

جلسہ دوم از گام سوم

دوره پیشرفتہ نظارت و گزارشگری از نویسنده ساختمان

مدرس: مهندس علی بهرامیان بادل

گروه آموزشی فنون عمران

Bahramian

موضوع:

- نمونه مکاتبات مهندسين ناظر در مرحله شروع بکار

۱) اقدامات مهندسین ناظر وقتی مغایرت ابعادی ملک زیاد بوده و موجب حذف پارکینگ، کسر بنا و ... می شود.

لازم است مهندسین ناظر صورتجلسه ای را تنظیم و ضمیمه گزارش کرده تحویل مرجع صدور پروانه و سازمان استان نمایند و تا زمان تعیین تکلیف این مغایرت ابعادی از تایید شروع بکار خودداری نمایند.

الف) تنظیم صورتجلسه با متن پیشنهادی زیر :

بدینوسیله امضاء کنندگان ذیل تایید می نمایند در مورخه در محل احداث پروژه ساختمانی آقا/ خانم به شماره پلاک ثبتی و آدرس به درخواست مالک محترم به جهت صدور مجوز شروع بکار حاضر و کنترل های لازم انجام شد.

لذا پس از کنترل ابعادی ملک فوق الذکر مشخص گردید مغایرت هایی بین وضع موجود ملک و ابعاد مندرج در پروانه، سند و نقشه های مصوب وجود دارد که لازم است این مغایرت ها قبل از شروع بکار تعیین تکلیف شوند. بدیهی است صدور مجوز شروع بکار پس از تعیین تکلیف این مغایرت ها صادر و در صورت عدم توجه مالک به این موضوع و آغاز عملیات اجرایی، مسئولیت عواقب حقوقی آن برعهده ایشان خواهد بود.

کروکی ملک مطابق وضع موجود :

کروکی ملک مطابق پروانه :



ب) گزارش به مرجع صدور پروانه

صور تجلسه فوق پیوست این گزارش شده و به مرجع صدور پروانه تحویل داده می شود .

• ناظر نقشه بردار و معمار :

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر نقشه بردار / معمار ملک به شماره پروانه به مالکیت
آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛
طی درخواست مالک محترم در مورخه به جهت صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی ملک فوق الذکر
از محل پروژه و همجواریهای آن بازدید به عمل آمد. که براساس کنترلهای به عمل آمده مشخص گردید ابعاد
وضع موجود ملک با ابعاد مندرج در پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب مغایرت دارند .

این موضوع طی صور تجلسه پیوست ، به مالک ابلاغ و صدور مجوز شروع عملیات اجرایی به بعد از تعیین تکلیف
این مغایرت ابعادی موکول گردید. لذا لازم است مالک را ملزم نمایید جهت تسریع در شروع عملیات اجرایی، در
اسرع وقت نسبت به تعیین تکلیف این مغایرت از طریق مراجع ذیصلاح اقدام نمایند.
در غیر اینصورت عواقب حقوقی عدم توجه به این موضوع بر عهده مالک و شهرداری محترم خواهد بود.

• ناظر سازه :

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر سازه ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم
..... به آدرس به اطلاع می رساند ؛

طی درخواست مالک محترم در مورخه به جهت صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی ملک فوق الذکر
به همراه مهندسین ناظر نقشه بردار و معمار در محل پروژه حاضر و کنترلهای لازم به عمل آمد. اما براساس
گزارش مهندسین ناظر نقشه بردار / معمار مشخص گردید ابعاد وضع موجود ملک با ابعاد مندرج در نقشه ها و
پروانه ساختمانی مغایرت دارد.

این موضوع طی صورتجلسه پیوست ، به مالک ابلاغ و صدور مجوز شروع عملیات به بعد از تعیین تکلیف این مغایرت ابعادی موکول گردید .

لذا لازم است مالک را ملزم نمایید جهت تسریع در شروع عملیات اجرایی، در اسرع وقت نسبت به تعیین تکلیف این مغایرت از طریق مراجع ذیصلاح اقدام نمایند.

در غیر اینصورت عواقب حقوقی عدم توجه به این موضوع بر عهده مالک و شهرداری محترم خواهد بود.

۲) گزارش همجواری مهندسین ناظر معمار و نقشه بردار و سازه وقتی ملک مجاور به صورت نقطه ای موجب کسر ابعادی در ملک ما شده است .

نکته : با توجه به اینکه این مغایرت می تواند در برخی نقاط موجب حذف یا کم شدن درز انقطاع شود ، توصیه می گردد ناظر سازه نیز با اشاره به گزارش ناظر معمار و نقشه بردار در گزارش خود به این موضوع اشاره نماید .

• ناظران معمار و نقشه بردار :

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر نقشه بردار / معمار ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛

طی درخواست مالک محترم در مورخه به جهت صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی ملک فوق الذکر از محل پروژه و همجواریهای آن بازدید به عمل آورده و مشخص شد که ساختمان مجاور ضلع در برخی نقاط حدوداً تا (۵ تا ۱۰) سانت وارد زمین مالک شده که این موضوع می تواند موجب کسر یا حتی حذف درز انقطاع در قسمتهایی از سازه گردد .

• ناظر سازه :

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر سازه ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛

طی درخواست مالک محترم در مورخه به جهت صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی ملک فوق الذکر از محل پروژه و همجواریهای آن بازدید به عمل آمد. که به استناد گزارش مهندسین ناظر نقشه بردار و معمار ، مشخص گردید ملک مجاور ضلع در برخی نقاط در حد سانت وارد ملک فوق شده و احتمال دارد این موضوع موجب حذف یا کسر درز انقطاع گردد .

۲) گزارش مهندسین ناظر نقشه بردار و معمار و سازه وقتی با حفظ معبر ، ابعاد زمین کوچک می شود . (معبر وارد ملک گردیده است)

• ناظر نقشه بردار و معمار

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر نقشه بردار / معمار ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛

طی درخواست مالک محترم در مورخه به جهت صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی ملک فوق الذکر از محل پروژه و همجواریهای آن بازدید به عمل آمد که ضمن کنترل عرض معبر مشخص گردید با حفظ عرض معبر ، به میزان متر از طول زمین کم می شود.

لذا مجوز شروع عملیات مورد تایید نبوده و لازم است مالک محترم را ملزم به تعیین تکلیف این موضوع نمایید .

نکته :

- (۱) کنترل این موضوع در املاکی که پیاده رو جدول کشی نشده اهمیت بالایی دارد.
- (۲) احتمالاً مالک باید اصلاح سند نماید که در این صورت نقشه های مصوب نیز تغییر خواهند کرد.

• ناظر سازه

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر سازه ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛

طی درخواست مالک محترم در مورخه به جهت صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی ملک فوق الذکر از محل پروژه و همجواریهای آن بازدید به عمل آمد که با استناد بر گزارش ناظر معمار و نقشه بردار، ملک فوق با معبر تداخل داشته و تا تعیین تکلیف این موضوع شروع بکار مورد تایید نمی باشد.

(۳) دستور کار ناظر سازه وقتی پلاک مجاور قدیمی و بدون اسکلت می باشد.

جناب آقای / سرکار خانم مجری / مالک / نماینده محترم ملک به شماره پروانه به آدرس با توجه به مشاهدات اینجانب از همجواریهای ملک فوق الذکر ، نکات زیر جهت جلوگیری از هرگونه حادثه جانی و مالی ، لازم الاجرا بوده و لازم است قبل از شروع هرگونه عملیات اجرایی ساختمان به آنها توجه شود :

(۱) پلاک مجاور ضلع ساختمان طبقه بدون اسکلت و بدون زیر زمین می باشد که نشانه هایی از ضعف مانند : ترک های عمقی ، وجود نم و رطوبت در دیوارهای مجاور گود ، جهت تیرریزی سقف که بر روی دیوار پیرامونی گود است ، وجود چند پیش بخاری در داخل دیوار مجاور گود که موجب ضعف در این دیوار شده ، عدم مشخص بودن تراز سنگ چین زیر دیوارهای پیرامونی و اجرای دودکش داخل دیوارها که از مقطع این دیوارها کم کرده .

(۲) با توجه به قدمت هر دو ساختمان که احتمال وجود دیوار مشترک بین این دو پلاک را زیاد می کند ، حتماً با اجرای سونداژهایی در نقاط مختلف سقف و دیوار ، نسبت به وجود یا عدم وجود دیوار مشترک اقدام نمایید.

لذا با توجه به اینکه امکان بروز شرایط بحرانی تری در زمان انجام عملیات اجرایی مانند تخریب و گودبرداری وجود دارد که می تواند جان و مال افراد را به خطر بیندازد ، لازم است نهایت دقت و رعایت ایمنی و موارد فنی مطابق ضوابط و مقررات حاکم را نموده و عملیات اجرایی توسط افراد دارای صلاحیت انجام شود .

در غیر اینصورت مسئولیت هرگونه حادثه جانی و مالی برعهده شما خواهد بود.

(۴) گزارش همجواری ناظر سازه با استناد به دستور کار فوق

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر سازه ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛

طی بازدید مورخه از ملک فوق و همجواریهای آن موارد زیر مشاهده گردید که الزامات ایمنی و فنی لازم الاجرا طی دستور کار کتبی به مالک و مجری ابلاغ گردید که لازم است مالک را ملزم به رعایت موارد ابلاغی نماید .

(۱) ملک مجاور ضلع یک ساختمان طبقه بدون اسکلت و بدون زیر زمین بود که نشانه های ضعف و سستی در داخل و خارج از ملک فوق مشاهده می شود.

(۲) ملک مجاور ضلع یک ساختمان قدیمی خشتی و بدون ایستایی ذاتی بوده که لازم است مالک قبل از شروع عملیات اجرایی نسبت به حفظ ایستایی ذاتی این ملک، اقدامات لازم را انجام دهد .

(۳) در صورت برخورد با دیوار مشترک، عملیات اجرایی با احتیاط و بدون وارد کردن خسارت به این دیوار انجام شود.

(۴) لازم است مالک را ملزم نماید قبل از تخریب یا گودبرداری براساس نظر طراح محترم سازه اقدام به اجرای سازه نگهبان نماید .

۵) نامه به طراح سازه برای بازدید از ملک و ارائه طرح سازه نگهبان قبل از گودبرداری

جناب آقای / سرکار خانم مهندس

طراح محترم سازه ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم و به آدرس بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر سازه ملک فوق الذکر به اطلاع می رساند ؛

طی بازدید مورخه و وضعیت همجواریها به نظر می رسد نیاز به اجرای تمهیداتی در خصوص حفظ و پایدارسازی پلاکهای مجاور احساس می شود. لذا به جهت جلوگیری از بروز حوادث جانی و مالی و نیز تسریع در اجرای ساختمان، درخواست می گردد تا طی بازدید میدانی در معیت اینجانب و مجری و مالک محترم اظهار نظر نهایی خود را در این خصوص اعلام نمایید .

۶) گزارش ناظر معمار و نقشه بردار ، وقتی بدلائل مختلف امکان کنترل ابعادی ملک در زمان بازدید شروع بکار وجود ندارد.

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر سازه ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛

طی بازدید مورخه از ملک فوق متأسفانه بدلیل فرسودگی ساختمان موجود امکان کنترل ابعادی دقیق ملک وجود نداشته و ممکن است پس از تخریب این ابعاد تغییر نمایند. در نتیجه اظهار نظر در این خصوص به بعد از تخریب و نخاله برداری ساختمان و قبل از گودبرداری موکول می گردد.

مهندس علی بهرامیان بذل

(۷) گزارش ناظر سازه وقتی چاه آب یا فاضلاب در ملک مورد نظارت یا پلاک مجاور ، در فاصله نزدیک به گود وجود دارد.

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر سازه ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛

طی بازدید مورخه به جهت صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی ملک فوق الذکر از محل پروژه و همجاریهای آن مشاهده گردید یک حلقه چاه فاضلاب / آب به عمق حدودی متر - طول (در داخل ملک فوق یا ملک ضلع) وجود دارد.

لذا با توجه به تراز آب موجود در چاه و نیز موقعیت آن نسبت به سازه جدید که می تواند ایجاد خطرانی برای گود یا سازه نماید ، لازم است مالک محترم را نسبت به پر کردن و جابجایی چاه یا پایدار سازی دیواره چاه و ... براساس نظر طراح محترم اقدام نماید .

لازم به ذکر است این موارد طی صورتجلسه به مجری و مالک ابلاغ گردیده است .

(۸) مکاتبات مهندسین ناظر وقتی ملک در موقعیت سوم استقرار قرار داشته و ساختمان ناظر نقشه بردار ندارد.

الف) تنظیم صورتجلسه با متن پیشنهادی زیر :

بدینوسیله امضاء کنندگان ذیل تایید می نمایند در مورخه در محل احداث پروژه ساختمانی آقا/ خانم به شماره پلاک ثبتی و آدرس حاضر شده و کنترلهای لازم جهت صدور مجوز شروع بکار انجام شد.

لذا با توجه به اینکه اطراف ملک فوق هیچ ساختمانی احداث نشده و جانمایی دستی ملک در این حالت امکان پذیر نمی باشد ، لازم است مالک محترم نسبت به جانمایی ملک توسط کارشناس گذربندی شهرداری منطقه و یا نقشه بردار صاحب صلاحیت و براساس کدهای مختصاتی دریافت شده از شهرداری اقدام نماید.

بدیهی است تایید مجوز شروع بکار بعد از جانمایی دقیق ملک و تنظیم صورتجلسه انجام خواهد شد .

ب) گزارش مهندسی ناظر وقتی مالک بدون توجه به صورتجلسه فوق اقدام به جانمایی ملک و شروع عملیات اجرایی نماید.

شهرداری محترم منطقه شهرستان

بدینوسیله اینجانب مهندس ناظر نقشه بردار / معمار / سازه ملک به شماره پروانه به مالکیت آقا / خانم به آدرس به اطلاع می رساند ؛

مالک قبل از صدور مجوز شروع بکار و بدون توجه به صورتجلسه پیوست مورخه عملیات اجرایی را شروع کرده است. لذا با عنایت به مندرجات صورتجلسه فوق، امکان کنترل جانمایی ملک و اطمینان از صحت آن وجود ندارد ، مسئولیت هرگونه جابجایی برعهده مالک خواهد بود.

لازم است شهرداری محترم مالک را ملزم به کنترل جانمایی ملک و تحویل زمین به مجری و مهندسین ناظر نماید.

۹) صورتجلسه تحویل زمین

همانطور که گفته شد ، لازم است مالک / کارفرما قبل از شروع بکار زمین محل احداث ساختمان را به مجری ، ناظرین و پیمانکار تحویل دهد. تحویل زمین براساس موقعیت های تعریف شده می تواند مشکلات خود را داشته باشد.

اما سومین موقعیت تعریف شده که از حساسیت و اهمیت بیشتری برخوردار می باشد می بایست حتما توسط کارشناس شهرداری یا نقشه بردار جانمایی و تحویل گردد . لذا این تحویل و تحول می بایست در صورتجلسه ای با عنوان تحویل زمین ثبت گردد .

در صفحه بعد نمونه ای از این فرم را مشاهده می کنید که می توان از آن در پروژه ها استفاده کرد و یا ناظران و مجری می توانند این فرم را منطبق بر پروژه خود تنظیم نمایند.

تاریخ:

شماره:

بیوست

صورت جلسه تحویل زمین

کارفرما :

ناظرین / ناظر هماہنگ کنندہ:

پیمانکار:

ق. ارداد

شماره:

تاریخ:

تاریخ جلسہ:

تاریخ و شماره سند و کالت / قیم نامه :

□ نماینده قانونی، کارفرما:

به منظور آغاز عملیات اجرایی احداث ساختمان هیأت تحویل زمین در تاریخ فوق در محل اجرای ساختمان با مشخصات مذکور تشکیل و زمین محل اجرای ساختمان بدون هیچگونه مستحقات و... از جانب کارفرما به پیمانکار و ناظرین/ناظر هماهنگ کننده تحویل گردید، تهیه این صورت جلسه تحویل زمین، به عنوان تایید عمل به موارد زیر و سایر تعهدات و الزامات شرایط قراردادی در شروع عملیات ساختمانی می باشد.

۱- کارفرما متعهد می‌گردد؛ کلیه نقاط نشانه و مبدا و سایر مشخصات ساختمان را با حضور نقشه بردار، ناظر هماهنگ کننده و پیمانکار با وضعیت موجود و با رعایت بر و کف بر مندرج در نقشه های منضم به قرارداد مطابقت داده و هر گونه مغایرت از حداکثر پس از ۳ روز از تاریخ این صورتجلسه به ناظر هماهنگ کننده و پیمانکار اعلام نماید.

۲- پیمانکار بر اساس موارد ذکر شده در شرایط عمومی و خصوصی قرارداد، پیش از آغاز هرگونه عملیات احداث ساختمان موظف به مطالعه نقشه های کارگاهی مصوب در محدوده کارگاه ساختمان، می باشد.

□ محل احداث ساختمان به انضمام کروکی :



..... توضیحات:

نقشه بردار

ناظرین / ناظر هماهنگ کننده:

کار فرما:

مهر و امضاء پیمانکار

مهر و امضاء

مهر و امضاء

مهر و امضاء

مهر و امضاء