



لا اله الا الله
الله اعلم
الله اعلم

هزار نکته با کمتر ز مو
ایچانست

سرفصلهای دوره نظارت :

شرح مسؤلیتهای حقوقی و کیفی مهندسین ناظر
و نحوه گزارش نویسی و چک لیست نظارت

مهندس کامیار میر رضوی

E-mail: mirrazavi@yahoo.com

Tel: 09122086503

۱- شرح میزان خطر و ریسک در حرفه نظارت ساختمان، از نظر حقوقی و کیفی و مقایسه آن با سایر شغل‌های پرخطر.

در این مبحث به خطرات و مسئولیت شغل نظارت از لحاظ حقوقی و کیفی و فنی و شهرسازی پرداخته میشود و مقایسه ای با سایر شغل‌های پرخطر شده و به اختصار اشاره ای به تمهیداتی که میبایستی ناظر انجام دهد تا حوادث ناگوار حاصل از نظارت در حیطه مسئولیت شهرداری و مالک قرار گیرد، و ساخت و ساز ساختمان نیز از لحاظ فنی و مهندسی درست نظارت شود.

۲- آشنایی با آئین نامه انضباطی سازمان نظام مهندسی و دسته بندی تخلفات حرفه ای مهندسين ناظر و طراح .

در این مبحث اشاره مختصری به آئین نامه انضباطی و دسته بندی تخلفات حرفه ای مهندسين ناظر بر اساس جدول پیوست خواهد شد ، و شرح مفصل آن بر حسب هر یک از موارد سر فصلها ، در طول دوره انجام خواهد شد .

۳ - نحوه رسیدگی در دادگاههای عمومی به پرونده های مربوط به عدم رعایت موارد ایمنی در ساختمانها در موارد خسارت جانی و مالی و فوت و اهمیت بازرسی وزارت کار، و نحوه گزارش نویسی جهت کنترل آنها

در این مبحث به شرح گزارش نویسی در صورت عدم رعایت موارد ایمنی در کارگاه ساختمانی پرداخته خواهد شد ، و بحث خسارت جانی و مالی وارده به اشخاص ثالث پس از اخذ پایانکار نیز شرح داده خواهد شد ، و نحوه کنترل آنها در گزارش مرحله ای نیز بیان خواهد شد ، همچنین نحوه رسیدگی به پرونده در دادگاه عمومی و شورای انتظامی در صورت عدم رعایت موارد ایمنی شرح داده خواهد شد ، و همچنین مثالهایی از پرونده های واقعی که در دادگاههای عمومی رسیدگی گردیده مطرح خواهد شد .

۴ - نحوه رسیدگی در دادگاههای عمومی به پرونده های مربوط به ریزش پلاکهای مجاور در حین گودبرداری و نحوه گزارش نویسی جهت کنترل آن .

این مبحث مربوط به نحوه گزارش نویسی برای موارد عدم اجرای سازه نگهبان ، یا نقص در اجرای سازه نگهبان ، یا روشهای اشتباه خاکبرداری و یا عدم صلاحیت پیمانکار خاکبردار یا پیمانکار نصاب سازه نگهبان و یا عدم حضور مجری ذیصلاح در حین خاکبرداری و یا عدم تناسب نقشه های سازه نگهبان با شرایط خاکبرداری ، پرداخته خواهد شد ، و همچنین مثالهایی از پرونده های واقعی که در دادگاههای عمومی و شورای انتظامی برای موارد فوق رسیدگی گردیده ، مطرح خواهد شد.

**۵ - شرح نحوه کاهش مسؤلیتهای مهندسین ناظر در حین گودبرداری
با اعمال بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها ، و همچنین نحوه تامین
دلیل با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری به منظور
عدم ایستائی ذاتی پلاکهای مجاور طبق ماده ۳۳۳ قانون مدنی .**

در این مبحث به شرح بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری میپردازیم که مسؤلیت شهرداری در حین گودبرداری را مشخص نموده، و موارد استفاده از این بند در گزارش نویسی مهندسین ناظر را با ذکر مثالهای واقعی شرح خواهیم داد . همچنین به شرح ماده ۳۳۳ قانون مدنی در رابطه با نحوه تامین دلیل با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری به منظور عدم ایستائی ذاتی پلاکهای مجاور، و نحوه اعمال آن در گزارشات مرحله ای با ذکر مثالهای واقعی خواهیم پرداخت .

۶- اهمیت حقوقی تخریب قنوات در حین گودبرداری و همچنین اهمیت کنترل خروج آبهای زیرزمینی در حین گودبرداری و نحوه گزارش نویسی موارد فوق.

در این مبحث مثالها و فیلمهایی در این رابطه نمایش داده خواهد شد
و نحوه گزارش نویسی برای موارد فوق شرح داده شده
و مثالهای واقعی در اینباره بیان خواهد گردید.

۷ - ضرورت انجام بیمه مسؤلیت حرفه ای برای مهندسین ناظر

و نکات مهم جهت کنترل بیمه نامه فوق .

این مبحث مربوط به اهمیت بیمه نامه حرفه ای مهندسین ناظر میباشد که پیش از شروع کار باید تهیه شود. در تهیه بیمه نامه فوق لازم است موارد مهمی از جمله پرداخت خسارت پس از پایانکار(یعنی دوره گارانتی بیمه نامه) و همچنین عدم محدودیت اعتبار پروانه ساختمانی جهت پرداخت خسارت ، میزان تعهدات و شرایط خصوصی مندرج در بیمه نامه و مواردی از این دست ، توسط مهندس ناظر برای بیمه نامه فوق کنترل گردد ، ضمن آنکه به موارد برخی تخلفات مهندس ناظر که مشمول پرداخت خسارت توسط شرکتهای بیمه نمیگردد، نیز پرداخته خواهد شد .

۸ - آشنائی با نحوه ابلاغ اظهارنامه قضایی از طرف مهندس ناظر به مالک و همسایگان و شهرداری، و نکات مهم جهت ابلاغ اظهارنامه قضایی .

در این قسمت به بحث پیرامون آنکه چنانچه مالک یا شهرداری یا همسایگان از دریافت دستور کار یا نامه ای از مهندس ناظر استنکاف نمودند، ناظر چگونه از طریق اظهار نامه قضایی موارد فوق را به طرفین خود ابلاغ قانونی نماید، همچنین به بحث پیرامون رسید گرفتن از مالک بابت دستورکارها یا مکاتبات و همچنین نحوه انجام صورتجلسات یا استشهادهای محلی برای اخذ سندهای کافی برای تکمیل اسناد مهندس ناظر خواهیم پرداخت، تا مهندس ناظر بتواند در محکمه ثابت کند وظائف خود را بطور کامل انجام داده است .

۹ – اهمیت انعقاد قرارداد نظارت و نحوه تمدید آن برای سالهای آتی ، و نحوه دریافت حق الزحمه نظارت ، و شرح محکومیتهای مهندسین ناظر بدلیل انجام خدمات خارج از نظارت .

در این قسمت به بحث پیرامون شرح محتویات بندهای قرارداد تیپ نظارت سازمان نظام مهندسی خواهیم پرداخت و به سوالات مطروحه پاسخ خواهیم داد ، همچنین به روش تمدید قرارداد نظارت برای سالهای آتی خواهیم پرداخت ، ضمن آنکه به ممنوعیت خدمات خارج از نظارت من جمله انجام کارهای پیمانکاری و یا مالکیت در ساختمان مورد نظارت و شرح محکومیتهای مربوطه خواهیم پرداخت . همچنین دخالت در امور محاسبات ساختمان توسط مهندس ناظر را نیز در این قسمت با ذکر مثالهای واقعی شرح خواهیم داد .

**۱۰- شرح گزارش همجواری و گزارش شروع عملیات
و اعلام ۷۲ ساعت قبل از خاکبرداری به سازمان، و نحوه
الزام مالک به انجام بیمه نامه مسئولیت کارفرما در
قبال کارکنان برای کارگاههای ساختمانی و شرح بیمه نامه
مسئولیت کارفرما و پلاکهای مجاور .**

این مبحث مربوط به نحوه نوشتن فرم گزارش همجواری و بازدید پلاکهای مجاور قبل از دادن مجوز شروع به کار بوده ، و همچنین نحوه الزام مالک به انجام بیمه نامه پلاکهای مجاور و بیمه نامه ۵ نفر کارگر بدون نام (بیمه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان) و شرح کلوزهای الزامی آن برای کارگاه ساختمانی خواهد بود .

۱۱ - کنترل ابعاد زمین ، حد اصلاحی ، عرض گذر و بر و کف ، قبل از اجرای فونداسیون بر اساس پروانه ساختمانی و نقشه های معماری

در این مبحث نیز به نحوه صحیح اندازه گیری ابعاد زمین ، حد اصلاحی ، عرض گذر و رقوم خاکبرداری ساختمان را قبل و در حین اجرای فونداسیون خواهیم پرداخت ، و همچنین به نحوه اندازه گیری آکس به آکس ستونها و اهمیت جانمایی صحیح چاله آسانسور قبل از بتن ریزی فونداسیون را شرح خواهیم داد، ضمناً مثالهای واقعی از محکومیتهای مهندسین ناظر در شورای انتظامی و دادگاههای عمومی به جهت عدم رعایت موارد فوق را شرح خواهیم داد.

۱۲ – نحوه تکمیل فرم گزارشات مرحله ای جهت ارائه به دفاتر خدمات الکترونیک شهر .

در این قسمت به شرح قسمتهای مختلف فرم گزارش مرحله ای و نحوه تکمیل آن خواهیم پرداخت ، همچنین راه حل برخورد با برخی از الزامات غیر قانونی دفاتر خدمات الکترونیک شهر نسبت به مهندسین ناظر شرح داده خواهد شد.

۱۳- رعایت تقدم و تاخر در گزارشات مرحله ای و حداقل تعداد گزارشات مورد نیاز.

این مبحث مربوط به شرح حداقل تعداد گزارشات مرحله ای برای ساختمانهایی با اسکلت فلزی و اسکلت بتنی خواهد بود ، سپس اهمیت رعایت تقدم و تاخر در ارائه گزارشات مرحله ای و همچنین ارائه به موقع گزارشات مرحله ای پیش از پوشش میلگردها توسط بتن را شرح خواهیم داد ، و مثالهای واقعی از محکومیتهای مهندسین ناظر در شورای انتظامی و دادگاههای عمومی را بدلیل عدم رعایت موارد فوق بیان خواهیم نمود .

۱۴ - شرح گزارشات متناقض و خلاف واقع احتمالی مهندسین ناظر و بیان مثالهایی از آنها و محکومیت‌های مهندسین ناظر بدلیل اینگونه گزارشات .

یکی از موارد متداول محکومیت‌های مهندسین ناظر در شورای انتظامی، ارائه گزارشات بعضاً متناقض و خلاف واقع میباشد، که عموماً بطور ناخواسته و سهوی توسط مهندس ناظر ارائه میگردد، در این قسمت به شرح موارد فوق و بیان مثالهایی از محکومیت‌های مهندسین ناظر بواسطه ارائه اینگونه گزارشات خواهیم پرداخت .

۱۵ - شرح نحوه عملکرد مهندس ناظر در برخورد با مغایرت‌های نقشه‌های معماری با سازه، و همچنین مغایرت‌های پروانه ساختمانی با نقشه‌های مصوب شهرداری.

در این قسمت به بحث پیرامون نحوه عملکرد مهندس ناظر در برخورد با مغایرت‌های موجود در نقشه‌های معماری با سازه و پروانه ساختمانی خواهیم پرداخت. همچنین تعیین اولویت در صورت رویت مغایرت و شرح مواردی همچون رعایت عرض گذر و حدود اصلاحی که مقدم بر ابعاد ساختمان می‌باشد را با ارائه مثال بیان خواهد شد.

۱۶ – شرح اختیارات گسترده مهندسین ناظر و تناظر آن با

مسئولیت‌های وسیع آنها، اهمیت گزارشات توجیهی

و دستور کارهای مهندسین ناظر و شرح تبصره ۷ ماده ۱۰۰ شهرداری.

در این مبحث به شرح مسئولیتها و اختیارات بسیار وسیع مهندسین ناظر بر اساس مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و دلایل قانونگذار در تدوین تناسب اختیارات و مسئولیت، بطور توامان خواهیم پرداخت. همچنین نحوه نگارش گزارشات توجیهی، دستورکارها و صورتجلسات در حین اجرای ساختمان و جایگاه قانونی و اهمیت آن در محاکم قضایی و همچنین تبصره ۷ ماده ۱۰۰ شهرداری و جایگاه قانونی کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری و دلایل ارجاع پرونده از شهرداری به کمیسیون ماده ۱۰۰ شرح داده خواهد شد و مثالهایی از محکومیت‌های مهندسین ناظر و معاونین شهرسازی مناطق و نواحی شهرداری و سایر عوامل شهرداری در کمیسیون ماده ۱۰۰ بیان خواهد شد.

۱۷ - شرح مسؤلیتهای مهندسین ناظر در مواردیکه نام مجری در پروانه ساختمانی درج شده باشد به همراه شرح مسؤلیتهای حقوقی و کیفری مجری.

در این بخش به شرح مسؤلیتهای مهندس ناظر و مهندس مجری و نحوه اجتناب از تداخل مسؤلیتهای آنها، بر اساس مبحث دوم مقررات ملی ساختمان خواهیم پرداخت و همچنین شرح غلط مصطلح: صوری بودن مجری در پروانه ساختمانی را بیان خواهد شد و به ذکر مثالهای واقعی از پرونده های فوق در محاکم قضایی و شورای انتظامی خواهیم پرداخت.

۱۸ - چک لیست کنترل مراحل سفتکاری، تاسیسات و نازک کاری و نحوه گزارش نویسی آنها.

در این قسمت به شرح چک لیست کنترل ساختمان در مراحل سفتکاری از جمله تیغه بندی ها و ضخامت آنها و ابعاد راه پله و آسانسور و لابی و تامین نور کافی در فضاها و... ، و مبحث ۱۹ خواهیم پرداخت ، همچنین به شرح کنترل های تاسیسات مکانیکی و برقی همانند اعلام و اطفاء حریق، چاه ارت، نحوه نصب کفشور فاضلابها ، عایق رطوبتی و ... ، و چک لیست نازک کاری همانند اسکوپ سنگ نما ، کنترل نرده ها و ... خواهیم پرداخت، سپس مثالهایی را از محکومیت‌های مهندسین ناظر برای موارد فوق در دادگاههای عمومی و شورای انتظامی بیان خواهد شد.

۱۹ - شرح درصد مسؤلیتهای مهندسین طراح سازه، معمار، تاسیسات مکانیکی و برقی و حتی ناظر گاز در دادگاههای عمومی و شورای انتظامی.

در این بخش شرح مسؤلیتهای مهندسین طراح سازه، طراح معماری و طراح تاسیسات مکانیکی و برقی و تداخل مسؤلیتهای آنها با مهندس ناظر ساختمان و مهندس ناظر گاز بیان خواهد شد. همچنین مثالهای واقعی درباره سازه های تغییر شکل یافته پس از بهره برداری و نحوه رسیدگی و چگونگی صدور رای آنها در محاکم قضایی ارائه خواهد شد، در انتها بحث پیرامون مرگ خاموش ساکنین آپارتمانها در اثر نشت گاز منواکسیدکربن از دودکشها، میزان مسؤلیت ناظر ساختمان و ناظر گاز و مختصری از آئین نامه طراحی و اجرای دودکشها را نیز شرح داده خواهد شد.

۲۰ - سلیقه ای عمل کردن مناطق و نواحی مختلف شهرداری در کنترل نظارت، شرح سلیقه های آنها و اهمیت هماهنگی با مامور بازدید شهرداری جهت نوشتن برخی از گزارشات خلاف دار برای مالکین .

در این مبحث به شرح برخی از ضوابط شهرسازی خواهیم پرداخت که در مناطق و نواحی مختلف شهرداری بطور سلیقه ای عمل میگردد، همانند مبحث ۱۹ که در سقف پارکینگ و کف پشت بام در برخی از مناطق الزامی بوده و در برخی مناطق الزامی نیست ، ویا همانند واحد کنترل مضائف که در برخی مناطق و نواحی دائر و فعال بوده و در برخی مناطق وجود ندارد و مواردی از این دست ، سپس به شرح تبعات حقوقی گزارشات مهندسین ناظری خواهیم پرداخت که با گزارشات مامورین بازدید شهرداری و کنترل مضائف در تضاد باشد .


۲۱ - چک لیست کنترل تخلفات مالک توسط مهندس ناظر

پیش از ارائه برگ سبز پایانکار .


در این قسمت به نحوه ارائه برگ سبز پایانکار به مالک در چهار حالت خواهیم پرداخت، اول خلافهایی از قبیل عدم استحکام سازه، دوم خلافهایی مثل کوچک شدن پاسیو ، ابعاد راه پله و آسانسور و افزایش شیب رمپ و تغییر کاربری و امثال آنها ، سوم خلافهایی مثل عدم رعایت مبحث ۱۹ ، عدم نصب درب ضد حریق ، عدم اسکوپ سنگ نما و استاندارد نبودن نرده ها و امثال آنها ، و چهارم حالات ترکیبی تخلفات بالا .

۲۲- مسئولیت شرکتهای ناظر حقوقی در محکومیت‌های قضایی و انتظامی ، نحوه تعویض یا استعفای مهندس ناظر .

در این بخش مسئولیت مدیر عامل، اعضای هیات مدیره، مهندسين پشت پروانه و شرکا در شرکتهای مهندسين ناظر حقوقی در محکومیت‌های قضایی و انتظامی را با بیان مثال‌های واقعی توضیح خواهیم داد، همچنین شرایط تعویض یا استعفای ناظر حقیقی یا حقوقی را طبق مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و قانون نظام مهندسی شرح داده و سپس چگونگی ادامه مسئولیت مهندس ناظر پس از محکومیت در شورای انتظامی و یا انحلال شرکتهای حقوقی را بیان خواهیم نمود



**۲۳ – نحوه آزاد سازی سهمیه نظارت در مواردیکه
ساختمان مدتی متوقف بوده و یا در مرحله
سفتکاری دارای تخلف می باشد.**



۲۴ - شرح تقسیم مسؤلیتها در ساختمان های چهار ناظره و همچنین شرح مسؤلیتهای تاسیساتی برای مهندس ناظر در مواردیکه فقط یک ناظر در پروانه ساختمانی درج شده باشد.

۲۵- نحوه ارائه مباحث زلزله تهران، جهت تسلط روانی بر مالکین و پیمانکاران آنها، به منظور الزام آنها برای کیفیت مناسب ساخت و ساز.

در این قسمت به نحوه استفاده از کلیدواژه های مناسب و عبارات تاثیر گذار در رابطه با زلزله تهران ، بر روح و روان مالک و پیمانکاران آنها را توسط مهندس ناظر ارائه خواهیم نمود ، تا مالکین و پیمانکاران آنها از لحاظ اخلاقی نیز ملزم به رعایت مباحث فنی جهت کیفیت مناسب ساخت و ساز گردند ، همچنین مختصری از شناسنامه فنی ساختمان را نیز توضیح خواهیم داد .



۲۶ – نحوه ارائه اظهار نامه مالیاتی و دفتر در آمد و هزینه و شرح

تفاهم نامه های سازمان با دارایی برای ناظران حقیقی.

فردم ها

فرم گزارش مرحله ای ناظر

پلاک ثبتی			گزارش بازدید		آخرین موافق	
اصلی	فرعی	قطعه	شماره پرونده :		تاریخ	شماره
			نام مالک :		/ /	
					/ /	پروانه
					/ /	عدم خلاف
					/ /	پایان کار

نشانی ملک :

عرض گذر دو مجاورت ملک

شمالا : - / - شرقاً : - / - جنوباً : - / - غرباً : - / -

ابعاد مجاز		ابعاد بازدید	
مساحت مجاز : - / -	شمالا	مساحت بازدید : - / -	شمالا
	شرقاً		شرقاً
	جنوباً		جنوباً
	غرباً		غرباً

توضیحات ابعاد و پهنی ها :

شیب زمین : Z	نوع زمین :	تراکم طبق پروانه :
مرحله ساختمانی :	تأسیسات :	کاربری طبق پروانه :
نوع اسکلت :	آسانسور :	ارتفاع نورگیری زیر زمین :
عرض رصف :	شیب رصف : Z	ارتفاع زیر زمین :
ابعاد حیاط خلوت :		ارتفاع متفاوت ها :
نمای سازی :		محوطه سازی :
تعداد طبقات موجود	زیر زمین - سایر - کل	تعداد درختان مازاد بر 260
تعداد طبقات مجاز	زیر زمین - سایر - کل	تعداد درختان کمتر از 260
تعداد قطعه زمین بایر :		به تعداد قطعه زمین دایر ساختمانی :
تعداد پلاکهای عقب نشینی کرده :		فاصله ملک تا عیایان اصلی :
طول بایر و عقب نشینی بیشتر از 220 طول گذر است		ساختمان پیش آمدگی به مجاورین دارد % :

پشت صفحه فرم گزارش مرحله ای ناظر

جدول بنای فجاز

کاربری	طبقات		واحد		مساحت		واحد		مساحت		واحد		مساحت		جمع
	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	
زیر زمین															
هنگ															
تیم طبقه															
طبقه ۱															
طبقه ۲															
طبقه ۳															
طبقه ۴															
سایر															
جمع															

جدول بنای موجود

کاربری	طبقات		واحد		مساحت		واحد		مساحت		واحد		مساحت		جمع
	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	
زیر زمین															
هنگ															
تیم طبقه															
طبقه ۱															
طبقه ۲															
طبقه ۳															
طبقه ۴															
سایر															
جمع															

توضیحات

بنای موجود دارای خلاف می باشد نمی باشد تاریخ وقوع خلاف: / / نام مهندس ناظر / مأمور بازدید: / شماره پروانه اشتغال: / شماره برگ نموده: / شماره انضام: / تاریخ: / امضاء:

فرم پر شده گزارش مرحله ای ناظر

پلاک ثبتی			کرتوش بازدید		آخرین شماره	شماره	تاریخ
اصلی	فرعی	قطعه (سوق) ۵	شماره پرونده: ۱۲۰۲۳۴۹۷		۱۲۰۱۱۵۴	۱۲۰	۹۰۲
۴۶۲۱	۰		نام مالك: محمد علی نوری			۱	۱
						۱	۱

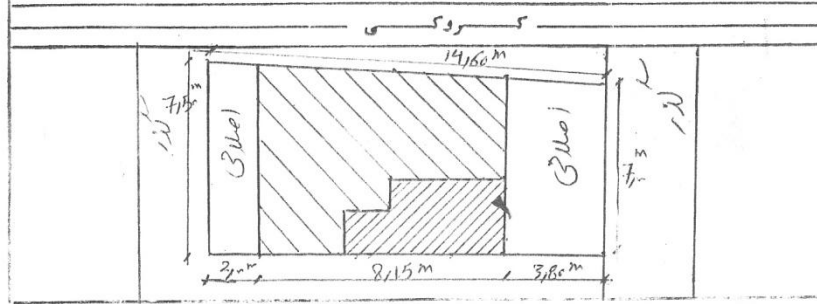
نشانی ملك: خ ۱۲۰ - کوچه چیتری - کوچه حیدری - ملک ۲
 مرض گذرد و مجاورت ملك

شمالا: -	شرقاً: -	جنوباً: -	غرباً: -

ابعاد مجاز		ابعاد بازدید	
شمالا	مساحت مجاز: - / -	شمالا	مساحت بازدید: - / -
شرقاً	۸۱۸ متر	شرقاً	۸۱۸ متر
جنوباً	۷۶۵ متر	جنوباً	۷۶۵ متر
غرباً	۸۱۸ متر	غرباً	۸۱۸ متر

توضیحات ابعاد و پهنی ها:

- شیب زمین: ۳٪
- نوع زمین: تراکم طبق پروانه: ۱۲۰٪
- مرحله ساختمانی: فاز برداری نوع تأسیسات: کاربری طبق پروانه: مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی آسانسور
- عرض رده: -
- شیب رده: ۱٪
- ابعاد حیاط خلوت: -
- نسازی: ارتفاع زیر زمین: ارتفاع بیلوت: ۱۸۰
- تعداد طبقات موجود: زیر زمین - سایر - کل
- تعداد طبقات مجاز: زیر زمین - سایر - کل
- تعداد قطعه زمین بایر: دهانه مغازه ها: ارتفاع مغازه ها: محوطه سازی: تعداد درختان مازاد بر ۲۶۰
- تعداد قطعه زمین بایر: تعداد درختان کمتر از ۲۶۰
- تعداد پلاکهای عقب نشینی کرده: به تعداد قطعه زمین دایر ساختمانی: فاصله ملك تا خیابان اصلی: ساختمان پیش آمدگی به مجاورین دارد ٪
- طول بایر و عقب نشینی بیشتر از ۲۰٪ طول گذراست



پشت فرم پر شده گزارشی مرحله ای ناظر

جدول بنای مجاز

کاربری	راه پله داخلی		مسکونی		راه پله عمومی		پارکینگ		جمع	طبقات
	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت		
زیر زمین					۱	۱۶,۸۸	۱	۴۳,۱۵		۹/۱۰۳
هکف					۱	۱۶,۸۸				۹/۱۰۳
نیم طبقه										
طبقه ۱					۱	۱۶,۸۸		۴۳,۱۵		۹/۱۰۳
طبقه ۲	۱	۵,۷۶			۱	۱۶,۸۸		۲۷,۲۹		۹/۱۰۳
طبقه ۳	۱	۵,۷۶						۴,۲۶		۹/۱۰۳
طبقه ۴										۹/۱۰۳
سایر										
جمع	۲	۱۱,۵۲	۳	۱۴,۵۰	۳	۸۰,۶۸	۱	۴۳,۱۵		۳۰۰/۱۵

جدول بنای موجود

کاربری	واحد		مساحت		واحد		مساحت		جمع	طبقات
	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت		
زیر زمین										
هکف										
نیم طبقه										
طبقه ۱										
طبقه ۲										
طبقه ۳										
طبقه ۴										
سایر										
جمع										

توضیحات

با اصداف تهر در این مجوز هم رسانده علی رغم تدارکهای مقرر به مالک هم منظور کرده گزارش است قبلی نیز ذکر کرده، اما در
 نوبت حاضر خرابی در کور راه پله ها رخ داده و نه افزایش جهت نصب سازه نوساز طبقان مناسب مطابق نقشه های
 تهر در این و نه افزایش جهت اجازت نوساز سازه نوساز، لذا امکان افزایش و تکمیل سازه های طبقه ای مجاز
 وجود دارد خواه سازه است مالک را از اجازت سازه نوساز بر سر حوط پله های مجاز نمائید.
 در ضمن تذکره صلح خصوصی که تاکنون هم به است و در این مافوق فرسوده است و بخشی از دیوار آن نیز
 داخل کور زنبور ریزش کرده، همین مسئول بجهت نمان بودن و با نوسازی را تسلیه نموده است ۱/۲

معماری: کامیار میر رضوی
 شماره پروانه اشتغال: ۱۰۳۲۰۰۰۲۶۶
 شماره پروانه اشتغال: ۱۰۳۱۰۳۹

بنای موجود دارای خلاف می باشد نمی باشد تاریخ وقوع خلاف: ۱۸/۰۳/۱۳۹۵
 شماره پروانه اشتغال: ۱۰۳۲۰۰۰۲۶۶ شماره برگ ثبت: ۱۸۱۱۲۱۹۸۵ شماره انضام: ۱۰۳۱۰۳۹ تاریخ: ۰۹/۰۳/۱۳۹۵
 شماره پروانه اشتغال: ۱۰۳۱۰۳۹



گزارش وضعیت همجواری ها و پایدارسازی

تاریخ: _____
شماره پرونده: _____

نام مالک:	منطقه سپرداری:	تعداد طبقات:
پلاک ثبتی:	ناحیه:	زیربنا:
شماره پرونده شهرداری:	شماره پروانه ساختمانی:	نوع کاربری:
آدرس مالک:	تاریخ صدور:	

نام:	شماره تلفن همراه:
ام خوادگی:	شماره تلفن ثابت:
شماره نظام مهندسی:	پایه:
	رشته:

مستندات ملک یا بهر طری محاور ساختمان برای هر جهت به صورت کامل تکمیل گردد.

عمق گودبرداری پروژه:

توضیحات	ساختمان یا صعب	قدمت	تعداد طبقه	نوع اسکلت	عمق زیرزمین از ...	توضیحات
شمالاً:						
جنوباً:						
شرقاً:						
غرباً:						

چگونگی پایدارسازی همجواری ها:

امضاء و مهر مهندس ناظر:

تاریخ:

نام:

شماره نظام مهندسی:

تاریخ:

امضاء:

فرم خام گزارش همجواری



گزارش وضعیت همجواری ها و بناها و بناهای

تاریخ: شماره پرونده:

نام ملک: **شماره سند ۱۲** / **شماره ثبت ۴۰۹۸/۲۰۴** / **ناحیه ۴** / **بلاک ثبتی ۴۰۹۸/۲۰۴**

شماره پرونده شهرداری: **۱۲۰۰۱۳۱۸۵** / **تاریخ صدور: ۹۲/۳/۳۰** / **شماره پروانه ساختمانی: ۱۲۰۰۱۳۸۶۸** / **نوع کاربری: مسکونی** / **زیربنا: ۱۴۲۴/۴۱** / **مساحت زمین: ۱۴۲۴/۴۱**

آدرس ملک: **خج وحدت اسلامی - کوچه مستوفی (پهلوان حسن) - بن بست حاجیان پ ۳ و ۵**

نام: **کا میار** / **شماره تلفن همراه: ۰۹۱۲۳۰۸۶۵۰۳** / **شماره تلفن ثابت: ۱۱۴۳۹۶۷۳**

ام شماره ملی: **سید زهنی** / **شماره نظام مهندسی: ۱۰۲۲۱۶۹۱۵** / **پایه: م** / **رشته: عمران**

مساحت کل با همجواری ها: **۳۱۸۰ متر**

توجهات	عمق زوایس	نوع انکلت	نوع ماده	قسمت	ساختمان یا	توجهات
	حرف و ماقده	هر دو بافت	دوی ۱ طبع	اولی ۱۵ سانت	دو عدد	شمالاً
	نیم زمین	نرسوده با	دوی ۳ طبع	دوی ۱۵ سانت	ساختمان	
		سحاب سالی			خطاط و	جنوباً
					رست هفت	
					ساختمان	
	اولی ماقده زیر زمین	اولی جتی دوی	اولی ۵ طبع	اولی نرساز	سه عدد	شرقاً
	دوی بوسی	دوی نوری	دوی ۵ طبع	دوی ۱۵ سانت	ساختمان	
	عمق ۱۷۰ متر	عمق	سوی ۳ طبع	سوی ۱۵ سانت		
	نرس زوایس	بافت نرسوده	ساختمان	ساختمان	کریه	غرباً
	عمق ۱۷۰ متر	باجیب	لا طبع	۷ سانت و کفر	و کفر	

بنا توسط آنکه عمق کودر داری حدود ۳۱۸۰ متر بوده و بناها را با همجواری ها با لایحه بزرگ منطبق نمی باشد و با بافت کماحقا و خوب می باشد و همچنین نقشه های ساز و کار این مستند است با همجواری ها کودر داری نمی باشد لذا مندرج محاسب نمی باشد و نقشه های جدید ساز و کار این مستند است که همجواری ها منطبق است و همجواری ها در زمین کودر داری قابل اجرا باشد.

امضاء و مهر مهندس ناظر: **۹۲/۳/۳۰**

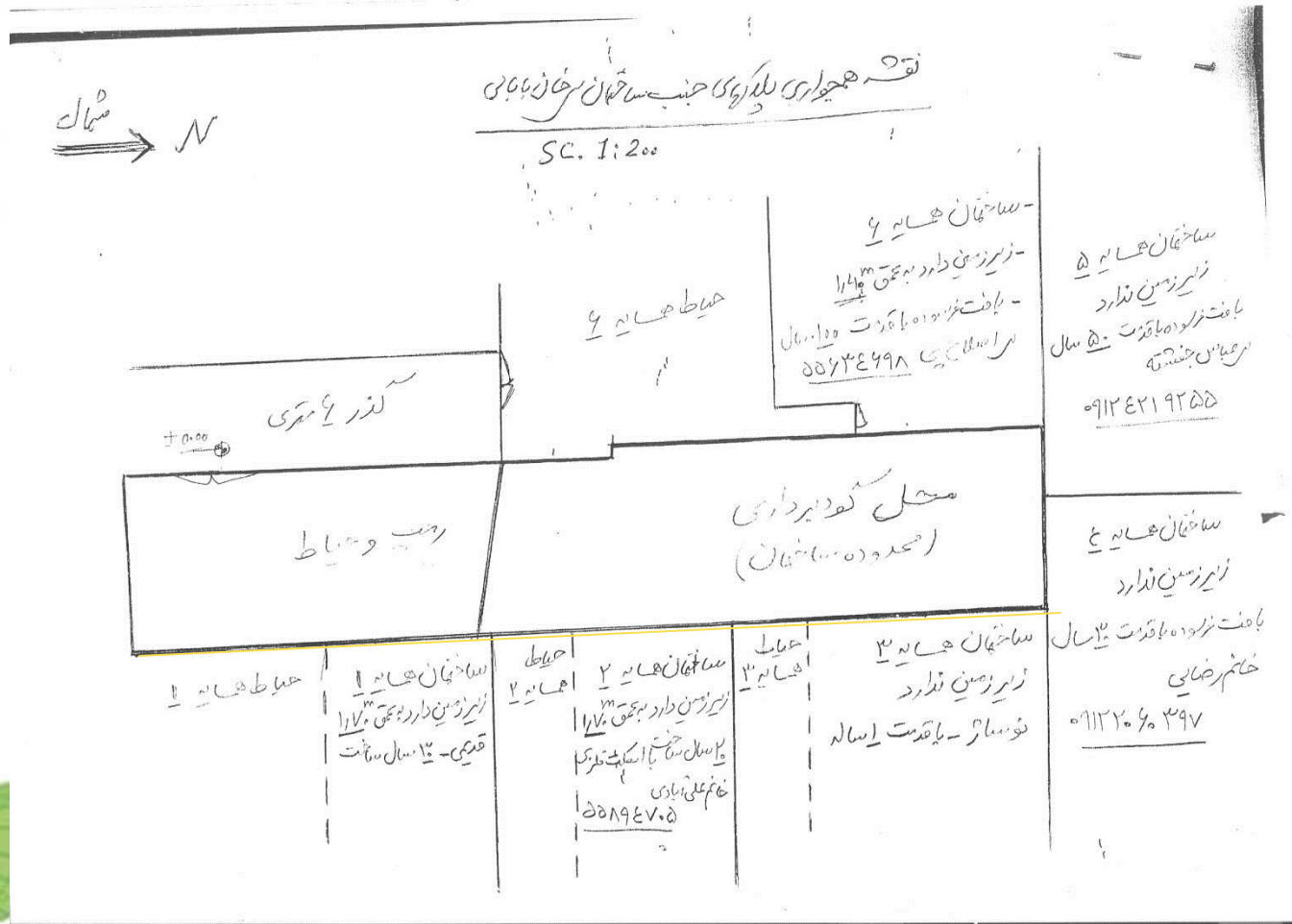
شماره نظام مهندسی: **۱۰۲۲۱۶۹۱۵**

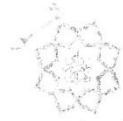
مهر مهندس ناظر: **سید زهنی** / **شماره پروانه اشتغال: ۶۰۹۴۹** / **شماره انشاء: ۱۰۲۲۱۶۹۱۵**

پیش شده فرم گزارشی همجواری



نقشه ی همجواری پلاک های مجاور






www.tehran.ir

تهران

(نسخه امیل)

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر: ۱۲۰۴

مشخصات پروانه			
شماره پروانه: ۱۲۰۰۳۳۴۹۷	نوع پروانه: تخریب و توساری	شماره پروانه: ۱۲۰۰۱۵۴۰	تاریخ صدور: ۱۳۹۰/۰۶/۲۰
تاریخ ثبت درخواست: ۱۳۸۹/۰۹/۲۰	شماره درخواست: ۱۲۵۵۳۷	شماره سریال: ۱۲۹۰۰۰۴۴۲۲	
			
اعتبار این پروانه برای شروع عملیات ساختمانی ۲۴ ماه از تاریخ صدور است مهلت اتمام عملیات ساختمانی ۲۲ ماه از تاریخ صدور می باشد.			
کد پستی: ۱۱۹۷۹۱۶۹۶۱	کد شناسایی ملک: ۰-۸۵-۱۲۰۶۷		
نشانی متقاضی: ادرس ملک			
نام مالک: قربان علی مهربانی	کد ملی مالک: ۵۳۸۹۸۴۰۵۵۰	پلاک ثبتی ملک	
کد شناسایی ملک: ۰-۸۵-۱۲۰۶۷	تراکم مصوب: ۱۲%	حوزه پارکینگ: ۳	
بخش ثبتی: ۲۲ منطقه: ۱۲ ناحیه: ۴	سطح اشغال مجاز: ۶۰,۰۰%	مساحت زمین طبق سند: ۱۰۳,۶۷	
کاربری زمین: مسکونی	محدوده: ۵ ساله	مساحت زمین موجود: ۹۷,۰۰	
تعداد املاک تجمعی: ۰	مساحت زمین پس از اصلاحی: ۶۱,۴۵	مساحت ملاک تراکم: ۱۰۳,۶۷	
پلاک ثبتی مادر: ۰	وضعیت سند: سند شش دانگ دارد	فضای سبز: در محوطه: ۰,۰۰ بصورت عمودی: ۰,۰۰ روی بام: ۱۴,۰۰	
کد پستی ملک: ۱۱۹۷۹۱۶۹۶۱	تعداد آپارتمانهای تجمعی: ۰		
نشانی متقاضی: سند شش دانگ دارد	نشانی ملک: خ خیام ک جعفری ک حیدری پ ۲		
حدود	ابعاد مندرج در سند	ابعاد موجود	عرض گذر اصلاحی
شمالاً	شمال به پلاک ۱۴,۶	شمال به پلاک ۱۴,۶	شمال به پلاک ۸,۸
شرقاً	شرق به گذر ۷,۰	شرق به گذر ۷,۰	شرق به گذر ۷,۰
جنوباً	جنوب به پلاک ۱۳,۹۵	جنوب به پلاک ۱۳,۹۵	جنوب به پلاک ۸,۱۵
غرباً	غرب به گذر ۷,۵	غرب به گذر ۷,۵	غرب به گذر ۷,۵
توضیحات بر و کف: شرقاً ۱۰ م اصلاحی، ۳۸ م عقبتیر، غرباً ۶ م اصلاحی، ۲۲ م عقبتیر، ابعاد طبق سند اصلاح شده			
پروفیل و طرهای اجرائی:			
شماره فیشهای پرداخت عوارض			
زیر بنا: ---	پذیره: ---	مآزاد بر تراکم پایه مالی: ---	مصرفیت: ---
پیش آمدگی به گذر: ---	تعمیر کاربری: ---	پارکینگ: ۷۷۱۲۱	متفرقه: ---
حق بیمه کارگران: ۸۹۱۲۰۴۴۷۳۰۱	ایمنی: ---	تفکیک: ---	
آموزش و پرورش: ---	حق الزحمه سازمان نظام مهندسی: ---	حق الزحمه ناظران: ---	

مشخصات پروانه ساختمانی

۹۹

علیرضا بزرگوار
شهردار منطقه

مدیریت اطلاعات و مستندسازی در این برگ در صورت تطبیق با اطلاعات موجود در سایت شهرداری مورد تایید می باشد.


 معاون شهرداری و معماری
 مهری

۱۲۲۵۲۷۲

پروانه ساختمان

صفحه ۳ از ۶

(نسخه اصل)



www.tehran.ir

کد دفتر خدمات الکترونیک شهسور: ۱۲۰۴

مشخصات پروانه					
شماره پروانه: ۱۴۰۰۳۳۴۹۷		نوع پروانه: تخریب و توساری		شماره پروانه: ۱۴۰۰۱۱۵۴۰	
تاریخ صدور: ۱۳۹۵/۰۴/۱۵					
آخرین وضعیت کل به تفکیک کاربرد و ساختمان					
بنای مجاز کل		بنای قابل احداث طبق این پروانه		کلیه موارد	
مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد
۳۵۰,۱۵	۱۵	۳۵۰,۱۵	۱۵	جمع	ساختمان ۱
۴۳,۱۵	۱	۴۳,۱۵	۱	پارکینگ مسکونی	"
۸۰,۴۸	۴	۸۰,۴۸	۴	راه پله مسکونی	"
۱۶۵,۰۰	۳	۱۶۵,۰۰	۳	مسکونی	"
۱۱۵۴	۲	۱۱۵۴	۲	پله داخلی آپارتمان	"

جزئیات آخرین وضعیت					
بنای مجاز کل		بنای قابل احداث طبق این پروانه		کلیه موارد	
مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد
۳۵۰,۱۵	۱۵	۳۵۰,۱۵	۱۵	جمع	ساختمان ۱
۶۰,۵۳	۲	۶۰,۵۳	۲	جمع	زیرزمین-۱
۴۳,۱۵	۱	۴۳,۱۵	۱	پارکینگ مسکونی	"
۱۶,۸۸	۱	۱۶,۸۸	۱	راه پله مسکونی	"
۶۰,۵۳	۲	۶۰,۵۳	۲	جمع	طبقه
۴۳,۱۵	۱	۴۳,۱۵	۱	مسکونی	"
۱۶,۸۸	۱	۱۶,۸۸	۱	راه پله مسکونی	"
۶۰,۵۳	۲	۶۰,۵۳	۲	جمع	طبقه ۱
۴۳,۱۵	۱	۴۳,۱۵	۱	مسکونی	"
۱۶,۸۸	۱	۱۶,۸۸	۱	راه پله مسکونی	"
۶۰,۵۳	۳	۶۰,۵۳	۳	جمع	طبقه ۲
۳۷,۳۹	۱	۳۷,۳۹	۱	مسکونی	"
۱۶,۸۸	۱	۱۶,۸۸	۱	راه پله مسکونی	"
۵,۷۶	۱	۵,۷۶	۱	پله داخلی آپارتمان	"
۶۰,۵۳	۱	۶۰,۵۳	۱	جمع	طبقه ۳
۴۱,۳۱	۵	۴۱,۳۱	۵	مسکونی	"
۱۲,۹۶	۵	۱۲,۹۶	۵	راه پله مسکونی	"
۵,۷۶	۱	۵,۷۶	۱	پله داخلی آپارتمان	"

مساحت بنای مورد تبدیل:	مساحت بنای مورد توسعه:	مساحت کل پروانه:
۳۵۰,۱۵		۳۵۰,۱۵

تعداد طبقات:	زیرزمین:	کل:
۱,۵	۱,۵	۵,۵

متراژ پروانه ساختمانی

عبرینا بزرگوار
شهردار منطقه

سازمان شهرداری و معماری
شهرداری تهران

محتوای اطلاعات مندرج در این برگ در صورت تطبیق با اطلاعات موجود در سایت شهرداری مورد تایید می باشد.

۱۲۲۵۲۷-



www.tehran.ir

شهرداری تهران منطقه ۱۲

برگ اعلام شروع عملیات ساختمانی

شماره پرونده: ۱۲۰۰۳۳۳۴۹۷			تاریخ صدور: ۱۳۹۰/۰۲/۲۰			شماره: ۱۲۰۰۶۷۰۴۵			شماره سریال امور مهندسين ناظر: ۱۳۹۰/۰۲/۲۰		
نوع مجوز: تخریب و نوسازی			مالکین: شماره مجوز: ۱۲۰۰۱۱۵۴۰			پلاک ثبتی ملک:			تاریخ: ۱۳۹۰/۰۲/۲۰		
عنوان	نام	نام خانوادگی	قطعه	فرعی	اصلی						
آقا	قریان علی	مهرابی	پیش ۵	.	۴۲۲۱						
کد نوسازی: ۰-۸۵-۱۲۰۶۷			شماره تلفن دسترسی:								
نشانی ملک: خ خیام ک جعفری ک حیدری پ ۲											
با عنایت به بازدید مورخ بدینوسیله شروع عملیات ساختمانی پلاک فوق را مطابق مندرجات پروانه و نقشه های فنی با رعایت موارد زیر را اعلام می نمایم: این گزارش به منظور شروع عملیات ساختمانی شامل مراحل تجهیز کارگاه، تهیه و تدارک مقدمات ملزومات فنی و تخریب بنای موجود (تأقیل از گودبرداری) مطابق دستور العمل فنی و اجرایی پیوست ارائه میگردد. ضمناً متعهد می گردم گزارش های مرحله ای به شرح زیر را در زمان مناسب و قبیل از پوشش و اتمام مورد اجرا به نحوی که کنترل آن به طور کامل میسر باشد گزارش نمایم: گودبرداری و اجرای سازه نگهدارنده، اجرای اسکلت فلزی، اجرای اسکلت در اسکلت فلزی، اجرای ستون و سقف هر طبقه در سازه بتنی، اتمام سفت کاری، اجرای تاسیسات و نازک کاری، اتمام عملیات ساختمانی.											
مشخصات مهندسین ناظر											
نام و نام خانوادگی: کامیار میرزوی			شماره پروانه اشتغال: ۰-۱-۰۳۲۰-۰۰۵۲۶۶			شماره شهرسازی: ۲			شماره برگ تعهد نظارت: ۳۸۹۱۲۱۹۸۵۶		
شماره تلفن دسترسی: ۷۷۹۲۸۸۷۲ (۰۲۱)			شماره پروانه اشتغال: ۱۰۳۲۰۰۰۳۶۶			شماره شهرسازی: ۲			شماره برگ تعهد نظارت: ۳۸۹۱۲۱۹۸۵۶		
شماره عضویت نظام مهندسی: ۱۰-۱۶۹-۳۳			شماره پروانه اشتغال: ۱۰۳۲۰۰۰۳۶۶			شماره شهرسازی: ۲			شماره برگ تعهد نظارت: ۳۸۹۱۲۱۹۸۵۶		
محل ایشاء مهندس ناظر			نام و نام خانوادگی مالک / مالکین			امضاء مالک			مهر و تاریخ دفتر		
مهندس کامیار میرزوی			قریان علی مهرابی								
تعهدات مجری											
اینجانب / اینجانبان، نماینده مجری، مالک / وکیل قانونی / مجری ملک پلاک ثبتی فوق متعهد می گردم نسبت به رعایت کامل مفاد دستور العمل پیوست اقدام نموده و پس از بازدید و تأیید مقدمات سازه نگهدارنده توسط مهندس ناظر و با اطلاع ایشان اقدام به گودبرداری نمایم.											
امضاء مالک / مجری											
دستور العمل برای شروع عملیات ساختمانی											
دستور العمل برای برگه شروع عملیات ساختمانی، مهندس ناظر موظف است از برگه اعلام شروع عملیات ساختمانی و دستور العملهای پیوست، ۴ نسخه کپی تهیه نموده و مجموعاً با امضاء خود و مالک، شروع عملیات را به منطقه اعلام و تحویل نمایند. منطقه پس از ثبت در دبیرخانه نسخه ایشان و مالک را تحویل و نسخ مربوط به ناحیه و شهرسازی را نیز اقدام نماید. ضمناً گزارشهای مرحله ای را نیز در ۳ نسخه تهیه و به منطقه ارائه نماید.											

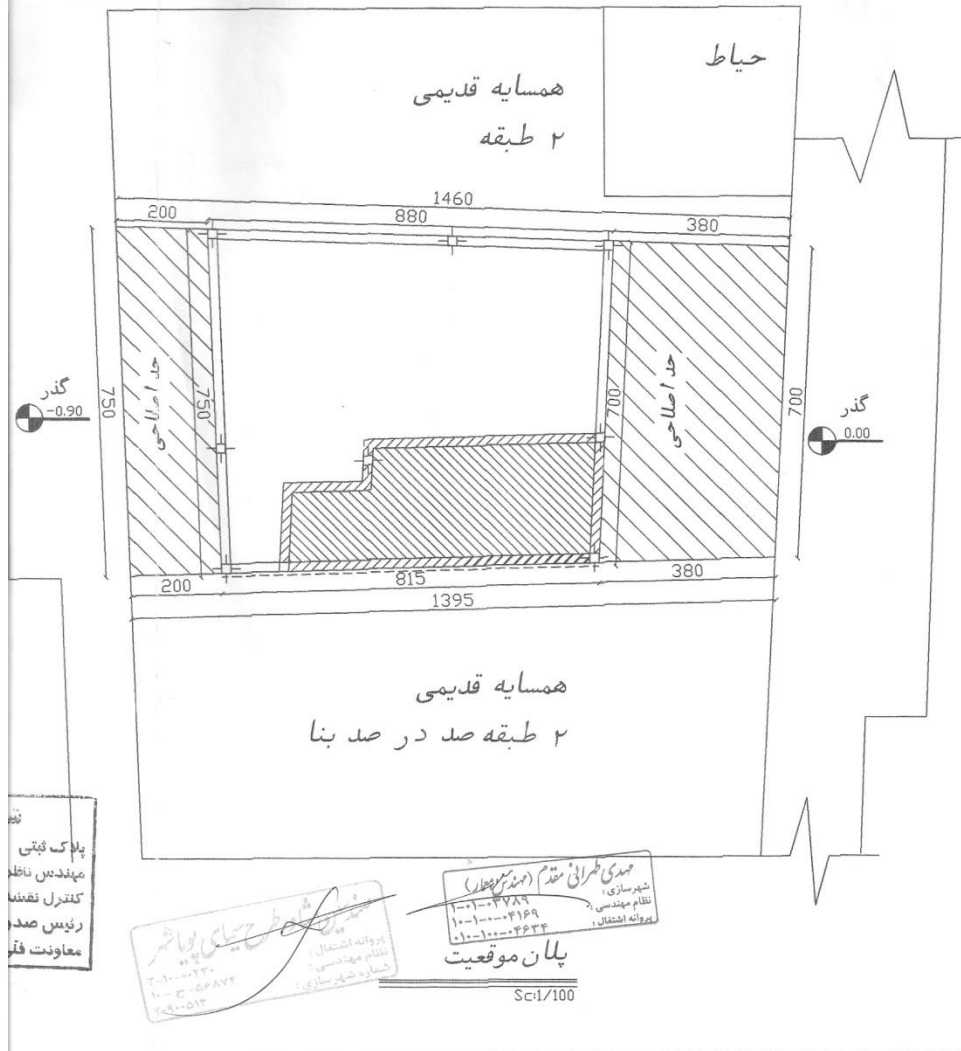
برگ شروع به کار

شهرسازی ناحیه ۴ منطقه ۱۲
تاریخ: ۹/۳/۹۰
شماره: ۱۳۹۰/۱۳/۰۴

شهرداری منطقه ۱۲
دبیرخانه مرکزی
شماره: ۱۳۹۰/۱۳/۰۴
شماره: ۱۳۹۴۴

۱۲۲۵۲۲۲

صحت اطلاعات مندرج در این برگ در صورت تطبیق با اطلاعات موجود در سایت شهرداری مورد تأیید می باشد.



نقشه site plan



مسئولیت حرفه ای مهندسیین طراح، محاسب و ناظر ساختمان

این بیمه نامه بموجب درخواست کتبی مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۴ بیمه گذار و براساس شرایط صدور در متن و شرایط عمومی، پیوست توسط شرکت بیمه توسعه (سهامی عام) صادر شده است و تابع قوانین و مقررات بیمه در ایران می باشد.

شماره بیمه نامه: ۹۲۰۱۴۵-۴	تاریخ صدور: ۱۳۹۲/۰۴/۰۴
نام بیمه گذار: آقای کامیار میرزوی	
نشانی بیمه گذار: نارمک - خ درهشت - خ ۵۲ غربی - پ ۴۴ - واحد ۴	
مهندسین ناظر ساختمانی: ناظر ساختمانی	
شماره نظام مهندسی: ۱۰۳۲۱۶۹۱۵	درجه و پایه مهندسی: ۱
نشانی محل مورد بیمه: کلیه اماکنی که بیمه گذار برای آنجا امور نظارت ساختمانی را به انجام برساند) مطابق پروانه ساختمان صادره)	
موضوع بیمه: عبارت است از مسئولیت بیمه گذار در قبال مالک، اشخاص ثالث و کارکنان پروژه ساختمانی بدین معنی که چنانچه در نتیجه سهل انگاری قصور، خطا، غفلت و یا اشتباه حرفه ای بیمه گذار در محل ملک مورد نظارت خسارات جانی و مالی به مالک، اشخاص ثالث و کارکنان پروژه ساختمانی وارد آید و بیمه گذار مسئول جبران آن شناخته شود، بیمه گر پس از احراز مسئولیت بیمه گذار طبق شرایط فوق نسبت به جبران خسارت حداکثر تا مبلغ مندرج در این بیمه نامه اقدام نماید.	

مدت بیمه نامه ۳۶۵ روز بوده و از ساعت ۲۴ - مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۵ الی ساعت ۲۴ - مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۴

جدول کتب بیمه گر			
شرح خسارت	مبلغ خسارت (ریال)	مبلغ فراموشی (ریال)	درصد فراموشی
حداکثر تعهد بیمه گر بابت خسارت مالی در هر حادثه	1,250,000,000	-	-
حداکثر فراموشی فوت و نقض عضو یک نفر در هر حادثه در ماههای حرام	1,520,000,000	-	-
حداکثر تعهد بیمه گر بابت خسارت مالی در طول مدت بیمه نامه	2,500,000,000	-	-
حداکثر فراموشی فوت و نقض عضو یک نفر در هر حادثه در سه های عادی	1,140,000,000	-	-
حداکثر فراموشی فوت و نقض عضو در طول مدت بیمه نامه	7,600,000,000	-	-
مبلغ کل حق بیمه قابل پرداخت (به عدد)		8,673,450	ریال
مبلغ کل حق بیمه قابل پرداخت (به حروف)		هشت میلیون و شصت و هفتاد و سه هزار و چهارصد و پنجاه ریال	

۱- خسارات بدنی و مالی ناشی از مسئولیتهای صاحبکار و پیمانکار تحت پوشش این بیمه نامه نمی باشد. ۲- خسارات ناشی از حوادث طبیعی و غیرطبیعی وارد بر ساختمان مورد نظارت که بیمه گذار مسئول جبران آن نیست مشمول این بیمه نامه نمی باشد. ۳- جرائم، تخلفات و مطالبات شهرداری تحت پوشش این بیمه نامه نمی باشد. ۴- تعهد بیمه گر برای جبران هزینه های پزشکی هر نفر حداکثر از ۱۰٪ رقم خسارت بدنی مندرج در جدول مشخصات تجاوز نخواهد نمود. ۵- خسارت بر اساس نظر کارشناس بیمه گر تعیین و پرداخت می گردد. ۶- برای رسیدگی و پرداخت خسارت در صورت لزوم رای مراجع صالحه قضائی مورد استناد قرار می گیرد. ۷- فرانشیز خسارات مالی ۱٪ در خسارت و حداقل ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد. ۸- شرط رعایت مهلت تجدید نظر آرای مراجع قضائی جهت استفاده از حق جانشینی بیمه گر) شرط پیوست بیمه نامه (جزء لاینفک بیمه نامه محسوب می گردد. ۹- شرایط عمومی بیمه نامه مسئولیت مدنی جزء لاینفک این بیمه نامه می باشد. ۱۰- کلیه پروژه هایی که هشت سال قبل از تاریخ صدور بیمه نامه مورد نظارت بیمه گذار قرار گرفته است به مدت ده سال از تاریخ پایان عملیات ساختمانی و ارائه گزارش سفت کاری به شهرداری، تحت پوشش این بیمه نامه می باشد مشروط به اینکه کارهای انجام شده قبل از صدور بیمه نامه فاقد هر گونه ادعا و یا خسارت در جریان در مراجع قانونی و غیره باشد. ۱۱- کلیه پروژه هایی که در طول مدت اعتبار بیمه نامه مورد نظارت بیمه گذار باشد از تاریخ اتمام عملیات اجرایی و ارائه گزارش سفت کاری به شهر داری ده سال تحت پوشش این بیمه نامه قرار میگیرد. ۱۲- حق بیمه به صورت نقدی پرداخت میگردد.

تاریخ صدور: ۱۳۹۳/۰۴/۰۴

شماره بیمه نامه سال قبل: _____
 نام بیمه گر سال قبل: _____
 شرکت بیمه توسعه (سهامی عام)
 ۱۷-۷۰۴-۰۰۰
 ۴۱۱۱-۱۱۴۷-۴۷۸۵: کد اقتصادی

نمونه بیمه مسئولیت حرفه ای مهندسیین ناظر



تاریخ: ۱۳۸۸
شماره:
پیوست:



برگ اظهارنامه

بسمه تعالی

مشخصات و اقامتگاه اظهار کننده	موضوع اظهارنامه	مشخصات و اقامتگاه مخاطب
خلاصه اظهارات		خلاصه جواب

فرم شماره ۱۱۲۸۵/۱۳۸۵ شرح و پرکنده بومی

فرم خام اظهارنامه قضایی

<p>مشخصات و اقامتگاه اظهار کننده</p> <p>کامیار میررضوی تهران - خ شهید بهشتی - خ زاهدی - خ زاهدی - ۱۰۱ بلوک ۱ - واحد ۱۱</p>	<p>موضوع اظهار نامه</p> <p>ابلاغ نقشه های سازه نگهبان و دیوارهای حائل</p>	<p>مشخصات و اقامتگاه مخاطب</p> <p>علی اکبر هلاکلی تهران - خیابان لویس برناردی - خ کامرانیه - خ شیرینی - کوچه فیروزه - پ. ع. ساختمان درحال احداث</p>
<p>خلاصه اظهارات</p> <p>اینجانب کامیار میررضوی مهندس ناظر بابت ثبتی ۸۱۳۳۱۵ به شماره پروانه ساختمانی ۱۰۱۹۵۲۵ مورخه ۲۰/۱۲/۹۱ - بدینوسیله نقشه های دیوارهای حائل ساختمان فوق و نقشه های سازه نگهبان آنرا که طی نامه شماره ۹۱/۱۰۱۲ مورخه ۲۰/۱۲/۹۱ مهندس محاسب (مدرک استادی طرح) برای شما ارسال گردید به پیوست این اظهارنامه طی پیچ برگ نقشه برای شما ابلاغ می گردد، با توجه به فوریت موضوع سرعاً نسبت به اجرای نقشه های فوق توسط مهندس صاحب صلاحیت مندرج در پروانه ساختمانی اقدام نموده و کلیه دستورالعملهای ایمنی و حفاظتی مربوط به کار در داخل گود از جمله استفاده از داربست با پوشش فلزی لاسی آن استفاده از علاه ایمنی را رعایت نمایند.</p>		<p>خلاصه جواب</p> <p>۸۲۶۱ ۹۱۷۱۹</p> <p>۲۲۱۷</p> <p>کاتبه علی اکبر هلاکلی مدیر شاخه ایمنی و حفاظت ابروی</p> <p>مهندس کامیار میررضوی شماره پروانه اشتغال ۰۳۲۰۰۰۲۶۶ شماره امضاء ۰۳۱۰۹۴۹ شماره نظام مهندسی ۰۳۲۱۶۹۱۵</p>

**پُر شده
 فرم
 اظهار نامه
 قضایی**

فرم شماره ۱۱۱۴۸۵ - دفتر طرح و برنامه سازی

گزارش کارشناس دادگستری برای اثبات عدم ایستایی ذاتی پلاک مجاور

بنام خدا

۱۲۰۲
۹۲، ۳، ۱۹

کارشناس رسمی ساختمان

مهندس محمد علی حبیبی

شماره پروانه: ۰۴۱-۰۱-۱۰۰۶

تاریخ: ۱۳۹۲/۳/۲۲

شماره: ۹۲-۴۲-۱۲

پیوست: ۱ برگه

ریاست محترم محترم ۷۰۷ شماره پروانه ۱۲، ۱۳ تصدیق
موضوع: برقراری بین دلیل ایستایی ساختمان مجاور محل در ۱۳۹۲/۳/۲۲
۵۴۵

با سلام و احترام
اینجانب به استحضار رسانیده که بر اساس گزارش کارشناسی صورت گرفته در تاریخ ۱۳۹۲/۳/۲۲ در خصوص
اثبات عدم ایستایی ذاتی پلاک مجاور، پس از بررسی مدارک و اسناد موجود در پرونده، نتیجه کارشناسی
موضوع در ذیل توضیح داده می‌گردد.

۱- در خصوص وضعیت ایستایی ساختمان مورد بحث، پس از بازدید میدانی و بررسی اسناد موجود در پرونده،
مشاهده گردید که این ساختمان دارای نقص فنی و ایستایی نیست و در زمان وقوع زلزله با ضریب ۰.۱۵
مشکل خاصی نخواهد داشت.

۲- در خصوص وضعیت ایستایی ساختمان مجاور، پس از بازدید میدانی و بررسی اسناد موجود در پرونده،
مشاهده گردید که این ساختمان دارای نقص فنی و ایستایی نیست و در زمان وقوع زلزله با ضریب ۰.۱۵
مشکل خاصی نخواهد داشت.

۳- در خصوص وضعیت ایستایی ساختمان مجاور، پس از بازدید میدانی و بررسی اسناد موجود در پرونده،
مشاهده گردید که این ساختمان دارای نقص فنی و ایستایی نیست و در زمان وقوع زلزله با ضریب ۰.۱۵
مشکل خاصی نخواهد داشت.

۴- در خصوص وضعیت ایستایی ساختمان مجاور، پس از بازدید میدانی و بررسی اسناد موجود در پرونده،
مشاهده گردید که این ساختمان دارای نقص فنی و ایستایی نیست و در زمان وقوع زلزله با ضریب ۰.۱۵
مشکل خاصی نخواهد داشت.

۵- در خصوص وضعیت ایستایی ساختمان مجاور، پس از بازدید میدانی و بررسی اسناد موجود در پرونده،
مشاهده گردید که این ساختمان دارای نقص فنی و ایستایی نیست و در زمان وقوع زلزله با ضریب ۰.۱۵
مشکل خاصی نخواهد داشت.

۶- در خصوص وضعیت ایستایی ساختمان مجاور، پس از بازدید میدانی و بررسی اسناد موجود در پرونده،
مشاهده گردید که این ساختمان دارای نقص فنی و ایستایی نیست و در زمان وقوع زلزله با ضریب ۰.۱۵
مشکل خاصی نخواهد داشت.

رونوشت برای
فوتوکپی
موضوع: ۱۳ شماره پروانه
مهندس محمد علی حبیبی
شماره پروانه: ۰۴۱-۰۱-۱۰۰۶

خیابان: شهر وردی جنوبی - پانزین تر از چهارراه مطهری - پلاک ۲۲۱ واحد ۴ - کدپستی: ۱۵۷۸۷۷۷۱۱۷
تلفن: ۸۸۸۲۳۵۱۸ - ۸۸۸۲۳۴۶۲ - ۰۹۱۲ ۱۲۶ ۳۰۴۴

گزارش کارشناسی تحول این بنا به استناد اصلاحیه شماره
۱۳۹۲/۳/۲۸

اصل مدارک رویت و استناده
مطابق خدمات مکتوب شماره ۵۸۵۲

**نحوه نوشتن
گزارش مرحله
ای هنگامی که
مالک از دریافت
دستور کار از
ناظر خودداری
نماید**

جدول بنای فجاز

کاربری	مسکونی		تجارت		ارائه سرویس		انبار/کسب/کامرس		لابی		سرایداری		ورزشی		جمع
	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	
ظرف زمین ۲-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۱۸۵/۸۳
ظرف زمین ۱-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۱۸۵/۸۳
هنگن	۶	۲۳۱۸۸۶	۱	۲۲۵۲	-	-	۱	۳۷۷۵	-	-	-	-	-	-	۱۸۵/۸۳
طبقه ۱	۲	۱۳۳۰/۰	۱	۲۲۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۵۵/۵۳
طبقه ۲	۲	۱۳۳۰/۰	۱	۲۲۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۵۵/۵۳
طبقه ۳	۲	۱۳۳۰/۰	۱	۲۲۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۵۵/۵۳
طبقه ۴	۲	۱۳۳۰/۰	۱	۲۲۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۵۵/۵۳
طبقه ۵	۲	۱۳۳۰/۰	۱	۲۲۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۵۵/۵۳
طبقه ۶	۲	۱۳۳۰/۰	۱	۲۲۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۵۵/۵۳
جمع	۱۳	۱۳۹۸۸/۰	۱۳	۴۹۴۲/۷	۹	۲۰۲/۸	۱۳	۱۶۸۸۷	۱	۳۷۷۵	۱	۳۰۸	۱	۹۳۵۴	۱۳۸۸۱۷

جدول بنای موجود

کاربری	مبحث		مبحث		مبحث		مبحث		مبحث		مبحث		مبحث		جمع
	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	واحد	مبحث	
ظرف زمین ۲-															
ظرف زمین ۱-															
هنگن															
طبقه ۱															
طبقه ۲															
طبقه ۳															
طبقه ۴															
طبقه ۵															
طبقه ۶															
جمع															

توضیحات

بم اطلاع شهرداری مجوزی برسد مهتمس معاینه ملک فوق از خودداری انجام شده بازدید نمود و جهت پایداری (دیوارهای
گود نقشه های سازه نگهبان جدیدی که متناسب با وضعیت موجود ریزش شده گود و افزایش سطح گود پایداری می باشد ،
نکته سه شیب نقشه تهیه و تائید نمود که برپوست دستور کار اینجابان به مالک بوده که متناسب مالک از تحویل گرفتن نقشه های
فوق خودداری نموده و یا اصلاح در آن هنگر و ارائه نمود لودر سازه نگهبان را اجرا می نماید و صورتحقیبه برپوست ، استعلامات مالک
مسئله فی و غربی ملک بوده که تاکنون می نمایم مالک از دریافت دستور کار و نقشه های سازه نگهبان جدید خودداری نموده است
لذا خواهشمندم تریبی اتحداً فرمائید دستور کار و نقشه های برپوست این گزارش به مالک ابرین شده و نتگن س تخلفات
تحلیله کردند. لازمه گزارش با توجه به نزدیکی مصلح بارندگی مالک را ملزم نمائید حداقل شیب به مالکون کجی دیوارهای برپوست
گود اقدام نموده و انجام تست کربت دیوارهای گود را در الویت قرار دهد ضمناً مواردی در زمین اجزای سازه نگهبان برای
کارگران داخل گود رعایت نمی گردد. و مجری ذصلاح مندرج در پروانه در سر زمین حاضر ندارد.

بنای موجود دارای خلاف می باشد نمی باشد تاریخ وقوع خلاف: ۱۳۹۰/۷/۲۰ نام مهتمس ناظر: ساسانه عظیمی کارشناس معماری
شماره پروانه اشتغال: ۳۴۶۰۰۰۰۰۲۴۰۰ شماره برگ نموده: ۴۳۱-۲۹۱۰۱ شماره اشتغال: ۱۰۳۱۰۹۴۹ تاریخ: ۱۳۹۰/۶/۲۳ اشغال:

شماره پروانه اشتغال: ۳۴۶۰۰۰۰۰۲۴۰۰
شماره برگ نموده: ۴۳۱-۲۹۱۰۱
شماره اشتغال: ۱۰۳۱۰۹۴۹
تاریخ: ۱۳۹۰/۶/۲۳



شماره: ۵۰۱/۱۰۱۰۷۲

تاریخ: ۱۳۹۱/۰۹/۰۷

پیوست:

بسمه تعالی

مالک ملک به آدرس خ لواسانی. خ کامرانیه. خ شبانی. کوچه فیروزه. پلاک ۴

موضوع: جلوگیری: ملک پلاک ثبتی ۸/۳۳۱۵ ک ۱۰۰۴۴۳۲

باسلام

با توجه به وضعیت خطرناک محل گودبرداری شده، گزارش مهندس ناظر و عدم توجه به تذکرات، بدینوسیله مجدداً به شما اخطار می گردد، از انجام هر گونه عملیات ساختمانی بغیر از ایمن سازی جداره گود، مهار ابنیه مجاور و اجرای سازه نگهبان مورد تایید مهندس محاسب، خودداری بعمل آورید. بدیهی است در صورت عدم توجه، شهرداری راساً اقدام به ایمن سازی و نصب سازه نگهبان نموده و هزینه های جانبی با ۳۰٪ ارزش افزوده از طریق اداره درآمد اخذ خواهد شد و مسئولیت بروز هر گونه خسارات احتمالی جانی و مالی به عهده مالک و مهندس ناظر پروژه خواهد بود.

نامه ی شهرداری به مالک جهت ابلاغ بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری

عباس عالی
سرپرست ناحیه چهار
SGS

Certificate CH08/1743
نظام مدیریت محیط زیست

۲۷۷۵-۱۹۳۳۹۵ صندوق پستی:

نمایر: ۲۲۷۰۰۴۰۳

میدان قدس - ابتدای خیابان شهید دکتر با هنر

تلفن: ۲۲۷۰۸۷۷۰ - ۲۲۷۰۸۳۲۳

«بسمه تعالی»

جناب آقای دکتر غفرانی

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران

موضوع: درخواست تمدید قرارداد

با سلام

احتراماً با توجه به اتمام دوره قرارداد منعقد شده ساختمان تحت مسئولیت نظارت اینجانب، خواهشمند است دستور فرمایند نسبت به تمدید قرارداد اینجانب اقدام لازم صورت پذیرد.

مشخصات ناظر:

نام و نام خانوادگی ناظر:.....
شماره پروانه اشتغال بکار:.....
شماره تماس:.....

مشخصات مالک/وکیل قانونی مالک:

نام و نام خانوادگی:.....
شماره تماس:.....

مشخصات ملک:

شماره پرونده کامپیوتری:.....
تاریخ صدور پروانه اولیه:.....
تاریخ عقد قرارداد اولیه:.....
تاریخ صدور پروانه ثانویه(در صورت تغییر پروانه):.....
مدت زمان قرارداد مندرج در قرارداد اولیه:.....
مدت زمان تمدید قرارداد(مدت زمان لازم جهت اتمام عملیات ساختمانی):.....

با تشکر

مهر و امضاء

تاریخ

فرم درخواست تمدید قرارداد نظارت

اجرای سیم سوم (سیستم اتصال زمین)

همه ساله افراد زیادی در سراسر جهان «من جمله در ایران طبق گزارش پزشکی قانونی، فرماندهان نیروی انتظامی و سازمان آتش‌نشانی کشور» ضمن برخورداری از مزایای برق بدون رعایت نکات ایمنی هنگام استفاده از وسایل برقی جان خود را از دست می‌دهند. لذا بمنظور پیشگیری از زیانهای جانی و مالی لازم است کلیه لوازم و تجهیزات برقی اعم از کارگاهی و خانگی مانند: ماشین آلات صنعتی - یخچال و فریزر - ماشین لباسشویی - کولر و ... به کابل زمین متصل گردند. لذا بدین منظور ضروری است سیم جداگانه ای (سیم زمین) در طراحی سیستم سیم کشی داخلی ساختمانها و کارگاهها در نظر گرفته شود.

بمنظور آشنایی هر چه بیشتر شهروندان با سیستم زمین مشخصات و سه روش ایجاد سیستم اتصال زمین بشرح ذیل عنوان میگردد:

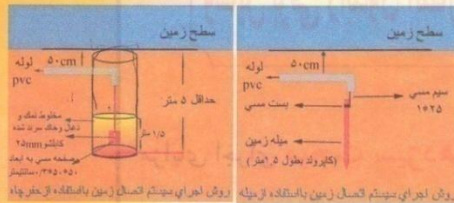
« سیستم اتصال زمین »

سیستم اتصال زمین از سه قسمت بشرح ذیل تشکیل شده است:

۱- سیم یا کابل حفاظتی که میبایست مستقیماً و یا از طریق پریز دارای سیم زمین به بدنه فلزی تجهیزات برقی متصل گردد.

۲- ترمینال یا شین مسی نصب شده در تابلوهای تاسیسات برقی.

۳- چاه زمین یا میله اتصال زمین.



روشهای ایجاد سیستم اتصال زمین

۱- استفاده از چاه ارت

۲- استفاده از میله ارت

۳- استفاده از تلفیق دو روش فوق

لازم به توضیح است که روشهای فوق الذکر باید توسط مهندسین و متخصصین برق اجرا گردیده و مقاومت سیستم زمین ایجاد شده کمتر از ۵ اهم باشد. همچنین مهندسین ناظر مربوطه موظف به اندازه گیری مقاومت سیستم زمین و در صورت لزوم ارائه راهکار جهت رعایت حد مجاز می باشند. ضمناً واحدهایی که تا کنون اقدام به ایجاد سیستم اتصال زمین ننموده اند، می توانند از روشهای پیشنهادی استفاده کنند.

نحوه اجرای سیستم اتصال زمین به روش حفر چاه

- ۱- حفر چاه به عمق حداقل ۵ متر (تا رسیدن به خاک مرطوب) در محل مناسب ترجیحاً نزدیک کنتور برق.
- ۲- استفاده از صفحه مسی به ابعاد ۵۰×۵۰ سانتیمتر و ضخامت حداقل ۳ میلیمتر و سیم مسی با مقطع حداقل ۲۵ میلیمتر مربع که توسط جوش مس یا کابلشو و پیچ و مهره مسی به این صفحه متصل می گردد.
- ۳- صفحه مذکور را در کف چاه ترجیحاً بصورت عمودی قرار داده و سعی گردد که سیم مذکور تحت کشش نباشد.
- ۴- چاه بوسیله مخلوط نمک و ذغال و خاک سرند شده به نسبت وزنی ۱ و ۱/۵ و ۱۰ مجموعاً تا ارتفاع یک و نیم متر و الباقی عمق چاه نیز با خاک معمولی پر گردد.
- ۵- سیم اتصال زمین از عمق نیم متر از سطح زمین در داخل لوله PVC مناسب (بمنظور حفاظت) قرار گرفته و در داخل همین لوله تا محل شینه اتصال زمین واقع در تابلو برق لوازم اندازه گیری هدایت گردد.
- ۶- در مسیر سیم کشی پریزها باید سیم زمین که دارای سطح مقطع برابر سیم فاز می باشد در نظر گرفته شده و به ترمینال اتصال زمین اصلی متصل گردد.

نحوه اجرای سیستم اتصال زمین با استفاده از میله

- ۱- کوبیدن میله یا میله های مسی (کاپرولد) در محل مناسب (ترجیحاً نزدیک کنتور برق) به طول حداقل ۱/۵ متر.
- ۲- اتصال کابل اتصال زمین، به میله یا میله های مسی توسط بست مسی (کنتور) .
- ۳- اتصال کابل ودیف (ب) به ترمینال اتصال زمین واقع در تابلو لوازم اندازه گیری.
- ۴- در مسیر سیم کشی پریزها باید سیم زمین که دارای سطح مقطع برابر با سیم فاز می باشد در نظر گرفته شده و به ترمینال اتصال زمین متصل گردد.



این قسمت توسط شهر سازی منطقه تکمیل می شود

اینچاب :	فرزند:	شماره سریال امور مهندسمین ناظر
شماره شناسنامه :	صادر:	شماره :
.....	آدرس : ...	تاریخ :

نمایه شماره	امضاء شهرداری	شماره ملی
و شماره	نظام مهندسی	
و شماره	پروانه اشتغال	کد پستی

پایه : معترف تا تاریخ : صادره از وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس قانون مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرائی آن مصوب سال ۱۳۷۵ و با توجه به تبصره ۷ لایحه قانونی اصلاح تبصره های ماده هصد قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب اسلامی ایران بدینوسیله تقبل نظارت خود را بر احداث ساختمان خانم / آقای :

در پلاک ثبتی شماره اصلی : فرعی : تفکیکی : بخش : متر از کل تعداد کل طبقات
 که از آن شهرداری تحصیل پروانه ساختمانی می نماید ، اعلام و تعهد می نمائیم که
 برابری شوابط و مقررات شهرداری و مفاد نقشه های مصوبه و با رعایت استانداردهای ساختمانی و اصول فنی بر احداث ساختمان نظارت نمائیم.
 مراحل مختلف عملیات ساختمانی را با تکمیل فرمهای تحویلی به اینچاب علاوه بر مراحل مندرج در ظهر پروانه هنگام حضور گواهی عدم خلاف و پایانکار نیز به شهرداری گزارش نمائیم.
 بر صورت عدم امکان ادامه نظارت ضمن گزارش کامل از عملیات ساختمانی انجام شده به شهرداری ، مراتب را با ذکر دلایل کتبا و با مراجعه به امور مهندسمین ناظر شهرداری با اتفاق مالک اعلام تا رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به تمهیدات نظارتی خود انجام وظیفه نمائیم.

• اینچاب از میزان ظرفیت اشتغال مجاز سال جاری اطلاع دارم و تعهد می نمائیم در انجام خدمات فوق الذکر حدود و صلاحیت و ظرفیت مجاز سال جاری رعایت شده است

اینچاب :	فرزند :	شماره شناسنامه :
ساکن :		
مالک پلاک ثبتی اصلی :	فرعی :	تفکیکی :
واقع در :		
بدینوسیله خانم / آقای :		

را بر حسب توافق فی مابین به عنوان مهندس ناظر در پلاک ثبتی فوق الذکر معرفی و متعهد میگردد که :
 قبل از آغاز عملیات فرم شروع به کار را از مهندس ناظر اخذ و به منطقه ارائه نمائیم.
 کلیه عملیات ساختمانی را از شروع تا اتمام با اطلاع و تحت نظارت نامبرده انجام داده و از اجرای هر گونه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نمائیم.
 در صورتیکه نامبرده از نظارت ساختمان خودداری و یا در اجرای آن تامل ورزد و یا بر خلاف مندرجات پروانه صادره اقدام نماید مراتب را کتبا به شهرداری اعلام و تا قبل از صدور مجوز تعویض ناظر و معرفی آن از هرگونه عملیات ساختمانی خودداری نمائیم.
 با اگهی کامل از مندرجات پروانه صادره کلیه مقررات مربوط به آن را رعایت و چنانچه بر خلاف آن اقدام گردد ، حق هرگونه اعتراضی را در برابر فراین و مقررات شهرسازی و ساختمانی از خود سلب و اسقاط می نمائیم.

محل امضاء مالک

توجه : امضاء مهندس و مالک در دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.

تعهدات مهندس معمار ۱- بازدید از محل ملک قبل از شروع به طراحی و تطبیق موقعیت و ابعاد ملک با فرم دستنور نقشه صادره
۲- رعایت تعهد نامه ۱۸ ماده ای ارائه شده از سوی امور مهندسیین ناظر ۲- همکاری لازم با مهندس محاسب در خصوص تطبیق نقشه های معماری یا نقشه های محاسباتی ، رعایت شرح خدمات مهندسیین معمار طبق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی
تعهدات مهندس محاسب ۱- بازدید از محل ملک قبل از انجام محاسبات و تطبیق موقعیت و ابعاد ملک با نقشه های معماری مصوب.
۲- ذکر مقاومت خاک ، نوع آهن آلات مصرفی و ابعاد جوش مورد نیاز در نقشه های ارائه شده ۲- تعیین محلهای قابل استفاده جهت حفر چاه روی پلان فونداسیون ۴- رعایت کلیه آئین نامه ها ، استانداردها و مقررات ملی ساختمان در محاسبات رعایت کامل شرح خدمات مهندسیین محاسب طبق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی

تعهدات مهندس طراح تأسیسات مکانیک و برق ۱- بازدید از محل ملک و تطبیق موقعیت و ابعاد ملک با نقشه های معماری مصوب ، سازه و تأسیسات ۲- رعایت کلیه آئین نامه ها ، استانداردها و مقررات ملی ساختمان رعایت کامل شرح خدمات مهندسیین برق و تأسیسات طبق مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی

تعهدات مهندس ناظر ۱- اعمال نظارت مستمر در هنگام تخریب ، گودبرداری و اجرا عملیات ساختمانی مطابق با نقشه های مصوب و پروانه ساختمانی صادره ۲- ارائه گزارش بموقع از کلیه مراحل ساختمانی به شهرداری منطقه بخصوص از مراحل : اتمام آرماتوربندی فونداسیون (قبل از بتون ریزی) اتمام اسکلت بندی ساختمان پوشش هر سقف قبل از بتون ریزی ، اتمام سقفکاری ، اتمام تأسیسات اتمام نازک کاری و پایانکار ۲- ارائه گزارش بموقع به شهرداری منطقه در صورت عدم رعایت مفاد پروانه و نقشه های مصوب و عدم رعایت مسائل ایمنی از سوی کارفرما (حداکثر ظرف مدت ۷۲ ساعت)
تبصره : چنانچه در هنگام کنترل ساختمان توسط شهرداری تخلفی ملاحظه شود که قبلاً توسط مهندس گزارش نشده باشد ، شهرداری مجاز است از ادامه همکاری با ناظر مربوطه خودداری نماید

۴- در صورت انصراف از ادامه نظارت ضمن ذکر علت و ارائه گزارش کامل از عملیات ساختمانی به شهرداری منطقه مربوطه تا معرفی رسمی مهندس ناظر جدید (با موافقت دفتر امور مهندسیین ناظر) مسئولیت نظارت کماکان بعهده ناظر اولیه خواهد بود

تعهدات مهندسان ناظر تأسیسات برقی و مکانیکی ۱- کنترل کیفیت لوازم و مصالح و تجهیزات تأسیسات برقی و مکانیکی
۲- بازدید و برنامه ریزی سیستم های مختلف زیر کار تأسیساتی و کنترل و تست آنها ۲- بازدید و کنترل کلیه سیستم های روکار موتورخانه و سایر تجهیزات و تأسیسات روکار دیگر در پروژه ۴- راه اندازی سیستم های مختلف تأسیساتی و کنترل دستوراتعمل راهبردی و نگهداری و ارائه آن ۵- ارائه گزارش بموقع به شهرداری منطقه ۶- ارائه گزارش در صورت عدم رعایت مفاد پروانه و نقشه های مصوب

تعهدات کارفرما ۱- عدم دخالت و عدم ارائه طریق در طراحی معماری و محاسباتی (از نظر ضوابط و مقررات) ۲- انجام کلیه عملیات ساختمانی ، از شروع تا اتمام با اطلاع و تمهید نظارت مهندس ناظر مربوط و مطابق با مفاد پروانه ساختمانی و نقشه های تصویبی و خودداری از انجام هرگونه عملیات ساختمانی غیر مجاز ۲- اخذ مجوز شروع عملیات ساختمانی از مهندس ناظر و ارائه آن به منطقه قبل از آغاز عملیات کارگامی ۴- تأمین کلیه وسائل ایمنی کارگاه مطابق با نظر مهندس ناظر مربوطه و پیش بینی های لازم در زمان عقد قرارداد با پیمانکاران در این زمینه و قبول مسئولیت حوادث ناشی از عدم رعایت آن ۵- بکارگیری اکیپ های فنی و تخصصی در کلیه مراحل ساختمانی

جدول طرح اختلاط کارگاهی بتن

نسبت تقریبی اختلاط حجمی بتن (برای سیمان کیسه ای)			نسبت تقریبی اختلاط حجمی بتن (برای سیمان قلّه)			عیار بتن $\frac{kg}{m^3}$	مقاومت مشخصه بتن $\frac{kg}{cm^2}$
سیمان کیسه ای	ماسه	شن	سیمان قلّه	ماسه	شن		
۱	۱/۵	۲/۵	۱	۱	۲	۴۵۰	۳۵۰
۱	۲	۳	۱	۱/۵	۲/۵	۴۰۰	۳۰۰
۱	۲/۵	۳/۵	۱	۲	۳	۳۵۰	۲۵۰
۱	۳	۴/۵	۱	۲/۵	۳/۵	۳۰۰	۲۰۰
۱	۳/۵	۶/۵	۱	۳	۴/۵	۲۵۰	۱۵۰
۱	۴	۸	۱	۳/۵	۶/۵	۲۰۰	۱۰۰

قوانین

فرازمهایی از قوانین و مقررات در ساخت و ساز شهری و اهم وظایف و اختیارات مهندسان ناظر

الف: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مقررات فنی و کنترل ساختمان

ماده ۲۰- شهرداریها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرك سازي و شهرسازي و ساير مجوزهاي شروع عمليات ساختمان و كنترل و نظارت بر اين گونه طرحها در مناطق و شهرهاي مشمول ماده (۴) اين قانون براي صدور پروانه و ساير مجوزها تنها نقشههايي را خواهند پذيرفت كه توسط اشخاص حقيقي و حقوقي دارنده پروانه اشتغال به كار و در حدود صلاحيت مربوط امضاء شده باشد و براي انجام فعاليتهاي كنترل و نظارت از خدمات اين اشخاص در حدود صلاحيت مربوط استفاده نمايند.

ماده ۲۱- در مواردی كه نقشههاي تسليمي به شهرداريها و ساير مراجع صدور پروانه ساختماني و تفكيك اراضي توسط اشخاص حقوقي امضا و يا تعهد نظارت مي شود، مسئوليت صحت طراحي و محاسبه نظارت به عهده مديرعامل يا رئيس تهيه كننده نقشه است و امضاي وي رافع مسئوليت طراح، محاسب و ناظر نخواهد بود، مگر اينكه نقشهها توسط اشخاص حقيقي ديگر در رشته مربوطه امضا و يا تعهد نظارت شده باشد.

ماده ۲۲- اخذ پروانه كسب و پيشه در محلها و امور موضوع ماده (۴) اين قانون موكل به داشتن مدارك صلاحيت حرفه‌اي خواهد بود. در محلهاي يادشده اقدام به امور زير تخلف از قانون محسوب مي شود.

الف- مداخله اشخاص حقيقي و حقوقي فاقد مدرك صلاحيت در امور فني كه اشتغال به آن مستلزم داشتن مدرك صلاحيت است.

ب- مداخله اشخاص حقيقي و حقوقي فاقد مدرك صلاحيت در امور فني كه اشتغال به آن مستلزم داشتن مدرك صلاحيت است.

ج- تاسيس هرگونه مؤسسه، دفتر يا محل كسب و پيشه براي انجام خدمات فني بدون داشتن مدرك صلاحيت مربوط

د- ارائه خدمات مهندسي طراحي، اجر و نظارت توسط اشخاص حقيقي و حقوقي كه مسئوليت بررسي يا تأييد نقشه و يا امور مربوط به كنترل ساختمان آن پروژه را نيز بر عهده دارند.

ب: آيين نامه اجرائي قانون نظام مهندسي و كنترل ساختمان پروانه اشتغال به كار مهندسي، حدود صلاحيت و ظرفيت اشتغال به كار مهندسي، حدود صلاحيت و ظرفيت اشتغال

ماده ۴- دارندگان تحصيلي كارشناسي و بالاتر، در هريك از «رشتههاي اصلي» يا «رشتههاي مرتبط» مي توانند از طريق تفاضي صدور پروانه به كار مهندسي يا توجه به مدارك تحصيلي و سوابق كار و تجربه در يك يا چند زمينه خدمات مهندسي از قبيل طراحي، محاسبه، نظارت، اجرا، بهره برداري، نگهداري، كنترل و بازرسي امور آزمایشگاهی، مديريت ساخت و توليد، نصب، آموزش و تحقيق درخواست تشخيص صلاحيت نمايند.

ماده ۱۹- امضاي مجاز اشخاص حقيقي و حقوقي ذيل نقشهها و اسناد تعهدآور، همراه با مهری خواهد بود كه در آن نام كامل و شماره «پروانه اشتغال» و شماره عضويت نظام مهندسي، رشته و كد اقتصادي درج شده

باشد.

ماده ۲۳- در موارد زیر «پروانه اشتغال» حسب مورد فاقد اعتبار شناخته شده و یا اعتبار آن معلق یا اساساً ابطال خواهد شد.

الف- فوت دارنده «پروانه اشتغال»

ب- حجر دارنده «پروانه اشتغال» تا زمانی که رفع حجر نشده باشد

پ- عدم تمدید یا تجدید یا عدم پرداخت وجوه و عوارض مقرر ظرف مدت یکماه از تاریخ انقضای مهلت

ت- محکومیت قطعی، دارنده «پروانه اشتغال» به مجازاتی که کیفر تبعی آن محرومیت از حقوق اجتماعی باشد، تا انقضای مدت محرومیت از حقوق اجتماعی

ث- در صورتیکه دارنده «پروانه اشتغال» به موجب رأی قطعی شورای انتظامی استان یا «شورای انتظامی نظام مهندسی» محکوم به محرومیت از کار شود، در مدت محرومیت از کار

ج- تصمیم وزیر مسکن و شهرسازی در صورت عدم توجه به ابلاغیه‌ها و اطلاعیه‌های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی

چ- قطع عضویت از «نظام مهندسی استان» یا اخراج از آن

ح- انحلال یا فقدان شرایط لازم در خصوص اشخاص حقوقی

ج: شورای انتظامی استان

ماده ۸۵- شورای انتظامی استان مرجع رسیدگی به شکایات و دعاوی اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص تخلفات حرفه‌ای، انضباطی و انتظامی مهندسان و کاردانه‌های فنی عضو نظام مهندسی استان و یا دارندگان «پروانه اشتغال» می‌باشد.

ماده ۹۰- مجازات‌های انتظامی به قرار زیر است:

درجه ۱- اخطار کتبی به درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی استان

درجه ۲- توبیخ کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی استان

درجه ۳- محرومیت موقت از استفاده از «پروانه اشتغال» به مدت سه ماه تا یکسال و ضبط «پروانه اشتغال» به مدت محرومیت

درجه ۴- محرومیت موقت از استفاده از «پروانه اشتغال» به مدت یکسال تا سه سال و ضبط «پروانه اشتغال» به مدت محرومیت

درجه ۵- محرومیت موقت از استفاده از «پروانه اشتغال» به مدت سه سال تا پنج سال و ضبط «پروانه اشتغال» به مدت محرومیت

ماده ۹۱- تخلفات انضباطی و انتظامی و حرفه‌ای مهندسان ناظر:

الف: عدم رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و همچنین ضوابط و معیارهای فنی مربوط به آن یا هر اقدام یا عملی که مخالف یا متناقض با مقررات مذکور یا سایر مقررات مربوط جاری کشور باشد، مجازات

انتظامی از درجه یک تا درجه پنج

ب: مسامحه و یا عدم توجه در انجام امور حرفه‌ای به نحوی که موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود، از درجه یک تا درجه چهار

پ: مسامحه و یا عدم توجه در انجام امور حرفه‌ای به نحوی که موجب اضرار غیر و یا تضییع حقوق یا اموال عمومی شود، از درجه یک تا درجه پنج

ت: خودداری از انجام اقدامات بازدارنده یا اصلاحی در مورد تخلفات هریک از عوامل اجرایی کار از نظر مشخصات لوازم و مصالحی و کیفیت انجام کار با توجه به مفاد قراردادهای مربوط و ضوابط و مقررات ساختمانی، از درجه یک تا درجه سه

ث: صدور گواهی‌های خلاف واقع، از درجه یک تا درجه پنج

ج: تغلل در تنظیم و تسلیم گزارش‌هایی که به موجب ضوابط و مقررات یا دستورات مراجع ذیصلاح قانونی موظف به تهیه و تسلیم آنها به مراجع ذیربط بوده است، از درجه یک تا درجه سه

خ: عدم توجه به مفاد اطلاعیه‌ها و اخطارهای ابلاغ شده از سوی مراجع ذیصلاح و ذیربط، از درجه یک تا درجه پنج

ذ: اشتغال در حرف مهندسی موضوع قانون خارج از صلاحیت یا ظرفیت تعیین شده در پروانه اشتغال از درجه یک تا درجه پنج

و: دریافت هرگونه وجهی خارج از ضوابط، از درجه دو تا درجه پنج

ز: عدم رعایت مقررات و ضوابط مصوب «نظام مهندسی استان» از درجه یک تا درجه سه

ع: انجام هر عملی که به موجب آیین‌نامه‌های داخلی «نظام مهندسی استان» مربوط، مخالف شئون حرفه‌ای بوده و موجب خدشه‌دار شدن حیثیت «نظام مهندسی استان» شود از درجه یک تا درجه چهار

د: مقررات ملی ساختمان مبحث دوم (نظامات اداری)

فصل چهارم- نظارت ساختمان، اهم وظایف و اختیارات:

- «ناظران ساختمان مکلفند» عملیات ساختمانی را که توسط مجری و تحت نظارت آنها احداث می‌شود در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه خود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسان رشته ساختمان نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

- «ناظران حقیقی و حقوقی» مکلفند براساس، شیوه‌نامه‌ها، بخش‌نامه‌ها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت مسکن و شهرسازی و رعایت شئون حرفه‌ای و اخلاقی نسبت به انجام خدمات مهندسی اقدام نمایند.

- صاحب‌کار نمی‌تواند ناظر ساختمان یا مجموعه ساختمانی خود باشد.

- «ناظران حقیقی و حقوقی» رشته‌های معماری، عمران، برق و مکانیک و ناظر هماهنگ کننده که یکی از ناظران رشته‌های معماری یا عمران همان کار خواهد بود، توسط «نظام مهندسی استان» تعیین و به صاحب‌کار، شهرداری و مجری ساختمان معرفی می‌شوند. ناظرهماهنگ کننده هر ساختمان باید گزارش پایان هریک از مراحل اصلی کار خود و سایر ناظران را وفق مفاد ماده ۲۲ آیین‌نامه ماده ۲۲ به مرجع صدور پروانه ساختمان و

«نظام مهندسی استان» تسلیم نموده و چنانچه در حین اجرای ساختمان با تخلفی برخورد نماید و یا سایر ناظران به او اعلام دارند مراتب را به مراجع ذکر شده اعلام نماید.

گزارش های مربوط به ساختمانهای گروه «الف و ب»

- وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمان.
- تأیید تحکیم و پایداری همجواریها و پایان پی سازی ساختمان.
- پایان اسکلت و سقف های ساختمان و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی.
- پایان سفت کاری ساختمان.
- پایان عملیات تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی توکار و موتورخانه ساختمان.
- پایان عملیات نازک کاری ساختمان.
- پایان عملیات روکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان.
- پایان عملیات اجرای ساختمان.

گزارش های مربوط به ساختمانهای گروه «ج و د»

- وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی.
- تأیید تحکیم و پایداری همجواریها و پایان پی سازی ساختمان.
- پایان اسکلت و سقف های زیرزمین یا زیرزمینها و اعلام وضعیت مجاری و محل های تأسیسات عمومی و آسانسور ساختمان.
- پایان اسکلت و سقفها تا طبقه میانی ساختمان از روی زمین و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی.
- پایان اسکلت و سقف های ساختمان تا طبقه آخر آن و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی.
- پایان عملیات سفت کاری ساختمان.
- پایان عملیات توکار تأسیسات مکانیکی و برقی ساختمان.
- پایان نما سازی های خارجی ساختمان.
- پایان نازک کاری های داخلی ساختمان.
- پایان عملیات تأسیسات برقی و مکانیکی.

- پایان نصب لوازم و تجهیزات بهداشتی، ایمنی، حفاظتی و ...

- پایان عملیات اجرایی ساختمان.

- «ناظران حقیقی» در بخش نظارت بر ساختمانهایی که به موجب این شیوه‌نامه، استفاده مجری در آنها الزامی است، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند. شروع هرگونه عملیات ساختمانی که مشمول شیوه‌نامه مجریان می‌شود، منوط به داشتن مجری و معرفی وی به ناظران حقیقی می‌باشد. «پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای همه ناظران و ناظر هماهنگ کننده پروژه ساختمان و مجری باشد.»

- چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا فوت، حجر، ناتوانی، ناظر حقیقی «در صورت تأیید مراجع قانونی» یا سلب صلاحیت قانونی وی و نظایر آن، ادامه کار ناظر حقیقی غیرممکن شود، عملیات ساختمان متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود ناظر جدید خواهد بود.

ه: قوانین و مقررات شهرداری‌ها

(تبصره ۷ ماده ۱۰۰)

«مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند» نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنان احداث می‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمانی با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی کنند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی کند و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۱۰۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رأی بر جرمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس کند. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب بوسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یک یا چند مورد از جرایم کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ بمدت حداکثر ۶ ماه از اخذگواهی امضا مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری کند. مأمورین شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت کنند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب به تقصیری شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأمورین شهرداری واجد جنبه جزیایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

و: تعهدات و وظایف مهندس ناظر:

- شروع عملیات ساختمانی را با ارائه گزارش فنی در خصوص ایمن‌سازی پلاک‌های مجاور، تخریب بنا و گودبرداری با رعایت اصول و مقررات ملی ساختمان، همراه با برگه شروع کار به مالک، توأمأ به مالک و شهرداری منطقه ابلاغ و رسید دریافت دارد.

- عملیات ساختمانی را طبق مندرجات پروانه و نقشه‌های مصوب، نظارت مستمر نموده و گزارشات پیشرفت عملیات ساختمانی در مراحل مختلف تعیین شده را به شهرداری تسلیم و در صورت تخلف ساختمانی، مورد را به موقع گزارش نماید.

انتظامي از درجه يك تا درجه پنج

ب: مسامحه و يا عدم توجه در انجام امور حرفه‌اي به نحوي كه موجب اضرار يا تضییع حقوق صاحب كار شود، از درجه يك تا درجه چهار

پ: مسامحه و يا عدم توجه در انجام امور حرفه‌اي به نحوي كه موجب اضرار غير و يا تضییع حقوق يا اموال عمومي شود، از درجه يك تا درجه پنج

ت: خودداري از انجام اقدامات بازدارنده يا اصلاحی در مورد تخلفات هريك از عوامل اجرائی كار از نظر مشخصات لوازم و مصالحی و کیفیت انجام كار با توجه به مفاد قراردادهای مربوط و ضوابط و مقررات ساختمانی، از درجه يك تا درجه سه

ث: صدور گواهی‌های خلاف واقع، از درجه يك تا درجه پنج

ج: تغلل در تنظیم و تسلیم گزارش‌هایی كه به موجب ضوابط و مقررات یا دستورات مراجع ذیصلاح قانونی موظف به تهیه و تسلیم آنها به مراجع ذیربط بوده است، از درجه يك تا درجه سه

خ: عدم توجه به مفاد اطلاعیه‌ها و اخطارهایی ابلاغ شده از سوی مراجع ذیصلاح و ذیربط، از درجه يك تا درجه پنج

ذ: اشتغال در حرف مهندسی موضوع قانون خارج از صلاحیت یا ظرفیت تعیین شده در پروانه اشتغال از درجه يك تا درجه پنج

و: دریافت هرگونه وجهی خارج از ضوابط، از درجه دو تا درجه پنج

ز: عدم رعایت مقررات و ضوابط مصوب «نظام مهندسی استان» از درجه يك تا درجه سه

ع: انجام هر عملی كه به موجب آیین‌نامه‌های داخلی «نظام مهندسی استان» مربوط، مخالف شؤن حرفه‌ای بوده و موجب خدشه‌دار شدن حیثیت «نظام مهندسی استان» شود از درجه يك تا درجه چهار

د: مقررات ملی ساختمان مبحث دوم (نظامات اداری)

فصل چهارم- نظارت ساختمان، اهم وظایف و اختیارات:

- «ناظران ساختمان مکلفند» عملیات ساختمانی را كه توسط مجری و تحت نظارت آنها احداث می‌شود در حیطة صلاحیت مندرج در پروانه خود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسان رشته ساختمان نظارت کرده و در پایان كار مطابقت عملیات اجرائی ساختمان را با مدارك فوق، گواهی نمایند.

- «ناظران حقیقی و حقوقی» مکلفند براساس، شیوه‌نامه‌ها، بخش‌نامه‌ها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت مسکن و شهرسازی و رعایت شؤن حرفه‌ای و اخلاقی نسبت به انجام خدمات مهندسی اقدام نمایند.

- صاحب‌کار نمی‌تواند ناظر ساختمان یا مجموعه ساختمانی خود باشد.

- «ناظران حقیقی و حقوقی» رشته‌های معماری، عمران، برق و مکانیک و ناظر هماهنگ کننده كه یکی از ناظران رشته‌های معماری یا عمران همان كار خواهد بود، توسط «نظام مهندسی استان» تعیین و به صاحب‌كار، شهرداری و مجری ساختمان معرفی می‌شوند. ناظرهماهنگ کننده هر ساختمان باید گزارش پایان هريك از مراحل اصلی كار خود و سایر ناظران را وفق مفاد ماده ۲۲ آیین‌نامه ماده ۲۲ به مرجع صدور پروانه ساختمان و

«نظام مهندسی استان» تسلیم نموده و چنانچه در حین اجرای ساختمان یا تخلفی برخورد نماید و یا سایر ناظران به او اعلام دارند مراتب را به مراجع ذکر شده اعلام نماید.

گزارش های مربوط به ساختمانهای گروه «الف و ب»

- وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمان.
- تأیید تحکیم و پایدارسازی همجواریها و پایان پیسازی ساختمان.
- پایان اسکلت و سقفهای ساختمان و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی.
- پایان سفت کاری ساختمان.
- پایان عملیات تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی توکار و موتورخانه ساختمان.
- پایان عملیات نازک کاری ساختمان.
- پایان عملیات روکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان.
- پایان عملیات اجرای ساختمان.

گزارش های مربوط به ساختمانهای گروه «ج و د»

- وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی.
- تأیید تحکیم و پایدارسازی همجواریها و پایان پیسازی ساختمان.
- پایان اسکلت و سقفهای زیرزمین یا زیرزمینها و اعلام وضعیت مجاری و محل های تأسیسات عمومی و آسانسور ساختمان.
- پایان اسکلت و سقفها تا طبقه میانی ساختمان از روی زمین و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی.
- پایان اسکلت و سقفهای ساختمان تا طبقه آخر آن و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی.
- پایان عملیات سفت کاری ساختمان.
- پایان عملیات توکار تأسیسات مکانیکی و برقی ساختمان.
- پایان نماسازیهای خارجی ساختمان.
- پایان نازک کاریهای داخلی ساختمان.
- پایان عملیات تأسیسات برقی و مکانیکی.

- مهندس ناظر در صورتی که قصد مسافرت بیش از یک ماه داشته باشد، باید مهندس ناظر دیگری را از جانب خود به کارفرما و شهرداری معرفی نماید.
- چنانچه به دلایل قانونی مندرج در قرارداد با مالک، از ادامه نظارت منصرف شود، باید مراتب را با ذکر دلیل و گزارش کامل از عملیات انجام شده، به امور مهندسی ناظر شهرداری تسلیم و موافقت کتبی را اخذ نماید.
- با آگاهی کامل از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه اجرایی آن، مقررات ملی ساختمان را رعایت نموده و موارد فنی را کتبا به مالک و مجری ابلاغ نماید.
- پس از اتمام کلیه مراحل ساختمانی، برگ تأییدیه پایان کار ساختمانی را تحویل شهرداری منطقه داده و پس از ثبت در دفتر شهرسازی، نسخه‌ای از آن دریافت دارد.
- در زمان درخواست صدور عدم خلاف ساختمانی در هر مقطع توسط مالک، گزارش مرحله‌ای خود را کتبا اعلام نماید.
- انجام هرگونه تغییر در نقشه‌های معماری، محاسباتی و تأسیساتی را منوط تأیید مهندسی معمار و محاسب و تأسیساتی مربوطه دانسته و در صورتی‌که این تغییرات، مغایر با مفاد پروانه باشد پس از اعلام مراتب به شهرداری، نسبت به آن اقدام نماید.
- با کارفرمای موردنظر با توجه به وظایف محوله به ناظر و مالک در شهرداری، قراردادی با شرایط روز تهیه و امضا نماید، تا در صورت درخواست شهرداری یا مراجع دیگر، قرارداد پادشده را ارائه نماید.
- طبق برنامه زمانبندی که با هماهنگی کارفرما و مجری تهیه گردیده و به تأیید ناظر رسیده است، بر عملیات ساختمانی نظارت نموده و در صورت به تعویق افتادن هر یک از مراحل ساختمانی بیشتر از یک ماه، مراتب را با ذکر علت به شهرداری منطقه گزارش نماید.
- با آگاهی از ضوابط و مقررات شهرداری تهران در خصوص مهندسان ناظر و همچنین محرومیت‌های مقرر در تبصره ۷ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، پس از بررسی پرونده توسط شورای انتظامی استان محرومیت‌ها و جرایم قانونی را نپذیرد.

ز: تخلفات و نحوه جلوگیری از عملیات ساختمانی:

- هرگاه مهندس ناظر، تخلف مالک از قبیل عدم بکارگیری مصالح با مشخصات فنی لازم و در نتیجه عدم ایستایی ساختمان و یا هرگونه تخلفات ساختمانی مغایر با نقشه مصوب با ضوابط و مقررات ملی ساختمان اعلام نماید، شهرداری منطقه باید به محض وصول گزارش از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری و اقدام قانونی بعمل آورد.
- در مواردی که مهندس ناظر، نسبت به عملیات اجرایی پروژه تحت نظارت، اعلام تخلف نماید، شهرداری منطقه باید به محض وصول اعلام تخلف، از ادامه عملیات خلاف جلوگیری و اقدامات قانونی را بعمل آورد.
- تخلفات انجام شده توسط مالک پس از صدور پایان کار، خلاف انجام شده بدون مجوز تلقی گردیده و مهندس ناظر در قبال آن مسئولیتی ندارد پس از انجام کلیه اقدامات قانونی، مالک ملزم به ارائه تأییدیه مهندس ذیصلاح نسبت به استحکام ساختمان خواهد بود.

ح: عدم خلاف و پایان کار

- صدور گواهی عدم خلاف با ارائه گزارش پایان کار، در مورد ساختمانهای نیمه تمام و دارای پروانه، با گزارش مهندس ناظر مربوط بلامانع بوده و نیاز به بازدید از طرف شهرداری ندارد.

آیین‌نامه انضباطی موارد مخالف شئون حرفه‌ای اعضای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران

(موضوع بند ع ماده ۹۱ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

- نظر به بند «ع» ماده ۹۱ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، موارد زیر به عنوان اعمال مخالف شئون حرفه‌ای و موجب خدشه‌دار شدن «حیثیت نظام مهندسی استان» تلقی می‌شود:
- ۱- نقض مصوبات قانونی هیئت مدیره سازمان استان که به طور مستقیم یا از طریق روزنامه‌های رسمی مصوب مجمع عمومی ابلاغ شده است.
 - ۲- ارائه اطلاعات خلاف واقع در مورد صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود به متقاضیان خدمات مهندسی.
 - ۳- ارائه اطلاعات نادرست یا عدم اعلام موارد درخواستی به مراجع ذی‌صلاح بدون عذر موجه.
 - ۴- محول کردن وظایف قانونی خود به اشخاص فاقد صلاحیت و غیرمجاز.
 - ۵- محول کردن وظایف قراردادی خود به غیر بدون مجوز قانونی یا موافقت طرف‌های دیگر قرارداد.
 - ۶- قبول مسئولیت صوری برای ارائه خدمات مهندسی به نام خود.
 - ۷- توسل به رقابت ناسالم از جمله تخریب شخصیت همکار دیگر یا ارائه تخفیف نامعقول برای اخذ کار مهندسی.
 - ۸- سوءاستفاده از نام و عنوان سازمان اعم از ارکان یا دفتر نمایندگی، هیئت‌ها، کمیسیون‌ها، کمیته‌ها و سایر اقسام به جل مهر یا سربرگ سازمان استان.
 - ۹- رها کردن کار مهندسی قبل از قبول استعفا توسط مرجع صالح و ادامه خدمات مهندسی بعد از آن.
 - ۱۰- امضا فروشی، تأیید برگ‌های تعهد مسئولیت خدمات مهندسی و اوراق سازمانی یا حرفه‌ای به صورت سفید امضا، خرید و فروش برگ‌های تعهد امتیاز پروانه اشتغال یا سایر مدارک حرفه‌ای و واسطه‌گری در این امور.
 - ۱۱- قراردادن پروانه اشتغال به کار در اختیار شخص حقوقی بدون حضور و فعالیت در تشکیلات آن اعم از اینکه رایگان یا در قبال اخذ وجه باشد.
 - ۱۲- محکومیت قطعی کیفری به جرائم مختلف در پرونده‌های مرتبط
- یا امور سازمان استان یا اعضای سازمان یا مسائل حرفه‌ای.
- ۱۳- پذیرش انجام کارهای مربوط به رشته‌های دیگر که فاقد پروانه اشتغال به کار در آن رشته‌ها می‌باشد.
 - ۱۴- دریافت وجوه به حساب شخصی یا معرفی حساب شخصی خود به اشخاص ثالث به عنوان حساب سازمان.
 - ۱۵- خودداری از تنظیم و ارائه گزارش‌های مرحله‌ای، گزارش‌های کارشناسی یا آرای داورى بدون عذر موجه در زمان مربوط یا وقت معین شده.
 - ۱۶- منوط نمودن انجام وظایف قانونی نظیر صدور گواهی اتمام بنا به انجام تعهدات خارج از قرارداد نظیر دریافت حق الزحمه.
 - ۱۷- عدم حضور در مراجع ذی‌صلاح در وقت مقرر بدون عذر موجه و ماذر قانونی.
 - ۱۸- نقض قوانین و مقررات در انجام امور محوله کارشناسی یا داورى.
 - ۱۹- انجام کارشناسی یا وجود جهات رد قانونی یا در امور خارج از صلاحیت قانونی کارشناسی.
 - ۲۰- اظهار نظر بر خلاف واقع در خدمات حرفه‌ای، کارشناسی، داورى و مسئولیت‌های اجرایی در امور سازمان استان.
 - ۲۱- مباشرت در، یا مبادرت به ارائه خدمات مهندسی یا کارشناسی یا پروانه غیرمعتبر یا منقضی اعتبار یا در زمان تعلیق و محرومیت.
 - ۲۲- الزام مالکان یا متقاضیان خدمات مهندسی به پرداخت وجوه تحت عناوین مختلف از قبیل قیمت پرکه (برگ‌های تعهد مهندسی) یا دوره‌ای شدن و نظایر آن.
 - ۲۳- تخلف در آزمون‌های حرفه‌ای.
- مفاد فوق تحت عنوان «آیین‌نامه انضباطی اعضای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران» در جلسات ۲۸، ۴۰ و ۴۳ دوره چهارم هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران در روزهای شنبه مورخ ۸۶/۱۶/۳۱، ۸۶/۷/۱۴ و ۸۶/۸/۱۲ مطرح و تصویب شد. ■

دسته بندی تخلفات حرفه ای - انضباطی و انتظامی و طبقه بندی مجازات های انتظامی.

ردیف	درجه و نوع مجازات		۱		۲		۳		۴		۵		مجموع امتیازات	
			نوع تخلف		محروریت از ۱۳ تا ۱۲ ماه		محروریت از ۱۲ تا ۳۶ ماه		محروریت از ۳۶ تا ۶۰ ماه		محروریت از ۶۰ تا ۶۰ ماه			
			ت	خ	۱	۲	۱	۲	۱	۲	۱	۲		
۱	۱-۱	عدم توجه و رعایت ضوابط، مقررات، ابلاغیه و اخطاریه شامل بندهای: ۱-۱-۱ - عدم رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و ضوابط و معیارها و مشخصات فنی مربوطه و یا سایر مقررات جاری کشور. ۱-۱-۲ - عدم جلوگیری یا اصلاحی نسبت به اجرای کار یا مشخصات غیرفنی و کاربرد مصالح با کیفیت نامطلوب. ۱-۱-۳ - عدم رعایت مفاد ابلاغیه و اخطاریه های ابلاغ شده از سوی مراجع ذیربط ۱-۱-۴ - عدم رعایت مقررات و ضوابط مصوب نظام مهندسی ساختمان استان.	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲	۲-۲	غفلت و کوتاهی شامل بندهای: ۲-۲-۱ - مسامحه در امور حرفه ای و توضیح حقوق صاحب کار. ۲-۲-۲ - مسامحه و توضیح حقوق صاحب کار و اموال عمومی. ۲-۲-۳ - تعلل در تهیه و تنظیم گزارشات فنی که باید به مراجع ذیربط تسلیم شود.	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	۳-۳	۳-۳-۱ - جعل و سوءاستفاده شامل بندهای: ۳-۳-۱ - جعل در لوزق لستاد و مدارک حرفه ای ۳-۳-۲ - اشتغال در حرفه خارج از صلاحیت و ظرفیت. ۳-۳-۳ - دریافت وجوه خارج از ضابطه. ۳-۳-۴ - سوء استفاده از عضویت یا موقعیت شغلی در نظام مهندسی ساختمان استان. ۳-۳-۵ - انجام خدمات حرفه ای که مسئولیت بررسی آن را به لحاظ موقعیت شغلی داشته باشد. ۳-۳-۶ - تأسیس هرگونه دفتر مهندسی حقوقی و حقیقی بدون صلاحیت حرفه ای. ۳-۳-۷ - استفاده از پروانه اشتغال در دوران محرومیت.	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	۴-۴	۴-۴-۱ - صدور گواهی خلاف. ۴-۴-۲ - تأیید غیروقعی عملیات ساختمانی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵	۵-۵	۵-۵-۱ - عدم اظهار نظر شامل بندهای: ۵-۵-۱ - عدم اظهار نظر کارشناسی پس از پذیرش. ۵-۵-۲ - عدم رسیدگی به تخلفات و عدم اجرای رای بدون عنرموجه	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	۶-۶	۶-۶-۱ - خدشه دار نمودن شنوئات حرفه ای و حیثیت نظام مهندسی ساختمان استان شامل بند: ۶-۶-۱ - انجام هرگونه اقدام و عملی که شنوئات حرفه ای و حیثیت نظام مهندسی ساختمان استان را خدشه دار کند.	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

• تبصره - در صورت تکرار تخلف، اشخاصی که به سه مرتبه محرومیت موقت از استفاده از «پروانه اشتغال» محکوم شده باشند در صورتی که برای دفعات بعدی مرتکب تخلفی شوند که باز هم مستلزم اعمال مجازات محرومیت موقت از درجه چهار یا پنج باشد به مجازات مربوط به اضافه یک برابر مجموع مدت محرومیت های قبلی از استفاده از «پروانه اشتغال» و ضبط آن و با مجازات از نوع درجه شش محکوم خواهند شد.

می‌تواند موقوف شدن عملیات مزبور را خواسته و در صورت اثبات تقصیر زیان وارده را از وارد کننده مطالبه نماید.

ماده ۹ دختری که در اثر اعمال حیله یا تهدید یا سوءاستفاده از زیردست بودن حاضر برای همخوابگی نامشروع شده می‌تواند از مرتکب علاوه از زیان مادی مطالبه زیان معنوی هم بنماید.

ماده ۱۰ کسی که به حیثیت و اعتبارات شخصی یا خانوادگی او لطمه وارد می‌شود می‌تواند از کسی که لطمه وارد آورده است جبران زیان مادی و معنوی خود را بخواهد. هرگاه اهمیت زیان و نوع تقصیر ایجاب نماید دادگاه می‌تواند در صورت اثبات تقصیر علاوه بر صدور حکم به خسارت مالی حکم به رفع زیان از طریق دیگر از قبیل الزام به عذرخواهی و درج حکم در جراید و امثال آن نماید.

ماده ۱۱ کارمندان دولت و شهرداری‌ها و مؤسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی خساراتی به اشخاص وارد نمایند شخصاً مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند ولی هرگاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسائل ادارات و مؤسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا مؤسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هرگاه اقداماتی که بر حسب ضرورت برای تأمین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارت نخواهد بود.

ماده ۱۲ کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی می‌باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در

حین انجام کار یا به مناسبت آن وارده شده است مگر اینکه محرز شود تمام احتیاط‌هایی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می‌نموده، به عمل آورده یا اینکه اگر احتیاط‌های مزبور را به عمل می‌آوردند باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی‌بود کارفرما می‌تواند به واردکننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید.

ماده ۱۳ کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ (مکلفین) تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارات وارده از ناحیه آنان به اشخاص ثالث بیمه نمایند.

ماده ۱۴ در مورد ماده ۱۲ هرگاه چند نفر مجتمعاً زانی وارد آورند متضامناً مسئول جبران خسارات وارده هستند.

در این مورد میزان مسئولیت هر یک از آنان با توجه به نحوه مداخله هر یک از طرف دادگاه تعیین خواهد شد.

ماده ۱۵ کسی که در مقام دفاع مشروع موجب خسارت بدنی یا مالی شخص متعددی شود مسئول خسارت نیست مشروط بر اینکه خسارت وارده بر حسب متعارف متناسب با دفاع باشد.

ماده ۱۶ وزارت دادگستری مأمور اجرای این قانون است.

تذکره: این ماده مشمول ماده ۱۳ قانون مسئولیت مدنی است.

تذکره: کارفرمایان ساختاری یا بی‌ساختاری

بیمه مسئولیت

قوانین جوشکاری

۱ - فاصله الکتروود از قطعه حدود ۳ mm باید باشد، نزدیکتر و دورتر کردن الکتروود از قطعه باعث وقوع ضعف مقاومت کششی جوش می‌گردد.


۲ - برای جوش دادن پاس دوم و پاس سوم حتما باید گِل جوش پاس قبلی ریخته شده باشد، تا جوش فاقد مشکل حبس گِل جوش در نوار جوش گردد.

۳ - در باد و باران به هیچ وجه نباید جوشکاری نمود زیرا باد باعث می‌شود اکسیژن زیاد وارد عملیات جوشکاری شود و جوش ترک داخلی پیدا کند و باران و رطوبت نیز باعث می‌شود هیدروژن وارد جوش شده و جوش باعث تردی و شکست می‌گردد.

۴ - الکتروود هرگز نباید قبل از جوشکاری خم گردد. زیرا گل روی آن ریخته می شود و جوش فاقد گاز محافظ جوشکاری شده و جوش ترک داخلی موئی پیدا می کند(که با چشم مسلح قابل رویت می باشد).

۵ - اگر آمپر دستگاه بالا برود یا فاصله الکتروود از قطعه زیاد شود، جوش دچار سوختگی و پاشش می شود.

۶ - در مناطق سردسیری علاوه بردادن حرارت به قطعه قبل از جوشکاری (پیش گرمایش) باید حتما از الکتروود E7018 استفاده نمود. (پیش گرمایش در مناطقی که دمای قطعه قبل از جوشکاری حدودا زیر ۵C باشد الزامی است و اگر پیش گرمایش انجام نشود نوار جوش به سرعت سرد شده و باعث ترک موئی و داخلی در جوش می گردد).



۷ - قانون استفاده از الکتروود E7018 آنستکه: به مدت ۱ الی ۲ ساعت باید در دمای 300C تا ۳۵۰C در کوره، حرارت ببیند تا خشک شود(حتی اگر بسته بندی آن سالم بوده و رطوبتی در آن نفوذ نکرده باشد)

۸ - سایر الکتروودها، به شرط آنکه رطوبت جذب کرده باشند، باید آنها را در کوره در حدود یک ساعت در حدود دمای ۱۵۰C حرارت داد، در غیر اینصورت جوشها فاقد اعتبار می باشند.

نکات مهم آئین نامه جوشکاری ساختمان:

۱ - چهار الکتروود E6010 --- E6013--- E7018----E7024 برای

جوشکاری ساختمان مناسب است. الباقی الکتروودها اگر استفاده شدند،

برای جوشکاری ساختمان مورد تائید نمی باشند و جوش آن ها از لحاظ

استحکام و مقاومت کششی مردود است.

۲ - منهای الکتروود E6010 که فقط با دینام کار می کند و قابل استفاده با

ترانس نمی باشد، سه الکتروود دیگر قابل استفاده هم با دینام بوده و هم با

ترانس می باشد.

۳ - برای استفاده از دینام، رکتیفایر و دیزل قطبیت دستگاه برای هر الکتروود به شرح زیر است:

الف) الکتروودهای E6010 و E7018 باید فقط به قطب مثبت دستگاه وصل گردند.

ب) الکتروودهای E6013 و E7024 می توانند هم به قطب مثبت و هم به قطب منفی دستگاه وصل گردند.

۴ - حالت‌های چهارگانه جوشکاری عبارتست از :
جوش تخت - جوش افقی - جوش قائم - جوش سقفی

جوش قائم به دو گونه است :

الف) جوش سربالا: جوشی است که از پایین به بالا انجام شود.

ب) جوش سرپایین: جوشی است که از بالا به پایین انجام شود.

هر چهار الکتروود E6010 – E6013 – E7018 – E7024 ، در حالت‌های

چهارگانه جوشکاری، عملیات جوش انجام می‌دهند، و لیکن تخصص هر الکتروود به

شرح زیر است:

- الکتروود E6010 = جوش سرازیر را به راحتی انجام می‌دهد ولی جوش سربالا را

بسیار سخت تر انجام می‌دهد.

- الکتروود E6013 = جوش سربالا را به راحتی انجام می‌دهد ولی جوش سرازیر را

بسیار سخت تر انجام می‌دهد.

- الکتروود E7018 = برای جوش سرازیر و سربالا مناسب نمی‌باشد.

قرار دادها

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

این قرارداد بین خانم/ آقای فرزند..... به شماره ملی..... بعنوان صاحب کار (مالک یا وکیل مالک به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی قطعه به شماره کامیوتری شهرداری واقع در محدوده شهرداری منطقه در شهر که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً مالک نامیده می‌شود از یک طرف و خانم/آقای مهندس به شماره عضویت سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران..... (که بعد از این در این قرارداد سازمان استان تهران نامیده می‌شود) و شماره پروانه اشتغال در پایه و رشته که توسط سازمان استان تهران معرفی شده است و در این قرارداد مهندس ناظر نامیده می‌شود از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل منعقد می‌گردد .

ماده ۱- موضوع قرارداد:

ارائه خدمات نظارت بر عملیات فنی و اجرایی پروژه ساختمانی پلاک(های) ثبتی مندرج در این قرارداد .

ماده ۲- مدت قرارداد:

۱-۲- مدت قرارداد عبارت است از دوازده (۱۲) ماه شمسی که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ عقد قرارداد- آغاز می‌شود. چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور، عملیات اجرایی ساختمان پایان نیافته باشد تمدید مدت قرارداد از طریق سازمان استان و طبق ضوابط سازمان استان بلامانع است .
۲-۲- چنانچه عملیات اجرایی ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گواهی پایان کار صادر گردد تعهدات طرفین برای مدت باقیمانده قرارداد خود به خود خاتمه یافته تلقی می‌گردد .

ماده ۳- تعهدات مهندس ناظر:

به موجب این قرارداد مهندس ناظر، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظرگیری اخلاق مهندسی و شرافت حرفه‌ای عهده‌دار می‌شود :

۱-۳- اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان(با اخذ شماره ثبت دبیرخانه)

۲-۳- انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد

۳-۳- گزارش به موقع عملیات اجرا شده ساختمانی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان و دیگر مراجع قانونی حداقل به تعداد مراحل و مواقعی که در میبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است .

۴- ۳- صدور به موقع گواهی و تأییدیه‌های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل‌های لازم و باتوجه به گزارشات قبلی .

۵-۳- مهندس ناظر نمی‌تواند هیچگونه مسؤلیتی را در اجرای پروژه ساختمانی فوق عهده‌دار شود یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک برقرار کند .

۶- ۳- مهندس ناظر در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل‌های لازم و ارائه به موقع گزارشها در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول می‌باشند .

۷- ۳- مهندس ناظر موظف است ۷۲ ساعت قبل از شروع گودبرداری مراتب را در سامانه سازمان نظام استان تهران ثبت نماید .

۸-۳- مهندس ناظر موظف به ایجاد هماهنگی های لازم جهت انجام به موقع آزمایشهای مورد نیاز مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان(از قبیل آزمایشهای جوش و بتن و میلگرد) در مرحله فونداسیون و اسکلت می باشد .

محل امضاء صاحب کار:

محل امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

ماده ۴ - تعهدات صاحب کار:

۴-۱- صاحب کار مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورد.

۴-۲- صاحبکار متعهد می‌گردد در تمام مدت قرارداد اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه‌ای (براساس پروانه اشتغال به کار) واگذار نماید. سازنده به عنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و صاحبکار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد .
هرگاه صاحبکار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه ، سازمان استان و مهندس ناظر اطلاع دهد .

۴-۳- صاحبکار مکلف است سازنده را ملزم کند قبل از آغاز عملیات ساختمانی تابلو مشخصات پروژه را مطابق با ضوابط سازمان استان در محل مناسب و قابل رویت و در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی محافظت نماید .
۴-۴- صاحبکار مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را با توافق سازنده کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد. در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود. در پایان هریک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی باید کتباً از مهندس ناظر اخذ گردد .

۴-۵- صاحبکار مکلف است دو ماه قبل از انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کند که انفسالی در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد .

۴-۶- صاحبکار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل‌های لازم توسط مهندس ناظر تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترلها بوجود آید را برطرف نماید .

۴-۷- صاحبکار مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمانی، گزارشهای مهندس ناظر و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی نگهداری شود .

۴-۸- صاحبکار مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندس ناظر انجام آن را ضروری می‌داند به موقع و مطابق مقررات ملی ساختمان (علی الخصوص مباحث ۷ و ۱۰) توسط شرکت های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر قرار دهد .

۴-۹- صاحبکار مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بر و کف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و مهندس ناظر هیچگونه مسؤولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می‌شود را ندارد .

۴-۱۰- صاحبکار باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری را از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاه‌های مسئول مشخص و به سازنده و مهندس ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمانهای مربوطه انجام شود .

۴-۱۱- در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی یا مرجع صدور پروانه ساختمان متوقف شود صاحبکار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مهندس ناظر در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور مسؤولیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف صاحبکار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد و ادامه کار با دستور کتبی مهندس ناظر صورت پذیرد .

۴-۱۲- صاحبکار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق محتوای پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و سازنده ساختمان مراتب را

محل امضاء صاحب کار:

محل امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

کتاباً به صاحبکار و مهندس ناظر اعلام نماید، برطبق نظر مهندس ناظر کار را ادامه خواهد داد. چنانچه تعارضی در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع قانونی یا طراحان شود، صاحبکار رأساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به سازنده و مهندس ناظر منعکس خواهد نمود. در مواردی که تعارضات دارای اهمیت باشد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته، ادامه کار باید متوقف شود.

۱۳-۴- صاحبکار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحات یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشتی، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آیین‌نامه حفاظتی کارگاههای ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین‌نامه‌های موضوعه مصوب مراجع ذیصلاح را در حدود وظایف خود به انجام رساند و در قرارداد خود با سازنده، در حدود وظایف وی جزء تعهدات سازنده درج نماید. ۱۴-۴- صاحبکار مکلف است در قرارداد خود با سازنده، تأمین پوشش بیمه تأمین اجتماعی و حوادث کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان را در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرایم) جزء تعهدات سازنده منظور نماید.

۱۵-۴- صاحبکار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت میپذیرد، کتاباً به اطلاع مهندس ناظر برساند.

ماده ۵ - سایر شرایط:

۵-۱- در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از صاحبکار و اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیررسمی، مابیه یا انتقال قهری، صاحبکار موظف است همزمان با انتقال ملک ترتیب انتقال حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحبکار جدید را از طریق سازمان استان بدهد. در این صورت سازمان مختار است قرارداد را فسخ نماید یا ترتیب عقد قرارداد جدیدی را توسط مهندس ناظر فوق یا مهندس دیگری که معرفی مینماید با صاحبکار بعدی تحت شرایط جدید بدهد. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها نمیشود.

۵-۲- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود، مهندس ناظر، سازنده یا صاحبکار طی صورتجلسه ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر میشود، مراتب کار را صورتجلسه مینمایند و مهندس ناظر نسخه‌ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان می نماید.

۵-۳- در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، صاحبکار و سازنده و مهندس ناظر وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه مینمایند. در صورت عدم همکاری هریک از سه شخص مهندس ناظر یا صاحبکار یا سازنده، هریک از طرفها میتوانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان استان یا یک نفر کارشناس ماده ۲۷ یا کارشناس رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند.

۵-۴- چنانچه مهندس ناظر برای انجام پاره‌ای از کنترلها یا طرحهای اصلاحی و تکمیلی نیاز به استفاده از خدمات مشاوره‌ای یا نظارتی مهندسان رشته های دیگر داشته باشد موضوع را کتاباً به صاحبکار اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق الزحمه متعلقه را ذکر مینماید. خدمات مورد نیاز به هزینه صاحبکار انجام میشود. هزینه کل این خدمات نباید از ۱٪ هزینه پروژه تجاوز نماید مگر آنکه به ترتیبی در مورد آن توافق شود یا توسط سازمان استان لزوم انجام آن تأیید شود.

۵-۵- مهندس ناظر هیچگونه تعهدی در قبال اشخاص ثالث خارج از این قرارداد ندارد و اشخاصی که طرف این قرارداد نیستند نمیتوانند به موجب این قرارداد ادعایی علیه طرفین قرارداد حاضر داشته باشند مگر آنکه در قوانین جاری کشور این مسؤلیت مجزا تعریف و تصریح شده باشد.

۵-۶- چنانچه صاحبکار به تذکرات مهندس ناظر توجه ننماید یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهند یا تخلفی از قانون نمایند مهندس ناظر حق خواهد داشت ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان تهران درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید.

محل امضاء صاحب کار:

محل امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

ماده ۶- حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن:

۶-۱- حق الزحمه مهندس ناظر توسط مالک در وجه سازمان استان تهران واریز می گردد، نحوه و زمان پرداخت حق الزحمه فوق به مهندس ناظر، بر اساس ضوابط سازمان استان تهران خواهد بود و صاحبکار تحت هیچ عنوانی، هیچ مبلغی را به طور مستقیم به مهندس ناظر پرداخت نخواهد نمود.

۶-۲- حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید، مالک موظف است مبلغ تمدید را به حساب سازمان واریز نماید. این مبلغ توسط سازمان استان تهران تعیین خواهد شد.

۶-۳- حق الزحمه مهندس ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان محاسبه شده و مقطوع می باشد. سازمان استان تهران مکلف است حق الزحمه ناظر را به صورت مرحله ای به مهندس ناظر پرداخت نماید.

۶-۴- در صورتیکه سطح زیربنای ساختمان بعد از شروع عملیات اجرایی و در خلال ساخت، پس از طی تشریفات قانونی، در اثر حذف بخش ها یا طبقاتی از ساختمان کاهش یابد، ۵۰٪ از حق الزحمه بخش های حذف شده، از حق الزحمه کل مهندس ناظر کسر خواهد شد.

۶-۵- در صورتیکه صاحبکار در خلال هریک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قصور مهندس ناظر، بخواهد عملیات اجرایی را تعلیق و این قرارداد را خاتمه دهد، مهندس ناظر به تناسب پیشرفت کار، استحقاق دریافت حق الزحمه را دارد. تعیین پیشرفت کار و حق الزحمه متناسب آن به عهده سازمان استان تهران خواهد بود.

۶-۶- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان کار توسط مهندس ناظر باقی مانده باشد، نیازی به تجدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط مهندس ناظر صادر خواهد شد. در غیر اینصورت قرارداد می بایست تمدید و مبلغ آن توسط مالک به حساب سازمان استان تهران واریز گردد.

۶-۷- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک موظف است ما به التفاوت حق الزحمه ناظر را بر اساس تعرفه خدمات مهندسی به حساب سازمان واریز نماید.

۶-۸- مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع قرارداد مبلغی را از صاحبکار مطالبه نماید یا صاحبکار را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را به طور مستقیم یا با واسطه به مهندس ناظر بدهد.

ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد

۷-۱- صاحبکار حق بر کنار کردن مهندس ناظر را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت مهندس ناظر منع قانونی وجود داشته باشد، صاحبکار گزارش حاوی دلایل موجه را به سازمان استان تقدیم خواهد نمود و سازمان در رد یا قبول دلایل مختار است و در صورت تایید سازمان ناظر تعویض خواهد گردید.

۷-۲- در صورت انقضای مدت قرارداد و یا پایان یافتن مهلت ساخت مندرج در پروانه ساختمانی (در صورت وجود) یا صدور پایان کار قبل از انقضای مدت های مذکور، قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد.

۷-۳- مهندس ناظر مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد در کارگاه اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می شود ندارد.

۷-۴- چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) و یا حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ عقد آن صاحبکار نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد یا عملیات اجرایی را شروع ننماید، قرارداد با تایید سازمان قابل فسخ خواهد بود و ۲۰٪ از مبلغ حق الزحمه توسط سازمان استان کسر و بر اساس ضوابط سازمان استان به مهندس ناظر پرداخت خواهد شد و مابقی به صاحبکار مسترد خواهد گردید.

ماده ۸- حل اختلاف

محل امضاء صاحب کار:

محل امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

۸-۱- طرفین می توانند اختلافی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین مبنی بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید را ابتدا از طریق گفتگو و مصالحه و سپس از طریق داوری سازمان حل و فصل نمایند. در مورد ادعاهای مبتنی بر قصور، طرف مدعی ابتدا باید تعهدات طرف مقابل را ظرف مهلت معینی خواستار گردد و نسخه ای از آن را به سازمان استان تهران تسلیم نماید. پس از انقضای مهلت در صورت عدم حصول رضایت، دعوی خود را بانضمام اسناد و مدارک استنادی برای معرفی داور یا هیأت داوری به سازمان استان تسلیم نماید.

۸-۲- داور یا هیأت داوری که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود توسط سازمان استان تهران تعیین و معرفی می گردد.

۸-۳- رأی داور یا هیأت داوری باید ظرف مدتی که در موافقتنامه داوری تعیین می شود، صادر گردد و در صورت عدم صدور رأی ظرف مدت مذکور، طرفین می توانند برای حل و فصل دعوی خود به محاکم قضایی رجوع نمایند.

ماده ۹-نشانی طرفین

نشانی صاحبکار(مالک یا وکیل مالک):.....

تلفن:.....

نشانی مهندس ناظر:.....

تلفن:.....

نشانی پروژه:

چنانچه نشانی صاحبکار یا مهندس در مدت قرارداد تغییر یابد باید در اسرع وقت به سازمان استان و طرف دیگر اطلاع داده شود، در غیر اینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهار نامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم می گردد، ابلاغ شده تلقی خواهد شد.

ماده ۱۰-اسناد قرارداد

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن نیز محسوب می شوند عبارتند از :

الف: شرح خدمات مهندسان ناظر

ب: پروانه ساختمان

ج: نقشه های ساختمان

د: کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شود.

۱۰-۱- در صورت بروز تناقض اسنادی، اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود.

این قرارداد در ۱۰ ماده به پیوست اسناد در تاریخ / / ۱۳ در ۳ نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می باشند.

نسخ قرارداد در اختیار صاحبکار، مهندس ناظر و سازمان استان می باشد.

نام خانوادگی و امضاء صاحبکار :

نام و نام خانوادگی و امضاء مهندس :

محل امضاء صاحب کار:

محل امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

این قرارداد فیما بین خانم/ آقای فرزند..... به شماره ملی.....
بعنوان صاحبکار (مالک یا وکیل مالک به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی
قطعه به شماره پرونده شهرداری واقع در محدوده شهرداری منطقه
که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً مالک نامیده می‌شود از یک طرف و مهندسان ناظر به شرح مندرج در جدول ذیل

رشته	نام و نام خانوادگی ناظر	شماره عضویت سازمان	شماره پروانه اشتغال	پایه
عمران				
معماری				
مکانیک				
برق				

عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (که در این قرارداد سازمان تهران نامیده می‌شود) و توسط سازمان استان تهران معرفی شده است و در این قرارداد مهندسان ناظر نامیده می‌شود از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل و در حضور نماینده سازمان استان تهران منعقد می‌گردد.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

ارائه خدمات نظارت بر عملیات فنی و اجرایی پروژه ساختمانی پلاک(های) ثبتی مندرج در این قرارداد .

ماده ۲- مدت قرارداد:

۱-۲- مدت قرارداد عبارت است از ۱۲ ماه شمسی که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ عقد قرارداد آغاز می‌شود. چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور، عملیات اجرایی ساختمان پایان نیافته باشد تمدید مدت قرارداد از طریق سازمان استان و طبق ضوابط سازمان استان بلامانع است .

۲-۲- چنانچه عملیات اجرایی ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گواهی پایان کار صادر گردد تعهدات طرفین برای مدت باقیمانده قرارداد خود به خود خاتمه یافته تلقی می‌گردد .

ماده ۳- تعهدات مهندسان ناظر:

بموجب این قرارداد مهندسان ناظر معرفی شده فوق ، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظرگیری اخلاق مهندسی و شرافت حرفه‌ای عهده‌دار می‌شوند:

۱-۳- اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان (با اخذ شماره ثبت دبیرخانه)

۲-۳- انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد

۳-۳- گزارش به موقع عملیات اجرا شده ساختمانی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان و دیگر مراجع قانونی حداقل به تعداد مراحل و مواقعی که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است .

۳-۴ - صدور به موقع گواهی و تأییدیه‌های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل‌های لازم و باتوجه به گزارشات قبلی .

۳-۵- مهندس ناظر نمی‌تواند هیچگونه مسؤلیتی را در اجرای پروژه ساختمانی فوق عهده‌دار شود یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک برقرار کند .

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندسان ناظر:

صفحه ۱ از ۶

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

۳-۶- مهندس ناظر آقای/ خانم را به عنوان ناظر هماهنگ کننده این پروژه تعیین نموده و نامبرده متعهد می گردد وظایف مندرج در شرح خدمات مهندس ناظر هماهنگ کننده را بانجام برساند.

۳-۷- مهندس ناظر معرفی شده به صورت انفرادی و نیز به صورت جمعی در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل های لازم و ارائه بموقع گزارش ها در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول می باشند.

۳-۸- مهندس ناظر هماهنگ کننده موظف است ۷۲ ساعت قبل از شروع گودبرداری مراتب را در سامانه سازمان نظام استان تهران ثبت نماید .

۳-۹- مهندس ناظر هماهنگ کننده موظف به ایجاد هماهنگی های لازم جهت انجام به موقع آزمایشهای مورد نیاز مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان (از قبیل آزمایشهای جوش و بتن و میلگرد) در مرحله فونداسیون و اسکلت می باشد .

ماده ۴ - تعهدات صاحبکار:

۴-۱- صاحبکار مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورد.

۴-۲- صاحبکار متعهد می گردد در تمام مدت قرارداد اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای (براساس پروانه اشتغال به کار) واگذار نماید. سازنده به عنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و صاحبکار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد .

هرگاه صاحبکار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه ، سازمان استان و مهندس ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد .

۴-۳- صاحبکار مکلف است سازنده را ملزم کند قبل از آغاز عملیات ساختمانی تابلو مشخصات پروژه را مطابق با ضوابط سازمان استان در محل مناسب و قابل رویت و در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی محافظت نماید .

۴-۴- صاحبکار مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را باتفاق سازنده کتباً به مهندس ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد. در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود. در پایان هریک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی باید کتباً از مهندس ناظر هماهنگ کننده اخذ گردد .

۴-۵- صاحبکار مکلف است دو ماه قبل از انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کند که انقضای در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد .

۴-۶- صاحبکار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترلهای لازم توسط مهندس ناظر تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترلها بوجود آید را برطرف نماید .

۴-۷- صاحبکار مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمانی، گزارشهای مهندس ناظر هماهنگ کننده و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی نگهداری شود.

۴-۸- صاحبکار مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندس ناظر انجام آن را ضروری می داند به موقع و مطابق مقررات ملی ساختمان (علی الخصوص مباحث ۹۷ و ۱۰) توسط شرکت های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر هماهنگ کننده قرار دهد .

۴-۹- صاحبکار مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بر و کف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و مهندس ناظر هیچگونه مسؤلیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود را ندارد .

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

۱۰-۴- صاحبکار باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری را از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاه‌های مسئول مشخص و به سازنده و مهندسان ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمانهای مربوطه انجام شود.

۱۱-۴- در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی یا مرجع صدور پروانه ساختمان متوقف شود صاحبکار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مهندسان ناظر در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور مسؤولیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف صاحبکار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتیباً به مهندس ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد و ادامه کار با دستور کتیبی مهندس ناظر هماهنگ کننده صورت پذیرد.

۱۲-۴- صاحبکار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق محتوای پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و سازنده ساختمان مراتب را کتیباً به صاحبکار و مهندس ناظر هماهنگ کننده اعلام نماید، بر طبق نظر مهندس ناظر هماهنگ کننده کار را ادامه خواهد داد. چنانچه تعارض در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع قانونی یا طراحان شود، صاحبکار رأساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به سازنده و مهندس ناظر هماهنگ کننده منعکس خواهد نمود. در مواردی که تعارضات دارای اهمیت باشد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته ادامه کار باید متوقف شود.

۱۳-۴- صاحبکار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحات یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشتی، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آیین‌نامه حفاظتی کارگاههای ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین‌نامه‌های موضوعه مصوب مراجع ذیصلاح را در حدود وظایف خود به انجام رساند و در قرارداد خود با سازنده، در حدود وظایف وی جزء تعهدات سازنده درج نماید.

۱۴-۴- صاحبکار مکلف است در قرارداد خود با سازنده، تأمین پوشش بیمه تأمین اجتماعی و حوادث کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان را در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرایم) جزء تعهدات سازنده منظور نماید.

۱۵-۴- صاحبکار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندسان ناظر صورت میپذیرد، کتیباً به اطلاع مهندس ناظر هماهنگ کننده برساند.

ماده ۵ - سایر شرایط:

۱- ۵- در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از صاحبکار و اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیررسمی، مبیعه یا انتقال قهری، صاحبکار موظف است همزمان با انتقال ملک ترتیب انتقال حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحبکار جدید را از طریق سازمان استان بدهد. در این صورت سازمان مختار است قرارداد را فسخ نماید یا ترتیب عقد قرارداد جدیدی را توسط مهندسان ناظر فوق یا مهندسان دیگری که معرفی مینماید با صاحبکار بعدی تحت شرایط جدید بدهد. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها نمیشود.

۲- ۵- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود، مهندسان ناظر، سازنده یا صاحبکار طی صورتجلسه ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر میشود، مراتب کار را صورتجلسه مینمایند و مهندسان ناظر نسخه‌ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان می نمایند.

۳- ۵- در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، صاحبکار و سازنده و مهندسان ناظر وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه مینمایند. در صورت عدم همکاری هریک از طرفین (مهندسان ناظر یا صاحبکار یا سازنده) هریک از طرفین میتوانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان استان یا یک نفر کارشناس ماده ۲۷ یا کارشناس رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند.

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندسان ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

۴-۵- چنانچه مهندس ناظر برای انجام پاره‌ای از کنترلها یا طرحهای اصلاحی و تکمیلی نیاز به استفاده از خدمات مشاوره‌ای یا نظارتی مهندسان رشته‌های دیگر داشته باشد موضوع را کتباً به صاحبکار اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق الزحمه متعلقه را ذکر مینماید. خدمات مورد نیاز به هزینه صاحبکار انجام میشود. هزینه کل این خدمات نباید از ۱٪ هزینه پروژه تجاوز نماید مگر آنکه به ترتیبی در مورد آن توافق شود یا توسط سازمان استان لزوم انجام آن تأیید شود.

۵-۵- مهندس ناظر هیچگونه تعهدی در قبال اشخاص ثالث خارج از این قرارداد ندارد و اشخاصی که طرف این قرارداد نیستند نمیتوانند به موجب این قرارداد ادعایی علیه طرفین قرارداد حاضر داشته باشند مگر آنکه در قوانین جاری کشور این مسؤلیت مجزا تعریف و تصریح شده باشد.

۵-۶- چنانچه صاحبکار به تذکرات مهندس ناظر توجه ننماید یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهند یا تخلفی از قانون نمایند مهندس ناظر هماهنگ کننده حق خواهد داشت ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان تهران درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید.

ماده ۶- حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن:

۶-۱- حق الزحمه مهندس ناظر توسط مالک در وجه سازمان استان تهران واریز می‌گردد، نحوه و زمان پرداخت حق الزحمه فوق به مهندس ناظر، بر اساس ضوابط سازمان استان تهران خواهد بود و صاحبکار تحت هیچ عنوانی، هیچ مبلغی را به طور مستقیم به مهندس ناظر پرداخت نخواهد نمود.

تصریح: پرداخت مالیات بر ارزش افزوده حق الزحمه مهندس ناظر به عهده مالک می‌باشد که می‌بایست منطبق بر قانون مالیات بر ارزش افزوده (که برای سال ۱۳۹۲ شش درصد مبلغ قرارداد می‌باشد) در قبال اخذ رسید، به شرکت های حقوقی پرداخت گردد.

۶-۲- حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید، مالک موظف است مبلغ تمدید را به حساب سازمان واریز نماید. این مبلغ توسط سازمان استان تهران تعیین خواهد شد.

۶-۳- حق الزحمه مهندس ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان محاسبه شده و مقطوع می‌باشد. سازمان استان تهران مکلف است حق الزحمه ناظران را به صورت مرحله‌ای به مهندس ناظر پرداخت نماید.

۶-۴- در صورتیکه سطح زیربنای ساختمان بعد از شروع عملیات اجرایی و در خلال ساخت، پس از طی تشریفات قانونی، در اثر حذف بخش‌ها یا طبقاتی از ساختمان کاهش یابد، ۵۰٪ از حق الزحمه بخش‌های حذف شده، از حق الزحمه کل مهندس ناظر کسر خواهد شد.

۶-۵- در صورتیکه صاحبکار در خلال هریک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قصور مهندس ناظر، بخواهد عملیات اجرایی را تعلیق و این قرارداد را خاتمه دهد، مهندس ناظر به تناسب پیشرفت کار، استحقاق دریافت حق الزحمه را دارد. تعیین پیشرفت کار و حق الزحمه متناسب آن به عهده سازمان استان تهران خواهد بود.

۶-۶- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی توسط مهندس ناظر باقی مانده باشد، نیازی به تجدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط مهندس ناظر صادر خواهد شد. در غیر اینصورت قرارداد می‌بایست تمدید و مبلغ آن توسط مالک به حساب سازمان استان تهران واریز گردد.

۶-۷- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک موظف است ما به التفاوت حق الزحمه ناظران را بر اساس تعرفه خدمات مهندسی به حساب سازمان واریز نماید.

۶-۸- مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی‌تواند در قبال خدمات موضوع قرارداد مبلغی را از صاحبکار مطالبه نماید یا صاحبکار را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را به طور مستقیم یا با واسطه به مهندس ناظر بدهد.

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد

۱-۷- صاحبکار حق بر کنار کردن مهندس ناظر را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت مهندس ناظر منع قانونی وجود داشته باشد، صاحبکار گزارش حاوی دلایل موجه را به سازمان استان تقدیم خواهد نمود و سازمان در رد یا قبول دلایل مختار است و در صورت تایید سازمان ناظر یا ناظران تعویض خواهند گردید.

۲-۷- در صورت انقضای مدت قرارداد و یا پایان یافتن مهلت ساخت مندرج در پروانه ساختمانی (در صورت وجود) یا صدور پایان کار قبل از انقضای مدت های مذکور، قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد.

۳-۷- مهندس ناظر مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد در کارگاه اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می شود ندارد.

۴-۷- چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) یا حداکثر ۱۰۸ روز پس از تاریخ عقد آن صاحبکار نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد یا عملیات اجرایی را شروع ننماید قرارداد با تایید سازمان قابل فسخ خواهد بود و ۲۵٪ از مبلغ حق الزحمه توسط سازمان استان کسر و بر اساس ضوابط سازمان استان به مهندس ناظر پرداخت خواهد شد و مابقی به صاحبکار مسترد خواهد گردید.

ماده ۸- حل اختلاف

۱-۸- طرفین می توانند اختلافی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین مبنی بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید را ابتدا از طریق گفتگو و مصالحه و سپس از طریق داوری سازمان حل و فصل نمایند. در مورد ادعاهای مبتنی بر قصور، طرف مدعی ابتدا باید تعهدات طرف مقابل را ظرف مهلت معینی خواستار گردد و نسخه ای از آن را به سازمان استان تهران تسلیم نماید. پس از انقضای مهلت در صورت عدم حصول رضایت، دعوی خود را بانضمام اسناد و مدارک استنادی برای معرفی داور یا هیأت داوری به سازمان استان تسلیم نماید.

۲-۸- داور یا هیأت داوری که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود توسط سازمان استان تهران تعیین و معرفی می گردد.

۳-۸- رأی داور یا هیأت داوری باید ظرف مدتی که در موافقتنامه داوری تعیین می شود، صادر گردد و در صورت عدم صدور رأی ظرف مدت مذکور، طرفین می توانند برای حل و فصل دعوای خود به محاکم قضایی رجوع نمایند.

ماده ۹- نشانی طرفین

نشانی صاحبکار (مالک یا وکیل مالک):

.....

تلفن:.....

نشانی مهندس ناظر:

..... ۱ :

تلفن:.....

..... ۲ :

تلفن:.....

..... ۳ :

تلفن:.....

..... ۴ :

تلفن:.....

نشانی پروژه:

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

چنانچه نشانی صاحبکار یا مهندس ناظر در مدت قرارداد تغییر یابد باید در اسرع وقت به سازمان استان و طرف دیگر اطلاع داده شود، در غیر اینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهار نامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم می گردد، ابلاغ شده تلقی خواهد شد.

ماده ۱۰- اسناد قرارداد

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن نیز محسوب می شوند عبارتند از:

الف: شرح خدمات مهندس ناظر

ب: پروانه ساختمان

ج: نقشه های ساختمان

د: کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شود.

۱۰-۱- در صورت بروز تناقض اسنادی، اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود.

این قرارداد در ۱۰ ماده به پیوست اسناد در تاریخ / / ۱۳ در ۶ نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می باشند.

نسخ قرارداد در اختیار صاحبکار، مهندس ناظر و سازمان استان می باشد.

نام و نام خانوادگی، اثر انگشت و امضاء صاحب کار :

نام و نام خانوادگی، مهر و امضاء مهندس ناظر :

-۲

-۱

-۴

-۳

مهر و امضاء مهندس ناظر:

صفحه ۶ از ۶

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

سیلابست فوق به دو دوره به شرح زیر تقسیم بندی می گردد :

۱ - دوره مقدماتی با رویکرد : آموزش نحوه انجام نظارت
و گزارش نویسی

۲ - دوره پیشرفته با رویکرد : آموزش مسئولیت های حقوقی
و کیفی مهندسین ناظر