

کارفرما: تعاونی مسکن شمیران

شماره گزارش: ۲

مشاور: مهندسین مشاور منشور اقلیم سازه

تاریخ تنظیم: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰



منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

# گزارش عملکرد دوره ای

انجام خدمات مدیریت طرح پروژه مشارکت در ساخت تعاونی مسکن شمیران

آذر ماه

۱۳۹۹



- ساختمان‌های مسکونی
- ساختمان تجاری
- ساختمان‌های اداری
- ساختمان‌های صنعتی
- محیط زیست
- فضای سبز
- سازه





منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان : گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



### گزارش ماهیانه شماره ۲ - آذر ۱۳۹۹

کارفرما : تعاونی مسکن شهرداری منطقه یک تهران (شمیران)

شریک: گروه مهندسی پژمان جوی و همکاران

منتهی به سی ام آذر ماه ۱۳۹۹

تعاونی مسکن شمیران

تهران، تجریش، میدان قدس، خیابان شهید باهنر، ابتدای دزاشیب، بن بست جعفری، پلاک ۱۶

شماره صفحه : ۱

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

شناسه: BC-MR-0002

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



### فهرست مطالب

۳	مشخصات پروژه.....
۴	پلان کلی موقعیت زمین.....
۵	اقدامات انجام شده تا تاریخ سی ام آذر ماه ۱۳۹۹.....
۱۰	فعالیت های تکمیل شده یا در دست اقدام در این ماه : .....
۱۳	وضعیت منابع پروژه.....
۱۳	شرح ماشین آلات و تجهیزات موجود در کارگاه در ماه آذر.....
۱۵	نمودار ماشین آلات و تجهیزات موجود در کارگاه در ماه آذر.....
۱۶	شرح نیروی انسانی موجود در کارگاه در ماه آذر.....
۱۸	شرح مصالح وارده به کارگاه در ماه آذر.....
۱۹	گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه.....
۲۶	مشکلات و موانع پروژه.....
۲۷	فهرست کارهای پیش بینی شده در ماه آتی.....
۲۸	گزارش تصویری پروژه.....



## مشخصات پروژه

قرارداد شماره ۹/ت/م/۱۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۹ با موضوع مشارکت در ساخت شش دانگ پلاک ثبتی ۲۵ اصلی از ۳۹۳۶ فرعی، قطعه نهم ملکی فی مابین شرکت تعاونی مسکن شمیران کارمندان شهرداری منطقه ۱ و گروه مهندسی پژمان جوی و شرکاء با مشخصات ذیل منعقد گردیده است.

مشارکت در ساخت شش دانگ پلاک ثبتی ۲۵ اصلی از ۳۹۳۶ فرعی، قطعه نهم ملکی شرکت تعاونی مسکن شمیران کارمندان شهرداری منطقه ۱ ( که شریک متعهد میگرددمطابق پروانه ساختمانی صادره به شماره ۱۰۰۲۰۲۳۸ مورخ ۱۳۹۱ / ۹ / ۱۲ در پرونده شهرداری ۱۰۰۶۲۹۰۳ ضمن پرداخت تمامی هزینه های ساخت نسبت به مدیریت، سرمایه گذاری، طراحی، ساخت کل مجتمع و همچنین تعمیر و نگهداری یکساله تأسیسات و تجهیزات مجتمع، در قطعه زمین متعلق به تعاونی واقع در تهران، بزرگراه ارتش، بلوار اوشان، بلوار ۳۵ متری، جنب پروژه مخابرات به شرح ذیل و انجام محوطه سازی و دیوارکشی کل پروژه و سایر موارد طبق ضوابط شهرسازی و مقررات ملی زمین و مسکن و سایر ضوابط به همراه تجهیز و برچیدن کارگاه با کلیه کارهای مربوطه طبق نقشه های اجرایی و مشخصات فنی که در ادامه اجرای این قرارداد توسط شریک تهیه و به تأیید تعاونی میرسد.

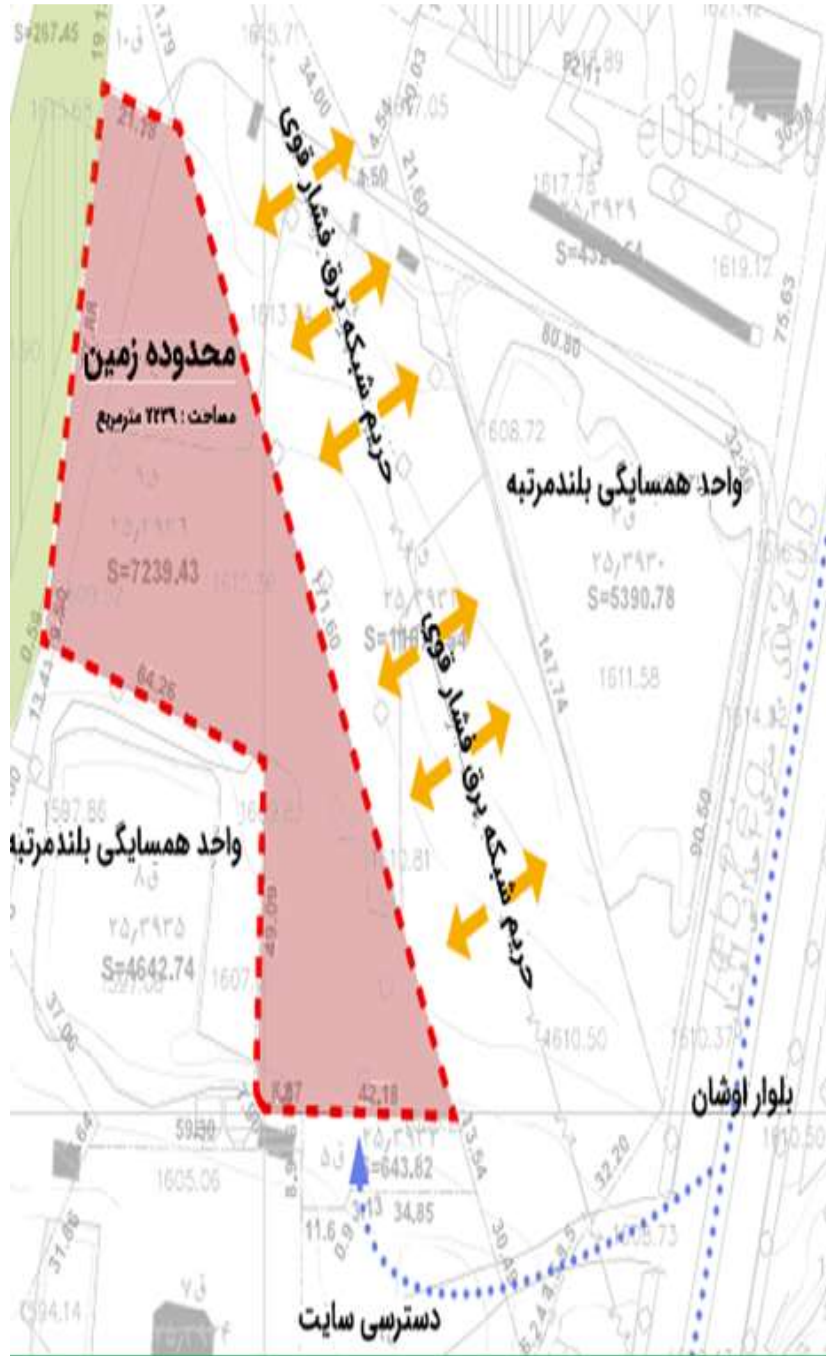
### جدول شماره ۱ - مشخصات موضوع قرارداد بر اساس پروانه ساختمانی اخذشده توسط تعاونی

ردیف	شماره پلاک	مساحت عرصه (مترمربع)	کاربری	مساحت زیربنای مجاز طبق پروانه ساختمانی (مترمربع)
۱	۲۵/۳۹۳۶/۹	۷۲۲۵/۷۲ با توجه به توضیحات تبصره ۱ بند ۱-۳ ماده ۳ قرارداد حاضر	مسکونی	۶۷۵۰۰
			تجاری	۳۰۰۰
			پارکینگ مسکونی	۲۳۸۷۲/۱۸
			پارکینگ تجاری	۲۲۶۰/۰۳
			پله و آسانسور	۱۵۰۱۳/۵
			محوطه سازی	سطح موجود

خدمات مدیریت طرح پروژه از طرف تعاونی مسکن شمیران به عنوان کارفرما، به شرکت مهندسی مشاور منشور اقلیم سازه طی قرارداد شماره ۸/ت/م/۱۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۱ واگذار گردید.



## پلان کلی موقعیت زمین





## اقدامات انجام شده تا تاریخ سی ام آذر ماه ۱۳۹۹

### الف : موارد حقوقی و قراردادی

رفع معارض :

- اصلاح ابعاد زمین در جهت رفع هر گونه معارض
- رفع توقیف سند زمین (توضیح اینکه بدلیل عدم پرداخت عوارض مربوط به سازمان تامین اجتماعی سند زمین توقیف بوده است)
- اخذ نامه از شهرداری بابت لزوم خاکبرداری محدوده بین خط گود و زمین ملک مجاور (برج ستاره) و ابلاغ به مالکین مربوطه (تعاونی مسکن مخابرات). توضیح اینکه محدوده بین دو زمین عرض محدودی دارد و حفظ خاک موجود که به صورت دستی هم می باشد امکان پذیر نمی باشد و لذا این حجم خاک برداشته شده و بعد از احداث فونداسیون ساختمان ، مجدد بکفیل خواهد شد .

### ب : تامین زیر ساخت ها

۱ : سیستم های ارتباطی

- اخذ انشعاب تلفن ۱۰ خط
- سیستم ساتنرال برای خط داخلی تلفن و برقراری شبکه داخلی (Intera Net)
- برقراری اینترنت کابلی و وای فای

۲ : برق رسانی

- تامین برق توسط سه دستگاه ژنراتور ۱۰۰ و ۱۵۰ کاوا (KVA)
- اخذ انشعاب برق کارگاهی ۲۵۰ آمپر و انتخاب پیمانکار جهت کابل کشی و نصب تابلوی اصلی
- ۳ : انشعاب گاز کارگاهی

• اخذ انشعاب گاز کارگاهی با ظرفیت جی ۲۵

• لوله کشی گاز داخل کارگاه جهت موتور خانه

۳ : انشعاب آب

- نصب دو منبع آب (به ظرفیت کل ۱۵۰۰۰ لیتر) و نصب تصفیه خانه برای مصارف بهداشتی
- تامین آب آشامیدنی توسط تانکر

### ج : آماده سازی زمین و حراست کارگاه

- پیاده سازی نقاط نقشه برداری روی زمین
- تسطیح و حصارکشی دور زمین
- نصب درب ورودی کارگاه
- اجرای فضای سبز ورودی کارگاه



#### د : تامین فضای استقرار نفرات

- زیر سازی و اجرای شاسی فلزی جهت نصب کانکس ها
- تهیه و نصب و مبلمان ۱۲ دستگاه کانکس دفتری (دو دستگاه در اختیار نمایندگان تعاونی)
- تهیه و نصب ۲۴ دستگاه کانکس در مرحله اول و ۶ دستگاه در مرحله دوم جهت پیمانکاران جزء و اسکان نیروهای کارگری
- تامین آبدارخانه و سرویس بهداشتی برای مجموعه های دفتری و کارگری
- تامین سرمایش کلیه کانکس ها از طریق کولر آبی
- تامین گرمایش کلیه کانکس ها از طریق سیستم موتورخانه و رادیاتور شوفاژ

#### ه : کنترل تردد و حفاظت فیزیکی پروژه

- عقد قرارداد حفاظت فیزیکی با گروه حراست مورد تائید نیروی انتظامی و نگهبانی ۲۴ ساعته کارگاه
- نصب و راه اندازی سیستم مونیترینگ شامل ۴۰ دستگاه دوربین
- احداث اتاق کنترل ورود و خروج و سیستم ساعت زن

#### و : تامین زمین جهت تجهیز کارگاه

توضیح : بدلیل محدودیت فضا در زمین پروژه ، زمین مجاور شرقی به مساحت ۱۱ هزار متر مربع اجاره شده و اقدامات زیر در آن انجام شده است

- تسطیح زمین و تخلیه نخاله ها و وسایل اضافه از آن
- حصارکشی دور زمین مربوطه حصارکشی دور زمین مربوطه
- نصب درب کارگاهی بزرگ جهت تردد ماشین آلات سنگین
- احداث اتاق نگهبانی ۲۴ ساعته در ورودی زمین
- احداث پارکینگ مسقف برای خودروها

#### ز : ساختمان های پشتیبانی

- تامین دو دستگاه کانتینر به عنوان انبار
- احداث فضای انبار روباز بین دو کانتینر
- تامین فضای سایت آرماتور (در حال حاضر در اختیار پیمانکار پایدارسازی است).
- احداث موتورخانه شوفاژ

#### ح : تاسیسات و تجهیزات کارگاهی

- تامین و نصب کامل یک دستگاه باسکول ۶۰ تن
- احداث اتاق آزمایشگاه جهت آزمایش نمونه بتن
- تامین و نصب دو دستگاه سیلوی سیمان ۱۰۰ تنی
- خرید و نصب یک دستگاه بچینگ ۰,۵ متر مکعبی



### ط : تامین ماشین آلات سنگین

- تامین و نصب مخزن گازوئیل برای سوخت ماشین الات
- تامین یک دستگاه لودر
- تامین یکدستگاه پمپ بتن زمینی و ملحقات مربوطه
- تامین و اورهال یک دستگاه تاور کرین ۱۲ تنی پتن
- تامین یک دستگاه بالابر کارگاهی (آلیماک)

### طراحی

توضیح : ( بنا بر اطلاعات اخذ شده از شریک محترم ) همزمان با عقد قرارداد ، تیم های طراحی پروژه انتخاب شده اند . تا کنون فرایند طراحی اقدامات زیر در فرایند طراحی انجام شده است .

### الف : پایدارسازی

- انتخاب و عقد قرارداد با پیمانکار (شرکت بسپار پی ایرانیان )
- بازدید میدانی و مطالعات زمین شناسی
- طراحی سیستم پایدارسازی گود
- طراحی سیستم پایدارسازی مجاور برج ستاره

### ب : طراحی اصلی ساختمان

- عقد قرارداد با تیم های طراحی
- تهیه طرح اولیه معماری و ارائه به تعاونی
- تنظیم جدول تفکیک واحد ها بر اساس کانسپت نهایی و نقشه های فاز صفر تهیه شده و تقسیم بندی واحد ها بین طرفین قرارداد (تعاونی و شریک) .

### ج : طراحی سیستم زهکشی

- مذاکرات با تیم منتخب اجرای سیستم زهکشی (در شرف عقد قرارداد)
- شروع مطالعات و طراحی سیستم





## ساخت

### ۱- عملیات خاکی

توضیح : طرح ساختمان مشتمل بر هفت طبقه پارکینگ است و لذا نیاز به گود برداری از سطح زمین به عمق متوسط ۲۷ متر می باشد (از ۲۴ تا ۳۰ متر) و حجم خاکی حدود ۱۶۰ هزار متر مکعب باید از گود خارج شود

### الف : تجهیز کارگاه

- انتخاب پیمانکار حمل خاک و عقد قرارداد
- استقرار نفرات در سه دستگاه کانکس تحویلی
- تامین یک دستگاه بیل مکانیکی در ابتدای کار و افزایش تدریجی ناوگان تا حد چهار دستگاه بیل مکانیکی ، دو دستگاه پیکور ، یک دستگاه لودر (مربوط به شرکت) و یک دستگاه بولدوزر (مقطعی)
- تامین کامیون برای حمل خاک از ۲۰ تا ۵۰ دستگاه بسته به حجم خاک قابل حمل

### ب : عملیات اجرایی

- دپوی خاک توسط بیل مکانیکی در محدوده شمالی زمین از ۳ مرداد آغاز شده است (مغزه برداری).
- ایجاد رمپ دسترسی در وسط گود و اصلاح مستمر آن متناسب با پیشرفت کار
- پنل برداری سطوح دیواره جهت انجام عملیات پایدارسازی
- پیکور زنی سنگ های بزرگ پیدا شده در حین خاکبرداری
- خاکبرداری کنترل شده محدوده مجاور برج ستاره تا تراز زیر فونداسیون با ملاحظات ایمنی لازم
- دپو زنی خاک در طول روز
- شروع حمل شبانه خاک با تاخیر و از ۱۹ مرداد (بدلیل اعتصابات سراسری کامیون داران در کشور) تا این تاریخ در ۷۵ شب مفید جمعا حدود ۷۵۰۰ سرویس خاک (معادل ۷۰ هزار متر مکعب) از پروژه حمل شده است (متوسط هر شب ۱۰۰ سرویس)



## ۲- عملیات پایدارسازی دیواره های گود

توضیح : گودبرداری به صورت کات و بدون شیب انجام می گیرد و لذا لازم است همزمان با خاکبرداری گود ؛ دیوارهای گود به روش مناسب (نیلینگ ، استرند یا ستون های برلنی ) پایدارسازی شوند.

### الف : تجهیز کارگاه

- استقرار نفرات در ۱۲ دستگاه کانکس تحویلی
- ورود تجهیزات پایدارسازی شامل سه دستگاه دریل واگن ، یک دستگاه کیسینگ، چهار دستگاه کمپرسور، دو دستگاه شاتکریت ، یک دستگاه دیزل ژنراتور و یک ست تزریق، تانکر هوا ، تانکر آب و تانکر گازوییل و قیف شاتکریت و تجهیزات تست کشش
- ورود مصالح پایدارسازی شامل ۸ تن آرماتور ، ۶۴ تن استرند و ۲۳ تن مش، ۴ تن نیل و ۵۸۰ هد انکر و حدود ۱۷۰ تن سیمان.

### ب : عملیات اجرایی

- از تاریخ ۱۵ مرداد خاکبرداری پله اول در ضلع شمالی زمین انجام و از تاریخ ۱۷ مرداد عملیات پایدارسازی آغاز شد.
- تا این تاریخ حدود ۳۹۰۰ متر مربع از سطح دیواره ها (معادل ۳۹٪ کل) پانل برداری و مش و شاتکریت شده است.
- میزان حفاری و تزریق تا این مقطع ۱۰۷۰۰ متر طول (معادل ۴۴٪ کل) بوده است.
- ۴۸۹ گمانه تا این تاریخ انجام شده است. (۳۶٪ کل)
- حفاری چاه های برلنی در ضلع غربی از ۱۷ آذر ماه شروع و تاکنون در پنج چاه فعال حدود ۲۸ متر طول پیشروی انجام شده است.
- ساخت ستون های برلنی در کارگاه ساخت شرکت بسپار پی شروع و ساخت هشت ستون رو به اتمام است.



## فعالیت های تکمیل شده یا در دست اقدام در این ماه :

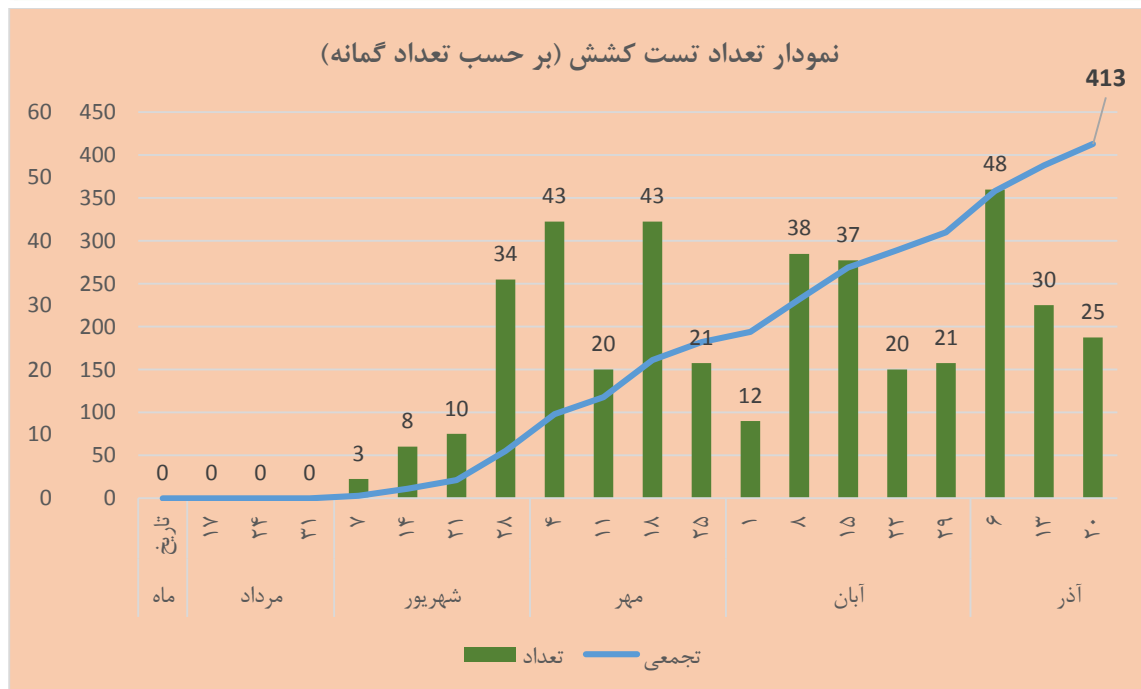
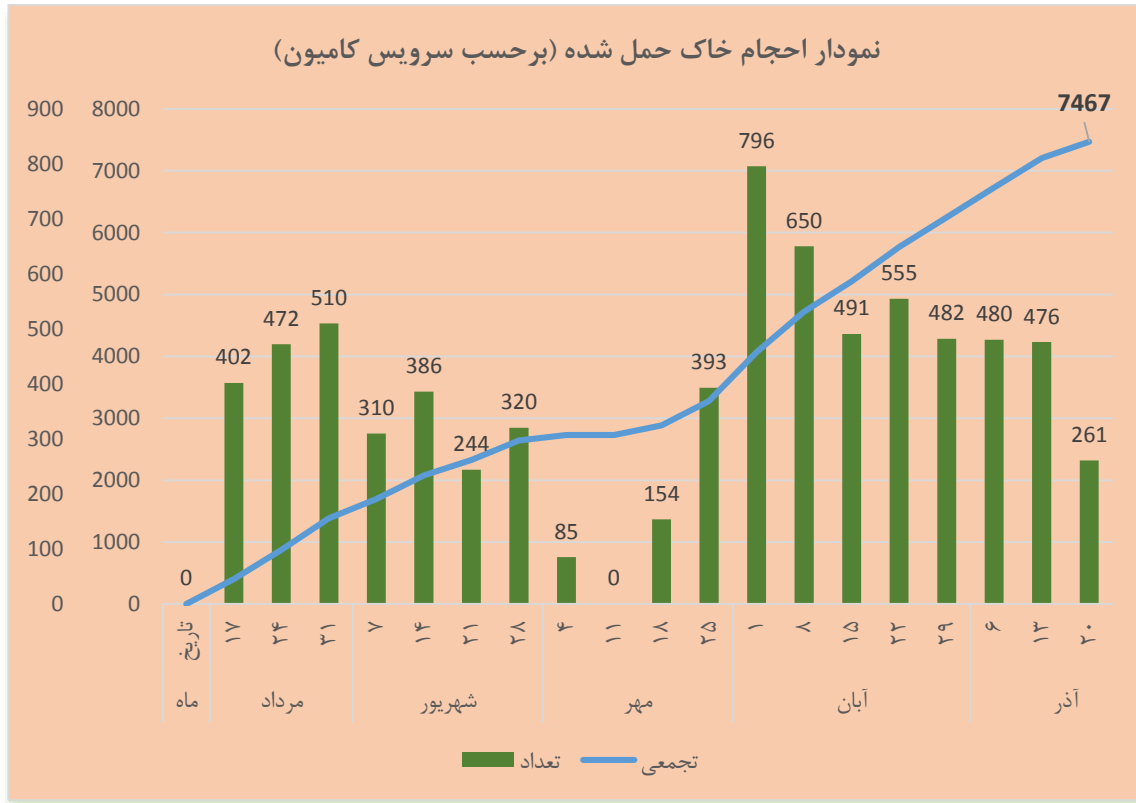
- پیگیری اخذ جواز جدید ساختمان
- نصب تابلوی اصلی برق ساختمان و کابل گذاری برق از پست منطقه تا تابلو
- تأیید ناظر نظام مهندسی و پیگیری اخذ کنتور از اداره گاز
- استعلام قیمت اخذ انشعاب اصلی آب و فاضلاب از اداره آبفای تهران
- شن ریزی مستمر جهت جلوگیری از گل و لای شدن مسیر های تردد
- اقدام به احداث تعمیرگاه جهت سرویس و تعمیر ماشین آلات
- احداث فونداسیون دیوارهای جدا کننده مصالح در محل بچینگ
- تامین و آماده سازی ستون های فلزی مربوط به دیوارهای جداکننده
- شروع ساخت پانل های پیش ساخته دیوارهای جداکننده

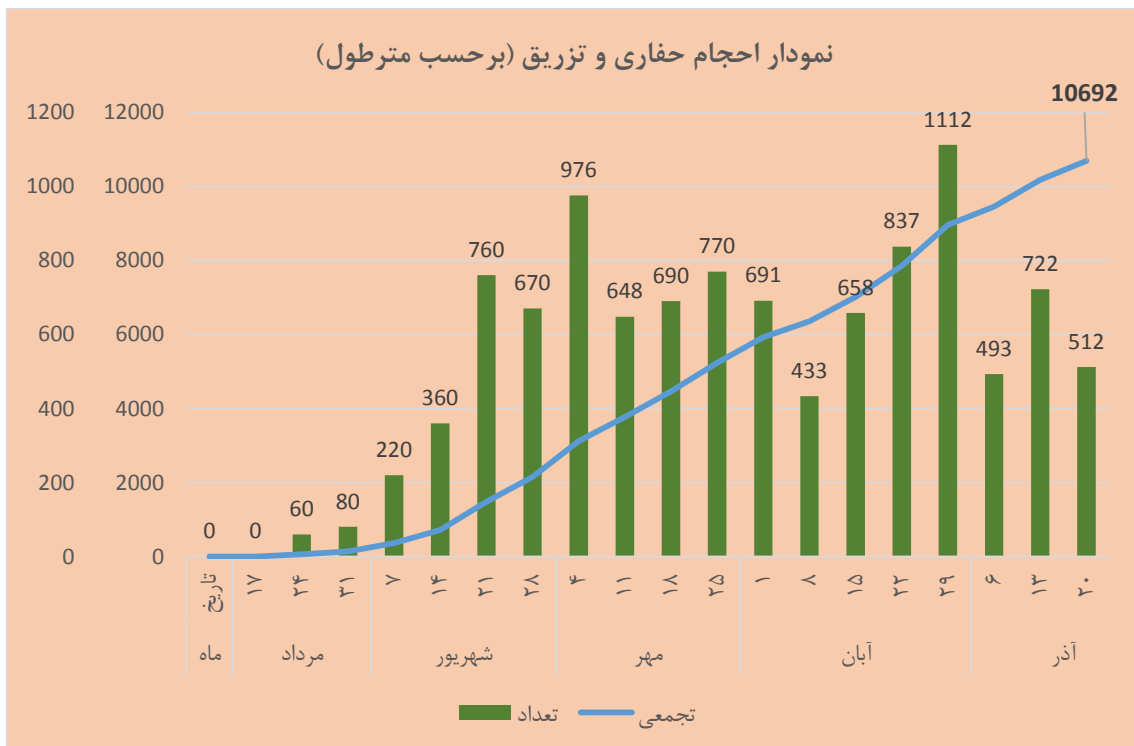
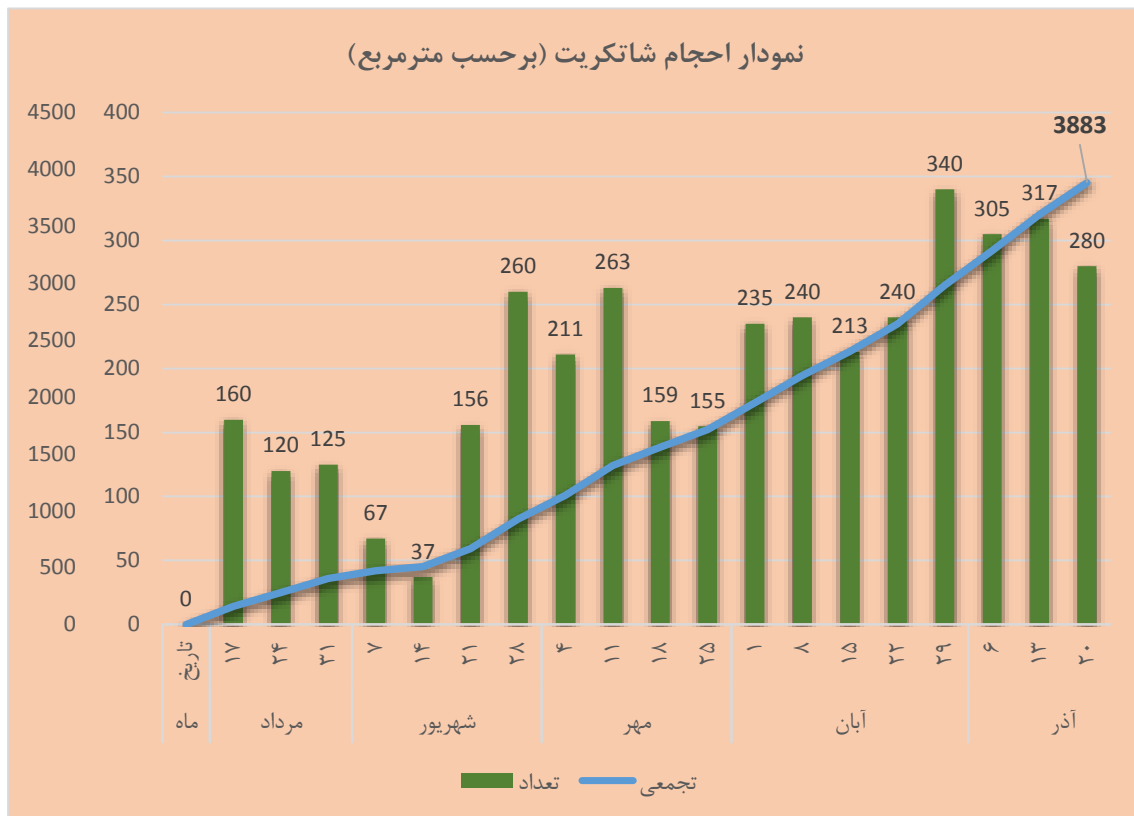
## فعالیت های اجرایی در آذر ماه :

۱. خاکبرداری در زمین های سخت و سنگی و حمل مواد حاصل از خاکبرداری به بیرون از کارگاه : ۱۲۰۰۰ مترمکعب
۲. نصب مش آرماتور به قطر ۱۰ میلیمتر و دهانه ۱۵ سانتی متر : ۶۰۰۰ کیلوگرم
۳. اجرای بتن پاششی به ضخامت ۱۰ سانتیمتر : ۴۵۰ متر مربع
۴. مسلح نمودن دیواره های گودبرداری : ۲۰۹ عدد انکراژ
۵. حفاری چاه برلن : ۴ حلقه
۶. حفاری و جایگذاری لوله های گاز : ۹/۶ مترمکعب
۷. اجرای عملیات نصب و راه اندازی شواژ کانکس ها
۸. اجرای بچینگ شامل :
  - ۱-۸ حفاری فونداسیون دیواره بچینگ : ۳۳/۲۸ مترمربع
  - ۲-۸ اجرای بتن مگر کف فونداسیون : ۸/۳۲ مترمکعب
  - ۳-۸ اجرای آرماتوربندی دیواره بچینگ با آرماتور قطر ۱۰ میلیمتر : ۳۲۱ کیلوگرم
  - ۴-۸ اجرای آرماتور بندی دیواره بچینگ با آرماتور قطر ۱۸ : ۱۱۴۴ کیلوگرم
  - ۵-۸ نصب بیس پلیت های فونداسیون بچینگ : ۱۶ عدد
  - ۶-۸ بتن ریزی فونداسیون بچینگ : ۲۴/۹۶ مترمکعب
  - ۷-۸ اجرای اجرکاری دیواره بچینگ با اجر فشاری : ۶۲/۴ متر مربع



## گزارش احجام عملیاتی :







## وضعیت منابع پروژه

### شرح ماشین آلات و تجهیزات موجود در کارگاه در ماه آذر

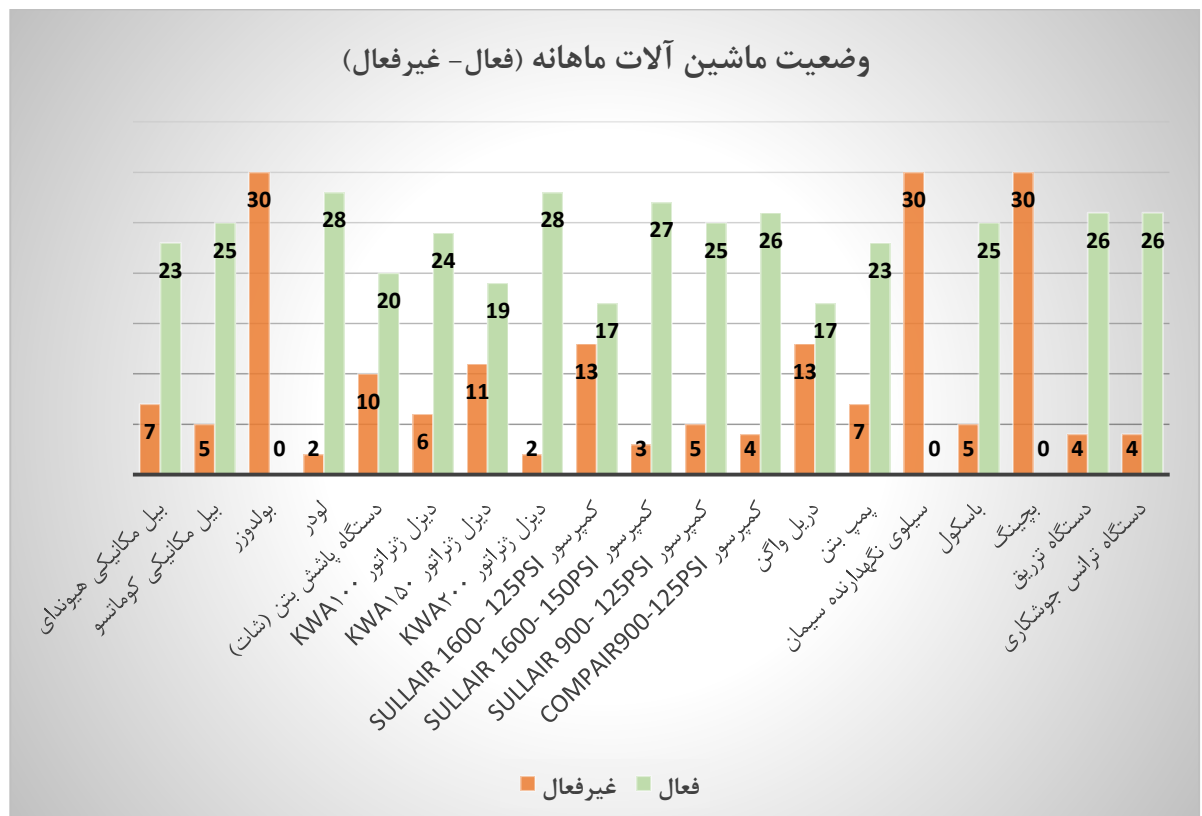
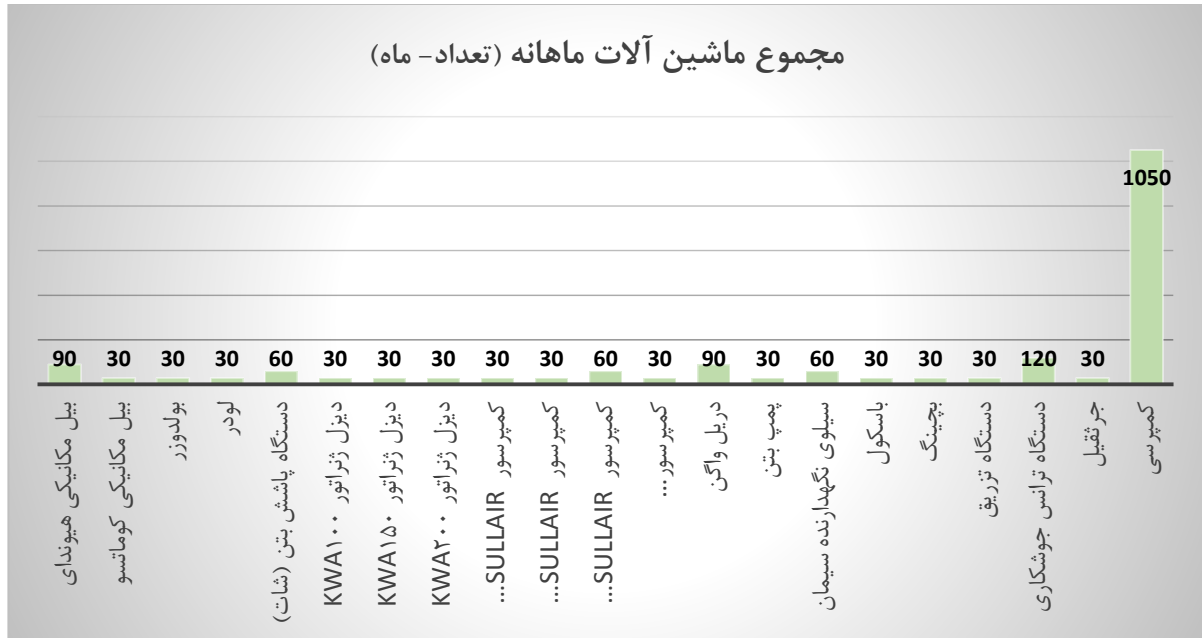
تعداد ماشین آلات و تجهیزات (از تاریخ ۱ تا ۳۰ آذر ماه ۹۹)		
ردیف	شرح ماشین آلات	تعداد
۱	بیل مکانیکی هیوندای	۳
۲	بیل مکانیکی کوماتسو	۱
۳	بولدوزر	۱
۴	لودر	۱
۵	دستگاه پاشش بتن (شات)	۲
۶	دیزل ژنراتور ۱۰۰ KVA	۱
۷	دیزل ژنراتور ۱۵۰ KVA	۱
۸	دیزل ژنراتور ۱۰۰ KVA	۱
۹	کمپرسور SULLAIR ۱۶۰۰-۱۲۵ psi	۱
۱۰	کمپرسور SULLAIR ۱۶۰۰-۱۵۰ psi	۱
۱۱	کمپرسور SULLAIR ۹۰۰-۱۲۵ psi	۲
۱۲	کمپرسور COMPAIR900-125psi	۱
۱۳	دریل واگن	۳
۱۴	پمپ بتن	۱
۱۵	سیلوی نگهدارنده سیمان	۲
۱۶	باسکول	۱
۱۷	بچینگ	۱
۱۸	دستگاه تزریق	۱
۱۹	دستگاه ترانس جوشکاری	۴
۲۰	جرثقیل	۱
۲۱	کمپرسی	۳۵



وضعیت ماشین آلات و تجهیزات ( از تاریخ ۱ تا ۳۰ آذر ماه ۹۹)			
ردیف	شرح ماشین آلات	فعال	غیرفعال
۱	بیل مکانیکی هیوندای	۲۳	۷
۲	بیل مکانیکی کوماتسو	۲۵	۵
۳	بولدوزر	۰	۳۰
۴	لودر	۲۸	۲
۵	دستگاه پاشش بتن (شات)	۲۰	۱۰
۶	دیزل ژنراتور KWA۱۰۰	۲۴	۶
۷	دیزل ژنراتور KWA۱۵۰	۱۹	۱۱
۸	دیزل ژنراتور KWA۲۰۰	۲۸	۲
۹	کمپرسور psi۱۲۵-۱۶۰۰ SULLAIR	۱۷	۱۳
۱۰	کمپرسور psi۱۵۰-۱۶۰۰ SULLAIR	۲۷	۳
۱۱	کمپرسور psi۱۲۵-۹۰۰ SULLAIR	۲۵	۵
۱۲	کمپرسور COMPAIR900-125psi	۲۶	۴
۱۳	دریل واگن	۱۷	۱۳
۱۴	پمپ بتن	۲۳	۷
۱۵	سیلوی نگهدارنده سیمان	۰	۳۰
۱۶	باسکول	۲۵	۵
۱۷	بچینگ	۰	۳۰
۱۸	دستگاه تزریق	۲۶	۴
۱۹	دستگاه ترانس جوشکاری	۲۶	۴
۲۰	جرثقیل	۵	۲۵
۲۱	کمپرسی	۳۰	۰



## نمودار ماشین آلات و تجهیزات موجود در کارگاه در ماه آذر

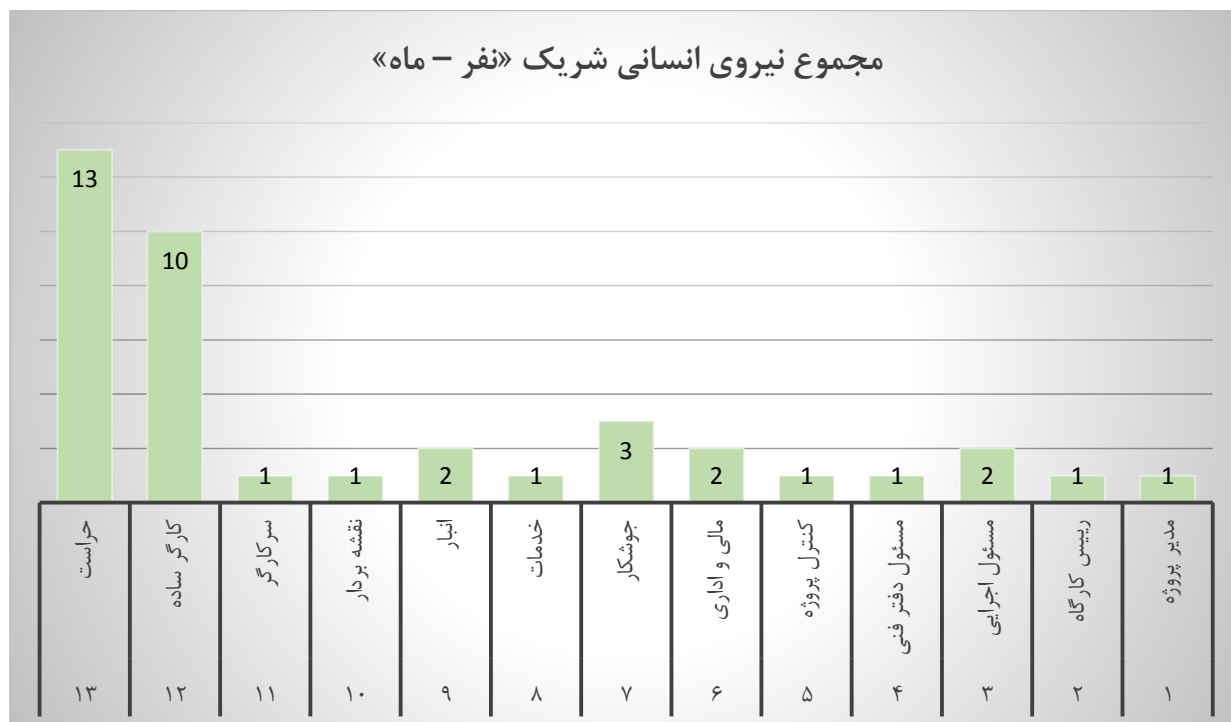






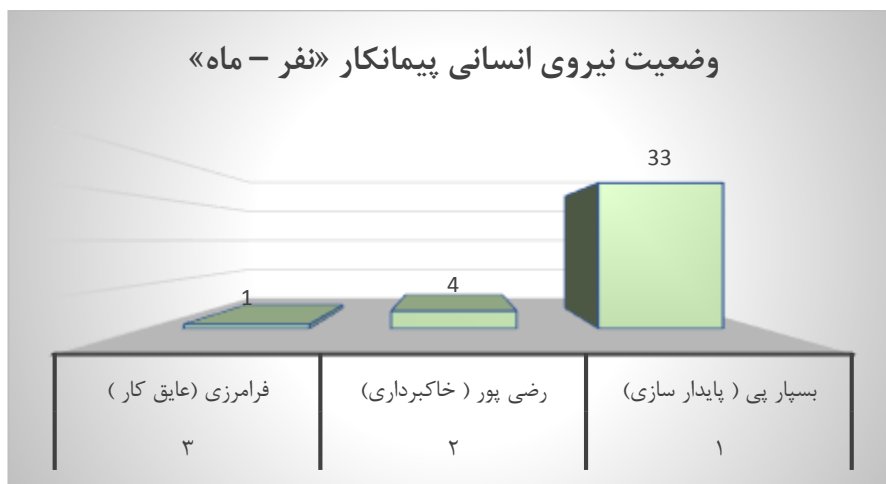
## شرح نیروی انسانی موجود در کارگاه در ماه آذر

وضعیت نیروی انسانی شریک «نفر - ماه»		
ردیف	نیروی انسانی به تفکیک تخصص	تعداد
۱	مدیر پروژه	۱
۲	رییس کارگاه	۱
۳	مسئول اجرایی	۲
۴	مسئول دفتر فنی	۱
۵	کنترل پروژه	۱
۶	مالی و اداری	۲
۷	جوشکار	۳
۸	خدمات	۱
۹	انبار	۲
۱۰	نقشه بردار	۱
۱۱	سرکارگر	۱
۱۲	کارگر ساده	۱۰
۱۳	حراست	۱۳





وضعیت نیروی انسانی پیمانکار «نفر - ماه»		
ردیف	پیمانکار	تعداد
۱	بسپار پی ( پایدار سازی)	۳۳
۲	رضی پور ( خاکبرداری)	۴
۳	فرامرزی (عایق کار)	۱





## شرح مصالح وارده به کارگاه در ماه آذر

وضعیت مصالح و متریال ( از تاریخ ۱ تا ۳۰ آذر ماه ۹۹ )			
واحد	احجام	مصالح و متریال	ردیف
مترمکعب	۱۱۰	ماسه	۱
کامیون	۲	آجر فشاری	۲
تن	۵	مش آرماتور	۳
پاکت	۳۱۰	سیمان	۴
شاخه	۱۵	تیر آهن ۶ متری	۵
شاخه	۱۲	تیر آهن ۳ متری	۶
مترمکعب	۱۶۰	مخلوط	۷
کامیون	۱	شن ۳/۴	۸



## گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه

### زمانبندی کلی پروژه بر طبق قرارداد :

برنامه زمان بندی کلی پروژه در چهار چوب مفاد قرارداد مشارکت بویژه جدول شماره ۲ آن تنظیم شده است و دوره ۴۸ ماهه اجرایی از ۱۳۹۹/۳/۱۹ تا ۱۴۰۳/۳/۱۸ و دوره یکساله بهره برداری را در برمی گیرد و شامل سرفصل های (Summary) زیر می باشد.

#### ۱- تجهیز کارگاه

مطابق جدول ۲ قرارداد تجهیز کارگاه دو ماهه از ابتدای قرارداد دیده شده است .

#### ۲- عملیات اجرایی

a. عملیات اجرایی با گودبرداری در تاریخ ۱۶ مرداد ۹۹ شروع و در مدت شش ماه به اتمام می رسد. (۱۵ اسفند ۹۹) این فعالیت در مسیر بحرانی پروژه است .

b. اجرای فونداسیون بعد از اتمام گودبرداری و در مدت چهار ماه انجام می شود و سپس اسکلت بتنی و سقف ها شروع می شود و در مدت ۲۰ ماه انجام می گیرد و به ترتیب فونداسیون در ۱۵ تیر ۱۴۰۰ و اسکلت در ۱۵ دی ۱۴۰۱ به اتمام می رسد .

c. به فاصله شش ماه از شروع اسکلت بتنی ( تقریبا در زمانی که اسکلت طبقات منفی تکمیل شده است ) عملیات سفت کاری شروع و در حدود ماه ۴۵ زمان بندی به اتمام می رسد.

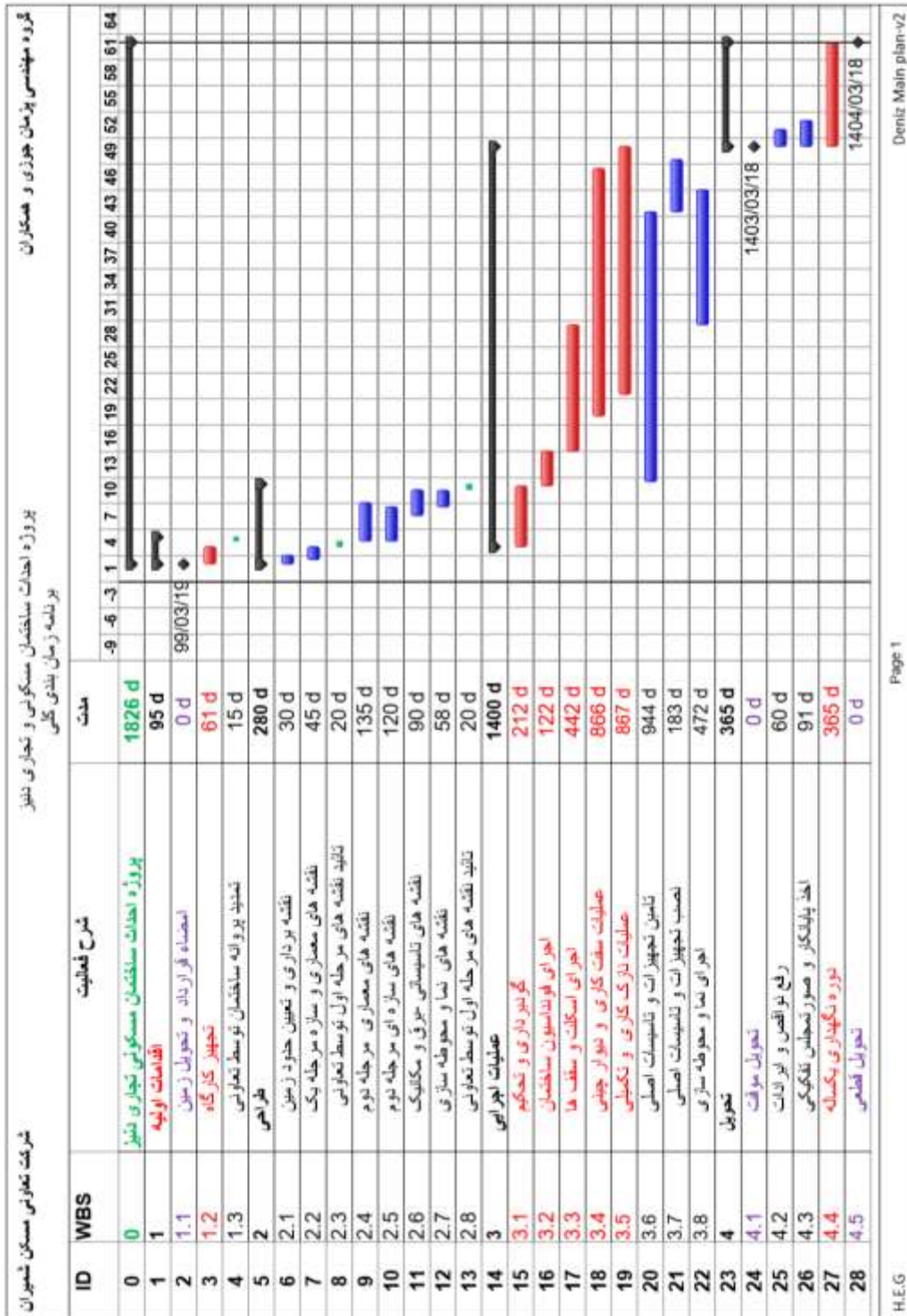
d. عملیات نازک کاری و تکمیلی به فاصله دو ماه و نیم از سفت کاری شروع می شود و در ماه ۴۸ پروژه (آخر پروژه ) به اتمام می رسد.

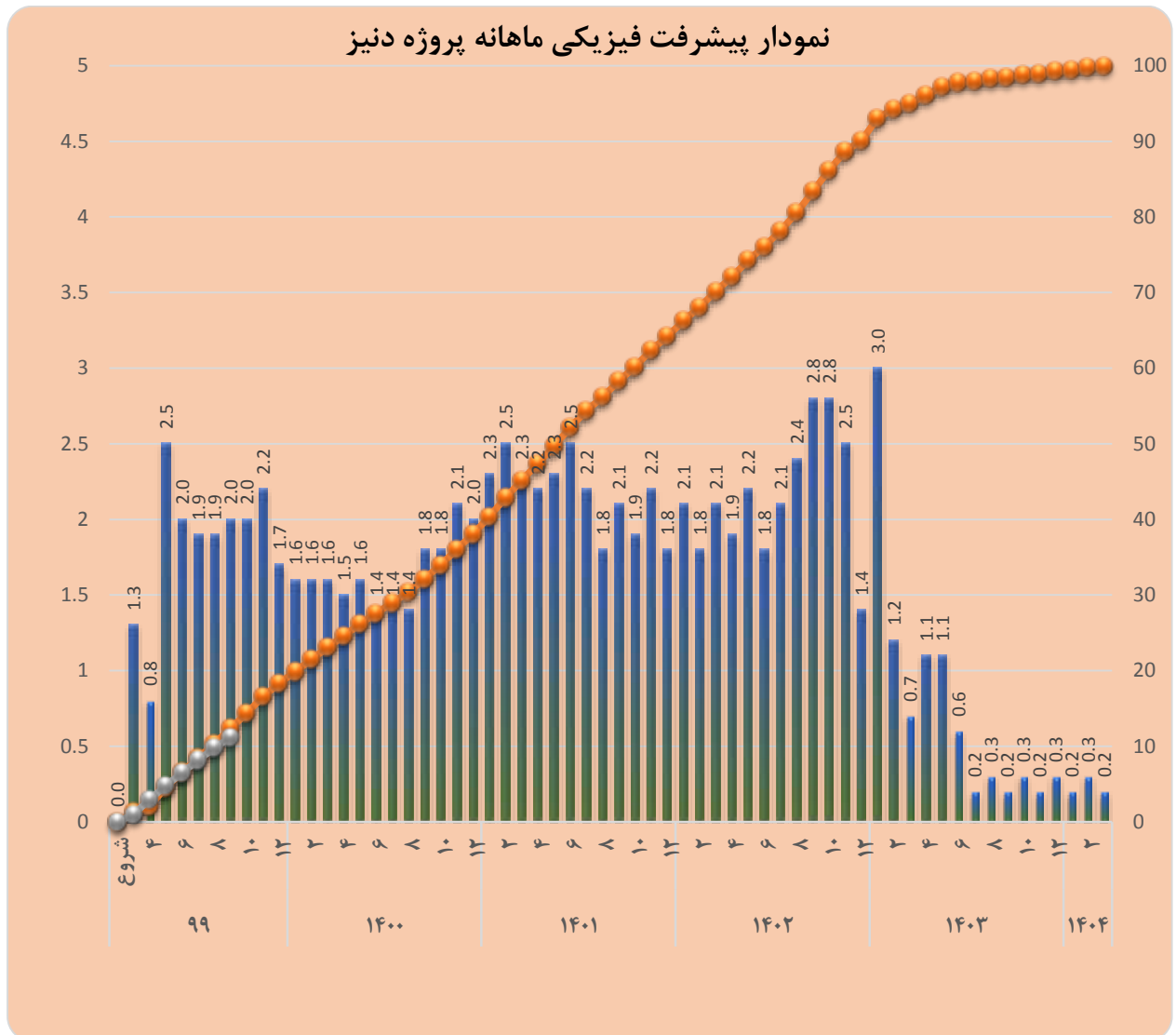
e. کارهای تاسیساتی بینابین سفت کاری و نازک کاری انجام خواهد شد . تامین تجهیزات اصلی بعد از نهایی شدن طراحی ها (ابتدای سال ۱۴۰۰ شروع و در یک دوره ۳۱ ماهه تامین خواهد شد) . نصب تجهیزات نیز در دوره شش ماهه از ماه ۴۱ تا ۴۶ زمانبندی دیده شده است

f. عملیات نما و محوطه سازی بعد از اتمام سازه بتنی اسکلت و سقف ها شروع و در مدت ۱۶ ماه اجرا خواهد شد. (ماه ۴۸ برنامه)

#### ۳- تحویل

تاریخ تحویل موقت در پایان مهلت ۴۸ ماهه ۱۴۰۳/۳/۱۸ خواهد بود . بعد از آن مهلت دو ماه برای رفع نقص و همزمان مهلت سه ماهه برای کارهای پایانکار و صورتمجلس تفکیکی پیش بینی شده است. دوره بهره برداری نیز مطابق جدول ۲ قرارداد یکساله دیده شده است و بدین ترتیب تحویل قطعی پروژه ۱۸ خرداد ۱۴۰۳ خواهد بود .







## وضعیت پیشرفت پروژه :

- بنابر گزارشات واصله از شریک محترم و بازدیدهای میدانی نمایندگان محترم طرح تا این مقطع در سرفصل های اصلی وضعیت پیشرفت به شرح زیر است :
- تجهیز کارگاه مطابق برنامه انجام و کامل شده است.
  - طراحی در حال انجام است. فاز یک طراحی رو به اتمام است و فاز دو نیز با مختصری تاخیر در حال انجام است .
  - گودبرداری در موعد مقرر شروع شده اما بدلیل مشکلات اجرایی که در ادامه مطرح خواهد شد با تاخیر همراه است و مجموعاً ۴۴ درصد پیشرفت داشته است و حدود ۲۰ درصد نسبت به برنامه عقب ماندگی دارد . لیکن با اتخاذ تدابیر اجرایی و شروع همزمان فونداسیون از پارت شمالی زمین می توان تاثیر این عقب ماندگی را جبران نمود.
  - در مجموع تا این تاریخ در کل پروژه کمی بیش از یک درصد تاخیر در کل برنامه حادث شده است که جبران خواهد شد.

## مشکلات و موانع

توضیح : موارد زیر بخشی از مشکلات و موانع رخ داده تا کنون می باشد که بر روند پیشرفت تاثیر منفی گذاشته است

- تداخلات و تعارضات موجود میان موقعیت زمین پروژه و ساختمان نیمه کاره احدائی (برج ستاره).
- وجود خاک دستی در مرز بین خط گود برداری و ساختمان مجاور (برج ستاره) عملیات اجرایی پایدارسازی را در ضلع جنوبی زمین با صعوبت و اتلاف زمانی مواجه نموده و به حجم خاکبرداری نیز اضافه نموده است
- اعتصاب سراسری کامیون داران



شرکت تعاونی مسکن شمیران		گروه مهندسی پیمان جوی و همکاران				
ID	WBS	شرح فعالیت	مدت	درصد برنامه	درصد واقعی	علل تاخیر
0	0	پروژه احداث ساختمان مسکونی تجاری دینز	1826 d	13.52	11.2	
1	1	اقدامات اولیه	95 d	100	100	
2	1.1	امضاء قرارداد و تحویل زمین	0 d	0	0	
3	1.2	تجهیز کارگاه	61 d	100	100	
4	1.3	تمدید پروانه ساختمان توسط تعاونی	15 d	100	100	
5	2	طراحی	280 d	71.35	63.7	تاخیر جزئی (اجرایی نیست)
6	2.1	نقشه برداری و تعیین حدود زمین	30 d	100	100	
7	2.2	نقشه های معماری و سازه مرحله یک	45 d	100	100	
8	2.3	تأیید نقشه های مرحله اول توسط تعاونی	20 d	100	100	
9	2.4	نقشه های معماری مرحله دوم	135 d	88	75	
10	2.5	نقشه های سازه ای مرحله دوم	120 d	99	70	
11	2.6	نقشه های تأسیساتی حرقی و مکانیک	90 d	32	30	
12	2.7	نقشه های نما و محوطه سازی	58 d	0	0	
13	2.8	تأیید نقشه های مرحله اول توسط تعاونی	20 d	0	0	
14	3	عملیات اجرایی	1400 d	6.5	4.4	

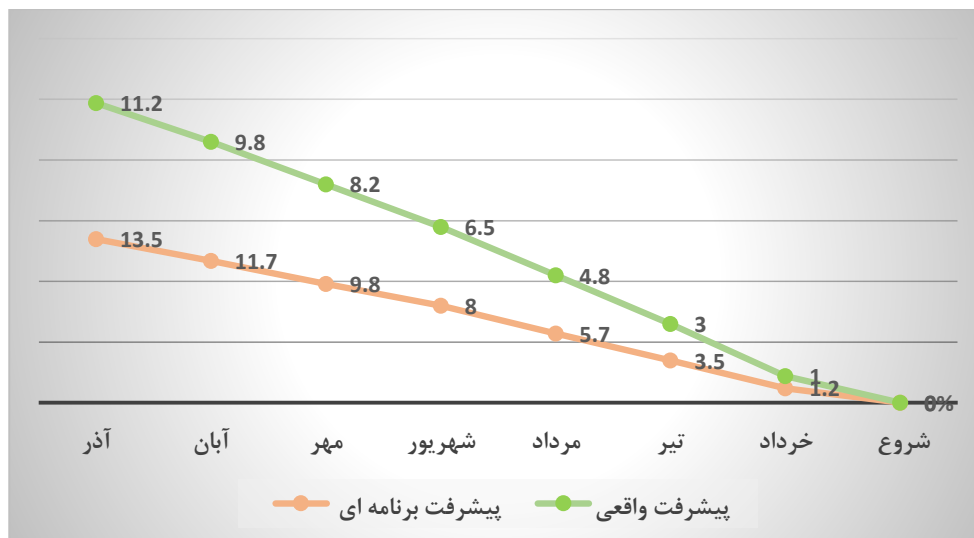




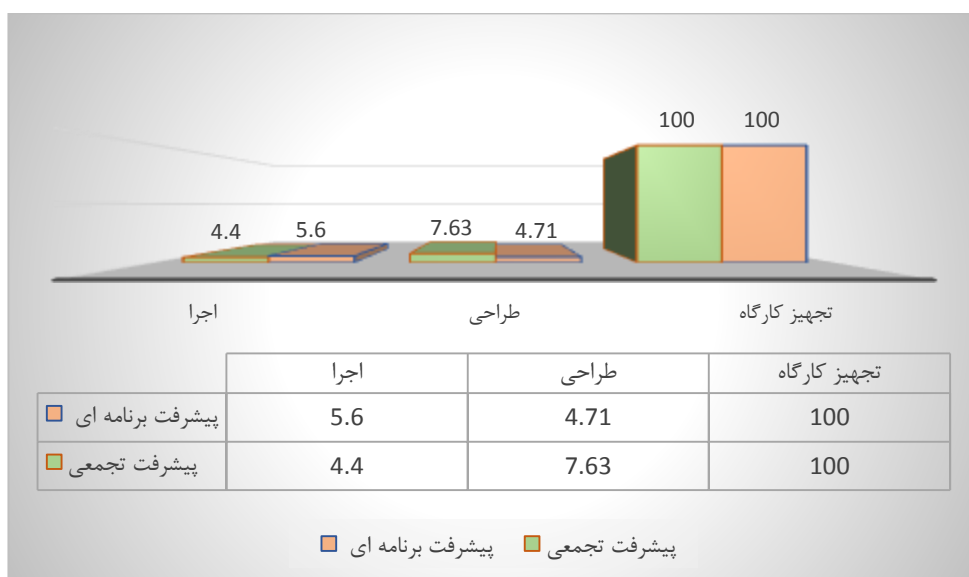
ID	WBS	شرح فعالیت	مدت	درصد برنامه	درصد واقعی	علل تاخیر
15	3.1	گردیداری و تحکیم	212 d	65	44	اعتصاب رانندگان و معارض ضلع مجاور برج مناره
16	3.2	اجرای فونداسیون ساختمان	122 d	0	0	
17	3.3	اجرای اسکلت و سقف ها	442 d	0	0	
18	3.4	عملیات سفت کاری و دیوار چینی	866 d	0	0	
19	3.5	عملیات نازک کاری و تکمیلی	867 d	0	0	
20	3.6	تامین تجهیزات و تأسیسات اصلی	944 d	0	0	
21	3.7	نصب تجهیزات و تأسیسات اصلی	183 d	0	0	
22	3.8	اجرای نما و محوطه سازی	472 d	0	0	
23	4	تحويل	365 d	0	0	
24	4.1	تحويل موقت	0 d	0	0	
25	4.2	رفع نواقص و ایرادات	60 d	0	0	
26	4.3	اخذ پایدکار و صورتمجلس تفکیکی	91 d	0	0	
27	4.4	دوره نگهداری یکساله	365 d	0	0	
28	4.5	تحويل قطعی	0 d	0	0	



## نمودار پیشرفت وزنی پروژه



## نمودار مقایسه ای پیشرفت بخش های اصلی پروژه





### مشکلات و موانع پروژه

ردیف	اهم مشکلات و موانع	راهکار و پیشنهادات
۱	وجود فونداسیون ساختمان مجاور در محل خاکبرداری	به دلیل تجاوز پاشنه فونداسیون ساختمان تعاونی مخابرات به محل گودبرداری مجتمع دینز، بخشی از فضای پارکینگ ها در طبقات ۲- تا ۷- اشغال گردیده که نیاز به پیگیری حقوقی از طریق مراجع ذیصلاح دارد.
۲	وجود قطعات بزرگ سنگی در محل خاکبرداری که نیاز به تخریب توسط پیکور دارند	در حال اجرا میباشد و به دلیل محدودیت فضای اجرای عملیات، امکان افزایش ماشین آلات مرتبط وجود ندارد.
۳	به دلیل وجود لایه های سنگی در محل اجرای دیوار برلنی، امکان استفاده از دستگاههای حفاری جهت چاههای دیوار برلنی وجود نداشته و عملاً عملیات میبایست بصورت دستی صورت پذیرد.	امکان اجرای عملیات فقط بصورت دستی وجود دارد
۴	محدودیتهای ترافیکی حمل مواد مازاد به بیرون پروژه	نظر به اینکه محدودیتهای فوق در سطح شهر تهران وجود دارد لذا فقط در طول ساعات شب امکان خروج مواد مازاد وجود داشته که این مورد قبل از انعقاد قرارداد با شریک محترم قابل شناسایی بوده است.
۵		
۶		



منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان : گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



### فهرست کارهای پیش بینی شده در ماه آتی

- نقشه برداری و تعیین حدود زمین
- نقشه های معماری مرحله دو
- نقشه های سازه مرحله دو
- نقشه های تاسیسات برق و مکانیک
- گودبرداری و تحکیم



منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینز

عنوان : گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



### گزارش تصویری پروژه



### تجهیز کارگاه (مرداد ۹۹)

شماره صفحه : ۲۸

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

شناسه: BC-MR-0002

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان : گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



عملیات خاک برداری (عکس بالا مرداد ۹۹ - عکس پایین آذر ۹۹)

شماره صفحه : ۲۹

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

شناسه: BC-MR-0002

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان: گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



عملیات خاک برداری (عکس بالا مرداد ۹۹ - عکس پایین آذر ۹۹)

شماره صفحه: ۳۰

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

شناسه: BC-MR-0002

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان: گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



عملیات پایدارسازی (عکس بالا مرداد ۹۹ - عکس پایین آذر ۹۹)

شماره صفحه: ۳۱

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

شناسه: BC-MR-0002

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه





منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان : گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



شماره صفحه : ۳۲

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

شناسه: BC-MR-0002

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان: گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



تصاویری از عملیات پایدارسازی در آذر ماه

شماره صفحه: ۳۳

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

شناسه: BC-MR-0002

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



منشور اقلیم سازه  
(سهامی خاص)

## پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان : گزارش ماهیانه آذر ماه ۹۹



تصاویری از عملیات ساخت و نصب بچینگ در آذر ماه

شماره صفحه : ۳۴

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

شناسه: BC-MR-0002

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



تصاویری از حفاری چاه های برلنی در آذر ماه