



شناسایی سایت (ساختگاه)

جستارهایی در مدیریت پروژه

خلاصه

در مستند حاضر الگویی برای شناسایی سایت (ساختگاه) در پروژه‌های صنعت ساخت ارائه می‌شود.

مزدک عبائی

تاریخ تنظیم: بهار ۱۳۹۸

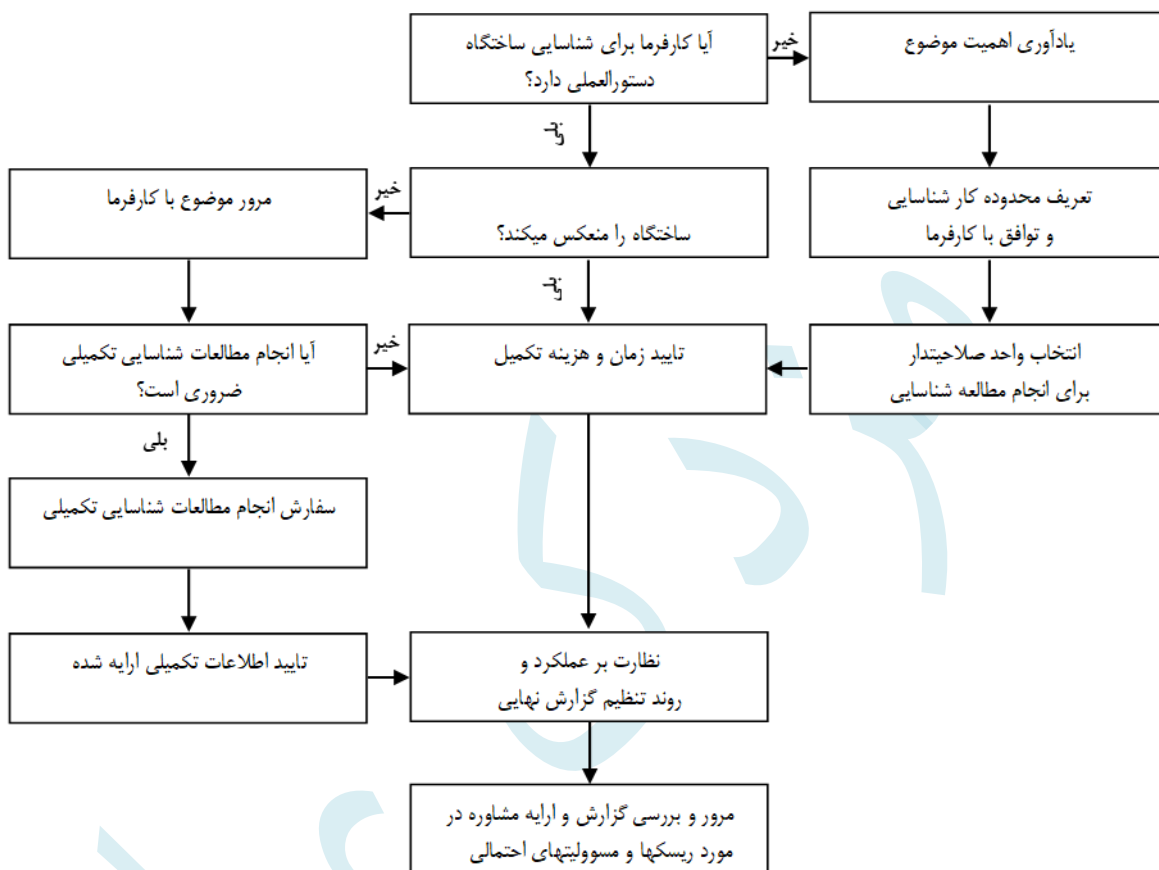
شناسایی ساختمان (سایت) ۱ در پروژه‌های ساخت (Construction)

برای اجرای هر یک از فعالیت‌هایی که در جدول زیر معرفی شده‌اند، از گردش کار شکل پس از جدول پیروی می‌شود.

فعالیت‌های مرتبط با شناسایی ساختمان

فعالیت	مسئول اجرا
بررسی ساختمان	نقشه‌بردار و مهندس عمران
مطالعات ژئوتکنیکی	متخصص زمین‌شناسی
بررسی شرایط زهکشی و تسهیلات زیربنایی موجود	مشاور در زمینه مهندسی عمران
بررسی آلودگی‌های محیطی	متخصص محیط‌زیست و / یا خاک
مطالعات ترافیکی	مشاور در زمینه حمل و نقل
ویژگی‌های نقاط مجاور	مشاور بررسی‌کننده حقوق ائینه مجاور و دیوارهای مشترک
بررسی‌های باستان‌شناسی و میراث فرهنگی	سازمان میراث فرهنگی
بررسی جنبه‌های زیست محیطی	مشاور در زمینه‌های مرتبط
بررسی جنبه‌های حقوقی	مشاور حقوقی
مجوز کلی انجام طراحی	مهندس معمار

گردش کار فعالیتهای شناسایی ساختمان



تایید صحت انجام و اتمام فعالیتهای شناسایی ساختمان از وظایف مدیر پروژه است.

هریک از فعالیتهای فرآیند شناسایی ساختمان پروژه را می توان بر حسب مولفه های به صورت زیر تعریف کرد:

مولفه های بررسی ساختمان

- بازدید از محل.
- مراجع نقشه برداری نظامی.
- شرایط توپوگرافی زمین.
- شرایط فیزیکی (مانند راه ها، خطوط آهن، رودخانه ها، نهرها، درختان، تیرهای برق، ساختمان ها، پی های قدیمی و فرسایش).
- مرزهای فیزیکی موجود.

- شرایط نقاط همجوار.
- دسترسی به ساختمان.
- ابنیه موجود.
- کاربری قبلی ساختمان.

مطالعات ژئوتکنیکی

- حفر گمانه.
- بررسی مغزه‌های حفاری^۲.
- شرایط زمین‌شناسی ساختمان در کارهای زیر سطحی.
- تست‌های آزمایشگاهی خاک.
- آزمایش‌های درجا^۳.
- بررسی آب‌های زیرزمینی و آزمایش پمپاژ.
- بررسی‌های ژئوفیزیکی.

بررسی شرایط زهکشی و تسهیلات زیربنایی موجود

- زهکش‌های موجود ساختمان (کانال‌های روباز، آبروها و سیستم‌های لوله‌ای).
- وضعیت تسهیلات زیربنایی موجود در محل ساختمان و نقاط مجاور آن (آب، گاز، برق و شبکه‌های ارتباطی).
- وضعیت عبور شبکه‌های خدماتی از ساختمان پروژه (مانند شبکه‌های مخابراتی و تبادل اطلاعات، خطوط انتقال نفت یا بنزین).

بررسی آلودگی‌های محیطی

- آرزبست (پنبه نسوز).
- متان (گاز مرداب).
- ضایعات سمی.
- آزمایش‌های شیمیایی.
- مواد رادیواکتیو.

^۲Boreholes & Borehole Logs

^۳Site Tests

^۴Culvert

مطالعات ترافیکی

- بررسی مستندات موجود در سازمان‌های محلی در مورد شرایط ترافیکی.
- آمارگیری ترافیک.
- الگوهای ترافیکی.
- شبیه‌سازی کامپیوتری ترافیک موجود.
- تحلیل تاخیرات.
- سنجش سطح آلودگی صوتی.

بررسی ویژگی‌های نقاط مجاور

- اجازه روش کردن آتش یا ایجاد روشنایی.
- توافق در مورد دیوارهای مشترک.
- برنامه زمانی برای حل مشکلات موجود.
- پی‌ها.
- زهکش‌ها.
- دسترسی‌ها.
- سطح آلودگی‌های صوتی (مانند فرودگاه‌ها، راه‌های عبور و وسایل نقلیه موتوری و تجهیزات سرمایش و گرمایش).

بررسی‌های باستان‌شناسی و میراث فرهنگی

- بررسی مدارک و مستندات موجود.
- آثار باستانی باقی‌مانده.

بررسی جنبه‌های زیست‌محیطی

- بررسی آثار ناشی از اجرای پروژه بر محیط‌زیست و در صورت امکان ارزیابی آثار.

بررسی جنبه‌های حقوقی

- مالکیت ساختگاه پروژه.
- تعهدات محدود کننده.
- تسهیلاتی مانند اجازه دسترسی یا مجوز تامین روشنایی.
- اجازه عبور از مسیر ارتباطی.
- مرزها/محدوده‌ها.

- توافق در مورد دیوارهای مشترک.
- توافق در مورد بزرگراه‌ها.
- حقوق مسیر هوایی.
- توافق با مسوولان منطقه‌ای/محلی.

مجوزهای کلی انجام طراحی

- تأثیر بر محیط پیرامونی.

منبع: راهنمای عملیاتی مدیریت پروژه (در صنعت ساخت) - احد نظری / مزدک عبائی - وزارت نفت / ۱۳۸۶



تنظیم‌کننده: مزدک عبائی

- کارشناس ارشد مهندسی و مدیریت ساخت (دانشگاه تهران)
- کارشناس مهندسی عمران (دانشگاه صنعتی شریف)
- دارای گواهی‌نامه^o PMI-PMP از PMI
- دارای گواهی‌نامه^ا PMI-PBA از PMI
- مشاور و دستیار رییس هیات مدیره شرکت کیسون
- مشاور و مدرس مدیریت پروژه و مدیریت قراردادها
- مدیر سابق PMO در شرکت های کیسون و مهاب قدس
- مدیر سابق دفتر هماهنگی خدمات مدیریت شرکت سایبر
- مدیر سابق برنامه ریزی و تعالی سازمانی شرکت تهران جنوب
- سابقه تدریس در صدها دوره و کارگاه آموزشی در زمینه‌های مدیریت پروژه، مدیریت کسب و کار و مدیریت قراردادها و دعاوی
- مشاور / کارشناس مدیریت پروژه، توسعه کسب و کار، مدیریت قراردادها و مدیریت ساخت در سازمان‌ها مختلف از جمله:
 - بانک اقتصاد نوین / بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی / سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی (سابق) / مگفا / آتک / میتا / وادید طرح / کانی‌کاوان شرق / گروه NEXA / وزارت راه و ترابری (سابق) / برج‌های دوقلوی تهران (گلباران سابق) / وزارت راه و شهرسازی / مهندسان مشاور آوند طرح

اطلاعات تکمیلی در

[linkedin.com/in/mazdak-abaee](https://www.linkedin.com/in/mazdak-abaee)

®Project Management Professional (PMP)

®Professional in Business Analysis (PBA)