



سازمان نظام مهندسی ساختمان  
استان تهران

عنوان مدرک:

## دستورالعمل بازرسی واحد معماری، نما و مبحث ۱۹

کد:

WI-AI-۰۱-۰۰۰

تاریخ صدور:

۹۶/۱۰/۰۹

محل نگهداری:

معاونت برنامه ریزی و توسعه

وضعیت:

تحت کنترل

تصویب کننده	تایید کننده			تهیه کننده	
حسن قربانخانی	حیدر جهان بخش	فرشید جنابی	حمیدرضا خوشدل	شهرام محمدزاده	نام
ریاست سازمان	نماینده مدیریت	معاونت برنامه ریزی و سیستم‌ها	معاونت خدمات مهندسی	مدیر بازرسی ساختمان	سمت
					امضاء
					تاریخ

یاد آوری مهم:

۱- تهیه تصویر از این مدرک یا تکثیر آن مجاز نیست و توزیع آن فقط از طریق معاونت برنامه ریزی و توسعه انجام می پذیرد.

۲- شکل مجاز و قابل استفاده از این مدرک : بر روی شبکه داخلی سازمان  چاپ شده (کاغذی)





## ۱- شناسنامه فرآیند

مالک فرآیند: مدیر بازرسی

مجری فرآیند: مسئول بازرسی معماری

نوع فرآیند: اصلی

### اهم فعالیت‌ها:

- دریافت اطلاعات مربوط به پروژه
- تعیین وضعیت پروژه
- تعیین بازرسی جهت کنترل عملیات ساختمانی
- ارائه گزارش بازرسی توسط بازرسی
- بررسی و کارشناسی گزارش ارسالی
- اقدامات بر اساس کارشناسی (توقف، هشدار و ...)
- مکاتبه با شورای انتظامی جهت پیگیری تخلفات

### ورودی ها

- نامه ناظرین
- درخواست مدیران
- ارجاع از سایر واحد های بازرسی
- آمار شکایات مربوط به بخش بازرسی معماری (از واحد فنی و مهندسی / شورای انتظامی)

## فرآیند بازرسی معماری کنترل ساختمان

### خروجی ها

- اعلام توقف به شهرداری
- رفع توقف
- اخطار به ناظر در خصوص رعایت مباحث مقررات ملی ساختمان
- برنامه های عملیاتی جهت بهبود بازرسی
- هشدار به ناظر و ...

ردیف	شاخص اندازه گیری	دوره اندازه گیری	معیار پذیرش	نحوه اندازه گیری شاخص	سایر واحدها / سازمانهای مرتبط با اندازه گیری شاخص
۱	متوسط زمان ارائه گزارش بازرسی توسط بازرسین	۳ ماهه	حداکثر ۷۲ ساعت		
۲	میزان انطباق نتایج بازرسی QC با بازرسی اولیه	۳ ماهه	Min ٪۸۰		
۳	میانگین زمان پاسخگویی به نامه های ورودی مرتبط با شکایات فنی مرتبط با بازرسی معماری	۳ ماهه	حداکثر ۲ روز		

**۲- مقدمه**

در نگارش این شیوه نامه سعی شده شرح مختصری از روال بازرسی معماری، نما و مبحث ۱۹ مقررات ملی در ساخت و ساز شهری، بر اساس شیوه نامه بازرسی و کنترل ساختمان مصوب هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، ارائه شود.

**۳- فرایندهای واحد بازرسی معماری:**

۱- بازرسی ماده ۳۳: بازرسی از کلیه ساختمان های بالای ۲۰۰۰ متر مربع جهت صدور شناسنامه فنی و ملکی در طول اجرای ساختمان.

۲- بازرسی دبیرخانه ای: بازرسی بر مبنای درخواست بازدید از طرف ناظر و ...

۳- بازرسی تصادفی: بازرسی بصورت موردی (رندمی) از پروژه های در حال ساخت.

**۴- مراحل انجام فرآیند بازرسی:**

۱- استخراج اطلاعات پرونده، تماس با ناظر و تشخیص نیاز بازرسی و اعلام شماره پرونده شهرسازی پروژه جهت بازدید. (کارشناس واحد)

۲- کنترل وضعیت بازرسی و بررسی فوریت یا عدم فوریت و بازدید در اسرع وقت. (کارشناس مسئول واحد)

۳- در صورت نداشتن فوریت، ارجاع به بازرسان برون سپار با توجه به سهمیه بازرسان. (کارشناس واحد)

۴- در صورت داشتن فوریت، انتخاب بازرس مستقر در سازمان و انجام بازدید (کارشناس مسئول واحد)

۵- ارجاع کار و ارسال اطلاعات پرونده از طریق ایمیل به بازرس انتخابی. (کارشناس واحد)

۶- برنامه ریزی جهت مراجعه و ارائه گزارش بازرسی ظرف ۴۸ ساعت پس از ارجاع کار. در صورتی که امکان انجام بازرسی در مهلت مقرر وجود نداشته باشد، بازرس باید با ذکر دلیل موجه اعلام مرجوعی نماید تا کار به بازرس دیگری ارجاع شود. (بازرس برونسپار)

۷- تماس با مهندس ناظر و عوامل مربوطه جهت هماهنگی زمان انجام بازرسی. (بازرس برونسپار)

۸- بازدید از پروژه ارجاع شده جهت بازرسی، تهیه عکس مناسب به همراه گزارش مطابق با چک لیست های بازرسی معماری. (بازرس برونسپار)

۹- رویت آخرین نسخه نقشه های مصوب، مدارک، آزمایشات، گزارشات مرحله ای، استاندارد مصالح موجود در زونکن کارگاهی. (بازرس برونسپار)

۱۰- ارائه نکات فنی لازم توسط بازرس به ناظر، مجری و مالک. (بازرس برونسپار)

۱۱- ارائه گزارش کامل با در نظر گرفتن مدارک پروژه و مستندات مربوطه و تکمیل چک لیست ها، حداکثر ظرف ۷ روز به واحد بازرسی مربوطه از طریق ایمیل. (بازرس برونسپار)



۱۲- دریافت گزارشات ایمیل شده و ثبت اطلاعات و اقدامات انجام شده روی هر پرونده بصورت فیزیکی و سیستمی. (کارشناس واحد)

۱۳- بررسی چک لیست ها و گزارش های ارسالی توسط یک یا دو نفر از کارشناسان واحد (بر اساس اهمیت موضوع) به منظور اخذ تصمیم صحیح و دقیق. (کارشناس مسئول واحد)

۱۴- بر اساس نتیجه حاصل از بند قبلی، انجام مکاتبات با طراح/ ناظر/ مجری و یا مراجع ذیصلاح، از جمله: هشدار (اعلام کتبی ایرادات فنی جهت رفع آنها) به طراح/ مجری/ ناظر معماری/ ناظر هماهنگ کننده/ مجری- توقف به ناظر (اعلام کتبی به مهندس ناظر و درخواست صدور توقف عملیات اجرایی به شهرداری تا زمان رفع ایرادات اساسی)- اطلاع به شهرداری- توقف به شهرداری (ارسال درخواست توقف به شهرداری از طرف سازمان برای ایرادات اساسی که علیرغم گزارش ناظر اقدامی صورت نگرفته است)- پیگیری توقف- رفع توقف (در مواردی که دستور توقف از طرف سازمان صادر میشود، پس از رفع ایرادات توسط سازنده و تایید کتبی ناظر مبنی بر رفع کلیه ایرادات، سازمان نامه رفع توقف به شهرداری ارسال می نماید)- ارسال طراح / ناظر / مجری به شورای انتظامی- ارجاع به سایر واحدهای بازرسی (ارجاع مجدد کار به سایر واحدهای سازمان برای کارشناسی دقیق تر بر اساس درخواست بازرسی) - بایگانی پروژه های بدون مشکل و... (کارشناس واحد/ کارشناس مسئول واحد)

۱۵- بررسی جوابیه های ارسال شده توسط طراح/ ناظر/ مجری پس از هرگونه نامه نگاری با ایشان. (کارشناس مسئول واحد)

۱۶- آمارگیری و ارائه گزارش عملکرد بصورت ماهانه، سالیانه و... (کارشناس واحد)

۱۷- انجام مطالعات بر اساس خروجی حاصل از چک لیست ها و گزارشات بازرسی ها و همچنین بهینه سازی و بروزرسانی چک لیست ها جهت ارتقای عملکرد واحد و... (کارشناس واحد/ کارشناس مسئول واحد)

۱۸- ارزیابی عملکرد بازرسان (QC) بصورت دوره ای.

## ۵- موارد کلی مورد توجه در بازرسی معماری، نما و مبحث ۱۹

۱- لزوم کنترل نقشه مصوب کمیته نما برای کلیه نماهای در حال اجرا که جواز آنها بعد از سال ۹۳ صادر شده است. با توجه به نبود نقشه در کارتابل ناظران نقشه های مصوب نما به صورت فیزیکی در محل کارگاه توسط بازرسی می گردد.

۲- کنترل نما بر اساس دیتیل های اجرایی مورد تایید محاسب.

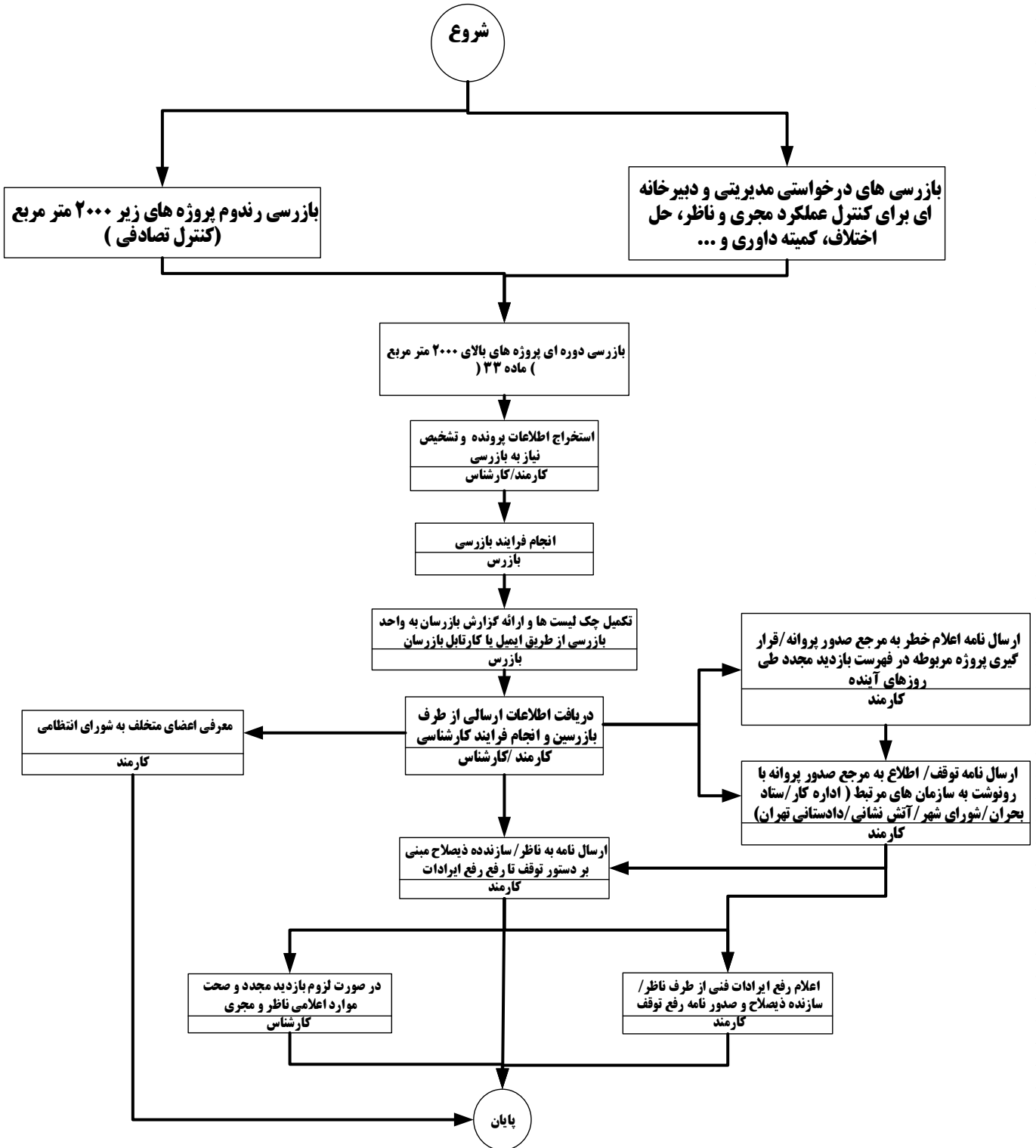
۳- لزوم ارائه تاییدیه و استانداردهای لازم در خصوص کلیه مصالح مورد استفاده. (مورد تایید مرکز تحقیقات مسکن و ساختمان)



- ۴- کنترل ابعاد مفید در مورد پارکینگ ها، ابعاد راه پله، آسانسور ها، نورگیرها، ورودی، لابی، سرگیری رمپ، جانپناه، عرض مفید، گردش و حرکت اتومبیل ها بر اساس مقررات ملی ساختمان.
- ۵- کنترل ارتفاعات مفید در زیرزمین ها، همکف و طبقات با توجه به تیرهای سازه و سقف کاذب بر اساس مقررات ملی ساختمان.
- ۶- کنترل ضوابط پلکان ها و آسانسورها بر اساس مقررات ملی ساختمان و ضوابط سازمان خدمات ایمنی و آتش نشانی.
- ۷- کنترل ضوابط معلول (ورودی، پارکینگ، واحد معلول) بر اساس مقررات ملی ساختمان.
- ۸- کنترل هماهنگی ضخامت و جنس دیوار خارجی در پروژه با جنس دیوار خارجی در نقشه های مصوب.
- ۹- کنترل جزییات دیوارهای پوسته خارجی، دیوارهای مجاور فضای کنترل نشده، بام مجاور هوای آزاد، پنجره و دربهای خارجی.



۶- فلوجارت روند کار:





## ۷- مدارک مرتبط:

- FM-AI-۰۱ - چک لیست بازرسی معماری و نما
- FM-AI-۰۲ - گزارش کارشناسی معماری و نما
- FM-AI-۰۳ - کنترل عملکرد ناظر و مجری دفترچه اطلاعات ساختمان
- FM-AI-۰۴ - گزارش کارشناسی مبحث ۱۹