

کارفرما: تعاونی مسکن شمیران

شماره گزارش: ۳

مشاور: مهندسین مشاور منشور اقلیم سازه

تاریخ تنظیم: ۱۳۹۹/۱۰/۳۰



منشور اقلیم سازه
(سهامی خاص)

گزارش عملکرد دوره ای

انجام خدمات مدیریت طرح پروژه مشارکت در ساخت تعاونی مسکن شمیران

دی 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 دی ماه ۹۹



گزارش ماهیانه شماره ۳ - دی ۱۳۹۹

کارفرما: تعاونی مسکن شهرداری منطقه یک تهران (شمیران)

شریک: گروه مهندسی پژمان جوی و همکاران

منتهی به سی ام دی ماه ۱۳۹۹

تعاونی مسکن شمیران

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

شماره صفحه: ۱

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۳۰

شناسه: BC-MR-0003

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 دی ماه ۱۳۹۹.....
۱۰	فعالیت های تکمیل شده یا در دست اقدام در این ماه.....
۱۴	وضعیت منابع پروژه.....
۱۴	شرح ماشین آلات و تجهیزات موجود در کارگاه در ماه دی.....
۱۶	نمودار ماشین آلات و تجهیزات موجود در کارگاه در ماه دی.....
۱۷	شرح نیروی انسانی موجود در کارگاه در ماه دی.....
۱۹	شرح مصالح وارده به کارگاه در ماه دی.....
۲۰	گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه.....
۲۷	مشکلات و موانع پروژه.....
۲۸	فهرست کارهای پیش بینی شده در ماه آتی.....
۲۹	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 میگردد مطابق 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.

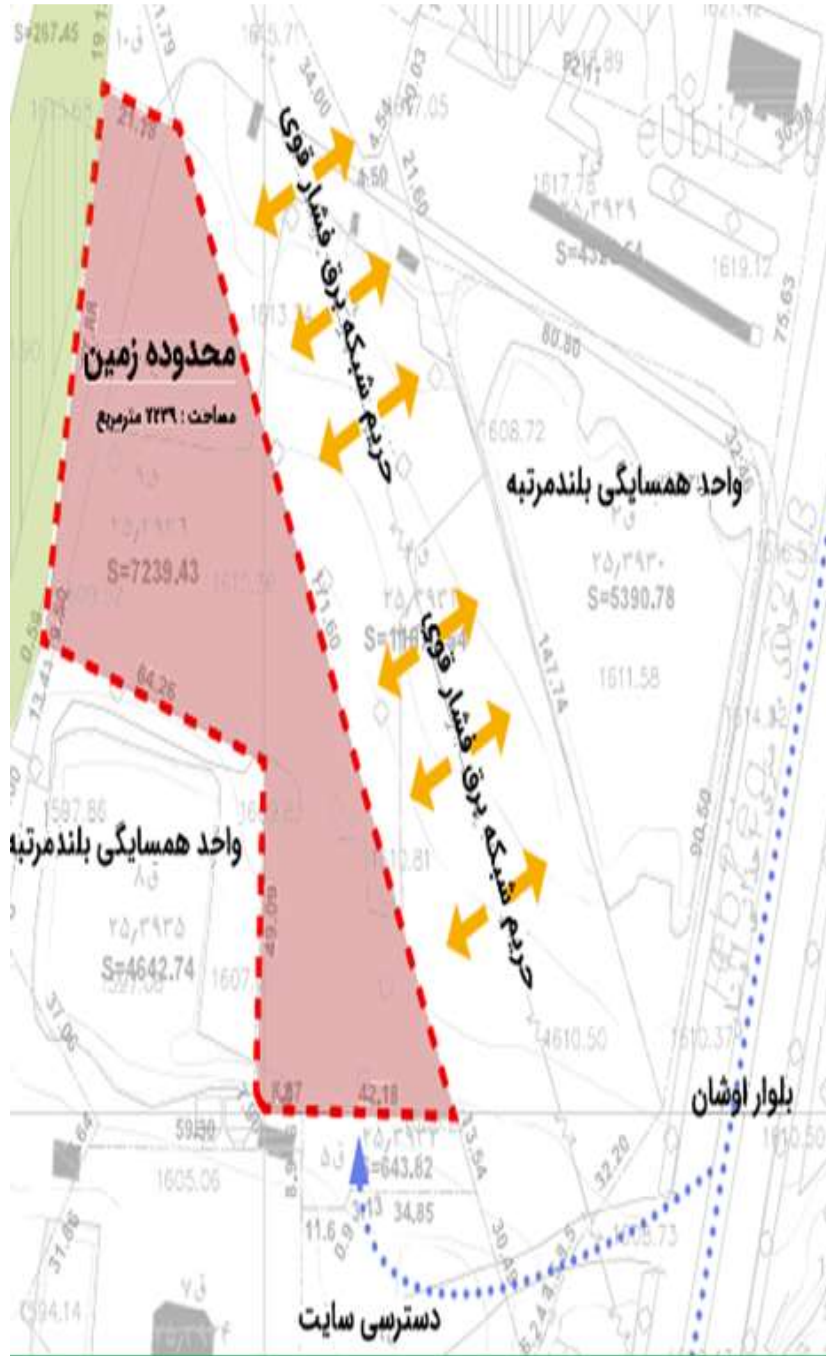
جدول شماره ۱ - مشخصات موضوع قرارداد بر اساس پروانه ساختمانی اخذشده توسط تعاونی

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 دی 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

۴ : انشعاب گاز کارگاهی

• اخذ انشعاب گاز کارگاهی با ظرفیت جی ۲۵

• لوله کشی گاز داخل کارگاه جهت موتور خانه

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
- شن ریزی مستمر جهت جلوگیری از گل و لای شدن مسیر های تردد

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
- شروع احداث طرح توسعه کانکس های دفتری (پنج دستگاه کانکس جدید)

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
- نصب درب کارگاهی بزرگ جهت تردد ماشین آلات سنگین
- احداث اتاقک نگهبانی ۲۴ ساعته در ورودی زمین

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 و اخذ تائیدیه استاندارد آن



- احداث اتاق آزمایشگاه جهت آزمایش نمونه بتن
- تامین و نصب دو دستگاه سیلوی سیمان ۱۰۰ تنی
- خرید و نصب یکدستگاه 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 : همزمان با عقد قرارداد ، تیم های طراحی پروژه انتخاب شده اند و تا کنون 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 ایده نهایی و نقشه های فاز صفر تهیه شده و تقسیم بندی واحد ها بین طرفین قرارداد (تعاونی و شریک) .

ج : طراحی سیستم زهکشی

فعالیت های زیر در این خصوص در دست اقدام می باشد :

- انتخاب و عقد قرارداد با پیمانکار سیستم زهکشی
- نهایی شدن طراحی سیستم زهکشی
- برآورد مصالح و اقدام جهت تامین



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، یک دستگاه پیکور، یک دستگاه لودر (مربوط به شرکت) و یک دستگاه بولدوزر (مقطعی) و یک دستگاه بابکت

- 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

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 تحکیم دیواره ها

- از تاریخ ۱۵ مرداد خاکبرداری پله اول در ضلع شمالی زمین و از تاریخ ۱۷ مرداد عملیات پایدارسازی آغاز شد.
- حفاری در زمین های سخت و سنگی تا این مقطع حدود ۱۴۰۰۰ متر مکعب بوده است. (۵۰٪ کل)
- تا این تاریخ حدود ۵۶۰۰ متر مربع از سطح دیواره ها پانل برداری و مش و شاتکریت شده است. (۴۷٪ کل)



- حدود ۵۷۸ گمانه اجرا شده تا این تاریخ مورد تست کشش موفق قرار گرفته اند که با احتساب ۶۲ نیل اجرا شده ، تعداد گمانه های کامل شده ۶۴۰ می باشد (۴۶٪ کل)

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
- تائید ناظر نظام مهندسی و پیگیری اخذ کنترور 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
- عقد قرارداد با تیم آزمایشگاهی و شروع به تجهیز آزمایشگاه
- نصب ستون های فلزی ، نصب پانل های پیش ساخته و تکمیل دیوارهای جدا کننده مصالح بچینگ
- احداث حوضچه پساب و کانال های انتقال پساب بچینگ
- آماده سازی محل بارگیری تراک ها (کفسازی ، لوله های زهکش ، اجرای دیوار محافظ ، و خاکریزی و کمپکت آن (در حال حاضر آماده بتن ریزی است) تامین یک دستگاه میکسر بتن ، یک دستگاه مینی لودر باب کت و یکدستگاه بنز خاور
- خرید دو دستگاه دیگر میکسر بتن و یک دستگاه دیگر پمپ زمینی (بزودی وارد کارگاه می شوند)
- 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
- دیو 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 ۱۰۰ شب مفید جمعا حدود ۱۰۰۰۰۰ سرویس خاک (معادل ۹۰۰۰۰ متر مکعب) از پروژه حمل شده است (متوسط هر شب ۱۰۰ سرویس)



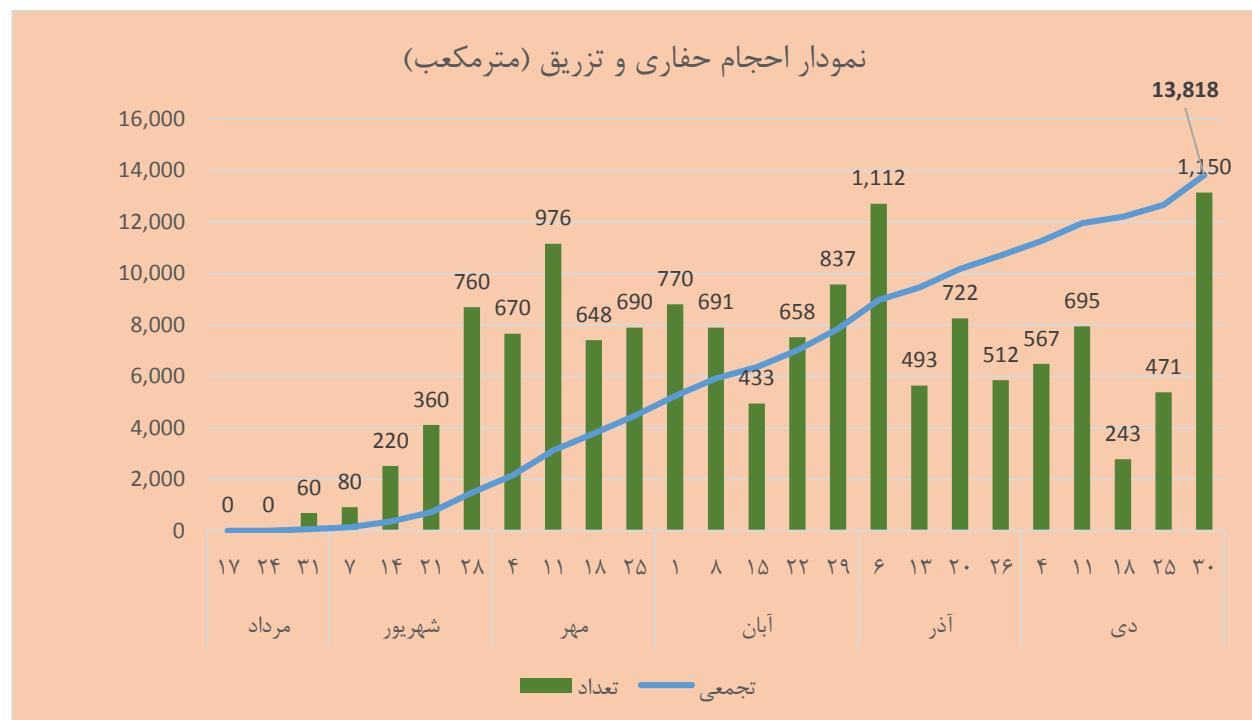
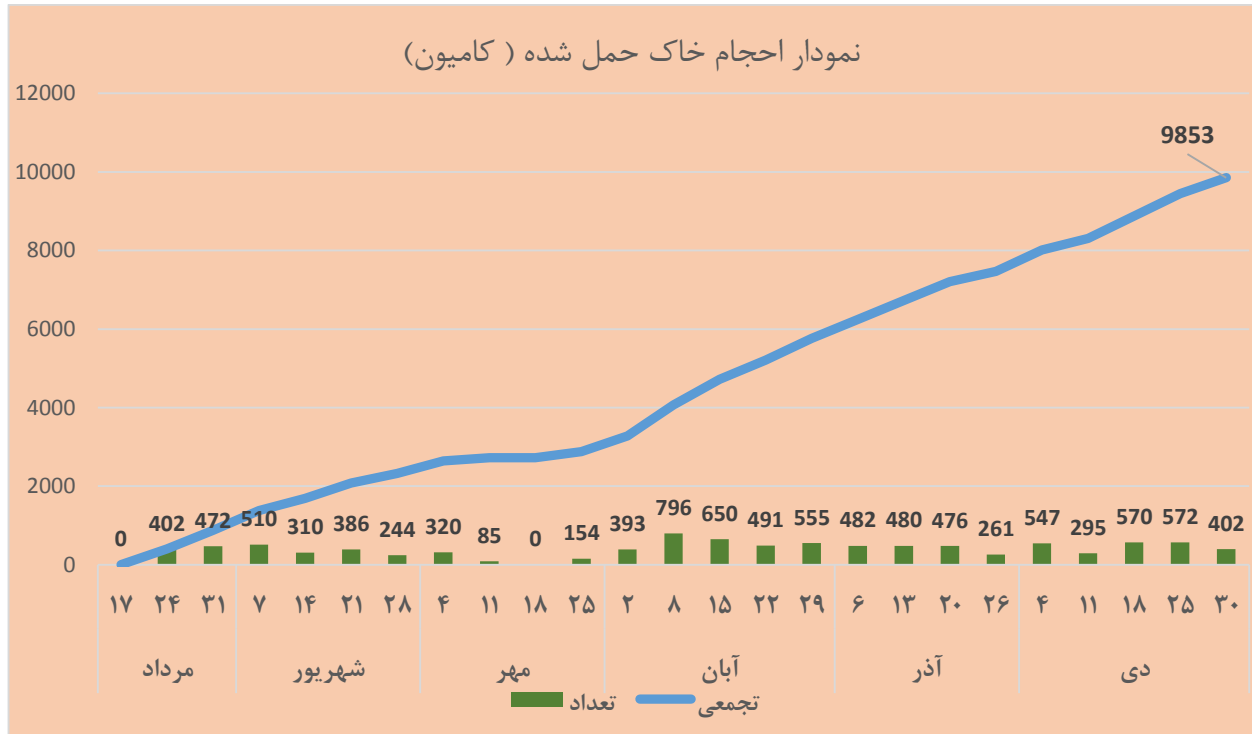
فعالیت های اجرایی در دی ماه :

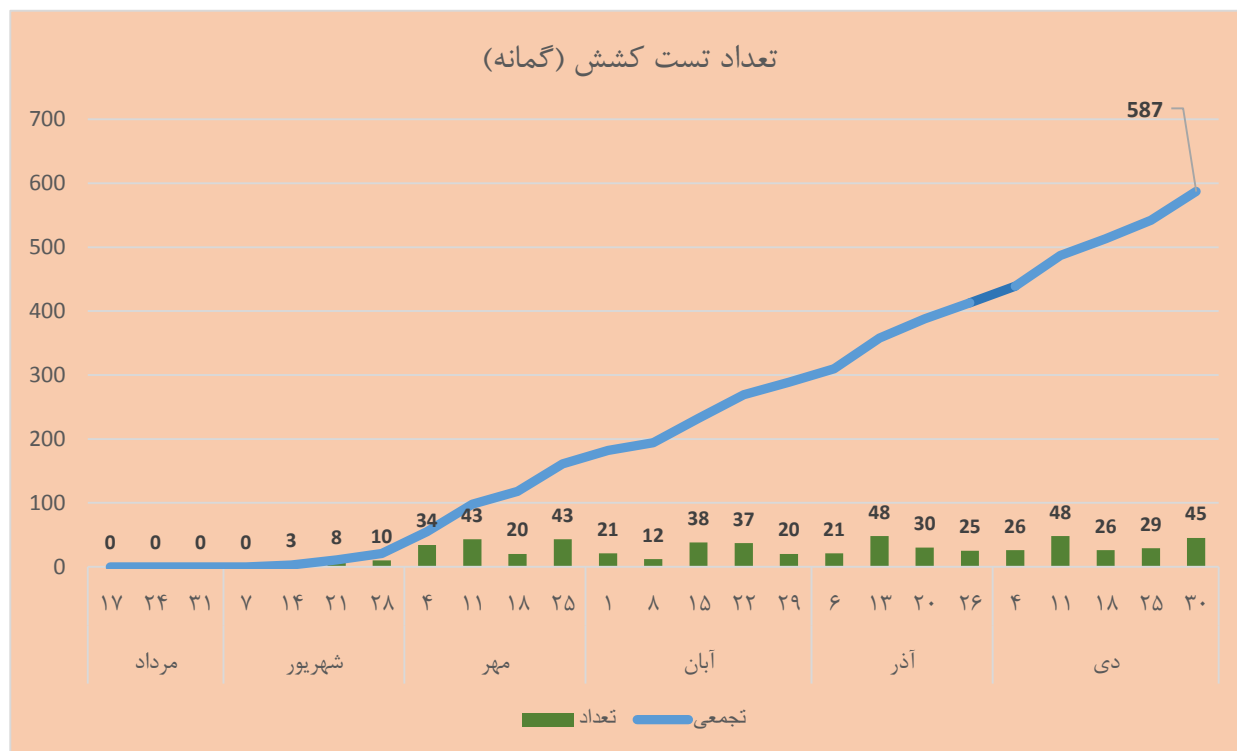
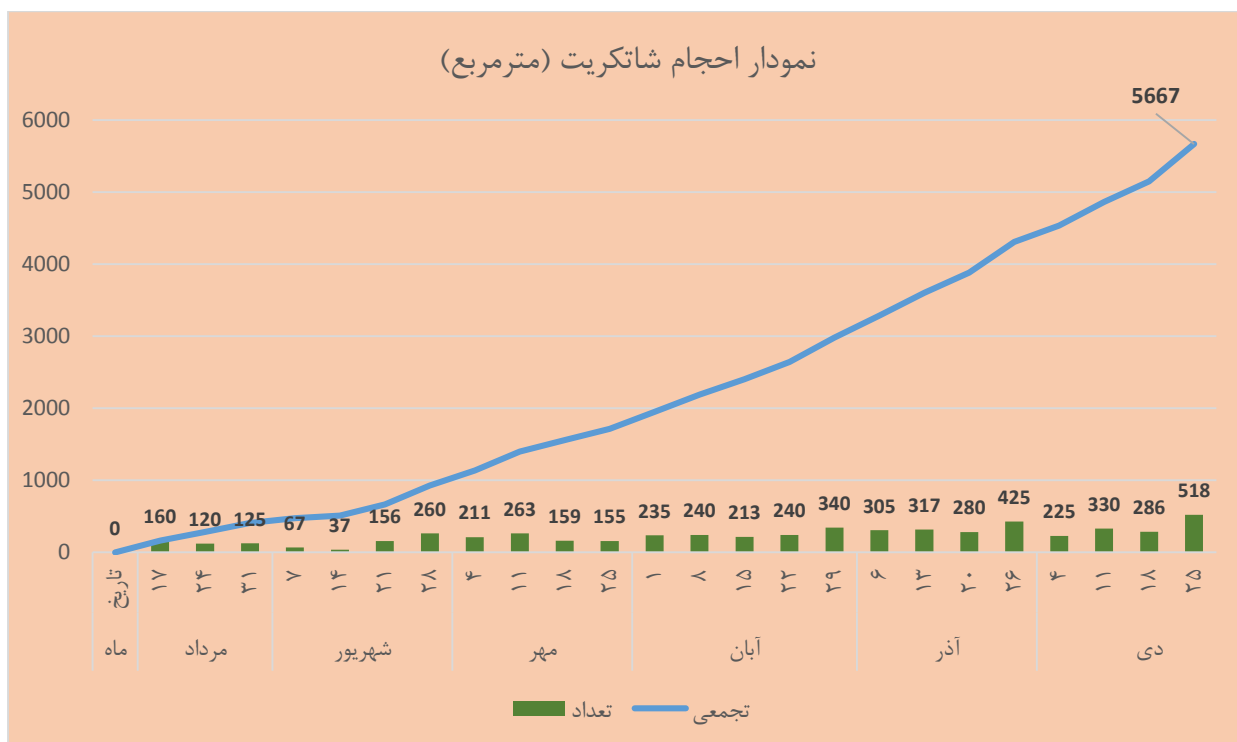
۱. حفاری در زمین های سخت و سنگی: ۳۱۲۶ مترمکعب
۲. نصب مش آرماتور به قطر ۱۰ میلیمتر و دهانه ۱۵ سانتی متر و اجرای بتن پاششی به ضخامت ۱۰ سانتیمتر : ۱۱۷۴ متر مربع
۳. تست کشش در ۱۷۴ عدد گمانه (معادل ۱۳٪ کل)
۴. عملیات سازه نگهدارنده مجاور برج ستاره
طبق توضیحات شریک، گودبرداری در ضلع غربی زمین در قالب ۲۴ ستون برلنی طراحی شده است. که از تراز زیر فونداسیون برج ستاره تا چهار متر پائین تر از فونداسیون ساختمان دنیز اجرا خواهند شد. و عملکرد این ماه کارگاه در این بخش به شرح زیر می باشد :
- ۴,۱- ۲۶۰ متر طول حفاری چاه (تجمعی ۲۸۸ معادل ۴۸٪ کل)
- ۴,۲- ساخت ۱۶ پارت از ستون فلزی (معادل ۵۰٪ کل)
- ۴,۳- نصب ستون و بتن ریزی در ده ستون (معادل ۳۱٪ کل)
۵. حفاری چاه اب : یک حلقه
۶. اجرای بچینگ شامل :

- ۶-۱ حفاری فونداسیون دیواره بچینگ و استخر کناری: ۵۱/۲۵ مترمربع
- ۶-۲ آجر کاری دیواره و استخر کناری بچینگ: ۱۱۰/۱ متر مربع
- ۶-۳ اجرای آرماتوربندی دیواره و استخر کناری و کفسازی بچینگ با آرماتور قطر ۱۸ میلیمتر : ۱۵۵۰ کیلوگرم
- ۶-۴ اجرای قالب بندی چوبی جهت بتن ریزی دیواره بچینگ: ۴۸ متر مربع
- ۶-۵ بتن ریزی دیواره و استخر کناری بچینگ : ۱۰/۴ متر مکعب
- ۶-۶ نصب ۶۳ قالب پانل بتنی پیش ساخته برای دیوار جدا کننده مصالح بچینگ
- ۶-۷ بلوکاژ با شن و لاشه و مخلوط جهت کفسازی محوطه بچینگ



گزارش احجام عملیاتی:







وضعیت منابع پروژه

شرح ماشین آلات و تجهیزات موجود در کارگاه در ماه دی

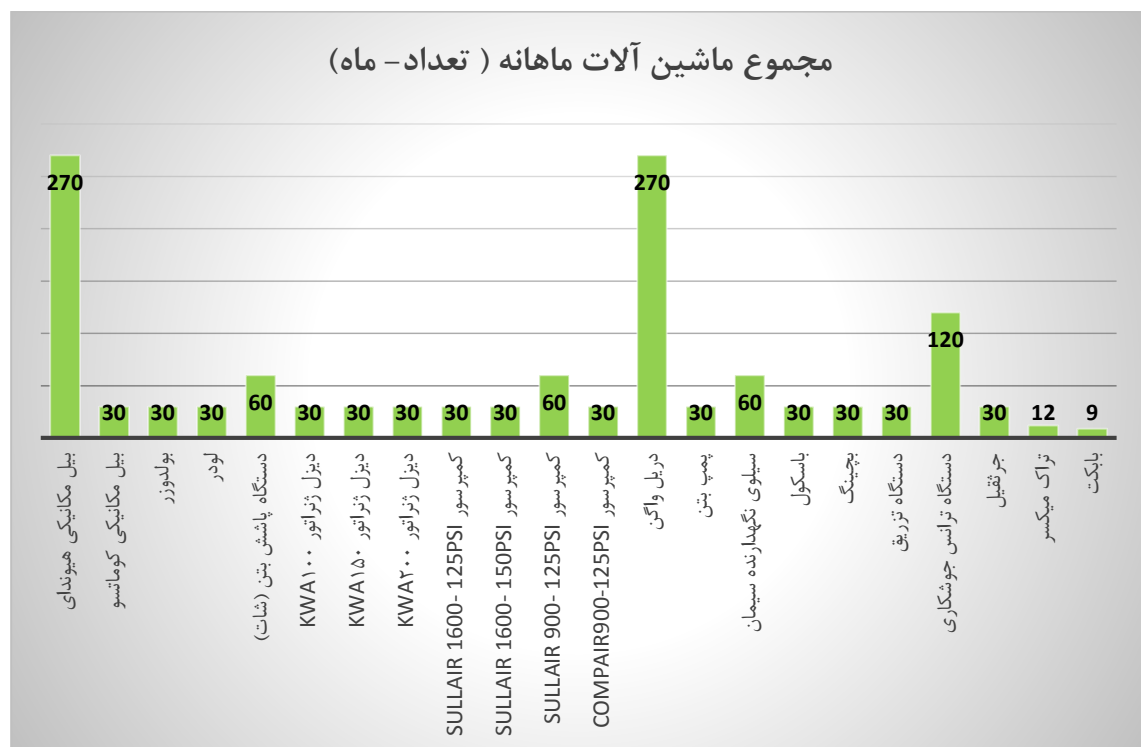
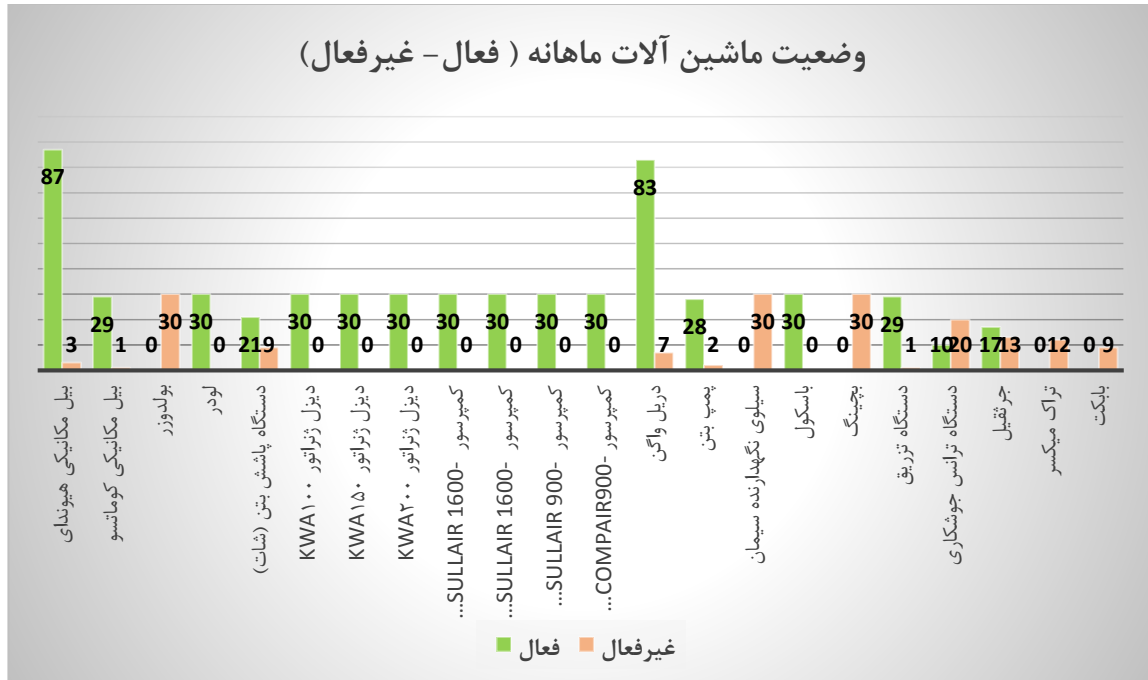
تعداد ماشین آلات و تجهیزات (از تاریخ ۱ تا ۳۰ دی ماه ۹۹)		
ردیف	شرح ماشین آلات	تعداد-روز
۱	بیل مکانیکی هیوندای	۹۰
۲	بیل مکانیکی کوماتسو	۳۰
۳	بولدوزر	۳۰
۴	لودر	۳۰
۵	دستگاه پاشش بتن (شات)	۶۰
۶	دیزل ژنراتور ۱۰۰ KWA	۳۰
۷	دیزل ژنراتور ۱۵۰ KWA	۳۰
۸	دیزل ژنراتور ۲۰۰ KWA	۳۰
۹	کمپرسور SULLAIR 1600- 125psi	۳۰
۱۰	کمپرسور SULLAIR 1600- 150psi	۳۰
۱۱	کمپرسور SULLAIR 900- 125psi	۶۰
۱۲	کمپرسور COMPAIR900-125psi	۳۰
۱۳	دریل واگن	۹۰
۱۴	پمپ بتن	۳۰
۱۵	سیلوی نگهدارنده سیمان	۶۰
۱۶	باسکول	۳۰
۱۷	بچینگ	۳۰
۱۸	دستگاه تزریق	۳۰
۱۹	دستگاه ترانس جوشکاری	۱۲۰
۲۰	جرثقیل	۳۰
۲۱	تراک میکسر	۱۲
۲۲	بابکت	۹



وضعیت ماشین آلات و تجهیزات (از تاریخ ۱ تا ۳۰ دی ماه ۹۹)			
ردیف	شرح ماشین آلات	فعال	غیرفعال
۱	بیل مکانیکی هیوندای	۸۷	۳
۲	بیل مکانیکی کوماتسو	۲۹	۱
۳	بولدوزر	۰	۳۰
۴	لودر	۳۰	۰
۵	دستگاه پاشش بتن (شات)	۲۱	۹
۶	دیزل ژنراتور ۱۰۰ KWA	۳۰	۰
۷	دیزل ژنراتور ۱۵۰ KWA	۳۰	۰
۸	دیزل ژنراتور ۲۰۰ KWA	۳۰	۰
۹	کمپرسور SULLAIR 1600- 125psi	۳۰	۰
۱۰	کمپرسور SULLAIR 1600- 150psi	۳۰	۰
۱۱	کمپرسور SULLAIR 900- 125psi	۳۰	۰
۱۲	کمپرسور COMPAIR900-125psi	۳۰	۰
۱۳	دریل واگن	۸۳	۷
۱۴	پمپ بتن	۲۸	۲
۱۵	سیلوی نگهدارنده سیمان	۰	۳۰
۱۶	باسکول	۳۰	۰
۱۷	بچینگ	۰	۳۰
۱۸	دستگاه تزریق	۲۹	۱
۱۹	دستگاه ترانس جوشکاری	۱۰	۲۰
۲۰	جرثقیل	۱۷	۱۳
۲۱	تراک میکسر	۰	۱۲
۲۲	بابکت	۰	۹



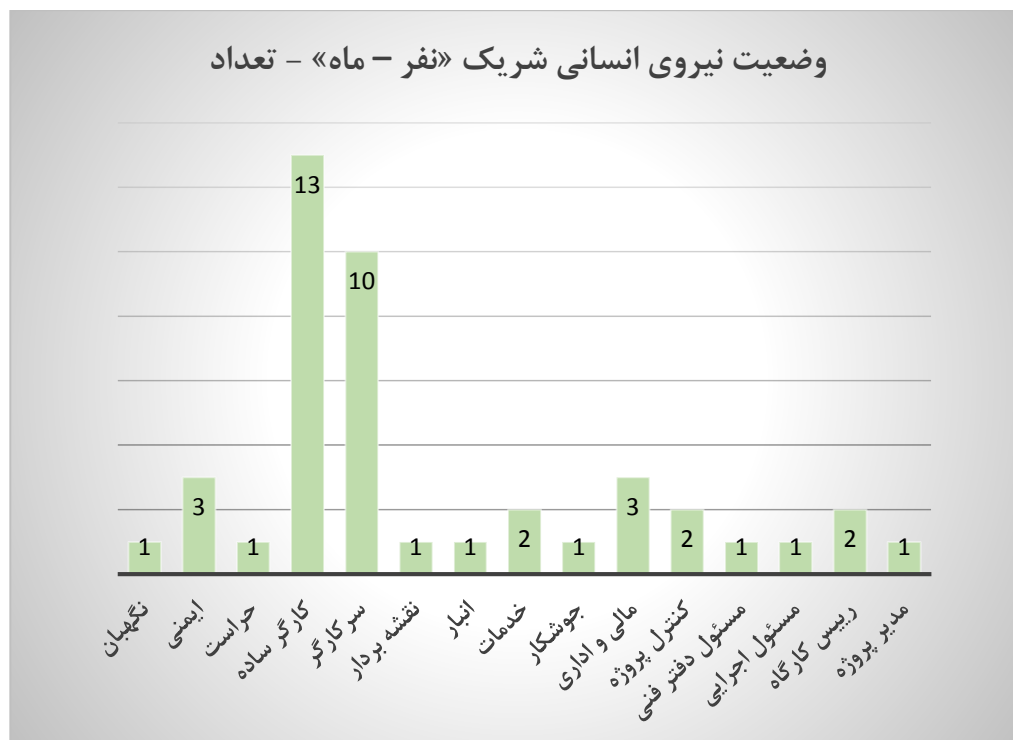
نمودار ماشین آلات و تجهیزات موجود در کارگاه در ماه دی





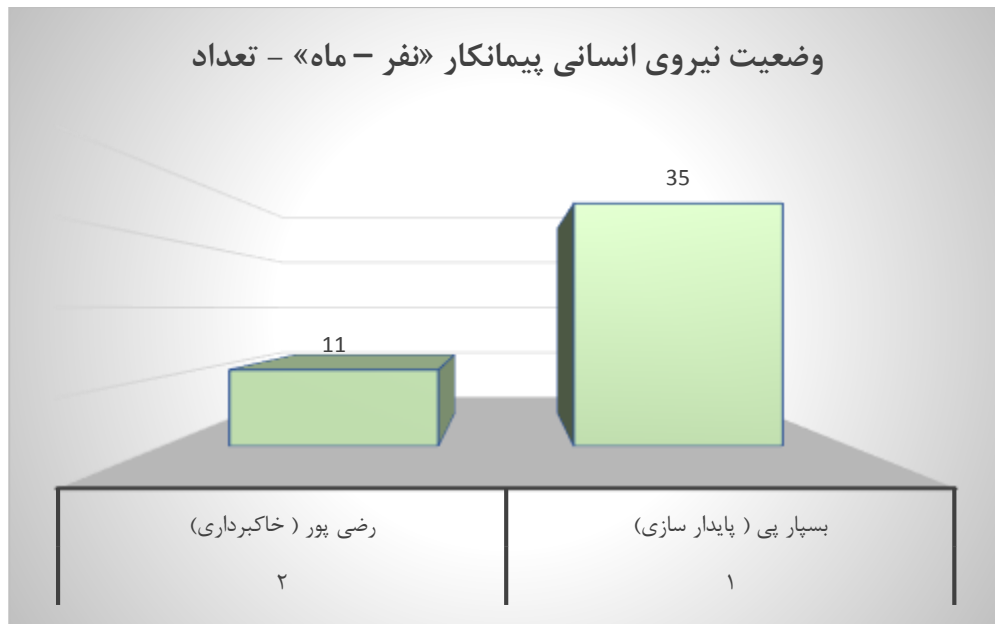
شرح نیروی انسانی موجود در کارگاه در ماه دی

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	۱۷
۱۳	حراست	۱۰





وضعیت نیروی انسانی پیمانکار «نفر - ماه»		
ردیف	پیمانکار	تعداد
۱	بسپار پی (پایدار سازی)	35
۲	رضی پور (خاکبرداری)	11





شرح مصالح وارده به کارگاه در ماه دی

وضعیت مصالح و متریکال (از تاریخ ۱ تا ۳۰ دی ماه ۹۹)			
ردیف	مصالح و متریکال	احجام	واحد
۱	ماسه	۱۳	کامیون
۲	بلوک دیواری	۲	کامیون
۳	تیرستون	۲۳	عدد
۴	شن ۳/۴	۱	کامیون
۵	سیمان	۱۸۱	پاکت
۶	مش آرماتور	۸	تن
۷	قوطی ۴*۴ شش متری	۱۵	شاخه
۸	پانل بتنی ۲/۴*۱*۱۵/۰	۶۳	قالب
۹	آرماتور ۱۰	۴	تن
۱۰	شن ۳/۸	۲	کامیون



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- طراحی

مطابق جدول ۲ قرارداد طراحی فاز یک در دوره دو ماهه از ابتدای قرارداد دیده شده است و اخذ تائید آن نیز ۲۰ روزه فرض شده و در ۴ شهریور ۹۹ نهایی می شود. پس از آن، طراحی فاز دو در دوره شش ماهه پیش بینی و با احتساب ۲۰ روز مهلت تائید تعاونی در تاریخ ۲۰ اسفند ۹۹ نهایی می گردد.

۳- 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.

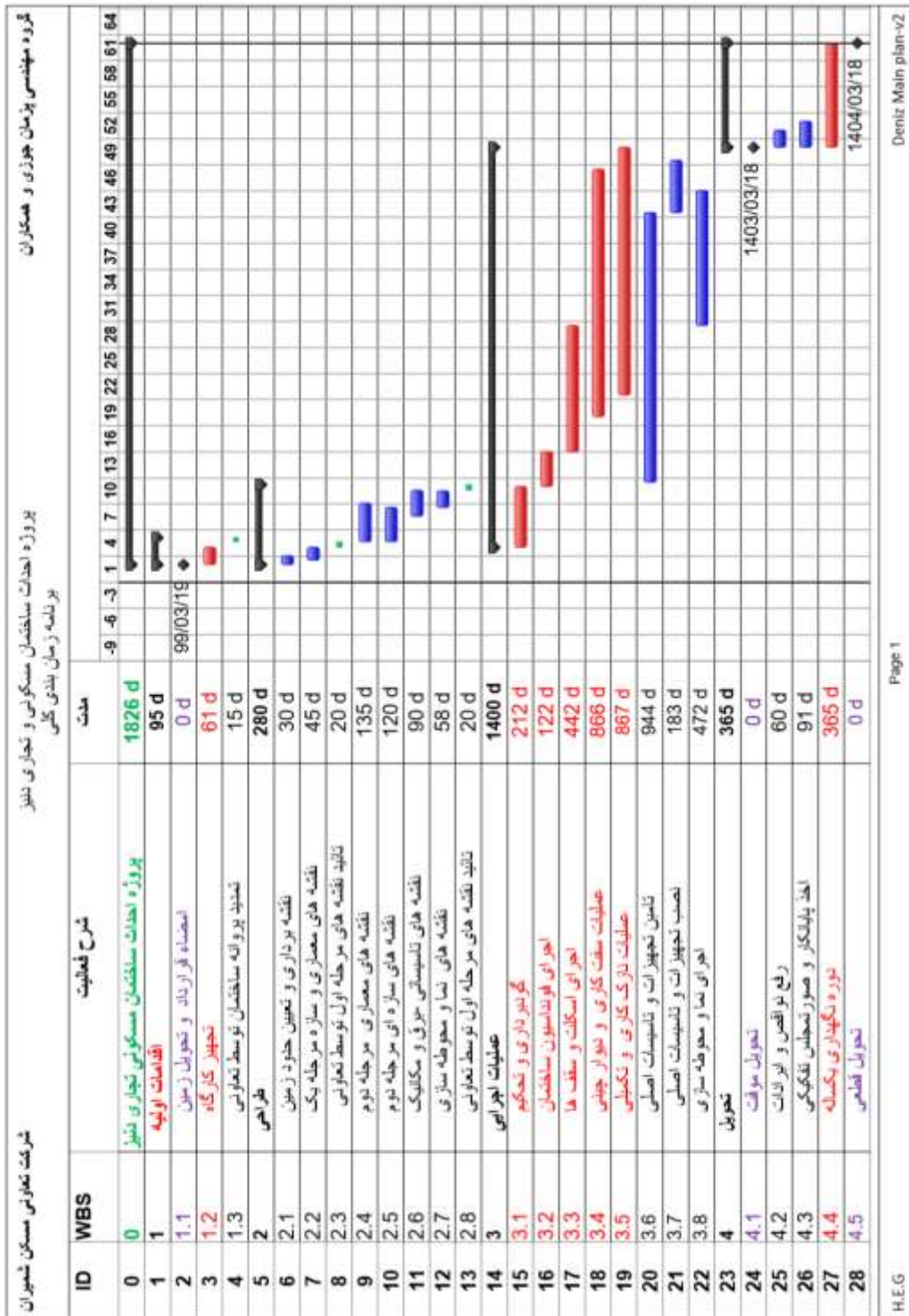
d. عملیات نازک کاری و تکمیلی به فاصله دو ماه و نیم از سفت کاری شروع می شود و در ماه ۴۸ پروژه (آخر پروژه) به اتمام می رسد.

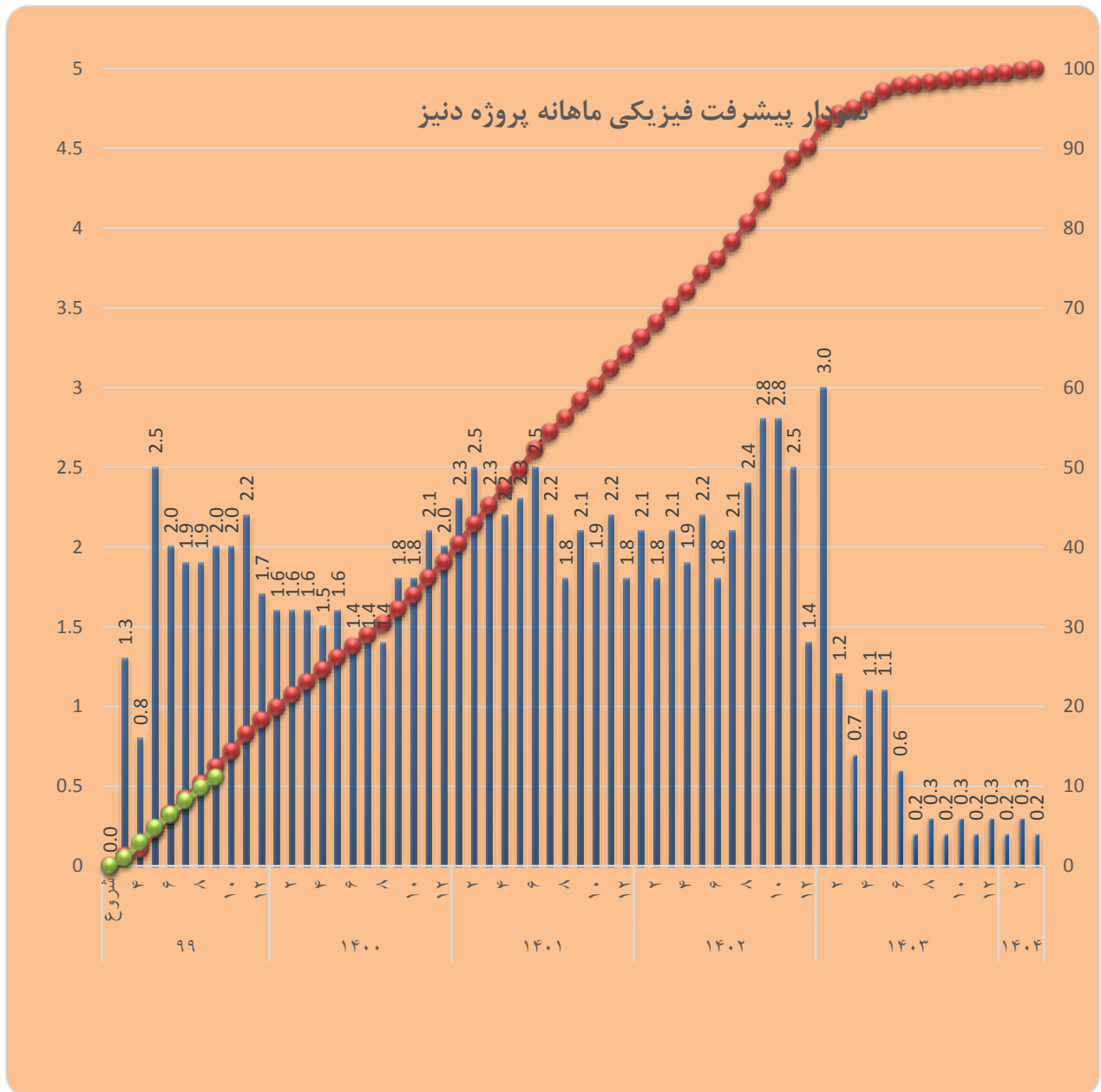
e. کارهای تاسیساتی بینابین سفت کاری و نازک کاری انجام خواهد شد. تامین تجهیزات اصلی بعد از نهایی شدن طراحی ها (ابتدای سال ۱۴۰۰ شروع و در یک دوره ۳۱ ماهه تامین خواهد شد). نصب تجهیزات نیز در دوره شش ماهه از ماه ۴۱ تا ۴۶ زمانبندی دیده شده است

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)

۴- 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 ۵۰ درصد پیشرفت داشته است و حدود ۳۰ 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 سه 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
- ممنوعیت تردد ماشین آلات سنگین در طی سه هفته از دی ماه بخاطر آلودگی هوا .
- کمبود سیمان که موجب افت روند شاتکریت در برخی مقاطع زمانی این ماه شده است
- برخورد با سنگ های متعدد و بزرگ در حین خاکبرداری و حفر چاه



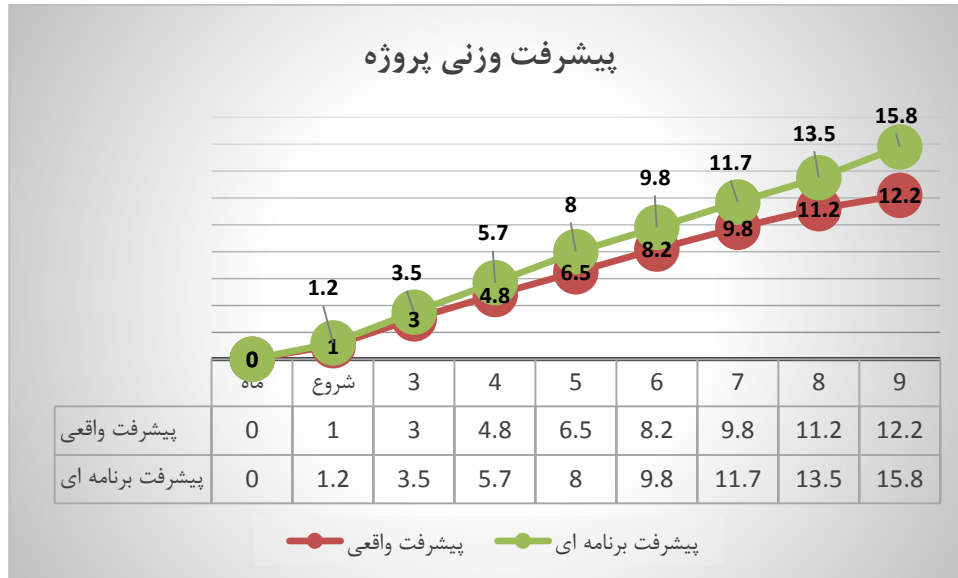
شرکت تعاونی مسکن شمیران		پروژه احداث ساختمان مسکونی و تجاری دینز		گزارش پیشرفت در مقطع آخر دی ۹۹		گروه مهندسی برنام جویزی و همکاران		
ID	WBS	شرح فعالیت	مدت	شروع	پایان	درصد برنامه	درصد واقعی	علل تاخیر
15	3.1	گودبرداری و تحکیم	212 d	99/5/11	99/12/10	81	50	اعتصاب رانندگان و معارض ضلع مجاور برج ستاره
16	3.2	اجرای فونداسیون ساختمان	122 d	99/12/11	100/4/9	0	0	
17	3.3	اجرای اسکلت و سقف ها	442 d	100/4/10	101/6/24	0	0	
18	3.4	عملیات سفت کاری و دیوار چینی	866 d	100/8/10	102/12/25	0	0	
19	3.5	صلبات نازک کاری و تکمیلی	867 d	100/10/26	103/3/11	0	0	
20	3.6	تأمین تجهیزات و تأسیسات اصلی	944 d	99/12/26	102/7/23	0	0	
21	3.7	نصب تجهیزات و تأسیسات اصلی	183 d	102/7/24	103/1/27	0	0	
22	3.8	اجرای نما و محوطه سازی	472 d	101/6/25	102/10/10	0	0	
23	4	تحویل	365 d	103/3/11	104/3/10	0	0	
24	4.1	تحویل موقت	0 d	103/3/11	103/3/11	0	0	
25	4.2	رفع نواقص و ایرادات	60 d	103/3/12	103/5/9	0	0	
26	4.3	اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی	91 d	103/3/12	103/6/9	0	0	
27	4.4	دوره نگهداری یکساله	365 d	103/3/12	104/3/10	0	0	
28	4.5	تحویل قطعی	0 d	104/3/10	104/3/10	0	0	



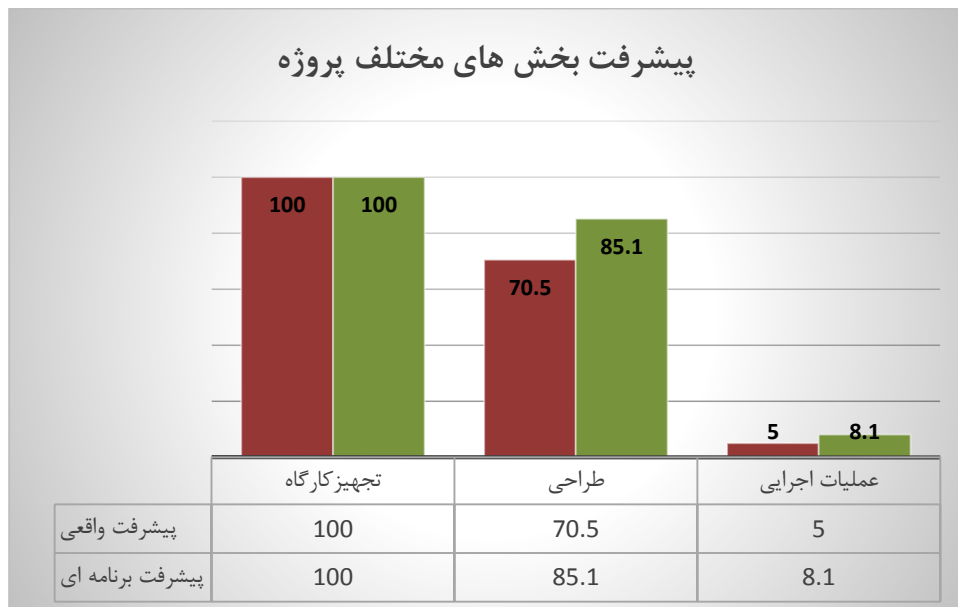
شرکت تعاونی مسکن شمیران		گروه مهندسی برنام چوژی و همکاران				پروژه احداث ساختمان مسکونی و تجاری دینز گزارش پیشرفت در مقطع آخر دی 99			
ID	WBS	شرح فعالیت	مدت	شروع	پایان	درصد برنامه	درصد واقعی	علل تاخیر	
15	3.1	گودبرداری و تحکیم	212 d	99/5/11	99/12/10	81	50	اعتصاب رانندگان و معارض ضلع مجاور برج ستاره	
16	3.2	اجرای فونداسیون ساختمان	122 d	99/12/11	100/4/9	0	0		
17	3.3	اجرای اسکلت و سقف ها	442 d	100/4/10	101/6/24	0	0		
18	3.4	عملیات سفت کاری و دیوار چینی	866 d	100/8/10	102/12/25	0	0		
19	3.5	عملیات نازک کاری و تکمیلی	867 d	100/10/26	103/3/11	0	0		
20	3.6	تامین تجهیزات و تأسیسات اصلی	944 d	99/12/26	102/7/23	0	0		
21	3.7	نصب تجهیزات و تأسیسات اصلی	183 d	102/7/24	103/1/27	0	0		
22	3.8	اجرای نما و محوطه سازی	472 d	101/6/25	102/10/10	0	0		
23	4	تحویل	365 d	103/3/11	104/3/10	0	0		
24	4.1	تحویل موقت	0 d	103/3/11	103/3/11	0	0		
25	4.2	رفع نواقص و ایرادات	60 d	103/3/12	103/5/9	0	0		
26	4.3	لحذ پایتکار و صورتجلسه تفکیکی	91 d	103/3/12	103/6/9	0	0		
27	4.4	دوره نگهداری یکساله	365 d	103/3/12	104/3/10	0	0		
28	4.5	تحویل قطعی	0 d	104/3/10	104/3/10	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
	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.
۲	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
۳	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.
۴	ممنوعیت تردد شبانه از ساعت ۲۱ تا ۵ صبح به دلیل شیوع ویروس کرونا	کاهش سرعت جا به جایی مواد مازاد دیو شده در شب
۵		



منشور اقلیم سازه
(سهامی خاص)

پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان : گزارش ماهیانه دی 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 دی ماه ۹۹



گزارش تصویری پروژه



تجهیز کارگاه (مرداد ۹۹ - دی ۹۹)



منشور اقلیم سازه
(سهامی خاص)

پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان : گزارش ماهیانه دی ماه ۹۹



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

شماره صفحه : ۳۰

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۳۰

شناسه: BC-MR-0003

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



منشور اقلیم سازه
(سهامی خاص)

پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان: گزارش ماهیانه دی ماه ۹۹



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

شماره صفحه: ۳۱

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۳۰

شناسه: BC-MR-0003

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



منشور اقلیم سازه
(سهامی خاص)

پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان : گزارش ماهیانه دی ماه ۹۹



تصاویری از عملیات پایدارسازی در دی ماه



دیوار شمالی



دیوار شرقی



دیوار جنوبی



منشور اقلیم سازه
(سهامی خاص)

پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دیز

عنوان: گزارش ماهیانه دی ماه ۹۹



تصاویری از عملیات ساخت و نصب بچینگ در دی ماه



شماره صفحه: ۳۴

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۳۰

شناسه: BC-MR-0003

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



منشور اقلیم سازه
(سهامی خاص)

پروژه احداث مجتمع تجاری و مسکونی دینیز

عنوان: گزارش ماهیانه دی ماه ۹۹



(محل بارگیری میکسر ها و دیواره محافظ - حوضچه پساب)

شماره صفحه: ۳۵

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۳۰

شناسه: BC-MR-0003

گروه مطالعاتی: برنامه ریزی و کنترل پروژه



تصاویری از حفاری چاه های برلنی (ضلع غربی و جنوبی) در دی ماه

