

بسمه تعالی

بخش دوم:

ثبت شروع به کار

کلیات گزارش نویسی



# راهنمای جامع نظارت

کارشناس حقوقی:

جناب آقای مهندس کامیار میررضوی

کارشناس بیمه:

سرکار خانم دکتر انوری

کارشناس فنی:

جناب آقای مهندس حمیدرضا افتخاری فرد

تهیه کنندگان:

ملیکا رحمتی، هانیه زارع، مهناز افتخاری فرد



**\*قبل از تحویل شروع به کار:**

(تماس مالک مبنی بر آماده بودن پروانه ساختمان)

(شروع به کار ساختمان: برگه آخر پروانه ساختمانی)

۳.۱. قرار ملاقات با مالک در مکان پروژه ساختمانی (قبل از شروع به کار تخریب انجام نشده باشد).

۳.۲. دریافت مدارک: یک نسخه از نقشه های معماری، سازه همراه با سازه نگهبان، برق و مکانیک همراه با مهر و امضا اصلی طرح، رونوشت پروانه ساختمانی (به دلیل احتمال مغایرت در پروانه سیستمی و نسخه اصلی آن)

**ناظر، ضامن ساختمان  
از زمان صدور پروانه ساختمانی تا  
پایان عمر مفید ساختمان می باشد.**



### ۳.۳. بازدید پروژه قبل از تخریب:

۳.۳.۱. عمق زیرزمین را با عمق خاکبرداری مقایسه می‌کنیم اگر عمق خاکبرداری بیشتر از عمق زیرزمین باشد مشکلی وجود ندارد اما اگر بلعکس باشد از مالک می‌خواهیم موزاییک‌ها و یا هر کفپوش دیگر را بردارد تا به خاک بکر (مناسب) برسد و اضافه خاکبرداری را با قلوه‌سنگ و بلوکاز پر می‌کنیم تا به کف خاکبرداری برسیم مرحله بعد اقدام به تخریب می‌باشد \*به‌منظور جلوگیری از نفوذ رطوبت زمین به کف ساختمان‌ها، از بلوکاز یا ماکادم استفاده می‌شود که عبارت است از لاشه سنگ و قلوه سنگ که بدون ملات به ضخامت ۲۵ تا ۴۰ سانتی‌متر در زیر کف‌سازی ریخته می‌شود.

۳.۳.۲. اگر در ملک چاه قدیمی باشد در آن را باز کرده سپس با شفته آهک و بتن آن را پر کرده تا به عمق خاکبرداری برسیم. اگر در حین گودبرداری متوجه وجود چاه‌های قدیمی شدید حتماً مکان آن را علامت گذاری نمایید تا پس از خاکبرداری نسبت به پر کردن آن اقدام نمایید.

۳.۳.۳. به پشت‌بام ساختمان رفته و وضعیت پلان‌های مجاور را بررسی می‌کنیم که دیوار مشترک دارد یا خیر که بر اساس حالت آن نقشه و راهکار سازه نگهبان می‌دهیم

۳.۳.۴. همراه مالک وارد ملک مجاور شده و برای گودبرداری ملک از زیرزمین ملک مجاور بازدید نمایید. (موارد قابل بررسی: تعداد و عمق زیرزمین و بتن ساختمان)

۳.۳.۵. تکمیل فرم گزارش همجواری (پیوست ۳) که دارای مشخصات فردی ناظر، عمق گودبرداری، قدمت یا سن، تعداد طبقات، عمق زیرزمین، جنوبی، شمالی، غربی، شرقی و نوع سازه می‌باشد که جهت اعلام به شهرداری منطقه و دستور کار همراه با سازه نگهبان ابلاغی از طرف طراح سازه جهت اعلام به مالک می‌باشد.

\* توجه شود نقشه سازه نگهبان را بررسی کرده تا متناسب با ملک و وضعیت آن باشد. (مراجعه مالک به طراح جهت رفع نواقص)

\* در صورت عدم آگاهی در این زمینه با مراجعه به شرکت‌های معتبر اقدام به بررسی کار نمایید



- ۳.۳.۶. تهیه عکس از ساختمان و وضعیت موجود آن و ساختمان‌های مجاور
- ۳.۳.۷. تهیه لیست از ساختمان‌های مجاور همراه با شماره تماس
- \* توجه شود حتماً شماره تماس خود را در اختیار ساکنین املاک مجاور قرار دهید.
- ۳.۳.۸. ثبت گزارش همجواری در دفاتر خدمات الکترونیک شهر (الزام جهت محاکم قضایی)
- ۳.۳.۹. کارفرما را ملزم به بیمه ساختمان نمایید.

موارد بیمه: (بیمه گذار حتماً دالک باشد)

- ۱. بیمه‌نامه کارفرما در قبال کارکنان
- ۱.۱. حداقل برای ۵ نفر کارگر بدون نام بیمه به مدت یک سال انجام بدهد. (با توجه به وسعت کار) کلوزهای پیوست اجباری بیمه:

۱. پوشش بیمه کارگاهی (عدم مشخص کردن ساعت کاری)

(حوادث: حضور فرد معتاد در شب جهت خوابیدن در محل پروژه بدون اطلاع کارکنان پروژه و پرتاب شدن داخل آسانسور که منجر به مرگ فرد معتاد شده و عدم پوشش بیمه در ساعات غیر اداری و یا حضور دزد در ساعات غیر اداری)

۲. پوشش بیمه مسئولیت پیمانکارهای فرعی (کمک کار جبران،...)

۳. پوشش بیمه مسئولیت مهندس ناظر، مالک، طراح

۴. جبران هزینه پزشکی بدون اعمال تعرفه

(مثلاً بیمه هزینه شکستگی پا را می‌دهد اما هزینه پلاتینی که نیاز است در استخوان گذاشته شود، بدون داشتن این کلوز پرداخت نمی‌کند.)

۵. پرداخت خسارت بدون رأی دادگاه

مناسب برای حوادث کوچک و مصالحه (پرداخت خسارت و اخذ رضایت شاکی در صورت بروز اتفاق ودقت در دریافت رضایت حال و آینده هم به مالک و هم به ناظر)

اما در قانون مدنی تعهد به آینده معنی ندارد و شخص نسبت به رای آن زمان رضایت داده است و در صورت ذکر رضایت خود تا آخر پرونده می‌تواند آن را انکار کند.



۶. پوشش بیمه‌ای برای شخص کارفرما (سقوط به چاله آسانسور) (اشخاص اول) ، پیمانکار، مهندس ناظر، مهندس محاسب (اشخاص دوم) در صورت آسیب دیدگی جسمی خود این اشخاص، بدون داشتن این کلوز نمی توانند دیه دریافت کنند.

۷. بیمه مسئولیت کارفرما در قبال صدمات جسمانی اشخاص ثالث (اشخاصی بدون ارتباط کاری)

۸. افزایش نرخ دیات (الی ۳ سال پس از وقوع حادثه)

\* مبنای پرداخت دیه توسط بیمه زمان وقوع حادثه است اما در قوه قضاییه مبلغ دیه به نرخ روز در روز اجرای حکم بریده خوانده شد و بدون داشتن این کلوز بیمه ما به التفاوت را پرداخت نمی شود.  
همچنین زمان وقوع حادثه برای دادگستری فقط حلال و حرام را مشخص می کند و نرخ دیه را معلوم نمی نماید.

۹. پوشش بیمه صدمات جسمانی ناشی از حوادث نامرتبط به نوع فعالیت

(حوادث: کامیونی که بدون راننده در خیابانی رها شده بود و به داخل کارگاه وارد شد و دو نفر کارگر در این حادثه فوت کردند)

۱۰. پوشش بیمه صدمات جسمانی ناشی از حوادث خارج از کارگاه

(حوادث: حمل میلگردهای از خارج از کارگاه تا داخل کارگاه و برخورد میلگرد با سر خانم مسنی که منجر به فوت آن شخص می گردد.)

۱۱. پرداخت مطالبات تامین اجتماعی یا سازمان خدمات درمانی بابت حقوق مستمری شخص زیان

دیده یا متوفی

\* مطالبات تامین اجتماعی: حق مشمول مرور زمان نمی شود و صاحب حق در هر زمانی می تواند

حق خود را از دادگاه مطالبه نماید.

\* در صورتی که بیمه گذار سازنده فاقد صلاحیت باشد در دادگاه به دلیل استفاده از مجری فاقد

صلاحیت درصدی می گیرد.

\* در صورتی که مجری حقیقی هستید مالک را ملزم به تهیه بیمه نامه با تمامی کلوزهای مربوطه

رابطه نام شما بنمائید.



- \* بیمه خسارت را به شخصی که نام آن در بیمه نامه به عنوان بیمه گذار ذکر شده است پرداخت می نماید
- \* پوشش بیمه ای مجری دارای صلاحیت (مهندس مجری داخل پروانه) جزو ضروریات می باشد.
- ۲. بیمه نامه اموال و املاک مجاور: مدت بیمه نامه ۶ الی ۱۲ ماه در زمان وجود ریسک خطر بالا (خسارات جانی، مالی، اشخاص ثالث)
- \* توجیه مالک در زمینه تهیه بیمه نامه و کلوزهای آن و آگاهی از خطرات موجود آن بر عهده ناظر می باشد.
- \* در صورت عدم انجام هر کدام از موارد بیمه نامه از تحویل شروع به کار به مالک خودداری فرمایید (در صورت بیمه بدون کلوزها مالک ملزم به الحاقیه شامل کلوزها می باشد)
- \* اخذ خسارت از بیمه
- تا ۵ الی ۱۰ روز بعد از وقوع حادثه برای اطلاع رسانی به بیمه و تشکیل پرونده زمان وجود دارد.
- در هنگام تشکیل پرونده در شرکت بیمه شماره پرونده خود را جهت پیگیری دریافت نمایید.
- در زمان مراجعه به شرکت بیمه حتما در گزارش زمان دقیق وقوع حادثه، شرح مختصر دو الی سه خطی شرح حادثه قید گردد.
- در خسارات جانی حتما نام افراد آسیب دیده قید گردد.
- در صورت پنهان نمودن وقوع حادثه توسط مالک و دیر خبر دادن می توان با مراجعه به دادگاه حکم گرفته و بعد به اداره خسارت بیمه مراجعه کرده و تشکیل پرونده دهید که البته روند سختی دارد.
- در صورتی مالک نتواند به اداره بیمه مراجعه نماید می تواند نماینده خود را جهت تشکیل پرونده به سازمان بیمه معرفی نماید.
- در صورت ارسال حکم به منظور اجرای آن، باید بیمه نامه را برده و درخواست کرد تا مبلغ به حساب خود دادگاه ریخته شود که نیازی به مراجعه به دفتر خانه و ... وجود نداشته باشد.



— هیچ گاه قبل از ارسال حکم برای اجرا، خسارت را نپردازید و در صورت پرداخت هزینه سند و فاکتور رسمی بگیرید.

\* بیمه های اجباری برای مالک (پس از صدور پروانه ساختمانی و قبل از تحویل شروع کار به مالک) — بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان (فقط پرداخت خسارت جانی و یکساله)  
— بیمه نامه پلاک های مجاور برای گودبرداری (اصطلاحاً بیمه حوادث نیز نام دارد که هم خسارت مالی و نیز خسارت جانی را به مدت ۶ ماه پوشش می دهد. این بیمه باید توسط مالک زمین و مجریان دارای صلاحیت یا فاقد صلاحیت اخذ شوند. در صورت ذیصلاح بودن مجری مالک نیازی به بیمه ندارد.)  
\* کپی بیمه نامه ها را باید از مالک اخذ کرده و تاریخ، کلوزها، پوشش و ... را از نظر صحت کنترل نمود.

**به کارفرمایان خود این آگاهی را بدهید  
که حتما خانواده و وکیل خود را از نحوه  
دریافت خسارت از بیمه آگاه نمایند.**



۱۰. نمونه فرم خام گزارش (قابل ویرایش) به پیوست ارائه می گردد (پیوست ۳)
۱۱. توضیحی مختصر در مورد گزینه های داخل گزارش (مطابق پروانه ساختمان)
  - ۱۱.۱. ابعاد مجاز همان در قسمت باقیمانده می باشد.
  - ۱۱.۲. حد اصلاحی: همان عقب نشینی است که از ابعاد موجود کم می شود و ابعاد باقیمانده به دست می آید.
  - ۱۱.۳. حیاط خلوت معادل پاسیو می باشد.
  - ۱۱.۴. حداکثر ارتفاع نورگیری زیر زمین ۹۰ سانتی متر و حداقل آن صفر است.
  - ۱۱.۵. هرگونه تغییر مغایر پروانه را در جدول بنای موجود قید نمائید.
  - ۱۱.۶. پس از عدم خلاف جدول بنای مجاز از جدول عدم خلاف پر گردد.
۱۲. حتما در گزارش، کروکی (سایت پلان نقشه معماری) رسم گردد در صورت برخورد با مشکل یکی از مستندات مهم شما می باشد.
۱۳. در توضیحات شروع آن با عبارت: "به اطلاع شهرداری محترم می رساند" و در صورت انجام خلاف و الزام انجام کاری در پایان ذکر گردد "مالک را ملزم به" باشد.
۱۴. حتماً متن تایپ شده توسط اپراتور دفاتر خدمات الکترونیک شهر را با متن اصلی گزارش خود انطباق دهید. در صورت بروز اشکال نسبت به رفع آن اقدام فرمایید و در صورت ارائه به محکمه مدرک اصلی و دست نویس خود شما قابل استناد می باشد.



\* در صورت تحویل رضایت‌نامه از فرد خسارت‌دیده حتماً نام ناظر قید شود تا از سهم خسارت ناظر هم‌چشم پوشی گردد.

\* در هنگام گودبرداری حضور ناظر الزامی می‌باشد.

\* در صورت شب‌کار بودن پروژه در گزارش ذکر شود که کارگاه نیاز به مسئول ایمنی دارد و در صورت عدم معرفی مسئول ایمنی از ادامه کار جلوگیری به عمل آید. کار بدین صورت می‌باشد: ابتدا ابلاغ دستور کار به مالک (همان فردی که قرارداد را امضا کرده است و یا با حضور دو شاهد) مبنی بر الزام حضور مسئول ایمنی در محل پروژه انجام گیرد سپس مالک رونوشت دستور کار را رسید نماید (حتماً جمله اصل دستور کار به این جانب ابلاغ و تفهیم گردید توسط مالک ذکر شود) پس از آن گزارش با توضیحات ذکر شده را در دفاتر خدمات الکترونیک شهر ثبت نمایید. در صورت کارساز نبودن موارد فوق نامه‌ای مبنی بر الزام حضور کارشناس ایمنی به وزارت کار تحویل دهید.

(حادثه: پاره شدن کابل جرثقیل هنگام جابجایی ستون‌ها که منجر به فوت کارگر شد و در نتیجه ۲۰٪ ناظر مقصر شناخته شد که در صورت وجود کارشناس ایمنی و چک شدن کابل توسط کارشناس نه کارفرما و نه ناظر دچار محکومیت نمی‌گردد.)

\* در صورت معرفی کارشناس از طرف مالک طی یک گزارش ترد مذکور را در توضیحات به شهرداری منطقه معرفی نمایید و گزارش را در دفاتر خدمات الکترونیک شهر ثبت نمایید.

در کلیه گزارش‌ها در ابتدای توضیحات آن ذکر فرماید به اطلاع شهرداری محترم می‌رساند و در انتهای آن الزام اجرای دستورات قید نمایید.



اعتماد به نفس

کلید ۳: اخلاق حرفه‌ای مهندسين



- \* در گزارش حتماً خلاف‌های ایمنی را ذکر فرمایید.
- \* صلاحیت هر کدام از افراد حاضر در پروژه باید توسط ناظر پروژه تأیید شود)
- \* ناظر باید صراحتاً در گزارشات مرحله ای عدم وجود مجری ذیصلاح و ضرورت سپر خاکی را قید نماید .
- \* در صورت خود مجری بودن مالک حتماً طی صورتجلسه ای اعلام نمائید که مسئولیت برعهده مالک می باشد.
- \* در صورت خود مجری بودن مالک، اجابت ناظر را به صورت مسکوت بماند.
- متن نمونه گزارش جهت خود مجری بودن مالک:  
به اطلاع شهرداری محترم می رساند طبق اظهارات مالک
- \* بیمه مسئولیت حرفه ای مهندس ناظر: (جزو موارد الزامی)  
شرایط خصوصی بیمه: نمونه بیمه نامه صادر شده را حتماً ببینید.
- میزان تعهد: آیا تعهدات بیمه نامه کفاف خسارت پروژه را می دهد یا خیر؟



\* در گزارش حتماً خلاف‌های ایمنی را ذکر فرمایید.  
\* صلاحیت هر کدام از افراد حاضر در پروژه باید توسط ناظر پروژه تأیید شود)  
\* ناظر باید صراحتاً در گزارشات مرحله ای عدم وجود مجری ذیصلاح و ضرورت سپر خاکی را قید نماید.

\* بیمه مسئولیت حرفه ای مهندس ناظر: (جزو موارد الزامی)  
شرایط خصوصی بیمه: نمونه بیمه نامه صادر شده را حتماً ببینید.  
میزان تعهد: آیا تعهدات بیمه نامه کفاف خسارت پروژه را می‌دهد یا خیر؟  
۳.۳.۱۰ در این مرحله کلیه نقشه‌ها را بررسی و با پروانه صادره مطابقت دهید و مغایرت‌ها به مالک اعلام گردد تا در جهت رفع آن اقدام نماید  
۳.۳.۱۱ پس از آن مالک ابتدا قرارداد حمل بحاله و کد رهگیری آن را ثبت نموده و سپس سراغ شروع به کار می‌رویم

\* مهندس ناظر بهتر است خود را تحت پوشش بیمه حوادث قرار دهد تا در صورت اتفاق هرگونه حادثه ای حداقل بتواند خسارت مالی وارده را جبران بنماید. (مبلغ بیمه حوادث مبلغ خیلی ناچیزی می باشد)  
\* مهندس ناظر مسئولیت خود را بیمه می‌کند بدین ترتیب که هر چه در حادثه‌ای در زمان تحت پوشش دادگاه ناظر را محکوم کند شرکت بیمه خسارت مادی آن را جبران می‌نماید  
\* اصول بیمه مسئولیت بر اساس قصور، خطا و غفلت مهندس ناظر است.

**سپر ناظر در مواجهه با مشکلات: ۱. گزارش نویسی ناظر**  
**۲. بیمه نامه‌های کارفرما**  
**۳. بیمه نامه مسئولیت مهندسین ناظر**

**\*تحويل شروع به کار و ثبت گزارش:**



۱. تحويل بیمه نامه و بررسی آن که تمامی کلوزها را می بایست دارا باشد.
۲. بررسی ثبت قرارداد حمل نخاله (کد رهگیری پسماند نخاله)
۳. مراجعه به دفاتر خدمات الکترونیک شهر همراه با مالک
۴. دریافت ۳ نسخه شروع به کار و مهر و امضا ناظر و مالک
۵. دقت شود نسخه ناظر حتماً مهر اسکن شد را داشته باشد.
۶. اگر قرارداد حمل نخاله ثبت نشود اسکن ثبت گزارش را ندارید.
۷. در صورت اینکه قبل از ثبت حمل نخاله شروع به کار ثبت گردید و سیستم قفل گردید. باید یک گزارش خلاف ثبت کنید تا سیستم ثبت گزارش باز شود. (دکمه قرمز رنگ جهت ثبت گزارش خلاف)
۸. همزمان با تحويل گزارش شروع کار، گزارش همجواری را هم با مهر اسکن شده به دفتر خدمات الکترونیک تحويل دهید.
۹. حداقل گزارش هایی که ناظر باید به دفاتر خدمات الکترونیک شهر تحويل دهد عبارت است از:
  ۱. تخریب
  ۲. گودبرداری
  ۳. فونداسیون
  ۴. برای اسکلت بتنی: اجرای هر سقف به صورت جداگانه و برای فلزین گزارش اسکلت و سپس هر سقف
  ۵. سفت کاری
  ۶. نازک کاری
  ۷. اتمام عملیات

**\*لازم به ذکر است در هر مرحله می توانید چندین گزارش با یک عنوان ارائه دهید**

**حد الامکان از کلی گویی در گزارش های مرحله ای پرهیز نمائید ، موارد عدم ایمنی و حضور کارگران فاقد صلاحیت با جزئیات اعلام گردد.**