

آشنایی با وظایف و مسئولیت های ناظرین معماری

شیوه های گزارش نویسی

مراحل نظارت

آشنایی با بیمه

مدرس دوره: پرژک محمدپور

آن دسته از وظایف، اعمال و افعال که انسان عهده دار و مسئول آن باشد.

الف) مسئولیت اخلاقی و مسئولیت قانونی

مسئولیت اخلاقی : مانند مسئولیت انسان نسبت به خود یا خدای خود یا دیگری.
مسئولیت قانونی یا حقوقی : به مسئولیتی قلمداد می گردد که در قانون پیش بینی شده باشد.

ب) مسئولیت قراردادی و مسئولیت خارج از قرارداد

منظور از مسئولیت قراردادی مسئولیت کسی است که در عقدی از عقود تعهدی را پذیرفته باشد
مسئولیت خارج از قرارداد یا غیرقراردادی: هرگونه مسئولیت قانونی که فاقد مشخصات مسئولیت قراردادی باشد

ج) مسئولیت کیفری ، مسئولیت مدنی و مسئولیت حرفه ای

مسئولیت کیفری یا جزایی: شخص مسئول به مجازات مقرر در قانون خواهد رسید.
متضرر از جرم، اجتماع است.

مسئولیت مدنی مسئولیت در مقام خسارتی است که شخص به دیگران وارد می کند
متضرر از عمل فرد مسئول، افراد می باشند.

مسئولیت حرفه ای مربوط به شغل افراد است.

وظایف مهندسان ناظر (جنبه کنترلی دارد) تفاوت ناظر مقیم و ناظر غیر مقیم

الف-کنترل ساختمان در حال ساخت با مشخصات پروانه و نقشه های مصوب و محاسبات فنی ضمیمه آن.

- در صورت عدم انطباق کار ضمن گزارش کتبی به مجری/ سازنده/ مالک، اطلاع به مرجع صدور

پروانه و سازمان نظام مهندسی

-در صورت وجود ایراد فنی در نقشه ها ضمن گزارش کتبی به مجری/ سازنده/ مالک، به طراح گزارش

کتبی داده و تقاضای رفع مشکل گردد و نتیجه کتبا به مرجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی

اطلاع گزارش شود. ناظر راسا مجاز به اعمال تغییرات در نقشه ها و مشخصات فنی نمی باشد.

ب- ارسال گزارشات تخلفات و یا اجرای صحیح عملیات اجرایی در موعد مقرر.

- ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد
- نمی تواند هیچگونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی دارای منافی در پروژه گردد.
- می تواند در مورد صلاحیت پیمانکاران صراحتا اظهار نظر نماید.
- در موارد حضور ۴ ناظر از چهار رشته، نظارت جمعی بوده و به هیچ وجه جنبه نوبتی و جداگانه ندارد.
- در ساختمانهای گروه الف و ب ۸ مرحله بازدید و گزارش و در گروه ج و د ۱۲ مرحله باید انجام شود.

شرح وظایف مهندس ناظر هماهنگ کننده

- کسب اطلاع از برنامه مالک برای اجرای ساختمان به اتفاق سایر مهندسان ناظر و مستند سازی آن
- کنترل و حصول اطمینان از اجرای ساختمان توسط سازنده ذی صلاح مندرج در پروانه ساختمان
- کنترل و حصول اطمینان از حضور و فعالیت رئیس کارگاه و مسئول ایمنی حسب الزام مقررات ملی
- کنترل و حصول اطمینان از وجود اسناد کارگاهی در کارگاه شامل نقشه های مصوب و پروانه ساختمان
- کنترل و حصول اطمینان از تهیه تابلو کارگاه ساختمان طبق نمونه ارائه شده و نصب در محل مناسب
- اخذ برگ انطباق ملک با اسناد ثبتی و مشخصات و حدود اربعه قانونی و نقشه های مصوب از مالک
- بررسی انطباق نقشه ها با یکدیگر و با زمین و اعلام مغایرت ها به شهرداری، سازمان استان و صاحب کار، سازنده و سایر مهندسان ناظر
- کنترل رعایت یهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست، مطابق با ضوابط در تمام مراحل اجرا
- بررسی تدارکات انجام شده توسط صاحب کار،
- بررسی برنامه پیشنهادی سازنده،
- بررسی ماشین آلات و تجهیزات و نیروی انسانی پیش بینی شده برای اجرای ساختمان
- اظهار نظر به اتفاق سایر مهندسان ناظر

- تنظیم برنامه نظارت بر اجرای ساختمان در چارچوب برنامه تفصیلی اجرای کار که توسط سازنده ارائه می شود و اعلام موارد به هر یک از ناظران حسب مورد هماهنگ با برنامه اجرا
- اعلام تاریخ های تعهد و مواعد ضروری انجام وظایف مورد تعهد به صاحب کار، سازنده و سایر

ناظران

- بررسی صلاحیت هر یک از عوامل دست اندرکار پروژه
- ارتباط مستمر و پیوسته با ناظران و اطلاع به آنان برای حضور در کارگاه در مواقع لزوم. این امر نافی حضور مستمر ناظران در کارگاه نیست.

- دریافت تذکرات کتبی و گزارش های هر یک از ناظران حسب مورد

- تنظیم و امضای صورتحلیسات لازم به اتفاق ناظر یا ناظران مربوطه

- کنترل رعایت حریم ساختمان و فاصله لازم با شبکه برق شهر با هماهنگی ناظر برق

- حل اختلاف ایجاد شده بین مجری، صاحب کار و سایر ناظران

- تنظیم و امضای گزارش های مرحله ای اجرای ساختمان به اتفاق ناظران ذیربط و تسلیم آن

به مراجع مربوط منطبق با الزامات مبحث دوم مقررات ملی ساختماندر ساختمانهای گروه الف و

ب ۸ مرحله بازدید و گزارش و در گروه ج و د ۱۲ مرحله باید انجام شود.

شماره:

تاریخ:

توجه :

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است .

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف □ ب □))

گزارش مرحله اول: وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات اجرایی (بند الف ۱۳-۷-۱ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراما: بدینوسیله به اطلاع می رساند عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم در طبقه روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در تاریخ آغاز می گردد .

شمالا" : به طول

شرقا" : به طول

جنوبا" : به طول

غربا" : به طول

توضیحات :

ادامه عملیات اجرایی بلامانع است : ☐ بلی ☐ خیر

گروه مهندسین ناظر :

۱- مهندس سازه : مهر و امضاء :

۲- مهندس معمار : مهر و امضاء :

۳- مهندس تاسیسات مکانیکی : مهر و امضاء :

۷- مهندس هماهنگ کننده : مهر و امضاء :

رونوشت :

- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت استحضار
- مهندس ناظر هماهنگ کننده جهت اطلاع و اقدام لازم

۴- مهندس تاسیسات برقی : مهر و امضاء :

۵- مهندس نقشه بردار : مهر و امضاء :

۶- مهندس شهرسازی : مهر و امضاء :

۸- مهندس مجری : مهر و امضاء :

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتهگی الزامی است.

شماره:

تاریخ:

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف ب))

گزارش هر مرحله دوم : تایید تحکیم و پایداری همجواریا و پایان پی سازی ساختمان (بند ب ۱۲-۱۰-۱ بصورت ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراماً؛ گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پرونده ساختمانی مورخ واقع به مالکیت آقای (نام) در طبقه روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت تبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت اطلاع و اقدام لازم ابداً می گردد.

| ردیف | شرح عملیات | انجام شده | انجام نشده | شامل نمی شود | مورد تأیید است | مورد تأیید نیست |
|------|--|-----------|------------|--------------|----------------|-----------------|
| ۱ | نقاط مدارک و نقشه های اجرایی با هم و لحاظ نمودن شرایط محل (شیب های طولی و عرضی زمین) با تعیین محدوده عملیاتی | | | | | |
| ۲ | رعایت نکات ایمنی محوطه موجود و ساختمان های اطراف از لحاظ پایداری خاک، سازه و زمین زیر پی | | | | | |
| ۳ | حفاظت و ایمنی کارگاه و استفاده از وسایل حفاظتی فردی (موضوع بصورت دیوارنهم مقررات ملی ساختمان) | | | | | |
| ۴ | اجرای عملیات تخریب و گودبرداری و پی کتی با در نظر گرفتن عمق یخبندان و پایداری چاه ها و فواصل موجود | | | | | |
| ۵ | در نظر گرفتن تمهیدات لازم جهت تثبیت خاک (شفته ریزی) | | | | | |
| ۶ | کنترل کیفیت نوع مصالح مصرفی | | | | | |
| ۷ | کنترل تراش بتن مگر (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۸ | اطلاق آرماتورگذاری فنداسیون با نقشه های اجرایی و نکات آیین نامه ای | | | | | |
| ۹ | محل قرارگیری و اجرای آرماتور استقرار برای ستونهای قائم با ستون های بتنی | | | | | |
| ۱۰ | کنترل موقعیت هندسی قالب بندی فنداسیون و رقوم بتن روی فنداسیون (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۱ | کنترل موقعیت هندسی ستونها و سایر اجزای سازه ای از جمله آسانسور (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۲ | استقرار پوتلها و صفحه زیر فنداسیون - تراش آنها و فرز اسباط طبق مشخصات فنی و نقشه های اجرایی | | | | | |
| ۱۳ | پیش بینی محل حفر چاه ارت وصل عبور کابل های ورودی به ساختمان (توسط ناظر برق تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۴ | پیش بینی سیستم مناسب و محل فاضلاب (توسط ناظر مکانیک تکمیل گردد) -چاه چاه سبیل -فاضلاب شهری | | | | | |
| ۱۵ | اجرای بتن با کیفیت مناسب | | | | | |

نتیجه بررسی کار و پیشنهادات:

ادامه عملیات اجرایی بلافاصله است: ☐ خیر ☐ بلی

گروه مهندسين ناظر:

۱- مهندس سازه: مهر و امضاء:

۲- مهندس معمار: مهر و امضاء:

۳- مهندسين تأسیسات مکانیکی: مهر و امضاء:

۷- مهندس هماهنگ کننده: مهر و امضاء:

رونوشت:

- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت استحضار

- مهندس ناظر هماهنگ کننده جهت اطلاع و اقدام لازم

۴- مهندس تأسیسات برقی: مهر و امضاء:

۵- مهندس نقشه بردار: مهر و امضاء:

۶- مهندس شهرسازی: مهر و امضاء:

۸- مهندس مجری: مهر و امضاء:

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است .

شماره:

تاریخ:

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف ب))

گزارش مرحله دوم : تایید تحکیم و پایدار سازی همجاریها و پایان پی سازی ساختمان (بند ب ۱۳-۷-۱ میحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراماً: گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم در طبقه روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می گردد .

| ردیف | شرح عملیات | انجام شده | انجام نشده | شامل نمی شود | مورد تأیید است | مورد تأیید نیست |
|------|---|-----------|------------|--------------|----------------|-----------------|
| ۱ | تطابق مدارک و نقشه های اجرایی با هم و لحاظ نمودن شرایط محل (شیب های طولی و عرضی زمین) با تعیین محدوده عملیاتی | | | | | |
| ۲ | رعایت نکات ایمنی محوطه موجود و ساختمان های اطراف از لحاظ پایداری خاک، سازه و زمین زیر پی | | | | | |
| ۳ | حفاظت و ایمنی کارگاه و استفاده از وسایل حفاظتی فردی (موضوع مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان) | | | | | |
| ۴ | اجرای عملیات تخریب و گودبرداری و پی کتی با در نظر گرفتن عمق یخبندان و پایداری چاه ها و قنوت موجود | | | | | |
| ۵ | در نظر گرفتن تمهیدات لازم جهت تثبیت خاک (شفته ریزی) | | | | | |
| ۶ | کنترل کیفیت نوع مصالح مصرفی | | | | | |
| ۷ | کنترل تراز بتن مگر (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۸ | تطابق آرماتور گذاری فنداسیون با نقشه های اجرایی و نکات آیین نامه ای | | | | | |
| ۹ | محل قرارگیری و اجرای آرماتور انتظار برای شناژهای قائم یا ستون های بتنی | | | | | |
| ۱۰ | کنترل موقعیت هندسی قالب بندی فنداسیون و رقوم بتن روی فنداسیون (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۱ | کنترل موقعیت هندسی ستونها و سایر اجزای سازه ای از جمله آسانسور (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۲ | استقرار بولتها و صفحه زیر فنداسیون ، تراز آنها و درز انبساط طبق مشخصات فنی و نقشه های اجرایی | | | | | |
| ۱۳ | پیش بینی محل حفر چاه ارت ومحل عبور کابل های ورودی به ساختمان (توسط ناظر برق تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۴ | پیش بینی سیستم مناسب و محل فاضلاب (توسط ناظر مکانیک تکمیل گردد) :چاه جذبی <input type="checkbox"/> سپتیک <input type="checkbox"/> فاضلاب شهری <input type="checkbox"/> | | | | | |
| ۱۵ | اجرای بتن با کیفیت مناسب | | | | | |

نتیجه بررسی کار و پیشنهادات :

شماره:

تاریخ:

- ۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
- ۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است.

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف ب))

گزارش مرحله سوم: اجرای اسکلت و سقف های ساختمان و اعلام وضعیت مجاری تاسیسات (ساختمان های بتنی، بند پ ۱۳-۷-۱ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

سلام علیکم

احتراما: گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم در طبقه روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می گردد .

| ردیف | شرح عملیات | انجام شده | انجام نشده | شامل نمی شود | مورد تأیید است | مورد تأیید نیست |
|------|---|-----------|------------|--------------|----------------|-----------------|
| ۱ | رعایت نکات ایمنی و حفاظت کارگاهی در هنگام عملیات اجرایی (مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان) | | | | | |
| ۲ | رعایت نکات آیین نامه ای آرماتور گذاری در اسکلت بتنی | | | | | |
| ۳ | نوع <input type="checkbox"/> فواصل آرماتور <input type="checkbox"/> طرح اختلاط بتن ستونها <input type="checkbox"/> (طبقه یا کل طبقات) تعداد <input type="checkbox"/> قالب بندی <input type="checkbox"/> | | | | | |
| ۴ | نوع <input type="checkbox"/> فواصل آرماتور <input type="checkbox"/> طرح اختلاط بتن تیرها <input type="checkbox"/> (طبقه یا کل طبقات) تعداد <input type="checkbox"/> قالب بندی <input type="checkbox"/> | | | | | |
| ۵ | کنترل محل راه پله <input type="checkbox"/> چاهک آسانسور <input type="checkbox"/> محل دیوارهای باربر و جداکننده (جهت اجرای وال پست) <input type="checkbox"/> کنترل درز انقطاع <input type="checkbox"/> مطابقت با نقشه های اجرایی | | | | | |
| | صفحه گذاری جهت اجرای نرده های حفاظ پله ها <input type="checkbox"/> اجرای آهن کشی دست اندازها و جاتپناه <input type="checkbox"/> اجرای اتصالات نما <input type="checkbox"/> (باهناهنگی نافره سازه و ناظر معماری) | | | | | |
| ۶ | کنترل رقوم زیر و روی تیرها <input type="checkbox"/> پاگرد راه پله <input type="checkbox"/> سقف <input type="checkbox"/> طبقه (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل شود) | | | | | |
| ۷ | آزمایش بتن تیرها <input type="checkbox"/> ستون ها <input type="checkbox"/> | | | | | |
| ۸ | ارائه دستور کار لازم جهت اجراء بتن ریزی | | | | | |
| ۹ | کنترل تیرچه ها و مطابقت با دفترچه محاسباتی | | | | | |
| ۱۰ | اجراء شمع بندی طبق ضوابط و کنترل اجراء سقف قبل از بتن ریزی | | | | | |
| ۱۱ | کنترل محل های لازم جهت عبور مجاری تاسیسات مکانیکی در سقف: دودکش <input type="checkbox"/> کانال کولر <input type="checkbox"/> داکت های تاسیساتی <input type="checkbox"/> | | | | | |
| ۱۲ | کنترل محل های لازم جهت عبور تاسیسات برقی در سقف: لوله گذاری تاسیساتی <input type="checkbox"/> | | | | | |
| ۱۳ | ساختمان نسبت به شبکه های برق فشارضعیف <input type="checkbox"/> و فشار متوسط <input type="checkbox"/> رعایت حریم شده است . | | | | | |
| ۱۴ | جزئیات اجرای سقف بسته به نوع آن مطابق نقشه <input type="checkbox"/> تعبیه میلگرد انتظار جهت اجرای سقف کاذب <input type="checkbox"/> | | | | | |
| ۱۵ | | | | | | |

شماره:

تاریخ:

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است .

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف ب))

گزارش مرحله سوم : اجرای اسکلت و سقف های ساختمان و اعلام وضعیت مجاری تاسیسات (ساختمان های فلزی ، بندپ ۱۳-۷-۱ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

سلام علیکم

احتراما: گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم در طبقه روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می گردد .
نتیجه بررسی کار و پیشنهادات :

| ردیف | شرح عملیات | انجام شده | انجام نشده | شامل نمی شود | مورد تأیید است | مورد تأیید نیست |
|------|------------|-----------|------------|--------------|----------------|-----------------|
|------|------------|-----------|------------|--------------|----------------|-----------------|

| ردیف | شرح عملیات |
|------|---|
| ۱ | رعایت نکات ایمنی فردی و حفاظتی کارگاهی در هنگام عملیات اجرایی (مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان) |
| ۲ | عملیات اجرایی اسکلت فلزی طبقه |
| ۳ | کنترل عملیات اجرایی و مطابقت با نقشه های اجرایی |
| ۴ | جوش و هم راستا بودن و عدم پیچیدگی در مرحله مونتاژ ستون ها ، تیرها و بادبندها در اتصالات فلزی |
| ۵ | شاغولی بودن ستون ها ، تراز بودن تیرها ، امتداد ستون ها ، تیرها و باد بندها و دتیل های اجرایی اتصالات |
| ۶ | کیفیت جوش در تمام مراحل مونتاژ و ساخت اسکلت و تحویل اسکلت پس از اتمام جوشکاری |
| ۷ | آزمایش جوش |
| ۸ | کنترل محل راه پله <input type="checkbox"/> چاهک آسانسور <input type="checkbox"/> محل دیوارهای باربر و جداکننده (جهت اجرای وال پست) <input type="checkbox"/> کنترل درز انقطاع <input type="checkbox"/> مطابقت با نقشه های اجرایی |
| ۹ | جزئیات اجرای سقف بسته به نوع آن مطابق نقشه <input type="checkbox"/> تعبیه میلگرد انتظار جهت اجرای سقف کاذب <input type="checkbox"/> |
| ۱۰ | کنترل تیرچه ها و مطابقت با دفترچه محاسباتی |
| ۱۱ | کنترل رقوم زیر وروی : تیرها <input type="checkbox"/> پاگرد راه پله <input type="checkbox"/> سقف <input type="checkbox"/> طبقه (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل شود) |
| ۱۲ | اجراء شمع بندی طبق ضوابط و کنترل اجراء سقف قبل از بتن ریزی |
| ۱۳ | کنترل محل های لازم جهت عبورمجاری تاسیسات مکانیکی در سقف: دودکش <input type="checkbox"/> کانال کولر <input type="checkbox"/> داکت های تاسیساتی <input type="checkbox"/> |
| ۱۴ | کنترل محل های لازم جهت عبور تاسیسات برقی در سقف : لوله گذاری تاسیساتی <input type="checkbox"/> |
| ۱۵ | ساختمان نسبت به شبکه های برق فشارضعیف <input type="checkbox"/> و فشار متوسط <input type="checkbox"/> رعایت حریم شده است . |
| ۱۶ | جزئیات اجرای سقف بسته به نوع آن مطابق نقشه <input type="checkbox"/> تعبیه میلگرد انتظار جهت اجرای سقف کاذب <input type="checkbox"/> |

توجه :

شماره:

تاریخ:

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است .

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف ب))

گزارش مرحله چهارم : پایان سفت کاری ساختمان (بند ت ۱۳-۷-۱ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراما: گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم کاربری در طبقه روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می گردد .

| ردیف | شرح عملیات |
|------|--|
| ۱ | رعایت نکات ایمنی و حفاظت کارگاهی در هنگام عملیات اجرایی (مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان) |
| ۲ | دیوارچینی ساختمان و اجرای وال پست |
| ۳ | کنترل مصالح مصرفی (معماری ، تاسیسات برقی ، مکانیکی) و مطابقت با استانداردها |
| ۴ | نبشی کشی و آهن کشی :پله ها <input type="checkbox"/> دست اندازها <input type="checkbox"/> جانپناه <input type="checkbox"/> نما <input type="checkbox"/> |
| ۵ | دستور کار لازم جهت تامین اتصالات مناسب بین مصالح سفت کاری و تازک کاری (دودکشاها ، کانالهای کولر ، عضوهای قائم سازه ای) |
| ۶ | کنترل طول و عرض بازشوها در دیوارها |
| ۷ | کنترل دیوارچینی طبق ضوابط فنی و نقشه اجرایی |
| ۸ | کنترل OKB بازشوها و بالکن ها |
| ۹ | اجرای نعل درگاه <input type="checkbox"/> اجرای چهار چوب درب و پنجره <input type="checkbox"/> |
| ۱۰ | کنترل رعایت درز انقطاع مطابق نقشه های مصوب |
| ۱۱ | کرم بندی و شیب بندی و استفاده از مصالح سبک |
| ۱۲ | زیر سازی و عایق کاری مناسب آشپزخانه ، بالکن ها ، سرویس ها و پشت بام |
| ۱۳ | کنترل ضخامت کف سازی جهت اجرای تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی |
| ۱۴ | اجرای کف سازی ساختمان (موزاییک – سرامیک) |
| ۱۵ | محل نصب لوازم بهداشتی در دیوارها و سقف ها |
| ۱۶ | مسیر لوله کشی های فاضلاب ، آب سرد و گرم ، سیستم گرمایش و آب باران |
| ۱۷ | محل نصب دریچه هوای تازه و تخلیه در نما در صورت لازم |
| ۱۸ | محل نصب منابع ذخیره آب و سوخت |
| ۱۹ | محل نصب واحدهای گرمایی و سرمایی و دستگاههای پکیج یا آب گرمکن |
| ۲۰ | کنترل ضوابط محل نصب دودکشاها باتوجه به سازه ساختمان و رعایت ابعاد و فاصله افقی |
| ۲۱ | لوله گذاری تجهیزات و مدارات برقی |
| ۲۲ | محل نصب تجهیزات برقی با تجهیزات مکانیکی هماهنگ شده است |

توجه :

شماره:

تاریخ:

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است .

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف ب))

گزارش مرحله پنجم : پایان عملیات تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی توکار و موتورخانه ساختمان(بند ث ۱۳-۷-۱ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراما: گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم کاربری در طبقه و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می گردد .

| ردیف | شرح عملیات |
|------|---|
| ۱ | کنترل تجهیزات تاسیسات مکانیکی و مطابقت با استانداردها |
| ۲ | عملیات لوله کشی آب و فاضلاب |
| ۳ | عملیات لوله کشی گاز |
| ۴ | کنترل عملیات اجرائی و مطابقت با نقشه های اجرائی |
| ۵ | کنترل موتورخانه و مطابقت با ضوابط |
| ۶ | آزمایش دودکشها مبنی بر بازوبسته بودن مسیرهای افقی و عمودی و تحویل آنها به استفاده کننده |
| ۷ | دریچه بازدید برای کلیه داکتهای تاسیساتی |
| ۸ | اجرای سیستم کامل آتشنشانی تروخشک و پودر خشک CO ₂ و راه اندازی آن |
| ۹ | کنترل تجهیزات تاسیسات برقی و مطابقت با استانداردها |
| ۱۰ | سیم کشی مدارات: روشنایی <input type="checkbox"/> برق رسانی <input type="checkbox"/> تلفن <input type="checkbox"/> ریزکن وزنگ اخبار <input type="checkbox"/> تن <input type="checkbox"/> لام حریق <input type="checkbox"/> |
| ۱۱ | کنترل ارتفاع محل نصب تجهیزات برقی و مطابقت با بانقشه های اجرائی |
| ۱۲ | اجرای سیم ارت در کلیه مدارها |
| ۱۳ | سیستم برق اضطراری نصب گردیده است. |
| ۱۴ | اجرای سیستم صاعقه گیر در صورت لزوم انجام گردیده است. |

نتیجه بررسی کار و پیشنهادات :

شماره:

تاریخ:

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است .

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف □ ب □))

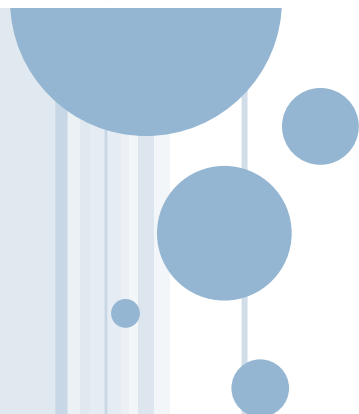
گزارش مرحله ششم : اجرای عملیات نازک کاری (بند ج ۱۳-۷-۱ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراما: گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم کاربری در طبقه و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می گردد .

تاریخ بازدید و تکمیل فرم



| ردیف | شرح عملیات | انجام شده | انجام نشده | شامل نمود |
|------|--|-----------|------------|-----------|
| ۱ | نحوه اجرای نازک کاری دیوارها و قرنیزها مطابق جداول نازک کاری ساختمان | | | |
| ۲ | اجرای آبچکان در قرنیزها | | | |
| ۳ | اجرای کف سازی و کاشیکاری آشپزخانه ها و سرویس ها | | | |
| ۴ | اجرای کف سازی راه پله و پارکینگ | | | |
| ۵ | اجرای نرده دست انداز پله ها و ارتفاعات عمودی | | | |
| ۶ | کنترل تراز تمام شده کف ها در طبقات | | | |
| ۷ | اجرای نمای ساختمان طبق نقشه و رعایت تمهیدات فنی جهت اتصال نما به اجزاء سازه ای | | | |
| ۸ | اجرای نازک کاری جداره های خارجی دیوارهای جانبی ساختمان | | | |
| ۹ | اجرای نمای خرپشته | | | |
| ۱۰ | اجرای دیوارهای محوطه با نما ، درپوش و سنگ ازاره | | | |
| ۱۱ | رنگ آمیزی درب و پنجره های فلزی | | | |
| ۱۲ | نصب درب و پنجره ها | | | |
| ۱۳ | اجرای پوشش نهایی دودکش ها در پشت بام و داخل ساختمان | | | |
| ۱۴ | کنترل مصالح مصرفی نازک کاری | | | |
| ۱۵ | نصب تجهیزات سرویس های بهداشتی باتوجه به بازو بسته شدن عادی درب سرویسها | | | |
| ۱۶ | فاصله مناسب لوازم بهداشتی تا دیوارهای جانبی و لوازم بهداشتی دیگر | | | |
| ۱۷ | صورتحلله نصب و آزمایش راه اندازی تجهیزات و لوازم تاسیسات مکانیکی ساختمان | | | |
| ۱۸ | اجرا و نصب تابلوهای برق با ملحقات مربوطه | | | |
| ۱۹ | صورتحلله نصب و آزمایش راه اندازی برق ساختمان و تجهیزات مربوطه | | | |

نتیجه بررسی کار و پیشنهادات :

شماره:

تاریخ:

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است .

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف □ ب □))

گزارش مرحله هفتم : پایان عملیات روکار تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ساختمان (بند چ ۱۳-۷-۱ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراما: گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم کاربری در طبقه و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می گردد .

| ردیف | شرح عملیات | انجام شده |
|------|---|-----------|
| ۱ | کنترل تجهیزات تاسیسات مکانیکی و مطابقت با استانداردها | |
| ۲ | عملیات لوله کشی گاز | |
| ۳ | نصب تجهیزات سرمایشی و گرمایشی | |
| ۴ | کنترل عملیات اجرایی و مطابقت با نقشه های اجرایی | |
| ۵ | نصب منابع ذخیره آب و آشنشانی با الکتروپمپ های مربوطه و کنترلهای لازم | |
| ۶ | کنترل و نصب تجهیزات موتورخانه و مطابقت با ضوابط | |
| ۷ | نصب آگزوز فن ها و کلاhek دودکش ها در پشت بام | |
| ۸ | نصب شیرآلات و تجهیزات بهداشتی | |
| ۹ | اجرای سیستم کامل آشنشانی تروخشک و پودر خشک CO ₂ و راه اندازی آن | |
| ۱۰ | کنترل تجهیزات تاسیسات برقی و مطابقت با استانداردها | |
| ۱۱ | نصب تجهیزات : روشنایی <input type="checkbox"/> برق رسانی <input type="checkbox"/> تلفن <input type="checkbox"/> بازکن وزنگ اخبار <input type="checkbox"/> تن <input type="checkbox"/> لام حریق <input type="checkbox"/> | |
| ۱۲ | کنترل ارتفاع محل نصب تجهیزات برقی و مطابقت با بانقشه های اجرایی | |
| ۱۳ | نصب تجهیزات برق اضطراری | |
| ۱۴ | نصب تجهیزات سیستم صاعقه گیر در صورت لزوم | |

نتیجه بررسی کار و پیشنهادات :

شماره:

تاریخ:

توجه :

۱- گزارش هر مرحله در سه نسخه تنظیم و می بایست توسط ناظر به مراجع مربوطه تحویل و رسید دریافت گردد.
۲- تکمیل کلیه اطلاعات در هر سه نسخه توسط ناظر و با خودکار آبی بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی الزامی است .

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((الف ☐ ب ☐))

گزارش مرحله هشتم : پایان عملیات اجرایی ساختمان (بند ح ۱۳ - ۷-۱ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

سلام علیکم

احتراما: بدینوسیله به اطلاع می رساند عملیات اجرایی ساختمان به مالکیت آقای / خانم به شماره پروانه ساختمانی

..... مورخ واقع در در طبقه

روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام

مهندسی ساختمان استان مطابق با نقشه های مصوب سازمان به اتمام رسیده است .

توضیحات :

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((ج □ د □))

گزارش مرحله اول: وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات اجرایی (بند الف ۱۳-۷-۲ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراما: بدینوسیله به اطلاع می رساند عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم در طبقه روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در تاریخ آغاز می گردد .

شمالا" : به طول

شرقا" : به طول

جنوبا" : به طول

غربا" : به طول

توضیحات :

گزارش مربوط به ساختمان های گروه ((ج □ د □))

گزارش مرحله دوم : تایید تحکیم و پایدارسازی همجواریها و پایان پی سازی ساختمان (بند ب ۱۳-۷-۲ مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان)

شهردار محترم شهر

سلام علیکم

احتراما: گزارش مرحله عملیات اجرایی ساختمان به شماره پروانه ساختمانی مورخ واقع در به مالکیت آقای / خانم در طبقه روی فونداسیون و زیربنای با اسکلت ثبت شده با کد شماره در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می گردد .

| ردیف | شرح عملیات | انجام شده | انجام نشده | شامل نمی شود | مورد تأیید است | مورد تأیید نیست |
|------|---|-----------|------------|--------------|----------------|-----------------|
| ۱ | تطابق مدارک و نقشه های اجرایی با هم و لحاظ نمودن شرایط محل (شیب های طولی و عرضی زمین) با تعیین محدوده عملیاتی | | | | | |
| ۲ | رعایت نکات ایمنی محوطه موجود و ساختمان های اطراف از لحاظ پایداری خاک، سازه و زمین زیر پی | | | | | |
| ۳ | حفاظت و ایمنی کارگاه و استفاده از وسایل حفاظتی فردی (موضوع مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان) | | | | | |
| ۴ | اجرای عملیات تخریب و گودبرداری و پی کنی با در نظر گرفتن عمق یخبندان و پایداری چاه ها و قنوات موجود | | | | | |
| ۵ | در نظر گرفتن تمهیدات لازم جهت تثبیت خاک (شفته ریزی) | | | | | |
| ۶ | کنترل کیفیت نوع مصالح مصرفی | | | | | |
| ۷ | کنترل تراز بتن مگر (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۸ | تطابق آرماتورگذاری فنداسیون با نقشه های اجرایی و نکات آیین نامه ای | | | | | |
| ۹ | محل قرارگیری و اجرای آرماتور انتظار برای شناژهای قائم یا ستون های بتنی | | | | | |
| ۱۰ | کنترل موقعیت هندسی قالب بندی فنداسیون و رقوم بتن روی فنداسیون (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۱ | کنترل موقعیت هندسی ستونها و سایر اجزای سازه ای از جمله آسانسور (توسط ناظر نقشه بردار تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۲ | استقرار بولتها و صفحه زیر فنداسیون ، تراز آنها و درز اتبساط طبق مشخصات فنی و نقشه های اجرایی | | | | | |
| ۱۳ | پیش بینی محل حفر چاه ارت ومحل عبور کابل های ورودی به ساختمان (توسط ناظر برق تکمیل گردد) | | | | | |
| ۱۴ | پیش بینی سیستم مناسب و محل فاضلاب (توسط ناظر مکانیک تکمیل گردد): چاه جذبی □ سپتیک □ فاضلاب شهری □ | | | | | |
| ۱۵ | اجرای بتن با کیفیت مناسب | | | | | |

نتیجه بررسی کار و پیشنهادات :

۱۵۷ مورد کلیدی در مرحله نازک کاری در چک لیست کنترل مهندس ناظر

۱. آیا مجری دیصلاح در کارگاه برای انجام عملیات نازک کاری ساختمان وجود دارد؟
۲. آیا در کارگاه افراد زیر ۱۸ و اتباع بیگانه بدون مجوز کار ساختمانی مشغول به کار هستند؟
۳. آیا در کارگاه ساختمانی وسایل ایمنی از قبیل کلاه، دستکش، کفش و ... جهت حفاظت کارکنان استفاده می شود؟
۴. آیا در کارگاه ساختمانی حداقل یک توالیت و روتویی جهت استفاده افراد وجود دارد؟
۵. آیا در طول کار و تمام طول شب روتینایی راه پله تامین به شکل مناسبی تامین می گردد؟
۶. آیا تقسیم بندی پشت بام طبق اصول فنی و کنترل شیب مناسب انجام شده است؟
۷. آیا اجرای بتن سبک و تهیه آن با یوکه مناسب طبق مشخصات می باشد؟
۸. آیا یوکه ریزی به صورت صاف جهت اجرای عایق کاری انجام شده است؟
۹. آیا کف خواب آب روها به صورت مناسب اجرا شده است؟
۱۰. آیا کنترل درجه و داکت ها روی لوله بخاری صورت گرفته است؟
۱۱. آیا محل عبور لوله های بخاری و تاسیسات روی پشت بام مناسب اجرا گردیده است؟
۱۲. آیا اجرای ماهیچه بتنی حد فاصل سطوح افقی و قائم به صورت صحیح انجام گرفته است؟
۱۳. آیا غیر یابی با غیر مناسب (غیر نفوذی) صورت گرفته است؟
۱۴. آیا اجرای صحیح آسفالت نرم به ضخامت حدودی ۲ سانتی متر جهت آماده شدن دو لایه غیرگونی (در صورت عدم اجرای اندود سیمانی) رعایت گردیده است؟
۱۵. آیا شروع عایقکاری از محل ناودانها و با رعایت پوشش مناسب و دقت اجرای عایقکاری در محل نصب آبروها صورت گرفته است؟
۱۶. آیا کنترل جنس گونی ها و بررسی سالم بودن گونی ها انجام شده است؟
۱۷. آیا اجرای صحیح لایه های گونی در جهت عمود بر یکدیگر و اجرای صحیح عایق در ست اندازها، درجه ها و داکت ها صورت گرفته است؟
۱۸. آیا قشر نهایی غیر با ضخامت لازم جهت حفاظت از غیرگونی اجرا شده است؟
۱۹. آیا کنترل عیار گچ با خاک رس مناسب و مرغوبیت مصالح مصرفی صورت گرفته است؟
۲۰. آیا شمشه کتی و صاف اجرا شدن سطح گچ و خاک مناسب اجرا گردیده است؟
۲۱. آیا شمشه گیری در سقف های تیرچه بلوک کنترل شده است؟

۱۵۱. مشخصات هندسی اسکلت باربر و فواصل نصب کلاف های عرضی از نظر حداقل های سازه ای و خدمت پذیری کفایت لازم را دارد؟

۱۵۲. آیا فاصله داخل به داخل ستون ها در یارکینگ مطابق نقشه ها می باشد؟

۱۵۳. آیا ارتفاع پله ها مطابق با نقشه های مصوب می باشد؟

۱۵۴. آیا ضخامت شیشه ها، نوارهای داخلی و خارجی در و پنجره ها و دو جداره بودن یروفل بازشو و شیشه ها مطابق میحت ۱۹ مقررات ملی ساختمان می باشد؟

۱۵۵. آیا کلاهک های استاندارد H بر روی لوله های بخاری در بام نصب گردیده است؟

۱۵۶. آیا کنترل سنسور های دود و اطفاء و اعلام حریق انجام گرفته است؟

۱۵۷. آیا تجهیزات اتش نشانی در طبقات نصب گردیده است؟

در بازدید از ساختمان به مالکیت آقای واقع در، کلیه مراحل چک لیست ذیل همین نامه به اطلاع، رویت و تایید کارفرما، مجری، و عوامل اجرایی نما و سنگ کاری رسید و همه موارد توضیح، تبیین و تفهیم گردید که اجرای آن مطابق با مقررات ملی برای عوامل اجرا لازم الاجراست. بدیهیست هرگونه ایراد که بعد از استفاده ساختمان در اجرای سنگکاری مشخص گردد و مربوط به کیفیت نادرست یا غیر استاندارد اجرا باشد بر عهده عوامل اجرا سنگکاری میباشد. همچنین رعایت موارد ایمنی تاکید گردیده و صحت اجرای موارد ایمنی مربوط به این مرحله کاری بر عهده کلیه عوامل اجرایی نما و کارگران ساختمانی است. تهیه لوازم ایمنی و مواد و مصالح استاندارد بر عهده کارفرماست و تجهیزات ایمنی لازم باید توسط کارفرما تهیه و در محل کارگاه موجود و در دسترس کارگران و تیمهای اجرایی، مهندسين کارگاه و تمام افراد حاضر در کارگاه متناسب با فعالیت انجام شده بوده و توسط آنان موارد ایمنی رعایت و از تجهیزات ایمنی استفاده کنند. مسئولیت تهیه مصالح استاندارد بر عهده مالک پروژه است. کنترل صحت اجرای عملیات بر عهده مجری پروژه و کارفرما بوده، و کارفرمای مالک پروژه عوامل اجرای نماکاری را انتخاب نمودند.

شرح فعالیت سنگ کاری ساختمان و سنگ کاری نما

- ۱- مطابقت ابعاد بازشوها با نقشه ها ۲- کیفیت بندکشی و یکنواختی بندها ۳- صحیح بودن اندازه و محل و نحوه اجرای درزهای انقطاع ۴- صحیح بودن لبه های آزاد، کنار در و پنجره ۵- اجرای صحیح محل قوطیهای برق، لوله آب و ... ۶- تمیزکاری نما (بخصوص محل تلاقی با سیمانکاریها) ۷- کنترل خطوط آبجکانهای زیر سقف تراسها و ... ۸- انتخاب ماسه مناسب و کنترل میزان سیمان مصرفی ۹- حفاظت بروفیلها، نمای سنگ و آجر مجاور ۱۰- کنترل مواد افزودنی به ملات ۱۱- نصب توری مرغی در سطح ستونها ۱۲- شمشه ای بودن سطوح پس از اجرای نما ۱۳- کنترل گونیا بودن نبش ها علی الخصوص در مجاورت بالکن ها ۱۴- اصلاح سطوح و نقاط آسیب دیده نما ۱۵- مرطوب نگهداشتن سطوح سیمانی تا دو روز در ایام گرم ۱۶- اجرای شاقول، قبان و ضربدري در نمای ساختمان ۱۷- نحوه دوغاب ریزی در پشت سنگ ها ۱۸- کنترل تراز بودن رج اول سنگ کاری ۱۹- پاک کردن پشت سنگ از غبار و خاک قبل از کارگذاری و دوغاب ریزی ۲۰-

مدرس دوره: پرژک محمدپور

| | |
|----|--|
| ۲۱ | سالم بودن سرامیک و کاشی و یکدست بودن سطح رعایت گردد و تمیز بودن پشت کاشی و سرامیک قبل نصب کنترل گردد |
| ۲۲ | پر بودن زیر سرامیک با ملات (لق تپودن) حصا چک شود |
| ۲۳ | برش صحیح در محل کفشور کاسه توالت انجام شود |
| ۲۴ | تمیز کاری و شستشوی کف قبل از اجرای کار رعایت شود |
| ۲۵ | برش کاری مناسب هم راستا بودن و دقت اجرای درزها الزامیست |
| ۲۶ | از ابزارهای استاندارد برای اجرای صحیح و دقیق استفاده شود |
| ۲۷ | اجرای صحیح، مناسب و کافی بین درزهای سرامیک برای جلوگیری از بلند شدن سرامیک با اتساع الزامیست |
| ۲۸ | کنترل گوتیایی سرامیک و هماهنگی با دیوارها و راهروها انجام شود |
| ۲۹ | توجه حسب مصرفی، توجه ملات مصرفی، سرامیک و کاشی و ابزار استاندارد الزامیست |

محل امضای کارفرما یا ذکر نام و نام خانوادگی و تاریخ:

نامه فوق به کارفرما تحویل شد.

محل امضای کاشیکار یا ذکر نام و نام خانوادگی و تاریخ:

نامه فوق به عوامل کاشیکار تحویل شد.

محل امضای عوامل اجرای کاشیکار یا ذکر نام و نام خانوادگی و تاریخ:

نامه فوق به عوامل اجرای کاشیکاری تحویل شد.

محل امضای مجری محترم یا ذکر نام و نام خانوادگی و تاریخ:

محل امضای ناظر معماری یا ذکر نام و نام خانوادگی و تاریخ:

بسمه تعالی

در جلسه بازدید از ساختمان به مالکیت آقای [موقع در] کلیه مراحل ذکر شده در چک لیست ذیل همین نامه به اطلاع، رویت و تایید کارفرما، مجری، و عوامل اجرایی کاشیکاری و سرامیک رسیده و همه موارد توضیح، تبیین و تفهیم گردید و اجرای آن مطابق با مقررات ملی برای عوامل اجرا، لازم الاجرا میباشد. بدیهیست هرگونه ایراد که بعد از استفاده ساختمان مشخص گردد و مربوط به کیفیت نادرست یا غیر استاندارد اجرا باشد بر عهده عوامل اجرای کاشیکاری میباشد. همچنین رعایت موارد ایمنی تاکید گردیده و صحت اجرای موارد ایمنی مربوط به این مرحله کاری بر عهده کلیه عوامل اجرای نما و کارگران ساختمانی است. تهیه لوازم ایمنی و مواد و مصالح استاندارد بر عهده کارفرما بوده و تجهیزات ایمنی لازم باید توسط کارفرما تهیه و در محل کارگاه موجود و در دسترس کارگران و تیم های اجرایی، مهندسین کارگاه و تمام افراد حاضر در کارگاه متناسب با فعالیت انجام شده بوده و توسط آنان موارد ایمنی رعایت شده و از تجهیزات ایمنی استفاده کنند. مسئولیت تهیه مصالح استاندارد بر عهده مالک پروژه است. کنترل صحت اجرای عملیات بر عهده مجری محترم پروژه و کارفرما بوده و کارفرمای مالک پروژه عوامل اجرایی کاشیکاری را انتخاب نموده اند.

| | اجرای کاشیکاری و سرامیک |
|----|--|
| ۱ | کامل بودن کارهای تاسیساتی و مراحل قبل اجرای کاشیکاری چک شود |
| ۲ | اجرای کامل لوله های تاسیساتی عبوری از کف |
| ۳ | تایید اجرای کامل کارهای تاسیساتی چک شود |
| ۴ | اجرای مابقیه روی لوله های تاسیساتی |
| ۵ | اجرا شدن عایق رطوبتی پای دیوار چک شود |
| ۶ | اجرای صحیح و مناسب درزهای بین کاشی |
| ۷ | تمیز بودن کف از مواد زائد چک شود |
| ۸ | گرم بندی و شیب بندی و پوکه ریزی به صورت صحیح و استاندارد اجرا شده و صحت اجرای آن چک شود |
| ۹ | کیفیت سطح تمام شده زیر کاشی و سرامیک چک شود |
| ۱۰ | کنترل رقوم کف تمام شده قبل و بعد اجرای کف با نقشه چک شود و چنانچه ایراد دارد با مجری و ناظر معماری مطرح شود |
| ۱۱ | تمکات پوکه ریزی کنترل گردد |
| ۱۲ | کنترل ضخامت کف سازی و ملات زیر کار رعایت گردد |
| ۱۳ | توجه بتن و ملات مورد استفاده استاندارد باشد |
| ۱۴ | اجرای صحیح مابقیه و گوتیای کتچ ها چک شود |
| ۱۵ | سیمکشی دیوار تا ارتفاع مناسب چک شود |
| ۱۶ | خروجی کفشور و قاضیها چک شود و اجرای کف سازی در اطراف آن مطابق استاندارد باشد |
| ۱۷ | کنترل تهایی عایق رطوبتی، عدم پارگی عایق، آسیب دیدگی، اتصال تادرست و آسیب دیدن در حین اجرای کف سازی رعایت شود |
| ۱۸ | اگر عایق دچار آسیب دیدگی بود حصا به مجری و کارفرما اعلام شده و تا قبل از اصلاح اجرای کف متوقف شود |
| ۱۹ | مناسب بودن شیب بندی زیر سرامیکهای فضای خیس کنترل شود |
| ۲۰ | یکنواختی و اندازه بودن بتنهای رعایت گردد و کیفیت دقناب و پرشدن بتنهای چک شود. |

در جلسه بازدید از ساختمان به مالکیت آقای واقع در کلیه مراحل ذکر شده در چک لیست ذیل همین نامه به اطلاع، رویت و تایید کارفرما، مجری، و عوامل اجرایی کاشیکاری و سرامیک رسیده و همه موارد توضیح، تبیین و تفهیم گردید و اجرای آن مطابق با مقررات ملی برای عوامل اجرا، لازم الاجرا میباشد. بدیهیست هرگونه ایراد که بعد از استفاده ساختمان مشخص گردد و مربوط به کیفیت نادرست یا غیر استاندارد اجرا باشد بر عهده عوامل اجرای کاشیکاری میباشد. همچنین رعایت موارد ایمنی تاکید گردیده و صحت اجرای موارد ایمنی مربوط به این مرحله کاری بر عهده کلیه عوامل اجرای نما و کارگران ساختمانی است. تهیه لوازم ایمنی و مواد و مصالح استاندارد بر عهده کارفرما بوده و تجهیزات ایمنی لازم باید توسط کارفرما تهیه و در محل کارگاه موجود و در دسترس کارگران و تیم های اجرایی، مهندسين کارگاه و تمام افراد حاضر در کارگاه متناسب با فعالیت انجام شده بوده و توسط آنان موارد ایمنی رعایت شده و از تجهیزات ایمنی استفاده کنند. مسئولیت تهیه مصالح استاندارد بر عهده مالک پروژه است. کنترل صحت اجرای عملیات بر عهده مجری محترم پروژه و کارفرما بوده و کارفرمای مالک پروژه عوامل اجرای کاشیکاری را انتخاب نموده اند.

اجرای کاشیکاری و سرامیک

| | |
|---|---|
| ۱ | کامل بودن کارهای تاسیساتی و مراحل قبل اجرای کاشیکاری چک شود |
| ۲ | اجرای کامل لوله های تاسیساتی عبوری از کف |
| ۳ | تایید اجرای کامل کارهای تاسیساتی چک شود |
| ۴ | اجرای ماهیچه روی لوله های تاسیساتی |
| ۵ | اجرا شدن عایق رطوبتی پای دیوار چک شود |
| ۶ | اجرای کامل کاشیکاری و سرامیک |

مدرس دوره: پرژک محمدپور

پسمه تعالی

کلیه موارد درج شده در جدول فوق به اطلاع کارفرما، مجری و نمایان و عوامل اجرای ایزولام و عایق های رطوبتی ساختمان رسیده است و مورد یادآوری و تاکید قرار گرفته است. لذا مسئولیت عدم رعایت موارد فنی و اجرایی بر عهده نمایان و عوامل اجرای ایزولام و کارفرما بوده، و هرکدام از موارد گفته شده باید در تمام طول پروژه رعایت گردد. تمام پندها جنبه الزامی برای رعایت دارد و مسئولیت عدم اجرای آن بعهده کارفرما و عوامل اجرای ایزولام و عایق های رطوبتی میباشد، که این برگه ها به آنها ابلاغ و متعهد می شود. همچنین مهندس ناظر معماری در بازدیدهای خود از پروژه وضعیت هر بند را کنترل مینماید. همچنین به علت عدم الزام اقامت دائم دستگاه نظارت در پروژه توسط قانون، پدیدهی است رعایت این مورد و کنترل آن بعهده کارفرما و مجری است. دریافت و امضای این برگه ها و پندها توسط کارفرما جنبه اطلاع رسانی از طرف دستگاه نظارت دارد که رعایت آن الزامی است. ضمناً توضیحات مهندس ناظر در هر بند، تکمیل کننده نظر مهندس ناظر نسبت به آن بند خواهد بود. اگر در تعبیر هرکدام از موارد بالا و کل مطالب این اسناد تشکیکی پیش آید، حتماً باید کتیباً از مهندس مربوطه استعلام گردد. امضای این اوراق توسط کارفرمای امضا کننده، به منزله رسید دریافت این اسناد و قبول تعهدات مقرر در این اسناد است. با توجه به مرحله ای و غیر مقیم بودن دستگاه نظارت، مالک مکلف است در صورتیکه تغییراتی از قبیل تغییرات کلی یا جزئی، تغییرات در اندازه ها یا جنس مصالح یا هر نوع تغییرات نسبت به نقشه های رسمی رخ دهد را باید بلافاصله و در اسرع وقت کتیباً به مهندس ناظر معماری گزارش دهد و عدم اطلاع دادن کتیبی، فارغ از اینکه تغییر انجام یافته به لحاظ فنی مورد قبول ناظر خواهد بود یا نه؛ به منزله رضایت رسمی کارفرما (مالک) از وضعیت موجود و پذیرش مسئولیت اجرای آن مرحله تلقی خواهد شد.

+

شرح فعالیت ایزولاسیون رطوبتی

| | |
|----|--|
| ۱ | صاف و تمیز بودن کف ها |
| ۲ | خشک بودن سطح سیمانکاری |
| ۳ | دمای مناسب هوا در زمان اجرا |
| ۵ | نوع و کیفیت عایق |
| ۶ | اجرای کف خواب ها مطابق نقشه |
| ۷ | تعداد لایه ها مطابق نقشه |
| ۸ | میزان رقی هم افتادن لایه عایق و جهت آن |
| ۹ | یکنواختی سطح و مناسب بودن روش |
| ۱۰ | تست آب بندی |
| ۱۱ | کنترل حداقل شعاع انحنای خم در محل تماس با سطح قائم ۲۰.۵ سانتیمتر |
| ۱۲ | اتصال کامل سطح عایق به لایه زیرین |
| ۱۳ | ادامه لایه عایق به داخل کف خواب |
| ۱۴ | جهت اجرای عایق از سمت کفشور به بیرون |

اجرای لایه محافظ

| | |
|----|---|
| ۱۵ | رقی هم افتادن حداقل ۱۰ سانتیمتر لایه های ایزوله اورلی |
| ۱۷ | کنترل ارتفاع سطوح عمودی و افقی ایزولاسیون براساس مشخصات فنی در جاتیپناه |
| ۱۸ | اجرای کف خواب بر روی لایه اول و سپس اجرای ساینر لایه ها بر روی کف خواب |
| ۱۹ | خشک بودن سطح زیرین لایه ایزوله |
| ۲۰ | کنترل درجه حرارت مناسب عایق در زمان اجرا کمتر از ۳۰ °C |
| ۲۱ | کنترل دمای هوا در زمان اجرا حداقل ۵ °C |
| ۲۲ | کنترل شیب بندی سطوح زیرین طبق مشخصات فنی |
| ۲۳ | کنترل محل گودی و لوله فاضلاب توات از لحاظ آب بندی و فاصله با دیوار مجاور و همسطح بودن سطح بالایی سیون ها با سطح سیمان کاری |
| ۲۴ | محافظت سطح عایق تا اجرای مرحله بعدی (پلاستر سیمانی) از آسیب، سوراخ و گسستگی |
| ۲۵ | سیمانکاری و اجرای عایق کاری حداقل ۳۰ سانت رقی دیوارها |
| ۲۶ | نصب ایزوگام دو لایه در محل پایه های تاسیسات |
| ۲۷ | رعایت شیب دهی به سمت آبراه یا ناودان |
| ۲۸ | نقطه انتهایی نصب ایزوگام در پشت بام به سمت پائین باشد |
| ۲۹ | رعایت موارد ایمنی مربوط به کار در ارتفاع و کار با مشعل و گاز و آتش |
| ۳۰ | حین کار کفش غیر استاندارد پوشیده نشود (کفش عاج دار) و در اندازه شعله در حد مجاز باشد بطوری که حرارت متناسب با استقامت ایزوگام باشد. |
| ۳۱ | مراقب از ایزوگام در زمان انتقال به پشت بام و آسیب ندیدن آنها. |
| ۳۲ | داشتن ضمانت نامه و استاندارد برای محصول مورد استفاده |
| ۳۳ | کنترل عدم وجود مواد گچی، آهکی زیر عایق رطوبتی |
| ۳۴ | برگشت لایه افقی عایق رطوبتی رقی سطح قائم کرسی بدون قطع آن |

این نامه در ۲ صفحه تنظیم و به امضای کارفرما، مجری پروژه، و عوامل اجرای ایزولام و عایق های رطوبتی رسیده و طی بازدید کارگاه ساختمانی مورخ تنظیم گردیده است.

محل امضای عوامل اجرای ایزولاسیون و عایق کاری

محل امضای کارفرما یا نماینده قانونی ایشان

محل امضای مجری پروژه

محل امضای ناظر معماری

نکات فنی و حقوقی در خصوص نظارت

- نظارت مهندسان بر عملیات اجرای ساختمان، **نظارت مستمر** می باشد که از زمان صدور پروانه ساختمان آغاز و با صدور گواهی پایان کار خاتمه می یابد.
- نظارت مستمر به معنای این است که مهندس ناظر باید ساختمان تحت نظارت خود را زیر نظر داشته باشد
- **عدم حضور روزانه مهندس ناظر** تخلف نبوده بلکه **عدم داشتن مستندات** می تواند برای او آثار حقوقی و خسارتی داشته باشد.
- در واقع خروجی نظارت مستمر وی از لحاظ حقوقی توسط گزارشات مرحله ای، دستور کارها و مکاتبات او خواهد بود.

۱- دانش فنی و سواد حرفه ای

مهندس ناظر باید به موارد زیر اشراف داشته و به روز رسانی اطلاعات، در زمینه مصالح نوین و روشهای اجرایی جدید انجام دهد:

- مقررات ملی ساختمان
- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه اجرایی آن،
- ضوابط شهرداری مرتبط با مهندس ناظر از جمله ماده ۵، ماده ۱۰۰ و ماده ۵۵ قانون شهرداری ها
- قانون کار
- آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی (وزارت کار و امور اجتماعی)
- مشخصات فنی عمومی کارهای ساختمانی (نشریه ۵۵)
- قوانین و ضوابط بیمه های مهندسی با کلوزهای مربوطه

۲- مهارت گزارش نویسی، مکاتبات و دستور کارها:

- توجه به شیوه نگارش نامه های اداری، دستور کارها و خصوصاً گزارش نویسی محکمه پسند
- استفاده از ادبیات مهندسی و حقوقی
- حتماً گزارش را در موعد ثبت نمایید. ناظر نمی تواند گزارش تخلف فنداسیون را در سقف سوم به مرجع صدور پروانه تحویل دهد. ارائه گزارشات فنی در موعد به مراجع ذیربط باعث تبرئه ناظر خواهد شد
- حتماً مخاطب شما در گزارشات ، مرجع صدور پروانه باشد.
- به بندهای قانون در گزارشات خلاف دار ، استناد نمایید.
- حتماً مستندات را پیوست گزارش کنید. عکس، مکاتبات بین ناظر و محاسب، دستور کار
- در فرم گزارش مرحله ای، چنانچه توقف کار ساختمانی درخواست نشده و عبارت «خلاف دارد» ذکر نشده باشد، برای شهرداری به معنای تایید کار انجام شده است.

- در صورت اجرای کار توسط پیمانکار فاقد صلاحیت، کارگران فاقد گواهینامه و یا کارگران اتباع غیر ایرانی، مراتب را به بازرسی اداره کار گزارش دهید و رسید دبیرخانه دریافت نمایید.
- در صورت عدم رعایت **موارد ایمنی**، و عوامل خطر آفرین، طی نامه کتبی موارد را به مالک/ سازنده/ مجری ابلاغ نماید. در صورت عدم همکاری، مراتب را طی گزارش مرحله ای و نامه به شهرداری، نظام مهندسی، اداره بازرسی کار، و آتشنشانی اطلاع دهید و رسید دبیرخانه ای دریافت نمایید.
- در موارد مربوط به عدم رعایت ایمنی که احتمال خسارت جانی وجود دارد، ناظر باید **دستور توقف** عملیات را تا اصلاح موارد ایمنی، با گزینه خلاف دارد، به مرجع صدور پروانه اعلام نماید.
- **به هیچ عنوان** در تخلفات فنی، دستور توقف عملیات را صادر نکنید. در مورد عدم رعایت صرفا موارد فنی و مقررات ملی، طی گزارش مرحله ای از شهرداری بخواهد که مالک/ سازنده/ مجری را موظف به اصلاح تخلفات قبل از هرگونه پوشش نماید. **ناظر حق ندارد** در اینگونه موارد **دستور توقف** برای کل کار صادر نماید مگر اینکه عدم ایمنی هم در گزارش ذکر کرده باشد.

- **به هیچ عنوان** در گودبرداری ها دستور توقف صادر نکنید. در صورت تعطیلی کارگاه و ریزش دیواره ها و خسارات جانی یا مالی، مهندس ناظر یکی از اصلیتین سببها میباشد. در این مواقع ناظر باید با آرام کردن جو کارگاه، در جهت ایمن سازی دیواره و اجرای سازه نگهبان برآید.
- در ارائه دستور کار کتبی، از رونوشت نامه به مالک / سازنده / مجری **رسید بگیرد** و در صورت استنکاف از تحویل، از طریق اظهار نامه قضایی اقدام شود. این برگه جزو اسناد رسمی دارای اعتبار محسوب می شود.
- حتماً **گزارشات ایمنی را به بازرسی اداره** کار نیز تحویل دهید تا سریعاً وارد عمل شوند.
- بهتر است قبل از صدور گزارش خلافدار، با مالک جهت اصلاح تخلفات فنی مکاتبه کرده و **مهلت اصلاح قرار دهید**. در مواردی که میتوان تخلف را اصلاح کرد، به مالک دستور کار کتبی داده و در یک مدت معین کار را تحویل بگیرد. اگر مالک اقدامی نکرد این مورد را گزارش کرده و دستور کار را نیز پیوست نمایید.
- از کلی گویی در گزارشات خودداری نمایید. نوشتن جمله خاص در گزارش مانند: کلیه موارد ایمنی باید توسط سازنده رعایت گردد، به هیچ عنوان **رافع مسئولیت ناظر نمی باشد**.

۱۰ دلیل اصلی محکومیت‌های قضائی و انتظامی و شکایت از مهندس ناظر ساختمان، طراح و مجری

می‌شود

۱. حذف پارکینگ

۲. عدم رعایت درز انقطاع

۳. عدم رعایت بر و کف ساختمان

۴. عدم نصب آسانسورهای استاندارد

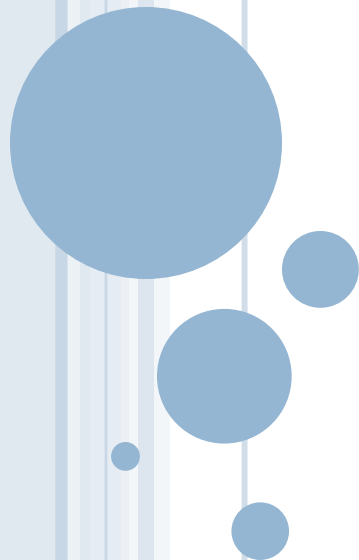
۵. اجرانشدن اسکوپ در نمای ساختمان

۷. عدم اجرای دریچه تبادل هوا عامل فاجعه مرگ خاموش

۸. اجرای نامناسب اسکلت بتونی ساختمان که موجب اجرای طرح تقویت شود

۹. رعایت نکردن موارد ایمنی

۱۰. صدور پایان کار قبل از اصلاح تخلفات دسته ۳ و ۴



تخلفات که در دسته‌بندی وظایف ناظر ساختمان قرار می‌گیرند

در صورت صدور پایان کار، می‌توانند برای مهندسان ناظر و مجری مشکلات حقوقی در بر داشته باشند

گروه اول تخلفات ساختمانی

این گروه از تخلفات چندان جدی و مشکل آفرین نیستند. جابجائی سرویس بهداشتی و حمام در پلان واحدها

احداث سرویس بهداشتی در زیرپله و یا حیاط ساختمان عدم اجرای پنجره دو جداره عدم رعایت مبحث ۱۹،

عدم نصب صندوق پستی

وظیفه مهندس ناظر در مواجهه با چنین تخلفاتی:

در مرحله مربوطه و در موعد آن تخلف را در گزارش خود ذکر میکند و به ناظرین مربوطه اطلاع میدهد.

اما در زمان پایانکار به دلیل وقوع چنین تخلفاتی از دادن گزارش پایانکار امتناع نمی‌نماید.

گروه دوم تخلفات ساختمانی:

تخلفاتی که شهرداری نسبت به آنها حساسیت بالا دارد و ممکن است کار به کمیسیون ماده ۱۰۰ بکشد.

(کوچک کردن ابعاد پاسیو و یا راه پله و یا آسانسور و یا لابی و کلاً کوچک شدن ابعاد مشاعات ساختمان، کوچک و یا بزرگ شدن سطح اشغال ساختمان، کم و یا زیاد شدن ارتفاع طبقات و ارتفاع کلی ساختمان، تبدیل یک واحد به دو واحد و یا بالعکس، تبدیل واحد یک خوابه به دو خوابه و یا بالعکس، تغییر محل آشپزخانه و پذیرایی در پلان و یا به طور کل تغییر در تأمین نور فضاهای اصلی ساختمان، اجرای شیب رمپ بیش از ۲۰ درصد، حذف جک معلول، تغییر ارتفاع پله، تغییر قطر لوله های تأسیسات مکانیکی، تغییر قطر سیمها و لوله های تأسیسات برقی، تغییر سطح اشغال و ...)

وظیفه مهندس ناظر در مواجهه با چنین تخلفاتی؛

- ۱- در همان موعد مربوطه تخلف را در گزارش مرحله ای منعکس مینماید.
- ۲- از مالک میخواهد برای تغییرات صورت گرفته ازسوی طراحان مربوطه تأییدیه اخذ و تسلیم ناظر نماید تا به پیوست گزارشات مرحله ای در موعد مربوطه توسط مهندس ناظر ثبت گردد.
- ۳- ناظر حتماً قبل از ثبت گزارش پایانکار از مالک تقاضای گواهی عدم خلاف از شهرداری مینماید

گروه سوم تخلفات ساختمانی:

تخلفاتی که احتمال وقوع حادثه در زمان بهره برداری ایجاد مینمایند

(لق بودن نرده های بالکنها، عدم اسکوپ سنگ نما، استاندارد نبودن نرده های راه پله و بالکنها، کم بودن ارتفاع جان پناه بام، عدم اجرای کف پنجره و نرده ها حداقل ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر، عدم اجرای فیوز محافظ جان در تأسیسات برقی، اجرا نشدن همبندی در تأسیسات برقی، عدم اجرای دریچه تبادل هوا، ایرادات دودکشهای بخاریها و پکیجها، نصب کنتور و تابلوهای برق در معرض بارندگی بدون پیش بینی محافظتهای لازم و ...)

وظیفه مهندس ناظر در مواجهه با چنین تخلفاتی؛

باید در موعده گزارش شده باشند.

اما در پایانکار با توجه به احتمال وقوع حادثه و به بار آوردن خسارات جانی و مالی

مهندس ناظر دستور به رفع و اصلاح این تخلفات بدهد.

بدین معنی که در صورت مشاهده چنین تخلفاتی به هیچ عنوان نباید گزارش اتمام عملیات ثبت گردد.

گروه چهارم تخلفات ساختمانی

تخلفاتی که اشکالات عمده سازه ای ایجاد مینمایند و به سادگی قابل رفع و اصلاح نیستند البته در صورت متوقف نمودن کار در همان ابتدای مشاهده جزئی ترین ایرادات سازه‌ای کار به اینجا نمیکشید هیچگاه کار به گروه چهارم تخلفات ساختمانی نباید کشیده شود.

مثال؛ عدم جاگذاری میلگردهای تقویتی در فونداسیون و تیرهای بتنی، مردود بودن آزمایشهای مقاومت مشخصه بتن در سازه بتن آرمه، اجرای اشتباه فونداسیون، ایرادات فاحش جوشکاری ...

وظیفه مهندس ناظر در مواجهه با چنین تخلفاتی؛

ناظر به هیچ عنوان نباید برای چنین ساختمانی گزارش اتمام و پایانکار ثبت نماید همچنین حتماً باید در موعد گزارش داده باشد. اگر مرجع صدور پروانه به هردلیل از ادامه عملیات جلوگیری ننمود و کار با همان وضعیت به اتمام رسید، ناظر با ذکر مجدد موارد عدم استحکام در آخرین گزارش ساختمان، به مالک اعلام مینماید که به هیچ وجه گزارش پایانکار صادر نخواهد کرد و تنها راه تعویض ناظر خواهد بود. در این شرایط متأسفانه همکاران بی اطلاعی هستند که این اشتباه را مرتکب شده و پایانکار چنین ساختمانهایی را علیرغم گزارش عدم استحکام ناظر قبلی میپذیرند و برگ استحکام صادر میکنند تا مالک بتواند پایانکار بگیرد.

بهره برداری از ساختمان بدون گواهی پایانکار

ناظر حتماً باید طی گزارشی این موضوع را به شهرداری اعلام و از شهرداری تقاضای تخلیه ساختمان و الزام مالک به اخذ گواهی پایانکار نماید.

در بسیاری موارد شهرداری به ارسال نامه اخطاریه به مالک بسنده میکند. **حداقل فایده این گزارش براءت مهندس ناظر** در حوادث احتمالی خواهد بود. این گزارش باید هر سه ماه توسط مهندس ناظر در سامانه شهرداری ثبت گردد.

“به اطلاع شهرداری محترم میرساند؛ مالک بدون اخذ گواهی پایانکار و بدون اخذ استاندارد آسانسور و بدون رعایت سایر موارد ایمنی اقدام به بهره برداری و سکونت در تعدادی از واحدها نموده که غیر مجاز است. لذا خواهشمند است در اسرع وقت نسبت به تخلیه واحدها از ساکنین و الزام مالک به اخذ پایانکار اقدام نمایید.”

شرح وظایف مهندسان ناظر – ناظر معماری

مرحله اول: قبل از عملیات اجرایی ساختمان

- هماهنگی با ناظر هماهنگ کننده به طور مستمر و همفکری، همکاری و ارتباط پیوسته با سایر ناظران
 - دریافت نسخه اصل نقشه های معماری ممهور به مهر طراح و مرجع صدور پروانه
 - باید قبل از شروع عملیات اجرایی به اتفاق سایر ناظرین از محل پروژه بازدید کند
 - بررسی کامل نقشه های مصوب، به منظور رفع ابهام و انطباق نقشه های معماری با سایر نقشه ها
 - بررسی مشخصات هندسی و حدود اربعه ساختمان و تأیید تطابق مشخصات با نقشه و پروانه ساختمان
 - بررسی درختان موجود در پروژه بر اساس تاییدیه فضای سبز شهرداری
- توصیه:** در صورت وجود مغایرت، نواقص و عدم تطابق باید موارد توسط ناظر هماهنگ کننده (قبل از تحویل برگه شروع به کار)، بصورت کتبی به مالک/ سازنده/ مجری اعلام شود که جهت رفع نقص به طراحان نقشه ها مراجعه نماید و پس از اصلاح موارد، عملیات اجرایی آغاز شود. مهندسین طراح ملزم به رفع موارد ذکر شده می باشند.

مرحله دوم: حین عملیات اجرایی ساختمان

در مرحله خاکبرداری و فونداسیون

- کنترل عمق خاکبرداری در انطباق با نقشه های معماری
- کنترل بر و کف پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب. در صورت عدم توانایی مهندس ناظر در اندازه گیری بر و کف، باید از شهرداری درخواست بازدید کارشناس نماید.
- کنترل کدهای زیر و روی فونداسیون ها، شناژها و جانمایی آنان. هرگونه مغایرت را بصورت کتبی به مالک/ سازنده/ مجری و مهندس هماهنگ کننده ابلاغ و از آنان رسید دریافت نماید.
- کنترل جانمایی ستون ها به منظور حذف نشدن پارکینگ ها و کنترل مضاعف سطح اشغال. بروز اشتباه در اندازه گیری فاصله دهانه ستون ها و در نتیجه حذف پارکینگ ها در اثر غفلت ناظر معماری و یا گزارش خارج از موعد، محکومیت های مالی و انتظامی برای وی در پی خواهد داشت.
- کنترل رعایت درز انقطاع در هماهنگی با ناظر سازه.
- کنترل جانمایی چاله آسانسور و پلکان در هماهنگی با ناظر سازه.
- کنترل ایمنی افراد و کارگاه در این مرحله از ساخت و ارایه دستورات لازم کتبی و دریافت رسید

- کنترل رعایت درز انقطاع.
- کنترل جانمایی و ابعاد چاله آسانسور و پلکان در هماهنگی با ناظر سازه.
- کنترل کدها و ابعاد راه پله و پاگردها، شیب شمشیری پله ها، تعداد پله ها با احتساب نازک کاری.
- کنترل ارتفاع هریک از طبقات از جمله ارتفاع پارکینگ های ساختمان مطابق با نقشه های مصوب
- کنترل زوایای قائم و ناشاغولی ستون ها، در هماهنگی با ناظر سازه.
- کنترل نقشه های معماری با سازه و عدم مغایرت بادبندها و دیوارهای برشی با نقشه های معماری.
- کنترل ابعاد نورگیرها با احتساب نازک کاری.
- کنترل نقشه های جزییات سازه نگهدارنده نما و ارائه دستورکار برای پیش بینی الحاقات لازم
- کنترل ایمنی افراد و کارگاه در این مرحله از ساخت و ارایه دستورات لازم در صورت نیاز

مرحله سقف ها

- کنترل ابعاد نورگیرها، آسانسورها و سایر باز شوها با احتساب نازک کاری، قبل از بتن ریزی سقف هر طبقه
- کنترل محل داکت ها به جهت جلوگیری از تخریب سقف ها و سازه اصلی در هماهنگی با ناظر تاسیسات و ناظر سازه، قبل از بتن ریزی سقف هر طبقه
- کنترل پیش بینی تمهیدات مربوط به اجرای سقف کاذب مطابق با نقشه ها و به جهت جلوگیری از تخریب تیرچه ها و یا آسیب زدن به سقف اصلی در هماهنگی با ناظر سازه
- کنترل اجرای وال پست یا وادار عمودی، جهت اجرای صحیح دیوارهای پیرامونی، بازشوها، دیوارهای داخلی و در انطباق با آیین نامه ۲۸۰۰ و نقشه ها، در هماهنگی با ناظر سازه.
- کنترل مجدد شیب شمشیری پله قبل از بتن ریزی

مرحله سفت کاری

- کنترل مجدد رعایت درز انقطاع
- کنترل اجرای سفت کاری و تیغه بندی داخلی و خارجی در انطباق با نقشه ها
- کنترل مواد و مصالح ساختمانی استاندارد
- کنترل بلوکاژ، کرسی چینی ها، ابعاد و اندازه دیوارها و کدهای سقف ها با احتساب نازک کاری
- کنترل سطح اشغال ساختمان ابعاد پارکینگ ها، انباری ها، راهروها، آسانسور ها، پله ها، لابی ها، حیاط خلوت ها، فضاهای باز و همچنین کنترل مساحت و عمق نورگیری فضاهای داخلی، و درب ها
- کنترل ابعاد آسانسور و راه پله (در اسکلت بتنی محاسبه شانه گیر به شانه گیر تیر های بتنی)
- کنترل ضخامت دیوارها و مصالح مورد استفاده در دیوارهای خارجی و داخلی
- کنترل اجرای صحیح وادارهای عمودی وال پست ها و وادارهای افقی با همکاری مهندس سازه.
- اجرای وال پست از نظر الزامات سازه ای و لرزه ای بر عهده ناظر سازه و کنترل اجرای دیوارهای داخل والپست بر عهده ناظر معماری می باشد.
- کنترل اجرای صحیح تیغه های داخلی و اتصال میان تیغه ها و سقف
- کنترل پخ ها، و مقدار پیش آمدگی و ارتفاع آزاد کنسول ها نسبت به معابر مطابق با پروانه و نقشه

- کنترل مجدد اجرای جزئیات نماسازی، شاسی کشی و دیتیل سازه نگهدارنده نما به تاییدیه محاسب.
- کنترل نصب نعل درگاهها و یا مهار چارچوبهای درب ها و پنجره ها به سازه اصلی ساختمان.
- کنترل ابعاد بازشوها و ارتفاع پنجره ها از کف تمام شده
- کنترل مجدد اجرای صحیح داکت های تاسیساتی در هماهنگی با ناظران مکانیک و برق
- کنترل کروم بندی و شیب بندی سطح بام و کنترل ارتفاع جانپناه بام.
- کنترل فضای سبز بام و زیرسازی های لازم جهت زهکشی مناسب، مطابق با جزییات نقشه مصوب.
- کنترل فضای سبز و شیب بندی محوطه، مطابق با نقشه های مصوب
- کنترل شیب بندی رمپ پارکینگ ها و ابعاد دهانه ورودی رمپ، مسیر حرکت و چرخش اتومبیل
- کنترل اجرای صحیح وال پست دیوارهای محوطه، جهت مقاومت در برابر باد و سایر عوامل جوی
- کنترل ایمنی افراد و کارگاه: نصب جان پناه و نرده حفاظتی موقت در اطراف پرتگاه ها، استفاده از تجهیزات مناسب توسط کارگران، دیوی اصولی مصالح، استحکام داربست ها، استفاده از کمربند، عرض مناسب سکوی کار بر روی داربست و....
- تنظیم گزارش مرحله ای مربوط به این مرحله از ساخت.

مرحله نازک کاری

- کنترل اجرای نازک کاری در انطباق با جدول نازک کاری،
- کنترل کیفیت و استاندارد مواد، مصالح ساختمانی
- کنترل اجرای عایق حرارتی در دیوارهای مجاور فضاهای کنترل نشده، نماها، کف طبقه اول و سقف آخر.
- کنترل عایقکاری رطوبتی فضاهای تر، کف
- کنترل جزئیات اجرایی عایق بندی صوتی
- کنترل استانداردهای آتش نشانی
- کنترل انطباق اجرای نماهای داخلی و خارجی مطابق نقشه های مصوب کمیته نما و جدول نازک کاری.
- کنترل عدم رویت تاسیسات در نماهای اصلی ساختمان.
- کنترل نورپردازی نما در انطباق با نقشه مصوب نما و هماهنگی با مهندس ناظر برق.
- کنترل جزئیات نحوه اتصال نرده دست انداز پله و یا نرده تراس ها و سایر عناصر الحاقی به سازه
- کنترل پوشش مناسب درز انقطاع با مصالح ترد و انعطاف پذیر
- کنترل قرنیز، کف پنجره، باران گیر و کنترل آبچکان ها در تمام سطوح نما، نورگیرها و درپوش جانپناه بام.

- کنترل نحوه اجرای جزییات سقف کاذب و کف کاذب از نظر انطباق با نقشه های مصوب معماری.
- کنترل نهایی ابعاد پلکان و مصالح نازک کاری آن از لحاظ جنس، مقاومت در برابر حریق، مضرس بودن
- کنترل نوع، ابعاد و جنس درها و پنجره ها از نظر انطباق با نقشه مصوب معماری و جدول نازک کاری
- کنترل جهت بازشوی درها در واحدهای معلول و کنترل ضوابط معلولین، پارکینگ و جک معلول و...
- کنترل اجرای جهت سرویسها و نحوه صحیح نصب تجهیزات بهداشتی هماهنگ با ناظر مکانیک.
- کنترل جزییات کفسازی (مصالح، شیب، عایق و...) از نظر انطباق با نقشه های مصوب
- کنترل ارتفاع نردها و جانپناه ها، و فاصله قیدهای عمودی نرده ها
- کنترل نحوه پیاده کردن و اجرای محوطه سازی و جنس مضرس مصالح کفسازی
- کنترل نحوه اجرای جزییات معماری مربوط به علائم و تابلوها .
- کنترل نصب صندوق پستی
- مستند سازی و ثبت تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان
- کنترل دپوی اصولی مصالح و نخاله ها در سطح کارگاه و توجه به بهداشت محیط زیست و کارگاه.
- کنترل ایمنی افراد و کارگاه

مرحله سوم: بعد از عملیات اجرایی ساختمان (که به عهده ناظر معماری و ناظر هماهنگ کننده می باشد)

- بررسی تخلفات ساختمان بطور دقیق و از چهار منظر قبل از دادن گزارش اتمام عملیات و برگه پایانکار

الف- تخلفات جزئی مغایر با نقشه ها، مثل جابجایی تیغه چینی ها و... که در صورت تامین نور فضاها و تهیه نقشه ازبیلت معماری، مانعی جهت دادن پایانکار ساختمان وجود ندارد.

ب- تخلفات مربوط به ضوابط شهرداری، مثل تغییر کاربری یا تغییر ابعاد نورگیرها و راه پله ها یا افزایش ارتفاع ساختمان و یا حذف پارکینگ ها و... که باید قبل از پایانکار، تاییدیه مهندس محاسب و برگه گواهی عدم خلاف از طرف شهرداری اخذ شود و سپس پایانکار داده شود.

ج- تخلفات مربوط به مقررات ملی ساختمان مانند لق بودن و استاندارد نبودن نرده ها، اسکوپ نشدن سنگ نما، کوتاه بودن ارتفاع جانپناه، عدم نصب درب مقاوم حریق، که باید تمام موارد قبل از پایانکار برطرف گردد.

د- تخلفاتی که باعث عدم استحکام سازه می شود مثل حذف عناصر سازه ای مانند حذف بادبندها، تایید

نشدن تست بتن و میلگرد، اجرای غیر اصولی عناصر سازه ای مانند استفاده از خرده سفال یا یونولیت در دال بتنی، که در این حالت از دادن پایانکار اجتناب بورزید

- تنظیم گزارش مرحله ای اتمام عملیات معماری و ارایه به ناظر هماهنگ کننده به همراه دریافت رسید کتبی

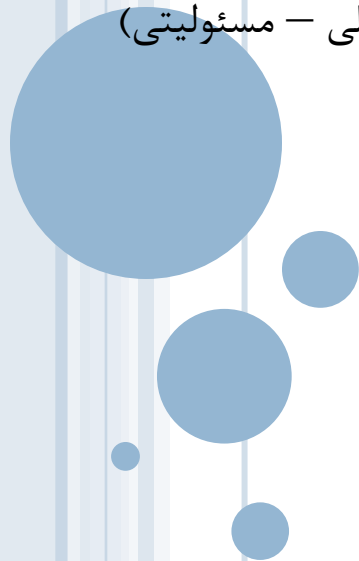
- تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان در حیطه وظایف خود

۳ بیمه نامه های اصلی پروژه های ساختمانی

بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان ساختمانی (جانی)

بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال اموال مجاور (مالی)

بیمه نامه مسئولیت حرفه ای مهندسین طراح - محاسب - مجری - ناظر (جانی - مالی - مسئولیتی)



بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان ساختمانی (جانی)

این کلوزها به تایید بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران رسیده است

کلوز شماره ۱: پوشش حوادث ناشی از وسایل نقلیه موتوری

کلوز شماره ۲: پوشش جبران هزینه های پزشکی

کلوز شماره ۳: پوشش مطالبات تامین اجتماعی پرداخت معادل ده سال مستمری (عدم پرداخت سازمان تامین اجتماعی)

کلوز شماره ۴: پوشش مسئولیت بیمه گذار در قبال اشخاص ثالث

کلوز شماره ۵: پوشش بیمه ای افزایش ریالی دیه تا ۱، ۲، یا ۳ سال (۱، ۲، یا ۳ بار)

کلوز شماره ۶: پوشش تعدد دیات و دیات غیرمصری

کلوز شماره ۷: پوشش مأموریت خارج از کارگاه (مکان فعالیت) کارکنان

کلوز شماره ۸: پوشش مسئولیت مجری ذیصلاح ساختمان

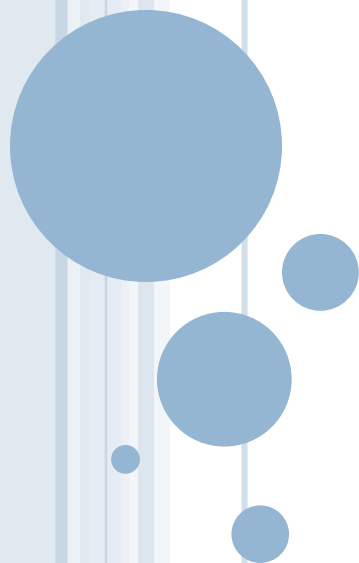
کلوز شماره ۹: پوشش نوسان تعداد کارکنان تا ۲۰ درصد زمان صدور بیمه نامه

کلوز شماره ۱۰: پوشش غرامت دستمزد روزانه (عدم پرداخت سازمان تامین اجتماعی)

کلوز شماره ۱۱: پوشش هزینه های دستمزد پرداختی به کارشناس یا هیات کارشناسی

کلوز شماره ۱۲: پوشش مسئولیت بیمه گذار در قبال کارکنان عوامل اجرایی

کلوز شماره ۱۳: پوشش مسئولیت بیمه گذار در قبال شخص عوامل اجرایی (یا پیمانکاران)



کلوز پوشش بیمه ای در اماکن وابسته به کارگاه (۲۴ ساعته)

کلوز پوشش بیمه‌ای مهندسین ناظر و طراح

کلوز پوشش بیمه‌ای مسئولیت پیمانکاران فرعی

کلوز پوشش بیمه‌ای پرداخت خسارت بدون رای دادگاه

کلوز پوشش بیمه‌ای جبران هزینه های پزشکی بدون اعمال تعرفه

کلوز پوشش بیمه‌ای صدمات جسمانی ناشی از حوادث نا مرتبط با نوع فعالیت

بیمه نامه مسئولیت مدنی در قبال اموال مجاور (مالی) گودبرداری - شرط بازدید ملک و پلاکهای مجاور از

طرف شرکت بیمه - شرط خرید بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان ساختمانی در صورت فروش

بیمه نامه مسئولیت مدنی در قبال اموال مجاور توسط شرکت بیمه - یکساله کفایت بسته به شرایط اجرا

(تخریب، گودبرداری، نیلینگ، اجرای فونداسیون و ...)

توجه ناظر بدون بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان ساختمانی (جانی)، و بیمه نامه مسئولیت

مدنی در قبال اموال مجاور (مالی) اجازه شروع به کار ندهد.

توجه به موضوع بازه مجاز سنی کارگران ۱۸ - ۶۲ و توجه به موضوع به کارگیری کارگران خارجی فاقد پروانه کار

بیمه نامه مسئولیت حرفه ای مهندسین طراح و ناظر

موضوع بیمه نامه :

عبارت است ، از مسئولیت حرفه ای بر اساس رشته فعالیت و پروانه شغلی و حرفه ای و همچنین پست سازمانی شما (عمران ، معماری ، مکانیک ، گاز و برق) در قبال ملک ، مالک ، تاسیسات شهری اشخاص ثالث (حقیقی و حقوقی) و کارکنان اجرائی پروژه ساختمانی اعم از (اتباع خارجی و یا خارج از سن قانونی) ، بدین معنی که چنانچه در نتیجه سهل انگاری ، قصور ، خطا ، غفلت و یا اشتباه حرفه ای شما در محل ملک مورد محاسبه یا طراحی و یا نظارت ، خسارت جانی و مالی به ملک ، مالک ، اشخاص ثالث و کارگران پروژه ساختمانی و یا تاسیسات شهری که در زمان اعتبار این بیمه نامه وارد آید و شما مسئول جبران آن شناخته شوید ، حتی کارهای پایان کار داده شده و یا در زمان بهره برداری ، بیمه گر پس از احراز مسئولیت شما نسبت به جبران خسارت اقدام می نماید .

ما خسارات ناشی از خطر های زیر را جبران خواهیم کرد .

۱- هر نوع حادثه ای که منجر به خسارات مالی یا جانی به افراد یا املاک گردد و دادگاه شما را به عنوان مهندس ناظر یا محاسب و یا طراح ملزم به پرداخت خسارت نماید آن را جبران خواهیم نمود.

۲- خسارات جانی که به کارگران ساختمانی یا اشخاص ثالث وارد آید تحت پوشش است .

۳- خساراتی که ناشی از گود برداری- کارشناسی ماده ۲۷ یا ریزش گود - نشست ساختمان های مجاور یا سایر خسارات بر اساس رشته فعالیت و پروانه شغلی شما ، ترکیدگی و نشست لوله های گاز و یا مسمومیت با گاز مونواکسید کربن ، اتصال سیم های برق و برق گرفتگی ، آتش سوزی در کارگاه های ساختمانی و عمرانی ، خرابی تاسیسات و سقوط اشیاء از چاله های آسانسور و ارتفاع و ریزش نما و یا هر حادثه ای که بواسطه آن دادگاه شما را ملزم به جبران خسارت نماید ، ما آن را جبران خواهیم نمود.

۴- بند ۱ ماده ۶۶ قانون تامین اجتماعی : مطالبات سازمان تامین اجتماعی و یا سازمان خدمات درمانی برای مهندسین طراح یا ناظر بابت هزینه های قانونی شامل معالجه ، غرامت ، مستمري و ... ناشی از حادثه منجر به فوت و یا بروز و نقص عضو کارگران و پیمانکاران ساختمان تحت نظارت و طراحی بیمه گزار بر اساس مفاد قانون تامین اجتماعی تا سقف ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال تحت پوشش می باشد .

محل مورد بیمه :

در محدوده جغرافیایی **مرزهای ایران** هر جا که شما در آن **نظارت یا طراحی یا محاسبه** انجام می‌دهید تحت پوشش است .

موارد ذیل جزء استثنائات بوده و از این بابت به شما خسارت پرداخت نمی شود .

۱- خسارات جانی و مالی ناشی از مسئولیت های صاحب کار و پیمانکار .

۲- مبالغ و جرائم و مطالبات شهر داری .

۳- خسارات ناشی از جنگ ، شورش ، بلوا ، خرابکاری ناشی از عمد .

شروط بیمه نامه :

شرط اصلی در این بیمه نامه برای پرداخت خسارت این است که دادگاه و مراجع قضایی شما را به عنوان مهندس ناظر یا محاسب و یا طراح در کلیه رشته های فعالیت و پروانه شغلی و حرفه ای اتان ، شما را مسئول جبران خسارت اعلام نماید .

این بیمه نامه دارای ۱۰٪ فرانشیز مالی می باشد .

یعنی چنانچه دادگاه هر مبلغی را برای جبران خسارت مالی ، شما را محکوم نماید ۱۰٪ آن مبلغ را شما خودتان باید پرداخت کنید .فرانشیز برای خسارات جانی صفر می باشد یعنی در زمانیکه دادگاه شما را ملزم به پرداخت دیه فوت و نقص عضو می نماید لازم نیست درصدی از آن را شما بپردازید.

توضیحات :

۱- این بیمه نامه شامل کلیه پروانه های ساختمانی صادره می باشد و همچنین **کلیه تاییدیه های استحکام بنا** صادره از طرف مهندسان (با گرایش عمران و معماری و یا **کلیه تاییدیه های صادره توسط ناظرین مکانیک ، گاز ، آبفا ، آتش نشانی ، آسانسور و برق** در سراسر کشور می باشد و **هر گونه حادثه ای** چه **طبیعی از قبیل زلزله و سیل و چه غیر طبیعی** که در زمان اعتبار بیمه نامه پیش آید و شما به عنوان مهندس ناظر یا محاسب یا طراح در کلیه رشته ها در محاکم قضائی محکوم به جبران خسارت گردید تحت پوشش قرار می گیرد .

۲- بیمه نامه شما بعنوان وثیقه به محاکم قضائی قابل ارائه میباشد.

۳- پرداخت خسارت حتی قبل از صدور رای نهایی دادگاه **دادنامه** و پس از اعلام نظر کارشناسان رسمی دادگستری و بر اساس توافق، قابل پرداخت است.

۴- لطفا پس از اطلاع از وقوع حادثه و یا دریافت ابلاغیه از مراجع قضایی و انتظامی کفایست مراتب را جهت ثبت اعلام خسارت و تشکیل پرونده به دفتر

با سپاس از توجه شما

