



هندسة المعمارية
قسم الهندسة المعمارية

مادة / إدارة مشروعات



فريق العمل:

- ١- محمد رفعت محمد
- ٢- محمد نجم الدين محمد
- ٣- مدحت محمد منصور
- ٤- مرفت عاصف محمد
- ٥- مروة ندا معوض
- ٦- منى مصطفى محمود
- ٧- نورهان عازم محمد
- ٨- هدير عهد السميع محمد

دراسة الجدوى على مشروعى

- مستشفى منشاء ناصر

- كليوباترا بلازا



مقدم الى /

أ.د. راندا محمد رضا كامل

فهرس «مستشفى ناصر - خليوباترا بلازا»

١ الشركات المشاركة في المشروع :

- ١ المعماري والإستشاري
- ١ الشركة الممولة
- ١ الشركة المنفذه
- ١ الشركة المالكة

١ نبذة معمارية عن المشروع :

- ١ مكونات المشروع
- ١ العميل
- ١ الموقع

٢-١ المعوقات التي مر بها المشروع والتي تسببت في تأخر التنفيذ:

٢ معوقات التصميم:

٢ ١- المشاكل التي سببها المكتب الإستشاري في تأخر التنفيذ.

٢ ٢- التغييرات التي قامت بها الشركة المالكة في التصميمات التي قام بعملها المكتب الاستشاري

٦-٥ الدور الأرضي والأول ٤-٣ الدور الثاني والثالث

٨-٧ الدور الرابع والخامس

٩ معوقات التنفيذ:

٩ ١- أسباب تأخير دخول المرافق (الغاز-المياه-الصرف- الكهرباء)

٩ ٢- أسباب تأخير استيراد وشراء الأجهزة

٩ ٣- المبلغ والفترة المحددة للمشروع والتي تم تغييرها.

فهرس «مستشفى ناصر - خليج باقرا بلازا»

١١-١٠

نسخة معمارية عن المشروع :

١٠

مكونات المشروع

١١

الموقع

١١

المعماري والإستشاري

١١

الحركة المالكه

١٣-١١

المعوقات التي مر بها المشروع والتي تسببت في تأخر التنفيذ:

١١

معوقات التصميم:

١٣

معوقات التنفيذ:

١٣-٩

النتائج المترتبة

من ضمن المشاكل التي تسببت في تأخير التنفيذ:

- 1- مشاكل المكتب الاستشاري.
- 2- التعديلات التي قامت بها الشركة المالكة في المساقط الأفقية والتي أخذت وقتاً طويلاً والصورة الأتية توضح ذلك.

1- مشاكل المكتب الاستشاري:



لقطة منظورية لمبنى المستشفى والشوارع المحيطة به

- عدم وجود استشاري دائم في الموقع لمتابعة مراحل التنفيذ.
- عدم وجود متابعة دقيقة ومباشرة للمشروع ومراحله المختلفة ومتابعة لمراحل التسليم وإفتتاح المشروع.
- تسليم العمل من قبل الاستشاري والمنفذ عن طريق المكاتبات الهاتفية وليس عن طريق النزول على ارض الموقع للمتابعة والتأكد من مطابقة المشروع على الحقيقة للمواصفات المطلوبة تنفيذها.

2- التعديلات التي قامت بها الشركة المنفذة والمالكة على

التصميمات المعمارية للمكتب الاستشاري /

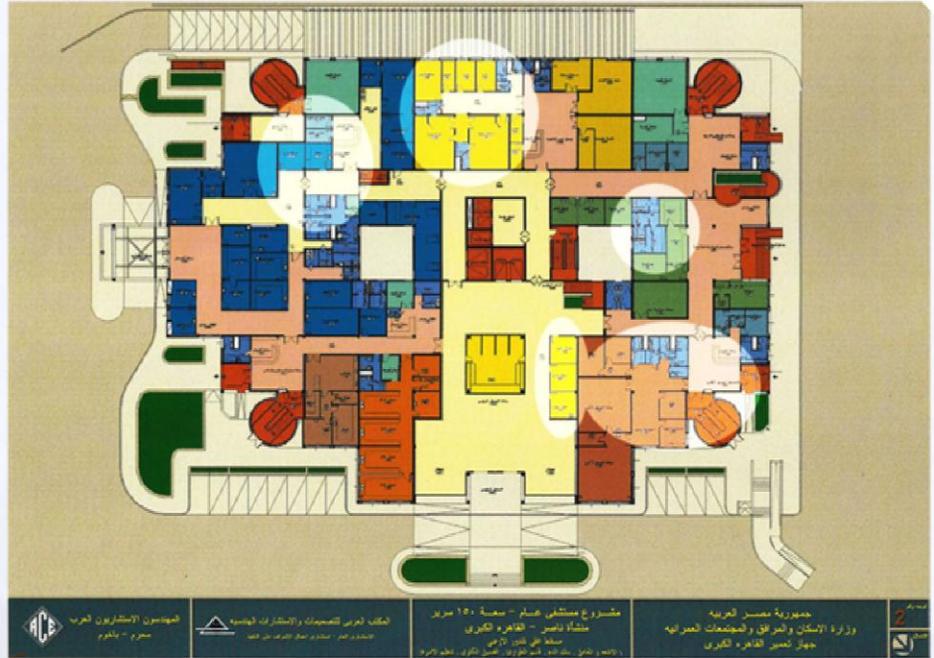


لقطة منظورية لمدخل العيادات الخارجية بعد نقلها للدور الارضى

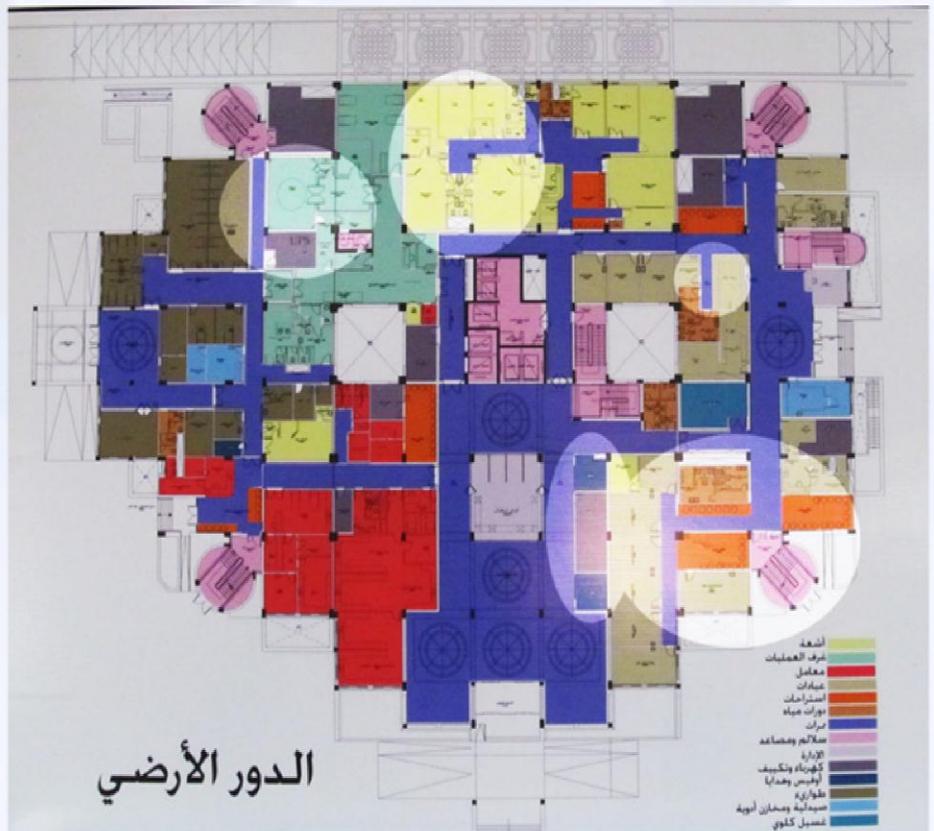
- تعديل مكان وجود العيادات الخارجية ونزولها من الدور الأول للدور الأرضي طبقاً لمواصفات وزاره الصحة ولتتمكن المستشفى من الحصول على ترخيص للإفتتاح .
- أدى تغيير مكان العيادات الخارجية إلى تأخير التسليم بسبب تغيير نظام التكييف والكهرباء ومواسير المياه والغاز .
- تغيير دورة التعقيم لأنها غير مضبوطة بالمساقط الأفقية الخاصة بالمكتب الاستشاري.



التعديلات في المسقط الأفقي للدور الأرضي



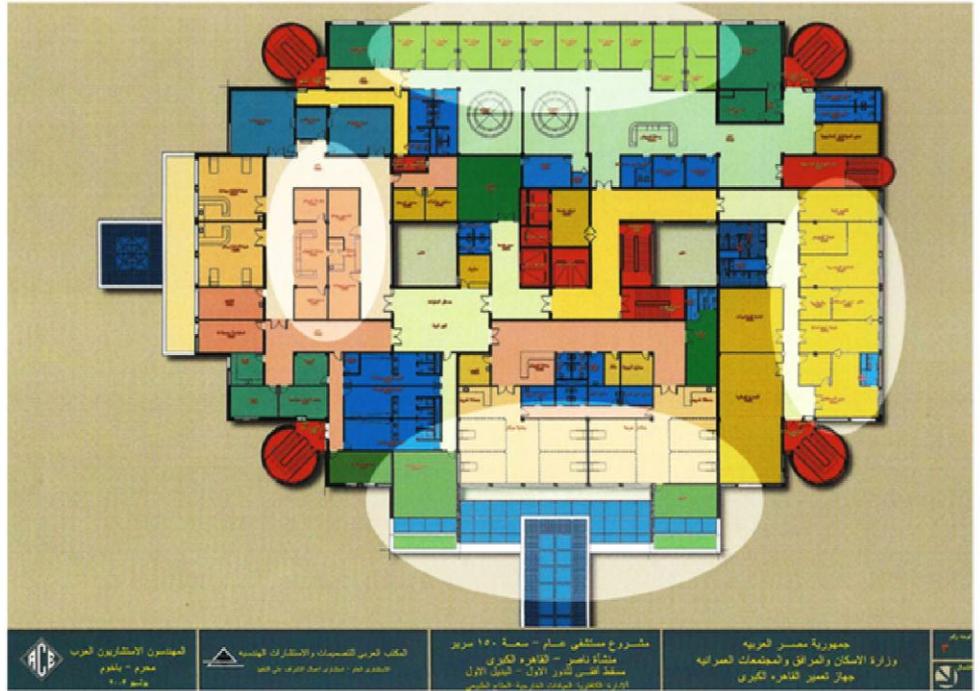
المسقط الأفقي للدور الأرضي قبل التعديل



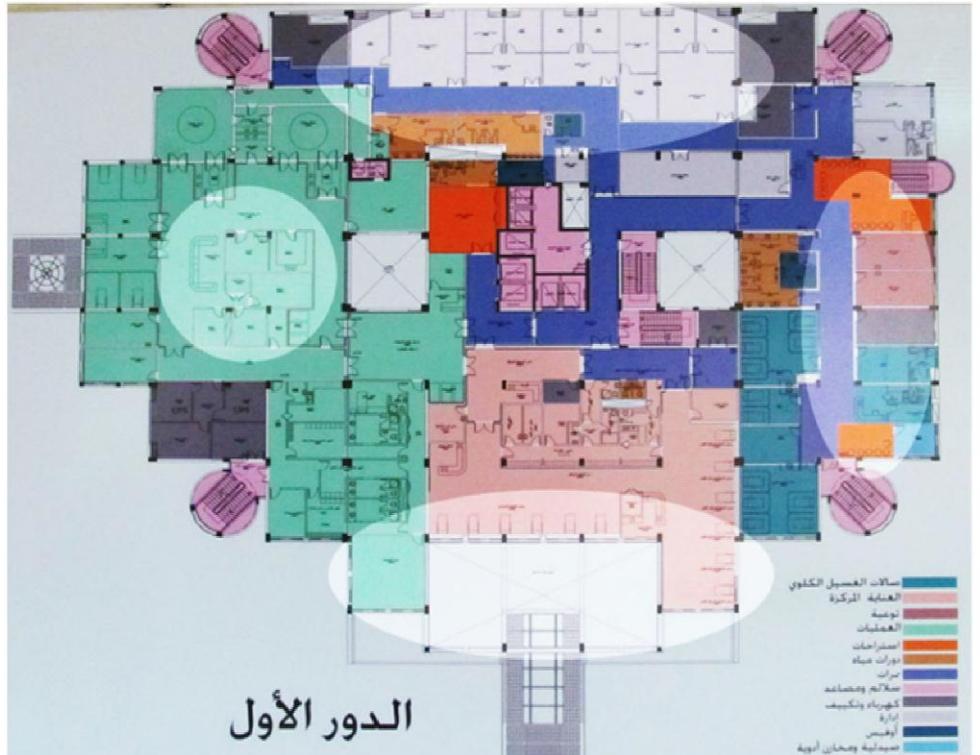
المسقط الأفقي للدور الأرضي بعد التعديل

الدور الأرضي

التعديلات في المسقط الأفقي للدور الأول



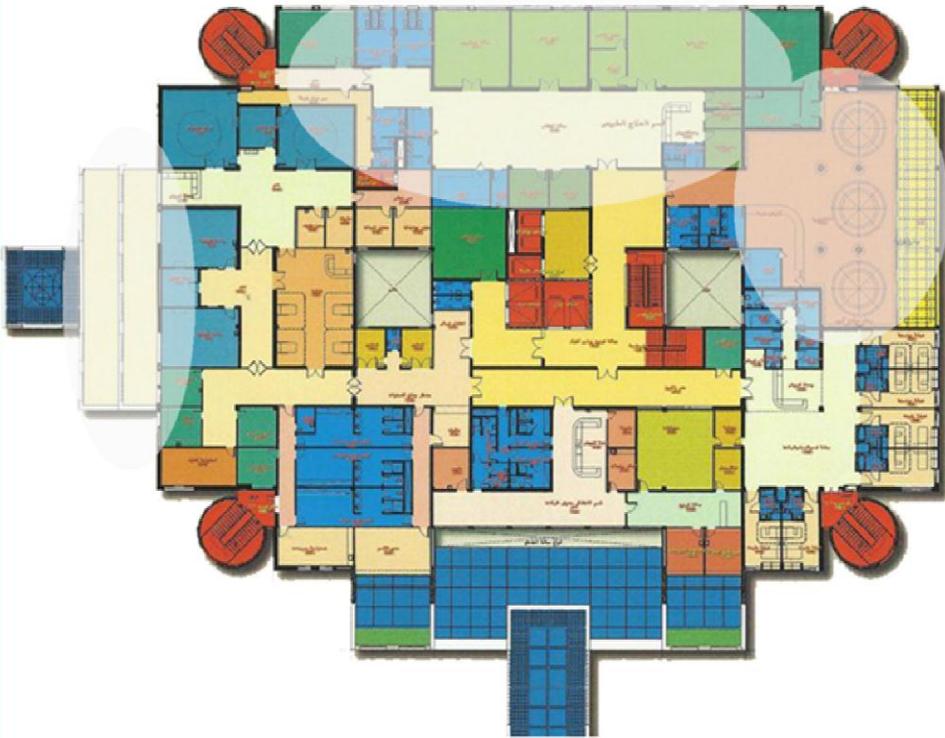
المسقط الأفقي للدور الأول قبل التعديل



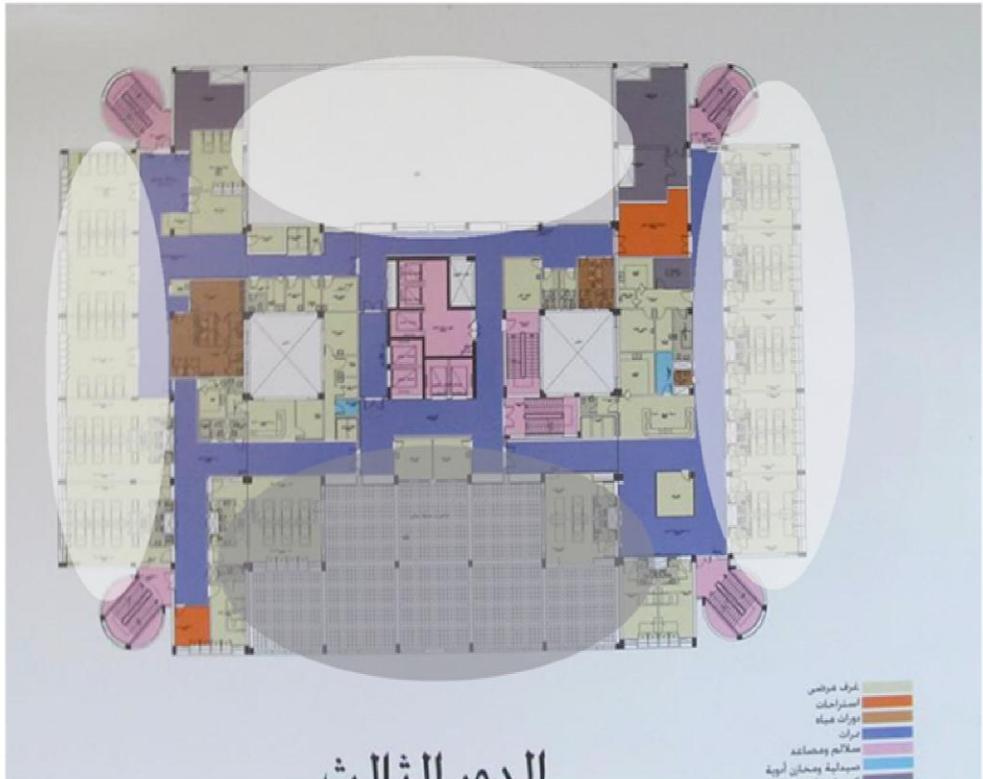
المسقط الأفقي للدور الأول بعد التعديل

المسقط الأفقي للدور الثالث

التعديلات في المسقط الأفقي للدور الثالث

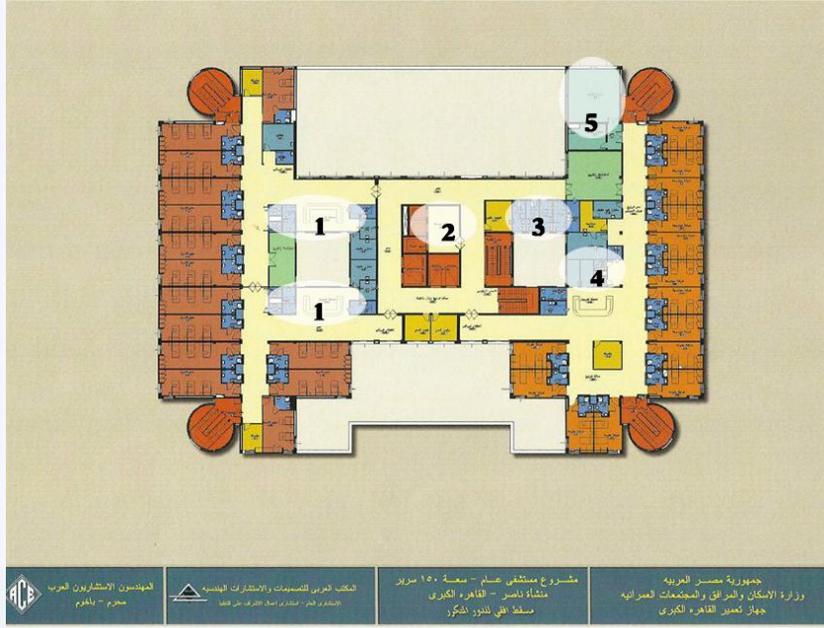


الدور الثالث قبل التعديل



الدور الثالث

المسقط الأفقي للدور الرابع



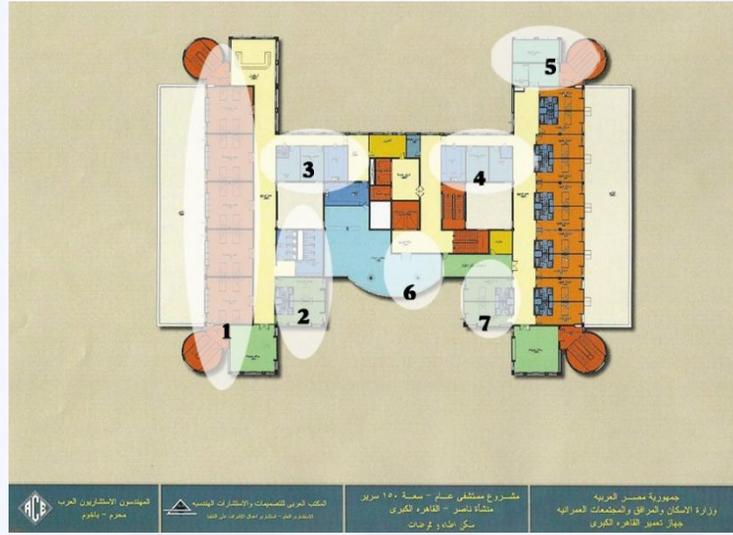
المسقط الأفقي للدور الرابع قبل التعديل



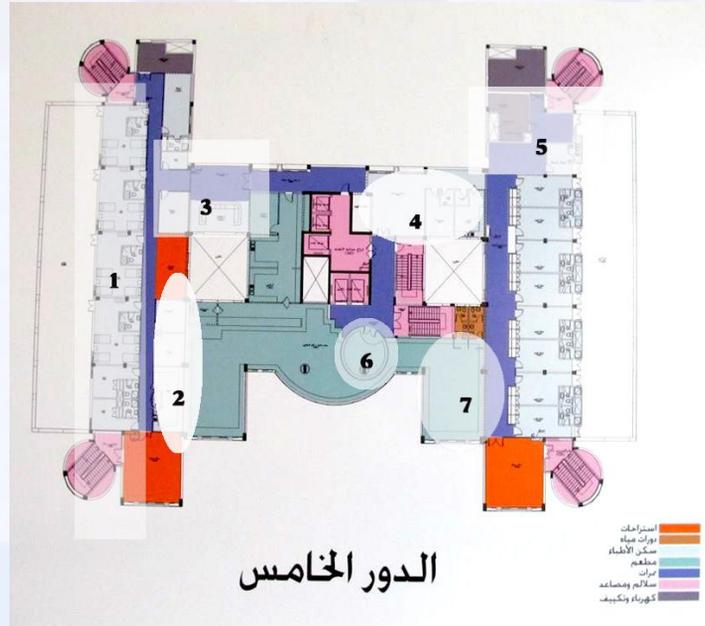
المسقط الأفقي للدور الرابع بعد التعديل

- في رقم ١ كان في التصميم الاصلى يوجد trass ولكنه تحول غرف خدمات المرضى وكاونتر ممرضات واستعلامات
- في رقم ٢ تم فيه تغيير مساحات السلالم والمصاعد في البطاريه و اضافته duct
- في رقم ٣ تم تغيير مساحات الحمامات
- في رقم ٤ تغيير مساحات الغرف اللتي توجد خلف الكاونتر
- في رقم ٥ تم زياده جزء أمام سلم الهروب

المستط الأثني للدور الخامس



المستط الأثني للدور الخامس قبل التعديل



المستط الأثني للدور الخامس بعد التعديل

- في رقم ٢ تم تغيير مساحات غرف نوم المرضى
- في رقم ٢ تم اضافته غرف خدمة للمرضى في الممر وذلك في التصميم المعدل والمصاعد في البطارية و اضافته duct
- في رقم ٣ تم اضافته كاونتر استعلامات
- في رقم الغاء غرفه من غرفه الخدمه وعمل lobbyتوزيع بدلا منها
- في رقم ٥ اضافته دورات مياه و lobby والاستغناء عن غرفه من غرف المرضى لتصبح امام سلم الهروب مسافه كبيرة
- في رقم ٦ تم اضافته مدخل زجاجي في المطعم وتغيير شكل المطعم
- في رقم ٧ تم الاستغناء عن غرف خدمه واصبح امتداد للمطعم

١- تأخر دخول المرافق (الغاز - المياه-الصرف - الكهرباء) :



لقطة للمبنى من الشارع الرئيسي المزدهم بوسائل المواصلات
تبين صعوبة دخول المرافق

بسبب قطع طريق الأوتوستراڊ للحصول على أقرب خط مياه وغاز من المستشفى.

المعلومات المأخوذة من شبكة المعلومات للطرق والمرافق غير دقيقة.

أدى عدم دقة معلومات شبكة المعلومات إلى :

- كسر مواسير كهرباء ومياه موجوده فى مكان غير صحيح طبقاً للخرايط وإستغراق مدة فى إطلاعها.
- عدم معرفة أماكن الكابلات بطريقة صحيحة وعدم تمييز أماكن وجودها على الأرض حتى يتم الإبتعاد عنها وتلاشى أى أخطاء كالسكر أو تحيره من الأخطاء الشائعة أثناء الحفر والتأسيس للمبنى.

٢- أسباب تأخير إستيراد وشراء الأجهزة /

- ثورة ٢٥ يناير وماكان بها من تعطيل للمصالح الحكومية وعدم إستقرار الأوضاع للبلد فى هذه الفترة.
- إستيراد الأجهزة الطبية من اليابان وبعد حدوث الزلزال تم تغيير الصفقة مع بلد اخرى.



أحد المستلزمات الطبية المستوردة (تروالى)

النتائج المعروفة :

أدت تلك المشاكل بسبب حدوث تغييرات تصميمية وتنفيذية إلى الآتى :

- ١- المدة المحدده للمشروع (عامين) المدة المستغرقة للإنشاء (٥ أعوام).
- ٢- المبلغ المحدد قبل الإنشاء وفقاً لدراسه الجدوى (٢٤٠ مليون جنية) المبلغ الذى تم صرفه فعلياً من (٢٨٥:٢٩٠ مليون جنية).

مشروع كليوباترا بلانا

1- نبذة عن المشروع :

يقع المشروع بجوار سينى لايت وسينى مول على طريق النصر على مسطح أرض ٤٠٠٠ م² وتبلغ النسبة البنائية له ٢٨٠٠ م²، وهو مشروع ذو شكل معمارى متميز ومزود بالمسطحات الخضراء التى تضيف للمشروع جمالا ويتمتع برؤية بصرية جيدة نظرا للتخطيط المميز للمنطقة والتدرج فى ارتفاعات المباني

2- مكونات المشروع :

يتكون المشروع من أربعة أقسام رئيسية :

أولا :- القسم التجارى

مبارة عن مجموعة محلات بعضها يطل على الدور الارضى والميزانين

ثانيا :- القسم الإدارى

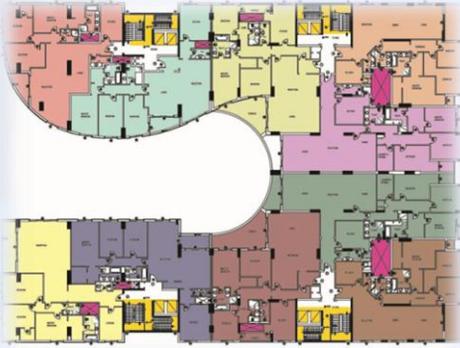
مبارة عن مجموعة شركات وتقع فى الدور الثانى من المبنى

ثالثا :- القسم السكنى

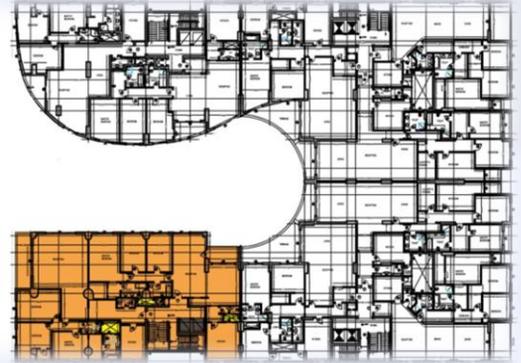
وهو يشمل ١٠ وحدات سكنية فى ٨ أدوار

رابعا :- دور البدروم

يتكون من دورين أسفل الأرض ، يحتوى المشروع على ٤ بطاريات رئيسية تُخدم على المبنى كله بجوار وسائل الاتصال الأفقية التى تربط القسم التجارى الدور الارضى بدور الميزانين ويتميز بثلاثه محازل أحدهم على الشارع الرئيسى للقسم التجارى والأخران للقسم السكنى والادارى



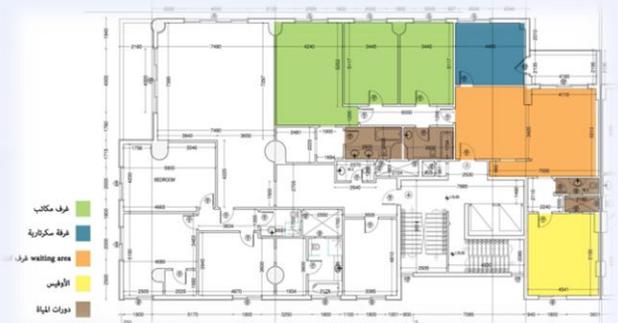
مسقط أفقى للدور السكنى



مسقط أفقى للدور الإدارى



واجهة المشروع



توزيع فراخ الجزء الادارى

٣- العميل :

المالك :- كليوباترا جروب للتنمية المتكاملة والاستثمار السياحي
الاستشاري العام :- المكتب الاستشاري الأفريقي

٤- الموقع العام :

يقع المبنى على طريق النصر بجوار نايل سيتي

٥- معوقات التصميم :

١- شدة الإزدحام في المنطقة المحيطة بالمشروع :

و ذلك لعدة أسباب ::

- ١- وقوع المشروع في منطقة تقاطع شارع مكرم عبيد مع طريق النصر .
- ٢- تقع على بُعد ٧ دقائق من مطار القاهرة الدولي .
- ٣- تقع على بُعد ١٠ دقائق من مركز القاهرة الدولي للمؤتمرات .
- ٤- تقع على بُعد ٣٠ دقيقة من وسط المدينة .

٢- وصول الخوذة الناتج من الإزدحام الى غرفه المبنى :

حيث يوجد العديد من غرفه النوم تطل على الشارع الرئيسي (طريق النصر) .

٣- قلة التهوية في المشروع :

عدم وجود أي شوارع جانبيه على اياقى الارض مما جعل الوحدات الخلفيه في المبنى غير مهيئه بطريقة سليمة .



الموقع العام للمشروع



توجيه العديد من غرفه النوم على الشارع الرئيسي



عدم ترك الجار أي ردود

٤- عدم وضع بعض عناصر المشروع :

حيث كان من المقرر ان يقدم المبنى العديد من الأنشطة الثقافية والترفيهية ، و لكن لم يراعى ذلك فى التصميم و تم الإكتفاء بالجزء السكنى و الإدارى و التجارى فقط .



عمل مداخل ضيقة للمبنى

٥- صعوبة دخول بعض مداخل المشروع :

عدم ترك الجار اى رذود مما جعل المسافة قربه جدا بين الوحدات .



عدم وجود فانوس فى السلالم عمل على تقليل فرص تصوية المبنى

٦ معوقات التنفيذ :

١- مهاكل المينة المالكه :

تتمثل مشاكل المينة المالكه فى الإبطاء من عملية التنفيذ و ذلك بسبب التمويل المتقطع للمشروع و اعدم الإستمرارية فى تحقيق مطالبه انشاء المبنى .

٢- التعديلات الكثيرة التى تم إجرائها على المساقط الأفقية للمبنى :

حيث قامت الشركة المالكه باجراء العديد من التعديلات فى المساقط الأفقيه و التى أستغرقت وقت طويل ، و بالتالى تم عمل لوحات AS Built لتوضيح الأشياء التى تم تنفيذها بالفعل .

٣- قلة العمال بعد الثورة :

حيث تم تعطيل التنفيذ لفترة طويلة بسبب الثورة

٧ النتائج المعترية :

أدت تلك المشاكل بسبب حدوثه إبطاء فى عملية التمويل إلى الأتى :

- ١- تعطيل المدة الزمنية لإتمام المبنى حيث أتخذ انشاء المبنى قراية ال ١٠ أعوام .
- ٢- عملية التمويل المتقطع عملت على حدوث أزمة فى دراسة الجدوى ، حيث ان كلما زادت فترة الإنشاء كلما زادت أسعار مواد البناء (حديد التسليح - الأسمنت) ، مما يؤدى إلى زيادة المصروفات التى تتم على المبنى .
- ٣- عدم وجود إقبال على المبنى مما أدى الى عدم تحقيق نسبة الربح حتى الآن و عدم تغطية تكاليفه المبنى أيضاً