

# کتاب راهنمای کاربردی و نکات مهم نظارت بر اجرای ساختمان

(مخصوص مهندسين دارای پروانه اشتغال و داوطلبين اخذ پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی)

## همه آنچه یک مهندس ناظر باید بداند

شرح کامل و نکات کاربردی مسئولیت های اجرایی و قانونی مهندسين ناظر ساختمانی

ایبوک با فرمت پی دی اف

[parandoush.com/eng](http://parandoush.com/eng)

[icivil.ir](http://icivil.ir)

[mycivil.ir](http://mycivil.ir)

[irdwg.ir](http://irdwg.ir)

[7civil.com](http://7civil.com)

[azmoononline.com](http://azmoononline.com)

[fileonline.ir](http://fileonline.ir)

۷ سایت مجاز برای فروش این کتاب

نویسنده و مولف: مهندس پرندوش  
عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گیلان



# فهرست مطالب کتاب

## گفتار اول: کلیات و تعاریف کلی برای مهندسين ناظر

صفحه	عنوان فصل
۲	فصل اول: تعاریف
۱۲	فصل دوم: اقدامات و الزامات کنترلی
۱۴	فصل سوم: نکات اولیه حرفه نظارت
۱۶	فصل چهارم: قراردادهای و تعهدات
۲۱	فصل پنجم: جایگاه و مسئولیت های ناظرین
۳۳	فصل ششم: توصیه های الزامی به ناظرین
۳۵	فصل هفتم: الزامات و تکالیف قانونی ناظرین
۳۶	فصل هشتم: مسئولیت مهندسين در قبال قانون مجازات اسلامی

## گفتار دوم: تکالیف قانونی و مهندسی در حرفه نظارت

صفحه	عنوان فصل
۴۱	فصل نهم: فرآیند ارجاع کار در سازمانهای نظام مهندسی
۴۲	فصل دهم: اقدامات مهم ناظر قبل از تایید کار
۴۳	فصل یازدهم: نحوه عقد قرارداد و ثبت برگ تعهد نظارت
۴۵	فصل دوازدهم: موارد مهم قبل از صدور مجوز شروع کار
۴۷	فصل سیزدهم: نحوه تنظیم گزارش وضعیت همجواری
۴۸	فصل چهاردهم: کنترل بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما
۵۰	فصل پانزدهم: وظایف مهندسین ناظر از نظر ایمنی
۵۲	فصل شانزدهم: فعالیت ها و مراحل حادثه ساز
۵۳	فصل هفدهم: راهکار مصون سازی مهندسان ناظر در مقابل حوادث با خرید بیمه نامه مسئولیت حرفه ای
۵۴	فصل هجدهم: ضرورت مستند سازی در حرفه نظارت
۵۵	فصل نوزدهم: اصول، فنون، مراحل و نکات مهم گزارش نویسی در حرفه نظارت
۵۸	فصل بیستم: نحوه تکمیل فرم گزارش بازدید
۶۰	فصل بیست و یکم: اهداف و ویژگی گزارشها
۶۱	فصل بیست و دوم: گزارش پایان عملیات اجرایی
۶۳	فصل بیست و سوم: نکات حقوقی در حرفه نظارت
۶۴	فصل بیست و چهارم: تنظیم لایحه دفاعی
۶۵	فصل بیست و پنجم: تامین دلیل و مراحل آن
۶۷	فصل بیست و ششم: اظهارنامه قضایی و مراحل ارسال آن
۶۹	پیوست ها
۷۱	منابع
۷۲	مراومه



## مقدمه

امروزه تعداد اعضای جامعه مهندسين کشور بسيار پر جمعيت تر از سالهاي گذشته است و متعاقب آن شمار مهندسين رشته هاي فني، علي الخصوص ۴ رشته کليدي در ساخت و ساز (عمران، معماري، تاسيسات برقي، تاسيسات مکانيکي) بسيار بالا رفته است.

معمولاً فارغ التحصيلان اين رشته ها بعد از اتمام دوره تحصيلي به سراغ سازمان نظام مهندسي شهر خود رفته و اقدام به عضويت در آن مي کنند که اين، اولين گام براي داشتن پروانه اشتغال به کار در حرفه مهندسي مي باشد.

طبق عادت بدی که در بين اکثر مهندسين رايج است، آنها زماني موقعيت شغلي و کاری را خوب می دانند که مطمئن شوند درآمد و سود خوبي در آن مقوله کسب خواهند کرد که ای دیدگاه بسيار بد و مردودی می باشد.

معمولاً مهندسين بعد از اخذ پروانه اشتغال بکار از سازمان نظام مهندسي (گرفتن پروانه پايه ۳) ملزم به قبول مسئوليت به هر عنوانی می شوند در حالیکه جدا از بحث کسب درآمد، بايد به قوانين و مقررات حاکم بر حرفه نظارت نیز آگاهی و تسلط داشته باشند.

متاسفانه پرونده هاي زيادی در شورای انتظامی سازمانهای نظام مهندسي استانها و مراجع قضايی ديگر ديده شده که مهندس دارای پروانه اشتغال بکار پايه ۳ اقدام به قبول مسئوليت نظارت یک ساختمان نموده و بعلت عدم آگاهی و آشنایی کافی با قوانين و مقررات و همچنين تسلط نداشتن به شیوه گزارش نویسی، تنظيم اظهارنامه ها و ارتباط مناسب و به موقع با شهرداری و سازمان نظام مهندسي، محکوم و مجرم شناخته شده و متحمل ضررهای مادی، وجدانی، کاری و... شده است.

برای مثال اخيراً در یکی از شهرهای شمالی کشور در ساختمانی که در حین اجرا به ضوابط ایمنی کارگران پایبند نبوده و رعایت آنها را پشت گوش می انداخته دچار حادثه ای بسيار ناگوار شده و تمامی مسئولین ساختمان اعم از مالک، سازنده و ناظر را درگیر پرونده قضايی نموده است.

در این حادثه دلخراش ۲ تن از کارگران ماهر ساختمانی بعلت عدم رعایت اصول اوليه ایمنی جان خود را از دست دادند.

پر واضح است که از بين مسئولین ساختمان، ناظر ساختمانی بیشترین مسئوليت را داشته و از آنجایی که با قوانين گزارش نویسی و اظهار نامه نویسی نا آشنا بوده و به موقع نامه های مربوطه را تسليم مراجع مربوطه نکرده، طبق رای قاضی متحمل پرداخت ۲۰ درصد از ديه ۲ نفر کارگر ساختمانی شده است.

گذشته از خسارت مالی برای این چنین مثالی، شورای انتظامی سازمان نظام مهندسي شهر مربوطه اقدامات لازم را طبق مقررات برای این مهندس ناظر اعمال خواهد نمود.



پس نتیجه می گیریم در هر حرفه و کاری، آشنایی و دانستن اصول اولیه و قوانین و مقررات حاکم بر آن لازم است، مخصوصاً برای حرفه نظارت که متأسفانه در ظاهر کاری بسیار سهل و آسان دیده می شود در حالیکه یکی از پر مسئولیت ترین و مهم ترین حرفه های مربوط به مهندسين است.

در این کتاب سعی شده تمامی قوانین و مقررات مربوط به حرفه نظارت با ذکر جزییات ریز توضیح داده شود تا مهندسين رشته های ۴ گانه نظارت بر اجرای ساختمان، با دید بهتر و تسلط بهتر در این حرفه مشغول به کار شوند.

کتاب پیش رو در ۷۲ صفحه بصورت پی دی اف تقدیم حضور شما مهندسين گرامی شده و تاکید می شود تنها راه تهیه این کتاب، خرید اینترنتی از طریق سایتهای زیر خواهد بود.

لیست سایتهای مجاز برای خرید این کتاب:

[parandoush.com/eng](http://parandoush.com/eng)

[icivil.ir](http://icivil.ir)

[mycivil.ir](http://mycivil.ir)

[irdwg.ir](http://irdwg.ir)

[7civil.com](http://7civil.com)

[azmoononline.com](http://azmoononline.com)

[fileonline.ir](http://fileonline.ir)

بدیهی است چنانچه از هر طرق دیگری فایل این کتاب به دست شما رسیده باشد، خلاف میل نویسنده اثر است و مسلماً چنین حرکتی کپی بیجا و نادیده گرفتن حقوق نویسنده و عدم احترام به شخص او تلقی می شود.

متأسفانه با تذکرات و توصیه هایی که در این زمینه انجام شده، باز هم کپی و انتشار غیر قانونی چنین آثاری دیده می شود. اگر این کتاب را بصورت غیر قانونی و غیر مجاز دریافت کردید، لطفاً و خواهشاً از طریق یکی از سایتهایی که در فوق معرفی شدند وجه کتاب را بصورت آنلاین پرداخت کنید.

سالم و موفق باشید

پاییز ۹۳-پرندوش

صفحه فیس بوک: کمپین اتحاد مهندسين عمران و معماری

[facebook.com/omraan.memari](https://facebook.com/omraan.memari)

ارتباط مستقیم با نویسنده کتاب:

[info@parandoush.com](mailto:info@parandoush.com)

## گفتار اول:

# کلیات و تعاریف کلی برای مهندسين ناظر



## فصل اول: تعاریف

در فصل اول این کتابچه مجموعه ای لغات مهم، کاربردی و لازم برای تسلط بیشتر روی مطالب این کتابچه و همچنین آشنایی بیشتر شما مهندسين گرامی با مفاهيم پایه ای مهندسی عمران آورده شده است. غالب این کلمات مهم از نشریه فرهنگ واژگان نظام فنی و اجرایی کشور\* استخراج شده و مابقی، کلمات و واژه های مهم و کاربردی علم مهندسی عمران می باشد.

\* شما میتوانید برای اطلاعات بیشتر و آشنایی با تمامی واژه ها و اصطلاحات فنی رایج در کشور فایل "فرهنگ واژگان نظام فنی و اجرایی کشور" تالیف سازمان برنامه و بودجه که در همین پکیج تقدیم حضور شما گردیده است استفاده کنید.



## فهرست واژه ها و اصطلاحات به ترتیب موضوعی

### نظارت (به معنای عام)

به معنی وسیع کلمه، یعنی نظارت بر جریان امور، از دیدگاه برنامه ریزی، نظارت از مراحل اساسی کنترل در انجام صحیح عملیات عمرانی است. در این مورد تعریف زیر ارائه می شود:

مجموع اقدامات و عملیات استاندارد شده به منظور روش ساختن کمی میزان انحرافات امور اجرایی مورد نظر از ضوابط برنامه های پیش بینی شده.

عملیاتی نظیر بازبینی و بازرسی و شیوه های دیگر کنترل از جنبه های مختلف نظارت است.

بازدید و بررسی از عملیات طرحها و فعالیتهای دستگاه اجرایی به منظور مطابقت عملیات و نتایج حاصله با هدفها و سیاستهای تعیین شده در قوانین برنامه عمرانی و قوانین بودجه کل کشور، دستورالعمل ها و مشخصات طرحها و مقایسه پیشرفت کار با برنامه زمانی.

### نظارت

مجموعه خدمات و اقداماتی است که برای کنترل و حصول اطمینان از صحت اجرای کار طبق اسناد و مدارک قرارداد انجام می شود.

### نظارت عملیاتی

نظارتی است که بر فعالیتهای مالی و اجرایی طرحهای عمرانی به منظور تطابق فعالیتهای انجام شده با قوانین بودجه سالانه و شرح عملیات مندرج در موافقتنامه.

### نظارت فنی

نظارتی است که براساس اسناد و مدارک پیمان به منظور تطابق عملیات اجرایی با مشخصات فنی طرح، استانداردها، آیین نامه ها و دستورالعملها انجام می شود.

### نظارت مالی

نظارت است که به منظور بررسی مطابقت عملیات مالی طرح با بودجه طرح و قوانین و مقررات مالی انجام می شود. بررسی های مالی که با هدف کنترل پروژه یا برنامه ریزی تخصیص منابع و مدیریت بر تهیه و اجرای طرح و نظایر آن انجام می شود نظارت مالی محسوب نمی شود.



## تفکیک

از نظر لغوی، تفکیک، از هم بگشادن، جدا کردن دو چیز از یکدیگر، رهانیدن

## تفکیک در اصطلاح ثبتی

تقسیم یک ملک به قطعات مختلف مثل تفکیک یک ساختمان به چند آپارتمان و یا تفکیک یک زمین به چند قطعه مجزا

## حقوق ارتفاقی

ارتفاق حقی است که به موجب آن صاحب ملکی، به اعتبار مالکیت خود، میتواند از ملک دیگری استفاده کند

## تقسیم نامه

سند رسمی یا عادی که بیان کننده تقسیم مال مشاع باشد

## تامین دلیل

هرگاه شخصی احتمال دهد که دلایلی موجود است و در صورتی که بخواهد در دادگاه اقامه دعوی نماید، در آینده دسترسی به آنها دشوار یا مشقت بار خواهد شد و یا دسترسی به آنها بطور کلی از بین خواهد رفت اعم از اینکه این دلایل در اختیار خود وی باشد و یا نزد طرف دعوای آینده یا شخص ثالث باشد، میتواند از دادگاه تامین آنها را بخواهد و در اینجا مقصود از تامین ملاحظه، صورت برداری و یا تهیه گزارش و ثبت کتبی دلیل می باشد.



## ○ فصل دوم: اقدامات و الزامات کنترلی

وظایف مهندسان ناظر جنبه کنترلی دارد و در صورت عدم انطباق کار در حال اجرا با نقشه ها و مشخصات مصوب، الزامات قانونی، مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط لازم الاجرا، مکلفند ضمن تذکر کتبی به سازنده و صاحبکار، مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و حسل مورد، درخواست اصلاح یا توقف عملیات اجرایی و الزام سازنده و صاحبکار به رعایت ضوابط لازم الاجرا نمایند.

همچنین تصویر گزارش خود را به سازمان استان تحویل دهند. مهندسان ناظر راساً مجاز به اعمال تغییرات در نقشه ها و مشخصات فنی نمی باشند.

در ذیل، وظایف کلی و لازم الاجرای مهندسان ناظر بصورت لیست آورده شده است:

### کنترل ابعاد و اندازه ها

- انطباق ابعاد پیرامونی ساختمان، درج شده در نقشه های مصوب با ابعاد زمینی که توسط مالک مشخص می شود و تنظیم و امضای صورتجلسه مغایرت ها (در صورت وجود) با مالک کنترل ابعاد گودبرداری و صدور دستورالعمل کتبی برای حفاظت از گود و ابنیه و تاسیسات مجاور
- کنترل ابعاد فونداسیون، سازه و انطباق آن با نقشه های اجرایی
- کنترل رعایت ضوابط شهرداری در مورد استقرار ساختمان و ارتفاعات آزاد
- کنترل ترازها
- کنترل سطح اشغال ساختمان
- کنترل طول پیش آمدگی ها و ارتفاع آن ها از کف معبر و مقایسه آن با مقادیر مجاز
- کنترل سطح زیر بنای پارکینگ ها، راهروها، چال آسانسور، پلکان ها، حیاط خلوت، فضاهای باز، فضاهای اختصاصی، انباری و سایر سطوح دارای کاربری معین
- کنترل شیب رامپ ها و پله ها و پاگردها
- کنترل راههای دسترسی و ورودی ها به محوطه و به ساختمان
- کنترل محل اجرای دیوارهای خارجی



## شرح خدمات و وظایف ناظر هماهنگ کننده

- مذاکره با صاحبکار و کسب اطلاع از برنامه وی برای اجرای ساختمان به اتفاق سایر مهندسان و ناظر و مستند سازی آن.
- کنترل حصول اطمینان از اجرای ساختمان توسط سازنده ذیصلاح مندرج در پروانه ساختمان
- کنترل و حصول اطمینان از حضور و فعالیت رییس کارگاه و مسئول ایمنی حسب الزام مقررات ملی ساختمان.
- کنترل و حصول اطمینان از تهیه تابلوی کارگاه ساختمان طبق نمونه ارائه شده و نصب آن در محل مناسب در تمام مدت اجرای کار.
- اخذ برگ انطباق ملک با اسناد ثبتی و مشخصات و حدود اربعه قانونی و نقشه های مصوب از صاحبکار
- بررسی انطباق نقشه ها با یکدیگر و یا محل زمین و اعلام مغایرت ها به شهرداری، سازمان استان و صاحبکار و سازنده و سایر مهندسان ناظر.
- کنترل رعایت بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست، مطابق با ضوابط لازم الاجرا در تمام مراحل اجرا و هماهنگی در زمینه های تخصصی با سایر ناظران و ارائه تذکر کتبی در صورت لزوم به سازنده و صاحبکار.
- بررسی تدارکات انجام شده توسط صاحبکار و برنامه پیشنهادی سازنده و ماشین آلات و تجهیزات و نیروی انسانی پیش بینی شده برای اجرای ساختمان و اظهار نظر در خصوص آن باتفاق سایر مهندسان ناظر.
- تنظیم برنامه نظارت بر اجرای ساختمان در چهارچوب برنامه تفصیلی اجرای کار که توسط سازنده ارائه می شود و اعلام موارد به هر یک از ناظران حسب مورد (هماهنگ با برنامه اجرا)
- اعلام تاریخ های تعهد و مواعد ضروری انجام وظایف مورد تعهد به صاحبکار، سازنده و سایر ناظران.
- بررسی صلاحیت هر یک از عوامل دست اندرکار پروژه
- ارتباط مستمر و پیوسته با ناظران دیگر و اطلاع به آنان برای حضور در کارگاه در مواقع لزوم (این امر نافی حضور مستمر ناظران در کارگاه نیست. در صورتی که عدم حضور یکی از ناظران در کارگاه موجب توقف عملیات اجرایی شود، ناظر هماهنگ کننده باید مراتب را سریعاً و بصورت کتبی به سازمان استان اطلاع دهد)
- دریافت تذکرات کتبی و گزارش های هر یک از ناظران حسب مورد
- تنظیم و امضای صورتجلسات لازم باتفاق ناظر یا ناظران مربوطه



## ○ فصل ششم: توصیه های الزامی به ناظرین

مهندسان ناظر نباید از مطالعه قوانین و کلیه اصلاحات و الحاقیه ها و تبصره ها و دستورالعمل های آن، غفلت کند. گاهی استناد به یک جمله از یک ماده قانونی می تواند جان چندید انسان را نجات دهد.

هنگام شروع عملیات ساختمانی حتماً موارد ایمنی و حفاظت کارگاه و کارگران را کتباً به مالک تذکر داده است و نسبت به اخذ تعهد کتبی (ترجیحاً ثبتی) اقدام نمایید.

در صورتیکه مالک بدون اطلاع ناظر شروع به عملیات اجرایی نماید بلافاصله اقدام بدون اطلاع وی را به شهرداری و سازمان نظام مهندسی گزارش نمایید.

با توجه به مسئولیت خطیر حرفه نظارت و لزوم ارسال گزارش های مرحله ای، به محض مشاهده نقص و عدم رعایت مشخصات فنی و استاندارد و هم چنین عدم رعایت مقررات حفاظتی، بهداشتی و ایمنی در کارگاه، مراتب را کتباً به مالک تذکر داده و ضمن دریافت رسید، رونوشت آن را به اداره کل کار و امور اجتماعی محل ارسال و یک نسخه از آن را نیز به شهرداری ارسال نموده و درخواست توقف و جلوگیری از ادامه عملیات اجرایی تا تعیین تکلیف آن صادر نمایید.

در صورت صدور دستور توقف باید فرم مربوطه را از دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری دریافت نموده و پس از تکمیل ثبت نمایید. در مواردیکه عملیات ساختمانی در آن پروژه متوقف شده باشد، مهندس ناظر باید از وضعیت ساختمان مطلع بوده و ساختمان را زیر نظر داشته باشد و گزارشات خود را (در شرایطی که حتی هیچ کاری هم در ساختمان انجام نشود) ماهانه مرتباً به مرجع صدور پروانه گزارش نماید.

در حرفه نظارت ساختمان داشتن تفکر پروژه ای بسیار حائز اهمیت است و ارکان پروژه باید با این تفکر آشنا و طبق الزامات اقدام نمایند. تهیه زونکن کارگاهی و حفظ و نگهداری آن در طول مدت اجرای عملیات ساختمانی که شامل مدارک ذیل می باشد، الزامی است و مهندسان ناظر در بازدیدهای خود باید به آن توجه نمایند:

- تصویر پروانه ساختمانی
- نقشه های اجرایی پروژه (هر ۴ رشته)
- تصویر پروانه اشتغال به کار ناظر
- تصویر پروانه اشتغال به کار مجری
- قرارداد مالک و مجری
- معرفی نامه سرپرست کارگاه



## گفتار دوم:

# تکالیف قانونی و مهندسی در حرفه نظارت



## ○ فصل نهم: فرآیند ارجاع کار در سازمانهای نظام مهندسی

ارجاع الکترونیکی کار نظارت در سازمان نظام مهندسی چند سالی است که بصورت سیستماتیک و از طریق سامانه های الکترونیکی سازمانهای نظام مهندسی استانها آغاز شده و هم اکنون فرآیند ارجاع کار به صورت الکترونیکی انجام می شود. کلیه مهندسين دارای پروانه اشتغال به کار پس از ثبت نام و دریافت کد رهگیری می توانند از طریق کارتابل های خود کارهای ارجاع شده را مشاهده نمایند.

علاوه بر درج کار جدید در کارتابل، (اطلاع رسانی از طریق تماس تلفنی و اس ام اس هم انجام می شود) مهندسان ناظر از طریق مراجعه به کارتابل خود مشخصات کلی کار را مشاهده و برای رد یا قبول آن ۴۸ ساعت مهلت دارند و در این مدت باید اقدامات لازم را برای انصراف یا تایید کار انجام دهند.

**توصیه های مهم:** مورد تعهد را شخصاً و با دقت کامل انجام دهید. واگذاری وظایف مهندسی که براساس پروانه صورت می گیرد، قائم به شخص دارنده پروانه است و هرگونه واگذاری، وکالت و انجام خدمات توسط شخص دیگر، تحت هر عنوان غیر قانونی است و در شورای انتظامی شدیداً با آن برخورد می شود.

وظایف مهندسان ناظر جنبه کنترلی دارد و در صورت عدم انطباق عملیات اجرایی با نقشه ها، مشخصات مصوب، الزامات قانونی و ایمنی، مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط لازم الاجرا، مکلفند ضمن تذکر به سازنده و صاحبکار، مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان (شهرداری، دهرداری، شرکت شهر جدید، شرکت شهرک صنعتی، سازمان منطقه آزاد) و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام و حسب مورد، درخواست اصلاح یا توقف عملیات اجرایی و الزام سازنده و صاحبکار به رعایت ضوابط لازم الاجرا نمایند.

مهندسان ناظر راساً مجاز به اعمال تغییر در نقشه ها و مشخصات فنی کار نمی باشد.

به یاد داشته باشید نظارت مهندسان ناظر نباید در نقش بازرسی و مچ گیری باشد. رویکرد اصلی در این حرفه (نظارت) انجام اقدامات پیشگیرانه، ایفای نقش کنترلی و هدایتی را شامل می شود.

در نظام ساخت و ساز شهری مهندسان ناظر ساختمان در چهار حوزه ایمنی، کیفیت، زمان و هزینه دارای تکالیف قانونی می باشند.



## ○ فصل هجدهم: ضرورت مستند سازی در حرفه نظارت

همانطور که قبلاً نیز به ضرورت مستندسازی در حرفه نظارت ساختمان اشاره شده است، مهندس ناظر باید در خصوص مستند سازی مراحل حرفه نظارت از هیچ کوششی دریغ ننماید چرا که هرگونه کوتاهی در این امر سبب تشدید محکومیت های قضایی و انتظامی و افزایش قدرالسهم (درصد تقصیر) ناظر خواهد شد. قضاوت و محاکم قضایی و انتظامی با تکیه بر شواهد، دلایل و مستندات ارائه شده نسبت به صدور حکم اقدام خواهند نمود و اثبات انجام تکالیف قانونی توسط ناظر می تواند درصد تقصیر وی را کاهش داده و یا وی را تبرئه نماید.

اثبات حقیقت در مراجع قضایی عملاً وظیفه متهم است. لذا بدون تکیه بر مدارک و مستندات کافی و استفاده از روش های مستندسازی، اثبات حقایق در محاکم قضایی بسیار سخت و پیچیده خواهد شد.

تهیه مدارک و مستندات در طی انجام عملیات ساختمانی و هر مرحله از کار شامل: وقایع مهم و حیاتی، مکاتبات، هرگونه تذکر و اخطارها، نقشه، دستورکار، تامین دلیل، عکس، فیلم و هر مدرک دیگری بسیار حائز اهمیت خواهد بود.

از دیگر نکات مهم در امر مستندسازی طبقه بندی پروژه ای و مرحله ای و دسترسی سریع و آسان به مدارک و مستندات هر بخش است و مهندس ناظر باید نسبت به آموزش و کسب مهارت های لازم در زمینه مستندسازی اقدام و آموخته های خود را در امر نظارت به کار گیرد.

حرفه نظارت نیاز به آموزش مستمر نکات فنی، حقوقی و ایمنی دارد. کوتاهی در تهیه هر یک از موارد فوق، افراد ذینفع در این حرفه را با مخاطرات جبران ناپذیری مواجه خواهد ساخت.



## ○ فصل نوزدهم: اصول، فنون، مراحل و نکات مهم گزارش

### نویسی در حرفه نظارت

نحوه نگارش گزارشات مرحله ای و توجه ویژه به بار حقوقی مطالبی که در گزارش قید می شود بسیار حائز اهمیت است. تاثیر گذارترین و اصلی ترین بخش در حرفه نظارت، که تمام تلاش ها و اقدامات را به نتیجه خواهد رساند گزارش نویسی است. این قسمت از کار باید کاملاً حرفه ای انجام شود.

گزارش نویسی به موقع و ثبت آن در دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری و رعایت کلیه امور حقوقی، ایمنی و فنی از مهم ترین نکات گزارش می باشد.

اقدامات پیشگیرانه مهندس ناظر که می تواند وی را از حوادث مصون داشته و در محاکم قضایی و انتظامی تبرئه نماید، تنظیم صحیح و به موقع گزارش های مرحله ای و ثبت به موقع آن در دفاتر خدمات شهرداری است. (علی الخصوص در شرایطی که اصول ایمنی و احتمال بروز حادثه شرایط را حساس و حیاتی کرده باشد)

در این صورت مهندس ناظر باید بر حسب فوریت موضوع، سریعاً نسبت به تنظیم گزارش دوم و سوم خطاب به شهرداری، سازمان نظام مهندسی، اداره کار (قسمت بازرسی)، آتش نشانی و کلانتری اقدام و حتی در شرایط خاص و اضطراری ممکن است نیاز به مراجعه حضوری مهندس ناظر به شهرداری و سایر مراجع، هم باشد.

ثبت گزارشات مرحله در دفاتر الکترونیک شهرداری در صورتی امکان پذیر است که مالک برگ شروع عملیات ساختمانی و قرارداد حمل پسماند را در دفتر خدمات الکترونیک شهرداری ثبت نموده باشد، در غیر اینصورت مهندس ناظر قادر به ثبت گزارش مرحله ای (قبل از ثبت موارد فوق) نخواهد شد، مگر اینکه گزارش مرحله ای خلاف دار درج شده باشد و فقط در این صورت است که سیستم اجازه ثبت گزارش را خواهد داد.

به همین دلیل توصیه می شود گزارش شروع عملیات ساختمانی راساً توسط ناظر در دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری ثبت شود)

اگر نقشه های مصوب فاقد نقشه سازه نگهبان و یا نقشه ارائه شده، متناسب با شرایط گود نبود، در گزارش همجواری تخریب و گودبرداری حتماً مجوز شروع عملیات ساختمانی را منوط به تهیه نقشه های سازه نگهبان متناسب با شرایط گود کنید و دائماً ساختمان را زیر نظر داشته باشید چون ممکن است مالک بدون توجه به دستورات ناظر اقدام به تخریب و گودبرداری نماید.

دقت شود حداقل گزارشاتی که مهندسان ناظر باید در دفتر خدمات الکترونیک ثبت می نمایند یک مورد در هر مرحله و حداکثر آن بسته به نیازی است که مهندس ناظر تشخیص می دهد.



## ○ پیوست ها

به همراه این کتاب که بصورت اینترنتی منتشر شده، پوشه ای با نام "پیوست ها" تقدیم گردیده است که در آن می توانید نمونه فرم ها، قراردادهای، چک لیست های رشته های چهارگانه نظارت (معماری، عمران، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی)، گزارشات مربوط به نظارت ساختمان، اظهارنامه ها و همچنین فایل اصلی فرهنگ واژگان نظام فنی و اجرایی کشور و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان را مطالعه بفرمایید.

در ذیل لیست کامل فایل های پیوست این پکیج را می توانید مشاهده بفرمایید. تاکید می شود فرم ها و قرارداد هایی که در این پیوست موجود است صرفاً جنبه مطالعه دارد و نمونه ای از فرم های عَرَف سازمان های نظام مهندسی استانهاست و مسلماً در هر استان تحت شرایطی متغیر خواهد بود.

- نمونه قرارداد نظارت بر اجرای عملیات ساختمان
- نمونه فرم اظهار نامه
- برگ اعلام شروع عملیات ساختمانی
- بیمه نامه مسئولیت کارفرما
- بیمه نامه مسئولیت مهندسين
- دسته بندی تخلفات حرفه ای و مجازات
- فرم تعهد نظارت
- فرم گزارش بازدید
- فرم گزارش پیشرفت عملیات ساختمانی
- فرم نمونه گزارش وضعیت همجواری و پایدارسازی
- فرهنگ واژگان نظام فنی و اجرایی کشور
- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی
- فرم گزارش تخلف کارفرما
- نمونه چک لیست های بارگذاری، سازه، معماری، تاسیسات برقی، مباحث ۹ و ۱۰ و ۱۹



- چک لیست کنترل موارد ایمنی در پروژه های ساختمانی
- مراحل صدور پروانه ساختمان
- دستورالعمل اجرایی گودبرداری
- متن مصوبه ارتقای ایمنی تخریب و گودبرداری های ساختمان
- فرم استحکام بنا
- برگ اتمام عملیات ساختمانی
- برگه تعهد نظارت
- شرح خدمات ناظر
- نمونه پروانه ساختمانی
- قرارداد نظارت بر ساختمان شخص حقیقی
- فرم گزارش بازدید مرحله ای



## ○ مرامنامه

از آنجایی که پروسه چاپ و انتشار کتاب در کشور ما بسیار طولانی و نفسگیر است تصمیم بر این شد که این کتاب فعلاً بصورت اینترنتی (فایل پی دی اف) منتشر شود. امید است روزی بتوانیم این کتاب کاربردی را برای استفاده عموم به مرحله چاپ رسمی و انتشار سراسری برسانیم.

متأسفانه بحث رعایت نکردن حق کپی رایت و احترام به حقوق مولف و سازنده و همچنین کپی های بی رویه اثرها و مجموعه های فرهنگی، رسانه ای و آموزشی و... در محیط اینترنت باعث شده تولید کنندگان محتوا در کشور دست به عصا تر عمل کرده و بعضاً از تولید و ساخت مجموعه تحت نظر خود صرف نظر کنند.

از این رو از شما مهندس گرامی عاجزانه و دوستانه تقاضا داریم به زحمات و دسترنج مولف این کتاب احترام گذاشته و نویسنده را جزوی از خانواده خود فرض کنید.

نویسنده این کتاب نیز مثل شما عضو کوچکی از جامعه بزرگ مهندسين کشور است و تالیف و نوشتن این کتاب قدمی کوچک برای پیشرفت علم ساخت و ساز شهری خواهد بود.

زیبنده نام زیبای **مهندس** نیست که با کپی کاری و انتشار و دست به دست کردن این اثر، عضوی از جامعه مهندسين را متحمل ضرر و همچنین دلسردی برای تالیف کتابهای بعدی کند.

شما می توانید با رعایت حق کپی رایت و الزام تمام دوستان و همکارانتان به خرید نسخه اصلی از سایتهای مجاز (در ذیل معرفی شده اند) باعث قوت قلب و احترام برای نویسنده این کتاب شوید.

لیست سایتهای مجاز برای خرید این کتاب:

[parandoush.com/eng](http://parandoush.com/eng)

[icivil.ir](http://icivil.ir)

[mycivil.ir](http://mycivil.ir)

[irdwg.ir](http://irdwg.ir)

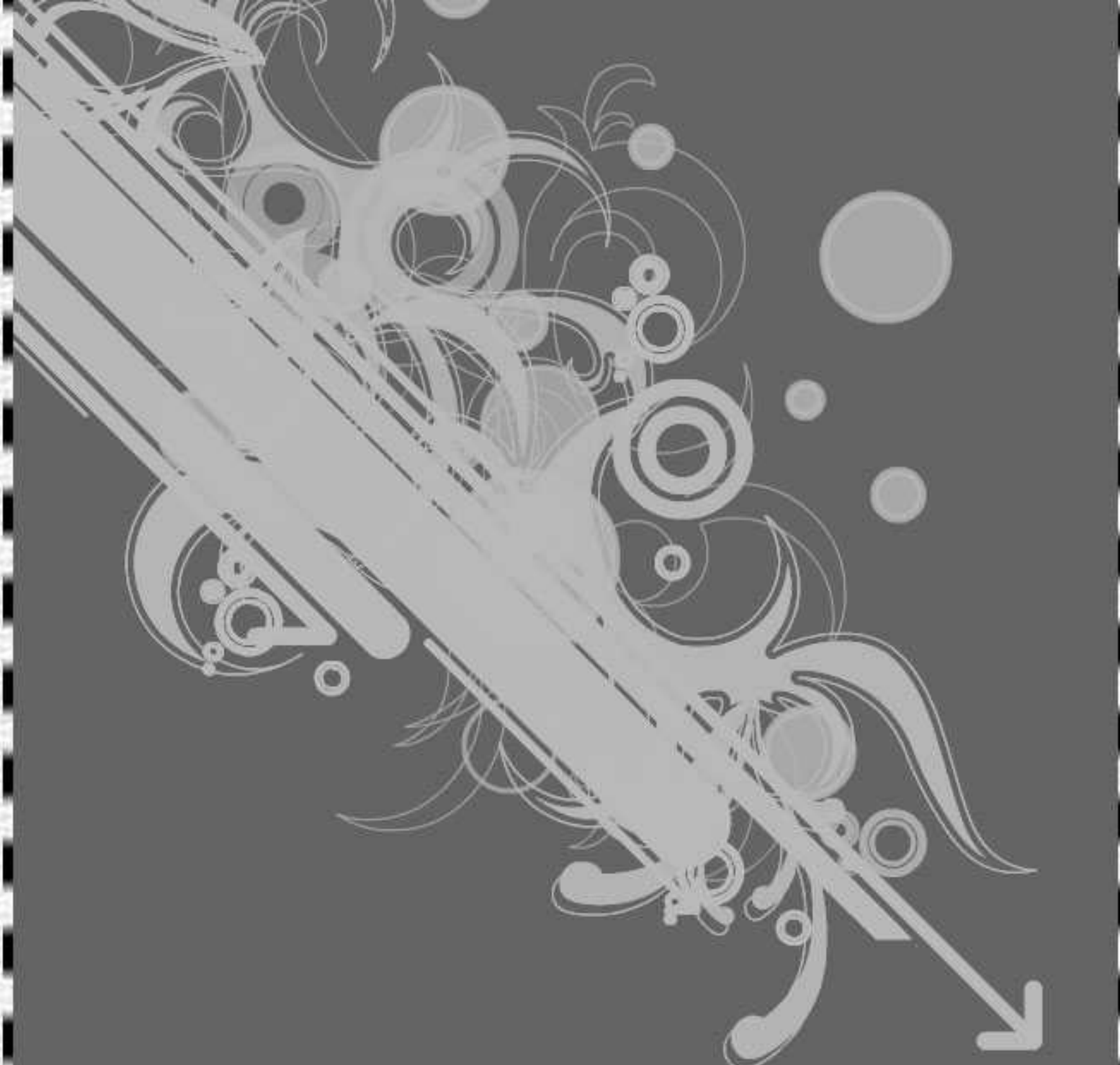
[7civil.com](http://7civil.com)

[azmoononline.com](http://azmoononline.com)

[fileonline.ir](http://fileonline.ir)

بدیهی است چنانچه از راه دیگری این کتاب بدست شما رسیده باشد، غیر قانونی و کاملاً خلاف نظر نویسنده کتاب خواهد بود و کپی غیر قانونی و حرام محسوب می شود.





فلسفه طراحی جلد کتاب: همانطور که می دانید برای بررسی صورت وضعیت ها در هر پروژه عمرانی ۳ رنگ قرمز، بنفش و سبز به دست دستگاه نظارت، مشاور و کارفرما بر روی آن اعمال می شود و ۳ حلقه پایین صفحه مربوط به پیوستگی کار این ۳ رکن می باشد  
طرح شیشه های خورد شده که در پس زمینه آورده شده است هم می تواند اشاره به عاقبت بی دقتی و عدم ایمنی هر کاری داشته باشد که منجر به تخریب و خرد شدن خواهد شد، هم می تواند نشان دهنده شکننده بودن مهندسين جوانی داشته باشد که به تازگی به جمع دارندگان پروانه اشتغال اضافه شده اند و بدون راهنما به جاده ای تاریک و پرپیچ خم گام نهاده اند  
خط قرمز عمودی وسط صفحه در واقع علامت خطاری است که اعلام می کند مهندسين باید با نکات ریز و قوانین و مقررات مراجع ذیربط با حرفه نظارت آشنا باشند و این کتاب می تواند راهنمای خوبی برای آنها باشد

## کتاب راهنمای کاربردی و نکات مهم نظارت بر اجرای ساختمان

در هر حرفه و کاری، آشنایی و دانستن اصول اولیه و قوانین و مقررات حاکم بر آن لازم است، مخصوصاً برای حرفه نظارت که متأسفانه در ظاهر کاری بسیار سهل و آسان دیده می شود در حالیکه یکی از پر مسئولیت ترین و مهم ترین حرفه های مربوط به مهندسين است  
در این کتاب سعی شده تمامی قوانین و مقررات مربوط به حرفه نظارت با ذکر جزئیات ریز توضیح داده شود تا مهندسين رشته های ۴ گانه نظارت بر اجرای ساختمان، با دید بهتر و تسلط بهتر در این حرفه مشغول به کار شوند

