

به نام خدا

نام پروژه : مجتمع قضایی امور اقتصادی

مکان : تهران - خیابان انقلاب - نرسیده به چهارراه ولیعصر - نبش خیابان سعید



مشخصات پروژه :

مساحت زمین : ۴۶۸۵ مترمربع

مساحت ساختمان جنوبی (قدیمی) : ۵۱۰۰ مترمربع

مساحت ساختمان شمالی (قدیمی) : ۵۴۴۶ مترمربع

کاربری قبلی : هتل پالاس

کاربری جدید : اداری

ساختمان مجتمع قضایی امور اقتصادی در زمینی به مساحت ۴۶۸۵ مترمربع با زیربنای

۱۰۸۲۲ مترمربع در ۸ طبقه به بهره برداری رسیده است.

عوامل موثر در پروژه :



کارفرما : دادگستری کل استان تهران
مجری طرح : ریاست ممتزم دادگستری استان تهران
نماینده مجری طرح : آقای مهندس برومندی
مدیر طرح : آقای مهندس فاطمی
نظارت عالیہ : دفتر فنی دادگستری
تصویب طرح : دفتر فنی دادگستری
مدیریت پیمان : شرکت طرح و آفرینش

تاریفچه پروژه

مجموعه هتل پالاس شامل دو بلوک شمالی و جنوبی بوده است که تاریخچه تغییر کاربری و توسعه فضاها بشرح زیر می باشد:



- ساختمان جنوبی: مطالعات اولیه این بخش با برداشت وضع موجود از تاریخ ۸۲/۰۴/۱۸ شروع و با مطالعه در خصوص سازه آن و امکان بازسازی ادامه پیدا کرد. با توجه به نوع سازه ساختمان موجود و قدمت بنا، نتیجه مطالعات مشاور و مدیریت پیمان عدم امکان بازسازی به دلیل فرسودگی سازه

ساختمان بود که این مطلب طی گزارش به کارفرمای ممتزم اعلام و ایشان با توقف عملیات بازسازی موافقت نمودند.



- ساختمان شمالی: پس از توقف عملیات بازسازی ساختمان جنوبی، در تاریخ ۸۲/۰۴/۲۶ مطالعات و بررسی بر روی بخش شمالی شروع گردید و با اعلام نتیجه مطالعات بر ضرورت تمکیم سازه قبل از بازسازی، مطالعات تمکیم شروع گردید. پس از تخریب دیوار و سقفهای فرسوده و کاهش بار مرده ساختمان پیشنهاد استفاده از مصالح ساختمانی سبک و مقاوم در برابر زلزله، عملیات بازسازی بخش قدیمی در مورفه ۸۲/۰۶/۰۵ آغاز گردید.



- سپس طی مذاکرات و هماهنگی با دفتر فنی کارفرمای ممتزم در فصول تأمین فضاهای مناسب جهت دادگاهها و سایر فضاها و کاربری مورد نیاز، پیشنهاد افزایش بنا به عرض ۷/۵ متر در جهت شمال به جنوب به کارفرما ارائه گردید و نهایتاً در مورفه ۸۲/۰۷/۲۳ این توسعه توسط دفتر فنی کارفرمای ممتزم تصویب گردید و این افزایش، بعنوان طرح توسعه فاز ۲ ساختمان شمالی در مورفه ۸۲/۰۸/۰۵ آغاز گردید. همچنین با بررسی و نیازهای فضایی بر روی لابی ورودی (بخش جنوب غربی طرح توسعه شمالی)، طرح افزایش تعداد طبقات بر روی این بخش شامل ۵ طبقه اضافی مطرح و پس از تصویب در مورفه ۸۳/۰۳/۱۲ عملیات اجرایی آن شروع گردید. در این فصول در مطالعات مربوط به امکانات زیربنائی مانند آب، برق، تلفن و گاز هماهنگی با ارگانهای مربوط و ذیربط بعمل آمده که هم اکنون با نهایت همکاری و مساعدت این موارد فراهم گردیده است. اکنون پس از گذشت مدود ۱۰ ماه با تأمین منابع مالی و تهیه نقشه و انتساب مصالح مناسب امکان افتتاح پروژه توسط ریاست ممتزم قوه قضائیه فراهم گردیده است.

تأمین منابع مالی

منابع مالی این پروژه از محل اعتبارات خاص ریاست ممتزم قوه قضائیه تأمین گردید.

کاربری ها و امکانات ویژه پروژه



پروژه مجتمع قضائی امور اقتصادی دارای زیربنای برابر ۱۰۸۲۲ متر مربع در ۸ طبقه امدات گردیده است. زیرزمین شامل فضاهای خدماتی مانند رستوران و آشپزخانه و سرویسهای عمومی و سایر فضاهای خدماتی است. طبقه همکف دارای دو ورودی اصلی جنوبی و غربی بوده و فضاهای اداری

مورد نیاز مجتمع در آن جای گرفته است. در سایر طبقات نیز سالن دادگاهها و دادرها و اتاقهای استراحت قضات و سرویسهای عمومی و اختصاصی و آبدارخانه ها و ... طراحی گردیده است. پروژه دارای سه دستگاه آسانسور از قسمت غربی و شرقی با دسترسی به طبقات می باشد که ظرفیت آنها یک دستگاه ۱۳ نفره و دو دستگاه ۸ نفره است که محل آنها با محل ورودی های اصلی هماهنگ گردیده است.

امکانات ویژه پروژه بشرح زیر است :



دوربین های مداربسته - ماهواره - سیستم کنترل هوشمند ، سیستمهای کامپیوتری ، استفاده از مصالح سبک و مدرن در دیوارها و نمای سافتمان ، استفاده از ایزویشن و فن کویل های سقفی بمنظور تأمین سرمایش و گرمایش فضاها و استفاده از هواساز جهت تأمین هوای تازه برای

کلیه فضاها ، اجرای آگروز فن های مناسب بمنظور تهیه فضای سرویسها ، اجرای سیستم اعلام و اطفاء مریق ، سیستم پیمینگ و مخایرات، استفاده از لوور داخل فریم پنجره ها به منظور تهیه طبیعی فضاها، ...

عوامل موثر در به ثمر رساندن پروژه

- حمایت های بی دریغ کارفرما و نماینده ممتزم ایشان در تمامی ابعاد
- تأمین منابع مالی به موقع توسط نماینده ممتزم کارفرما
- حضور دائمی نماینده ممتزم کارفرما در پروژه و تصمیم گیری های بموقع و قاطع در فصوص انتخاب مصالح و پیمانکاران و صدور دستورات مقتضی جهت تسریع در روند اجرای پروژه
- استفاده از کادر فنی مجرب
- هماهنگی مناسب فی مابین کارفرمای ممتزم، مشاور، مدیریت پیمان و پیمانکاران پروژه

استفاده از روش اجرایی مدیریت پیمان و همزمانی طرح و اجرا این امکان را بویود آورد که ضمن صرفه جویی در زمان پروژه با توجه به هماهنگی فی مابین کارفرمای ممتزم و مشاور و مدیریت پیمان و پیمانکاران ، دسترسی به بهره برداری سریعتر از پروژه مقدور گردد.

در فصوص هزینه های پروژه و مقایسه آن با ردیفهای سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ، معمولاً زمان پیش بینی شده برای پروژه های مشابه در ایران حدود ۳۶ ماه می باشد و در این پروژه با توجه و تأکید به تعدیلهای پیش بینی شده برای ۲۶ ماه مابقی و افزایش هزینه ها ، مبلغ قابل توجهی از این بابت صرفه جویی گردیده است . مقایسه هزینه پروژه با ردیفهای سازمان برنامه و بودجه فقط برای ۱۰/۵ ماه برابر مبلغ ۳۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال انجام گرفته و توجه به اینکه اکثر آیتمهای پروژه ستاره دار هستند، صرفه جویی در هزینه های اجرایی پروژه را مشخص می نماید.



برای طرح توسعه ۳ حالت بشرح زیر پیشنهاد می گردد :

- در حالت اول : تفریب سافتمان جنوبی موجود و تبدیل آن به فضای سبز و پارکینگهایی مورد نیاز به میزان مدودی ۲۰۰ عدد برای ۱۰۸۲۲ مترمربع زیربنا به شرط تأمین و حفظ منافع دادگستری در مورد زیربنای موجود سافتمان جنوبی از سوی شهرداری .
- در حالت دوم: در صورت عدم تمقق ردیف ۱ ، ایجاد سافتمانی مشابه بلوک شمالی در ضلع جنوبی زمین با متراژ مدودی ۱۱۰۰۰ مترمربع .
- در حالت سوم: ایجاد سافتمانی با تراکم و زیربنا و ارتفاع بیشتر از بلوک شمالی با در نظر گرفتن محدودیت های ابعادی زمین در مجاورت خیابان انقلاب و تامین پارکینگ های طبقاتی به میزان ۲۰۰ عدد .