرد.

در صورتی که ساختمان مورد تخریب از معبر بیش از ۵ متر فاصله داشته باشد می توان به جای راهروی سرپوشیده از حصار یا نرده استفاده نمود. به منظور جلوگیری از خطرات ناشی از سقوط مصالح، اطراف وسقف راهروهای سرپوشیده باید دارای حفاظ کاملی از چوب یا توری فلزی با ارتفاع حداقل یک متر باشد. حداکثر زاویه این حفاظ نسبت به کف ۴۵ درجه و شیب حفاظ به طرف خارج است.

مکاتبات ناظر مرحله تخریب (بعد از شروع بکار)



ابتدا شیشه و درب ها خارج شده و در محلی دور از دسترس دپو شود

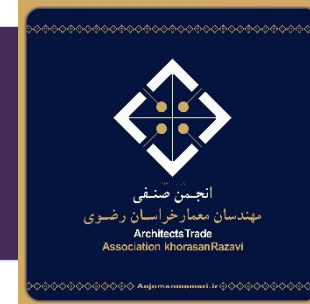
مصالح و مواد حاصل از تخریب هر قسمت باید به محل مناسب منتقل گردند و از انباشته شدن آن به ترتیبی که موجب به خطر انداختن استحکام طبقات پایین تر شود جلوگیری به عمل آید

در تخریب طاق های ضربی نیرو های کارگری ، حتما روی تخته با ضخامت ۵ سانت و عرض ۴۰ سانت که روی تیرهای سقف قرار می گیرند مستقر شوند .

هنگام تخریب طاق ضربی ، باید طبقه زیر آن به طوری مسدود شود که هیچ یک از کارگران نتوانند در آن رفت و آمد کنند.

نهایت دقت در تخریب دیوارهای مشترک صورت پذیرد. اگر احتمال ریزش دیوار وجود دارد حتما دیوارهای مشترک از داخل ساختمان همسایه مهار شده سپس تخریب گردد.

مکاتبات ناظر مرحله تخریب (بعد از شروع بکار)



از تخریب قسمت هایی از ساختمان که باعث تخریب و ریزش ناگهانی قسمت های دیگر ساختمان گردد باید جلوگیری به عمل آید.

در پایان کار روزانه ، قسمت های در دست تخریب نباید در شرایط ناپایداری که در برابر باد یا ارتعاشات ، آسیب پذیر باشند ،رها گردند.

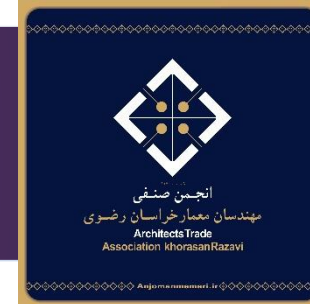
مصالح ساختمانی نباید به وسیله سقوط آزاد به خارج پرتاب شود ،مگر آنکه پرتاب از داخل کانلال های چوبی یا فلزی انجام گیرد.

قبل از بریدن آهن باید احتیاط های لازم به منظور جلوگیری از نوسانات آزاد تیر آهن بعد از برش به عمل آید تا صدمه ای به اشخاص یا وسایل وارد نیاید.

هنگام پایین آوردن تیر آهن های بریده شده به وسیله جرثقیل ، از طناب هدایت کننده استفاده شود.

از تابلوهای هشدار دهنده ونوار خطر محدوده کارگاه را مشخص نموده واز ورود افراد متفرقه به محدوده خطر جلوگیری به عمل آید .

مکاتبات ناظر مرحله تخریب (بعد از شروع بکار)



میخ های موجو در تیرها وتخته های حاصل از تخریب باید بلافاصله به داخل چوب کوبیده ویا کشیده شوند در مواردی که دیوار از طریق وارد آوردن نیرو وفشار تخریب می گردد ، باید کلیه کارگران وافراد از منطقه ریزش دور نگه داشته شوند .

به هیچ عنوان کارگران غیر ایرانی ،بدون مجوز در کارگاه فعالیت نکنند
کارگران بالای ۶۲ سال وزیر ۱۸ سال به کار گرفته نشود.

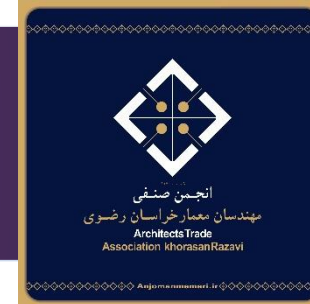
حتما تمام عملیات اجرایی با هماهنگی ناظر انجام شوند، در غیر این صورت گزارش تخلف صادر شده واز ادامه عملیات اجرایی جلوگیری خواهد شد.

حتما قبل از گودبرداری اقدام به نخاله برداری حاصل از تخریب گردد.

رسید مالک

مهر وامضاء ناظر

دستور کار مهندس ناظر تاسیسات مکانیکی



جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)
با سلام

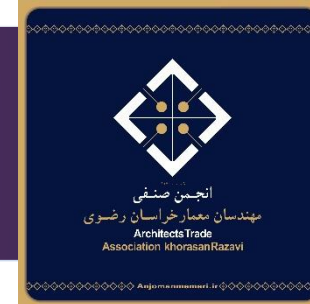
احتراما اینجانب مهندس ناظر ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس بدینوسیله موارد ایمنی و فنی زیر را در مرحله تخریب ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

قبل از شروع تخریب ،حتما با مراجعه به شرکت گاز منطقه ،درخواست جمع آوری انشعاب گاز را ثبت کرده و تا قبل از این کار ، به هیچ عنوان عملیات اجرایی شروع نشود

در صورتی که علمک گاز در مسیر ماشین آلات خاکبرداری می باشد ، حتما درخواست جمع آوری علمک ، به شرکت گاز داده شود.

از دیو کردن مصالحی مانند آجر در پای علمک گاز ،جدا خودداری نمایید.

دستور کار مهندس ناظر تاسیسات برقی



جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس بدینوسیله موارد ایمنی وفنی زیر را در مرحله تخریب ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

جابجایی کنتور برق ساختمان ، توسط مجری صاحب صلاحیت به نقطه ای امن در کارگاه ، که سقوط اجسام روی آن دور باشد.

جهت برق کشی موقت در کارگاه اعم از نگهبانی وغیره از کابل های سالم وبدون زدگی استفاده شود.

سیستم برق موقت کارگاه حتما منظم بوده ودر طبقات ،اقدام به نصب تابلو نمایید.

سیم برق دستگاه های برقی مانند فرز،سالم وبدون زدگی باشد .

از برق کسی به صورت غیر مجاز خودداری شود.

در برخی موارد، مالک بر اساس توصیه وکلا برای اینکه ثابت کند که ساختمان مجاور تکیه بر ساختمان تحت نظارت ما ندارد و اینکه هزینه ای برای سازه نگهبان ندهد، اقدام به گرفتن تامین دلیل می کند. اما تامین دلیل در این موارد، فقط می تواند مسئولیت ناظر و ملک را افزایش دهد، چون با این کار ثابت می کنید با وجودی که اطلاع از عدم ایستایی ذاتی پلاک مجاور داشتید باز هم اقدام به تخریب یا گوبرداری کرده اید.

در صورتی که ناظر مجبور شد در هر مرحله از کار خصوصا تخریب، ادامه عملیات ساختمانی را به دلیل عدم رعایت موارد ایمنی تعطیل کند، لازم است که در گزارش خود قید کند عملیات ساختمانی در چه مرحله ای می باشد و نیز تاریخ گزارش را در متن گزارش بگنجاند.

جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر سازه ملک شماره پرونده شهرداریبه آدرس بدینوسیله به اطلاع

می رساند ،طی بازدید به عمل آمده در مورخهاز همجواری های ملک مورد نظر ،مشاهده گردید ، ساختمان پلاک مجاور ضلع دارای ایستایی ذاتی نبوده وامکان آن وجود دارد که در صورت گود برداری ،این ساختمان شدیداً تهدید و تخریب گردد. ،لذا با عنایت به این موضوع ، لازم می دانم با مراجعه به مهندس طراح ،از ایشان درخواست نمایید طی بازدید میدانی از کارگاه ،نقشه های سازه نگهبان ویژه ای را که بتواند ایستایی این ساختمان را در حین گود برداری حفظ نماید ، طراحی و تحویل شما بدهند تا توسط مجری صاحب صلاحیت اجرا گردد.

ضمناً قبل از شروع به کار ساختمان ،حتماً با مراجعه به یکی از شرکت های معتبر بیمه ای ، اقدام به دریافت بیمه نامه مسئولیت پذیری مدنی در قبال کارکنان وهمچنین بیمه نامه مسئولیت مدنی در قبال اموال واشخاص مجاور نموده وکپی این بیمه نامه ها را به اینجانب تحویل دهید.

مهر و امضاء مهندس ناظر

رسید مالک

نامه ناظر به طراح جهت دریافت سازه نگهبان قبل از تخریب

جناب آقای /سرکار خانم مهندس طراح سازه ساختمان به شماره پرونده به آدرس وبه مالکیت به اطلاع می رساند ،اینجانب مهندس ناظر سازه فوق الذکر طی بازدید به عمل آمده از پلاک های مجاور ملک فوق ، مشاهده نمودم پلاک مجاور ضلع دارای ایستایی ذاتی نبوده وامکان آن وجود دارد که در صورت گود برداری ،این ساختمان شدیداً تهدید شده وتخریب گردد.

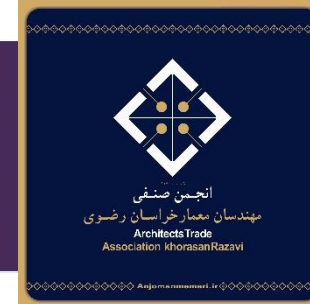
لذا با عنایت به این موضوع لازم است تا با هماهنگی با مالک ودر معیت اینجانب بازدیدی از وضعیت این ساختمان ها داشته ونقشه سازه نگهبان ویژه ای را که بتواند ایستایی این ساختمان را در حین تخریب وگودبرداری حفظ نماید ،طراحی نموده وابلغ نماید.

در ضمن کلیه عملیات اجرایی این ساختمان تا ابلغ این نقشه ها متوقف بوده وخواهشمند است هر چه سریعتر این نقشه ها تهیه شوند تا از ضرر وزیان مالک جلوگیری گردد.

مهر و امضاء مهندس ناظر

گزارشات مرحله ای

گزارش ناظران مختلف در هر مرحله از اجرا، در صورتیکه مالک اجرای ساختمان را مطابق با نقشه های اجرایی تایید نشده انجام می دهد



شهرداری محترم منطقه

با سلام

اینجانب مهندس ناظر ملک به شماره پرونده واقع در به اطلاع می رساند، مالک در حال اجرای عملیات مطابق نقشه های اجرایی تایید نشده بوده و از نقشه های مصوب استفاده نمی کند :
تغییرات ایجاد شده در ساختمان که با نقشه های مصوب مغایرت دارند به شرح زیر می باشد

.....

.....

.....

مالک اجرای ساختمان را مطابق با نقشه های اجرایی تایید نشده انجام می دهد

نکته : تمام ناظران موظف به کنترل اجرا، بر اساس نقشه های مصوب می باشد و باید گزارش خود را به مرجع صدور پروانه، در این خصوص بنویسند.

در صورتی که تغییرات ایجاد شده، در قسمت سازه می باشد و از نظر ناظر سازه، استحکام ساختمان زیر سوال می برد، باید گزارش نوشته شود :

استحکام ساختمان مورد تایید نبوده و باید از طرف مهندس محاسب تایید گردد.

در صورتی که تغییرات ایجاد شده، در مرحله معماری ساختمان می باشد، باید مهندس معمار در صورتی که در خصوص ضوابط نور واحد اطلاعات دارد، اظهار نظر کرده و در غیر این صورت در گزارش خود بنویسد :

مالک موظف به تامین نور فضاهای ایجاد شده مغایر یا نقشه های مصوب می باشد

جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری / نماینده قانونی مالک)

با سلام

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر نقشه بردار یا معمار ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس موارد فنی زیر را در مرحله گودبرداری ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

تراز کف گود از تراز ۰.۰۰۰ به میزان متر پایین تر می باشد.

کلیه زوایا ،مطابق با نقشه های مصوب در فنداسیون رعایت شود .

درز انقطاع در زمان جانمایی ستون ها و دیوارهای برشی ،حتما رعایت گردیده و قبل از اجرا به تایید اینجانب برسد.

جانمایی چاه آسانسور و ریشه پله ها به دقت مشخص شده و قبل از اجرا به تایید اینجانب برسد.

بروکف ساختمان مطابق با نقشه های مصوب تعیین شده و اجرا گردند.

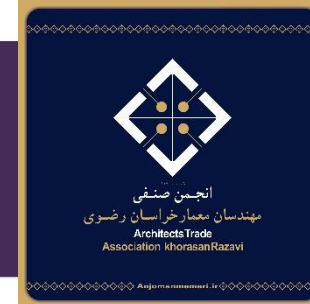
در زمان جانمایی ستون ها در قسمت ورودی حتما دقت شود تا جابجایی ستون ، باعث حذف پارکینگ نشود .

عرض اصلاحی معبر،حتما مطابق پروانه رعایت گردد.(در صورت وجود عقب نشینی در ملک)طول و عرض زمین مطابق نقشه و پروانه اجرا گردد.

جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری / نماینده قانونی مالک)
با سلام

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر نقشه بردار یا معمار ملک به شماره پرونده شهرداری
به آدرس لازم می داند، با توجه به مشخص نبودن بروکف ساختمان فوق الذکر در نقشه های
معماری، با مراجعه به شهرداری منطقه، درخواست دریافت بروکف ساختمان راداده وبعد از دریافت ،این
اطلاعات را کتبا به اینجانب اعلام نماید.

دستور کار مهندس ناظر



جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری / نماینده قانونی مالک)

با سلام

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر سازه یا هماهنگ کننده ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس لازم می دانم، قبل از اجرای اسکلت ساختمان یک جلسه هماهنگی با سایر ناظران برقرار کرده و نواقص نقشه ها را در صورت وجود، بررسی و اصلاح نمایم. لذا لازم است با ایشان هماهنگ کرده و جلسه ای در مورخه در محل کارگاه برگزار نمایید.

گزارش مهندس ناظر در مرحله سفت کاری



شهرداری محترم منطقه

با سلام

اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس تایید می نمایم، مالک فوق عملیات آرماتوربندی، تیرچه گذاری و بلوک گذاری سقف طبقه را به اتمام رسانده و آماده بتن ریزی می باشد.

در ضمن مالک بتن ریزی فنداسیون و ستون ها و دیوار برشی طبقه را به اتمام رسانده و تایید بتن این مقاطع ، منوط به ارائه گزارش آزمایشگاه می باشد .

نکته « » گزارش بتن ریزی سقف ، همراه با گزارش سقف بالای آن به مرجع صدور پروانه داده می شود . سعی شود نام گذاری سقف ها بر اساس تراز سقف یا نلم گذاری پروانه ساختمان که طبقات را نامبرده ، نوشته شود.

نکته : در صورتی که پاسخ آزمایش بتن این مقاطع ارائه شد و مورد تایید بود ، که هیچ چیزی در مورد استحکام بتن در هر مرحله ای نمی بریم ولی اگر مورد تایید نبود حتما عدم تایید استحکام مقطع را در گزارش می نویسیم.

گزارش مهندس ناظر در مرحله سفت کاری

شهرداری محترم منطقه

با سلام

اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند، مالک اجرای عملیات سقف را با نواقص زیر انجام داده و قصد بتن ریزی دارد. لذا لازم است شهرداری مالک را ملزم به اصلاح موارد زیر قبل از بتن ریزی نماید.

نکته مهم : حتما ناظر در گزارش سقف طبقات ، به ابعاد باز شو هایی مانند چاه آسانسور و پاسیو و راه پله دقت بسیار گردد و در صورت وجو تخلف ابعادی در اجرای آنها ، حتما این نکته را در گزارش خود به مرجع صدور پروانه سازمان استان اعلام نماید. این نکته از لحاظ ابعادی مربوط به ناظر معمار ، سازه و هماهنگ کننده می باشد.

نکته : گزارش اجرای راه پله همراه با سقف طبقه بالاتر آن داده شود .

□ ۱- زمانی که ارتفاع قبل از کف سازی دقیقاً برابر ارتفاع تمام شده می باشد.

شهرداری محترم منطقه

با سلام

اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند، ارتفاع طبقه همکف ، قبل از کفسازی ۲/۴۰ متر می باشد که امکان دارد بعد از کفسازی این ارتفاع کم شده و پارکینگ حذف شود .(باید تا بعد از کف سازی صبر کرد) (خلاف ندارد)

□ ۲- زمانی که ارتفاع قبل از کفسازی کمتر از ارتفاع تمام شده باشد.

شهرداری محترم منطقه

با سلام

اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند، ارتفاع طبقه همکف ، قبل از کفسازی ۲/۲۰ متر می باشد که در اینصورت پارکینگ حذف خواهد شد.(خلاف دارد) (نیاز به گواهی عدم خلاف از شهرداری در زمان پایانکار دارد)

□۳- زمانی که ارتفاع قبل از کفسازی خیلی بیشتر از ارتفاع تمام شده باشد.

شهرداری محترم منطقه

با سلام

اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند، طی بازدید مورخه از ساختمان مشاهده گردید، سقف طبقه آماده بتن ریزی می باشد. لذا با توجه به اینکه ارتفاع پارکینگ قبل از کفسازی به میزان متر بیشتر از ارتفاع تمام شده اجرا گردیده، لازم است، شهرداری محترم مالک را ملزم به رفع این نقص، قبل از بتن ریزی سقف نماید. (خلاف دارد)

نکته ۱: ارتفاع طبقات مسکونی هم باید به دقت قبل از بتن ریزی سقف کنترل شود و در صورت وجود تخلف، گزارش و دستور کار گردد.

نکته ۲: برخی از ساختمان ها دارای محدودیت ارتفاع می باشند و این نکته در پروانه ساختمان قید گردد. در این ساختمان ها، رعایت ارتفاع کلی ساختمان که بر گرفته از ارتفاع طبقات می باشد معیار بسیار مهم بوده و باید به دقت کنترل شود.

دستور کار مهندس ناظر

جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

احتراما با توجه به بازدید اینجانب ناظر ساختمان به شماره پرونده شهرداری به آدرس مشاهده گردید سقف طبقه آماده بتن ریزی می باشد . لذا با عنایت به اینکه ارتفاع ستون ها زیر سقف طبقه به میزان متر زیاد /کم می باشد ،لازم است حتما این مورد قبل از بتن ریزی سقف اصلاح وبعد از آن اقدام به بتن ریزی سقف گردد.

□ گزارش مرحله ای سقف فوق ، قبل از بتن ریزی و اشاره به مشکل ارتفاعی سقف :

شهرداری محترم منطقه

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پرونده و آدرس به اطلاع می رساند ،مالک ، آرماتور بندی وبلوک چینی سقف را انجام داده ،اما تراز این سقف میزان سانتی متر /متر از تراز نقشه های مصوب ،بیشتر /کمتر بوده ولازم است شهرداری محترم مالک را ملزم به اصلاح این تخلف ، قبل از بتن ریزی نماید .ضمنا این نکته طی دستور کار پیوست به مالک ابلاغ گردیده است .

گزارش مهندس ناظر در مرحله سفت کاری



شهرداری محترم منطقه

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پرونده و آدرس به اطلاع می رساند ، مالک ، آرماتور بندی ، قالب بندی و بلوک چینی سقف را انجام داده ، و با توجه به اینکه ابعاد با نقشه های مصوب مغایرت دارد ، لازم است شهرداری محترم قبل از بتن ریزی سقف ، مالک را ملزم به اصلاح این موارد نماید . ضمنا طی دستور کا پیوست به مالک ابلاغ گردیده است .

نکته ۱: در صورتی که مالک ، سقف را با تخلفات ابعادی فوق اجرا کرد ، عدم استحکام سازه را طی دستور کار به مالک و گزارش به مرجع صدور اعلام کرده و می خواهیم تا تاییدیه از محاسب ارائه گردد.

نکته ۲: با توجه به اینکه مالک نباید قبل از اتمام اجرای سقف ها ، دیوارچینی و تیغه چینی را شروع کند ، در صورتی که مالک ، همزمان با اجرای اسکلت در طبقات بالا ، دیوار چینی و تیغه چینی را نیز از طبقات پایین شروع کرد ، مهندس ناظر معمار می تواند تخلفات مربوط به این مرحله از کار را در گزارش سقف ، به مرجع صدور پروانه اعلام نماید.

جناب آقای /سرکار خانم(مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

احتراما با توجه به بازدید اینجانب ناظر معمار ساختمان به شماره پرونده شهرداری
وآدرس در بازدید مورخه از ساختمان فوق مشاهده گردید ، آرماتور بندی ، قالببندی
وبلوک چینی سقف انجام شده وسقف آماده بتن ریزی می باشد .لذا با توجه به حذف نورگیر موجود
در قسمت این سقف که موجب گردیده نور طبقه زیرین حذف شود ، لازم است جهت تامین نور
طبقه زیرین ،قبل از بتن ریزی ،مورد فوق اصلاح وبه روئیت اینجانب برسد.

مکاتبات مربوط به مرحله سفت کاری

دستور کارها

الف) دیوار چینی پیرامونی وتیغه چینی

ب) گچ و خاک

ج) سقف کاذب

د) کف سازی

دستور کار ایمنی در مرحله سفت کاری :

جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)
با سلام

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر معمار ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس موارد ایمنی زیر
را در مرحله اسکلت ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

۱- با توجه به بند ۱-۶-۵-۱۲ از مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان ،سریعا نسبت به مسدود نمودن بازشوی سقف در
قسمت چاه آسانسور ،داکت های تاسیساتی و در تمام طبقات ، که احتمال سقوط افراد در آن وجود دارد ویا نصب
حفاظ مطمئن برای این قسمت ها در تمام طبقات اقدام نمایید.
همچنین نرده موقت در راه پله های اجرا شده طبقات نصب گردد تا از سقوط افراد جلوگیری شود.

۲- در راه اندازی ،نصب واستفاده از وسایل موتوری بالابر که جهت وسایل ومصالح به طبقات استفاده می شوند ،موارد بند
۲-۶-۱۲ مبحث دوازدهم مقررات ملی رعایت گردد.

۳- اکیپ های اجرایی توجیه شوند تا از بالابر ها وآسانسورهای حمل مصالح، به هیچ عنوان جهت حمل نفرات استفاده
نکنند.

۴- به هیچ عنوان بالابرها دارای ۲ کلید راه انداز در دو قسمت مجزا (پایین و بالا) نبوده و همچنین سیستم برق کشی موقت کارگاه با بند ۳-۱۱-۱۲ و ۴-۱۱-۱۲ مبحث دوازدهم مقررات ملی باشد.

۵- راهرو و سرپوش مناسب جهت جلوگیری از سقوط اجسام و مصالح از ارتفاع ، در محل تردد افراد و عابران متناسب با بند ۴-۵-۱۲ و ۵-۵-۱۲ مبحث دوازدهم مقررات ملی نصب گردد.

۶- پاهوهای حفاظتی متناسب با شرایط بند ۳-۵-۱۲ مبحث دوازدهم مقررات ملی نصب گردد.

۷- راه پله های موقت در زمان احداث ساختمان ، حتما مطابق بند ۲-۴-۷-۱۲ مبحث دوازدهم مقررات ملی نصب گردند.

(در صورتیکه در کارگاه جهت حمل مصالح از تاور کرین استفاده شود ، حتما موارد ایمنی مربوط به سیستم برقی توسط مهندس ناظر برق کنترل گردد. همچنین مهندس ناظر سازه باید در مواردی مربوط به نصب و اتصالات این دستگاه ها کنترل نماید ، تا توسط شرکت های مجری صاحب صلاحیت انجام شود)

(رسید از مالک و مجری صاحب صلاحیت) مهر و امضاء ناظر

نکته: مهندس ناظر باید موارد مربوط به رشته خود را از متن فوق به مالک و مجری ابلاغ نماید.

جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر معمار ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس موارد فنی زیر را در مرحله اسکلت ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

- ۱- حتما قبل از انجام تیغه کشی های داخلی طبقات ، عملیات یک رگی کردن این تیغه ها انجام شده ومحل عبور لوله های تاسیساتی مشخص شده وبعد از تایید اینجانب دیوار چینی انجام شود.
- ۲- مصالح مصرفی در دیوارهای پیرامونی از قبل به تایید اینجانب برسد تا از لحاظ مبحث ۱۸و۱۹ مطابق با آیین نامه باشند
- ۳- در صورت استفاده از مصالح خاص در دیوارهای پیرامون ، حتما از ملات واتصالات مناسب این دیوارها استفاده شود.
- ۴- وال پست ها وشاسی کشی لبه های آزاد دیوارهای پیرامونی ،در محل مناسب ومطابق با نقشه های مصوب نصب گردند.

۵- اتصالات دیوارهای پیرامونی و دیوارهای برشی مطابق با نقشه های مصوب انجام شود

۶- قبل از انجام گچ خاک سقف هایی که با بلوک یونولیتی اجرا شده ، حتما رابیتس یا تور مرغی روی سطح بلوک کشیده شود.

۷- روی سطح صاف بتنی مانند دیوار برشی و ستون های برشی ، قبل از اجرای گچ و خاک ، حتما تور مرغی یا رابیتس کشیده شود.

۸- حتما قبل از اجرای دیوار چینی بام ، شاسی کشی توسط نبشی انجام شود و اتصالات مربوطه به سازه ، به تایید ناظر سازه برسد.

۹- حتما قبل از کف سازی طبقات همکف و بام ، یک لایه عایق حرارتی اجرا گردد.
(رسید از مالک /مجری صاحب صلاحیت /نماینده مالک)

مهر و امضاء ناظر

دستور کار مهندس ناظر برق / مکانیک در مرحله سفت کاری در ساختمان های بتنی



جناب آقای / سرکار خانم (مالک / مجری / نماینده قانونی مالک)
با سلام

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر معمار ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس موارد فنی زیر را در مرحله اسکلت ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

- ۱) به هیچ عنوان جهت عبور لوله های تاسیساتی ، تیرها و تیرچه های سقف ، تخریب نگردد.
- ۲) قبل از پوشیده شدن روی لوله های تاسیسات برقی / مکانیکی ، این لوله ها به روئیت ناظر رسانده شود.
- ۳) قبل از شروع کفسازی طبقات ، حتما روی لوله های تاسیسات برق / مکانیک توسط ملات ماسه سیمان پوشانده شود.

نکته : در صورتی که مالک جهت عبور لوله های رایزر برق ، اقدام به تخریب سازه نماید و ناظر سازه این مورد را گزارش نموده و ناظر برق به این مورد در دستور کارها و گزارشات خود اشاره نکرده باشد ، یکی از مقصرین این مورد خواهد بود.

شهرداری محترم منطقه

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند ،
مالک در حال اجرای تیغه چینی طبقات بوده و تیغه چینی طبقه را به اتمام رسانده است. ضمنا ایشان
این عملیات را مطابق نقشه های مصوب انجام نداده است .مالک موظف به تامین نور مناسب با فضاهای
جدید می باشد.

تغییرات ایجاد شده در فضاها که با نقشه های مصوب مغایرت دارند به شرح زیر می باشد:

.....

.....

مهر و امضاء ناظر

شهرداری محترم منطقه

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند ،
مالک کف سازی طبقه / طبقات ساختمان را انجام داده که ارتفاع باقیمانده بوده و ارتفاع
طبقه / طبقات به میزان کمتر/بیشتر از نقشه می باشد .

مهر و امضاء ناظر

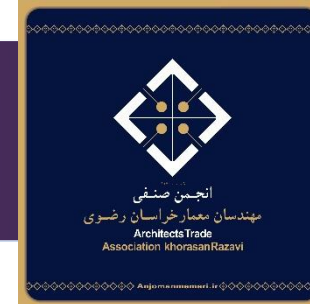
شهرداری محترم منطقه

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می
رساند ، مالک در حین اجرای دیوار چینی ساختمان فوق الذکر در طبقه بوده و بر خلاف دستور
ابلاغی در مورخه ، وال پست و همچنین مهار لبه های آزاد دیوار را (مخصوصا) در محل بازشوها
اجرا نکرده است ، لذا لازم است مالک را ملزم به اجرای وال پست نمایید ، در غیر این صورت عملیات
اجرایی انجام شده ، مورد تایید اینجانب نمی باشد.

مهر و امضاء ناظر

مکاتبات مربوط به مرحله نازک کاری

دستور ایمنی ناظر معمار، برق و مکانیک



جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر معمار ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس موارد ایمنی زیر را در مرحله نازک کاری ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

۱-حتما در زمان اجرای نما ساختمان ، نفرات در ارتفاع از کمر بند ایمنی وسایر وسایل ایمنی استفاده کنند.

۲-در اجرای عملیات از مجری صاحب صلاحیت استفاده شود.

۳-در صورت استفاده از کپسول گازاتاق نگهبانی که داخل واحد میباشد، حتما از باز بودن دودکش ودریچه تبادل هوا مطمئن شوید.

۴-جهت اجرای سنگ پله ،نرده های موقت به صورت مرحله ای برداشته شده ، وپس از اجرای سنگ پله ها،سریعا نسبت به اجرای نرده اصلی ساختمان اقدام گردد.

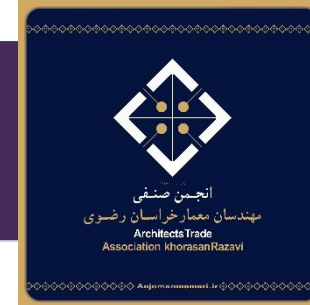
۵-فضای چاه آسانسور حتما مسدود شده وایمن گردد.

۶-در زمان اجرای نمای ساختمان ، تمهیدات لازم جهت جلوگیری از سقوط اجسام بر روی عابران یا وسایل نقلیه دیده شود.

۷-در زمان نصب داربست نما ، حتما فاصله کابل های برق با داربست رعایت گردد.

(رسید از مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)
مهر و امضاء ناظر

دستور کار فنی ناظر معمار در مرحله نازک کاری



جناب آقای /سرکار خانم (مالک /مجری /نماینده قانونی مالک)

با سلام

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر معمار ملک به شماره پرونده شهرداری به آدرس موارد فنی زیر را در مرحله نازک کاری ساختمان به شما ابلاغ می نمایم :

۱- تمامی سنگ های نما اسکپ شده وتوسط مجری صاحب صلاحیت انجام شود .

۲- به هیچ عنوان از صراحی به عنوان نرده اصلی ، استفاده نشود.

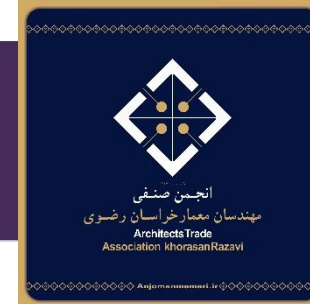
۳- در اجرای سنگ نما حتما از ماسه دوبار شور استفاده شود.

۴- به هیچ عنوان از سیمان خشک یا نخاله آجر وغیره در پشب سنگ نما استفاده نشود.

۵- حتما قبل از اجرای نما ،روی دیوار یرشی وستون ها وتیرهای بتنی ،توسط رابیتس با اتصال مناسب پوشیده شود.

۶- درزمان اجرای سنگ کف پنجره ها،شیب به سمت خارج ساختمان بوده واین سنگ ها توسط پیچ وروپلاک نصب گردند .

دستور کار فنی ناظر معمار در مرحله نازک کاری



۷- در زمان نصب چارچوب درب های داخلی و پنجره ها ،دقت شود تا شاقول بوده و پیچیده نباشد.

۸- قبل از اجرای سرامیک کف ،کاشی دیوار ولایه پایانی گچ کاری ،نسبت به دریافت مجوز از ناظر برق ومکانیک اقدام گردد.

۹- قبل از اجرای موزاییک کف پارکینگ و حیاط ،زیرسازی اجرا شده ،تحويل اینجانب گردد.

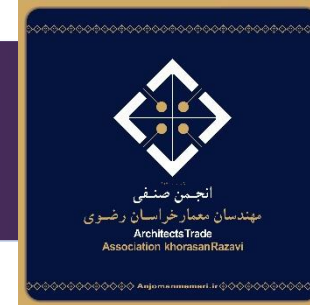
۱۰- عایق کاری آشپزخانه ،توالت ، حمام ، بام و... حتما با دقت اجرا شده وقبل از پوشیده شدن ،تحويل اینجانب گردد.

۱۱- نرده های نصب شده در راه پله وتراس باید به نحوه مناسب به سازه متصل ومورد تایید ناظر سازه بوده واز لحاظ ارتفاع وفاصله قیدها ونیز جهت نصب قیدها مطابق آیین نامه مبحث چهارم باشد .

مهر و امضاء ناظر

نکته : نحوه اتصال نرده ها به سازه باید مورد تایید ناظر سازه نیز باشد.

گزارش در مرحله نازک کاری



شهرداری محترم منطقه

با سلام

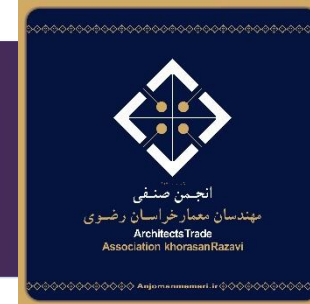
احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند ، مالک در حال اجرای نمای سنگی ضلع ساختمان فوق بوده وبر خلاف دستور کار ابلاغی پیوست ، سنگ ها اسکوپ نکرده ونیز در حین اجرا از سیمان خشک استفاده کرده است لذا لازم است مالک را ملزم به اصلاح نما در این قسمت نمایید

مهر وامضاء ناظر

نکته : با توجه به حساسیت این موضوع ، ناظر معمار لازم است این گزارش را در ابتدای شروع به کار نمای ساختمان به مرجع صدور پروانه وسازمان استان گزارش نموده وهمچنین در صورت اصلاح ، در زمان پایانکار نیز به این موضوع اشاره کرده وگزارش خلافدار بدهد وتا زمان اصلاح این مورد ، گزارش پایانکار را امضاء نکند.

(دستور کار ابتدای کار به این گزارش پیوست شود)

گزارش مهندس ناظر



شهرداری محترم منطقه

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند ، مالک بر خلاف بند ۱-۱۲-۵-۴ مبحث چهارم ، که بیان می دارد سطوح باید از مصالح سخت و غیر ریزنده تشکیل شده باشند ، از مصالح صیقلی و صاف استفاده کرده و لازم است ایشان را ملزم به اصلاح این مورد در تمام سطوح نمایید. (خلاف دارد)

مهر و امضاء ناظر

گزارش مهندس ناظر



شهرداری محترم منطقه

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند ، مالک اقدام به نصب نرده های راپله /تراس با ارتفاع سانتی متر نموده که کمتر از مقدار تعیین شده در آیین نامه بوده و لازم است مالک را ملزم به اصلاح آن نمایید.

(مورد خلاف دیگری که در مورد نرده ها باید به آن دقت شده و حتما در گزارش ناظر قید شود ، فاصله نرده ها بوده که باید ۱۱ سانتیمتر بوده و همچنین جهت این نرده ها نباید در طول مسیر افقی باشد .)

مهر و امضاء ناظر

گزارش مهندس ناظر



شهرداری محترم منطقه

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند ، مالک ملک فوق قبل از دریافت پایانکار ونیز استاندارد آسانسور و رفع موارد تخلف ، اقدام به بهره برداری از این ملک نموده است . لذا لازم است مالک را ملزم به تخلیه ملک و دریافت پایانکار نمایید.

در غیر اینصورت ،مسئولیت حوادث رخ داده در این ساختمان تا زمان دریافت پایانکار ،بر عهده آن مرجع محترم می باشد.

مهر و امضاء ناظر

گزارش مهندس ناظر



شهرداری محترم منطقه

با سلام

احتراما اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پروانه و آدرس به اطلاع می رساند ، مالک عملیات اجرایی ساختمان فوق الذکر را به اتمام رسانده است.

مهر و امضاء ناظر

(با توجه به دسته بندی تخلفات ، ناظر در زمان پایانکار باید برخی از تخلفات را در این گزارش قید کرده و پایانکار را منوط به اصلاح آن تخلف نماید .)