

معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

کارفرما : سازمان مهندسی و عمران شهر تهران
مدیر طرح : شرکت مهندسین مشاور معماری رهشهر
پیمانکار طرح و ساخت : شرکت مهندسین مشاور گنو

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

مقدمه

پژوهشگاه رویان یک نهاد عمومی غیر دولتی در بخش علوم نباروری و پزشکی تولید مثل، زیست فناوری و سلول های بنیادی بوده و در جهت توسعه علوم سلول های بنیادی، نیاز به ساخت نخستین بیمارستان سلول درمانی کشور را لازمه کار خود دانسته است.

برای تحقق این امر با همکاری اداره اوقاف و شهرداری تهران بر آن شدند تا در قبال ساخت ساختمان جدید بیمارستان و پژوهشگاه توسط معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران، زمین های کنونی پژوهشگاه رویان به شهرداری تهران واگذار شود.



مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

معرفی پروژه

پژوهشگاه رویان جهاد دانشگاهی پس از دو دهه فعالیت، اکنون بر آن است در چشم انداز، به عنوان قطب تحقیقات و فناوری و از مراجع علمی در علوم سلولهای بنیادی، پزشکی تولید مثل، زیست فناوری و پزشکی ترمیمی در تراز بین‌المللی باشد.

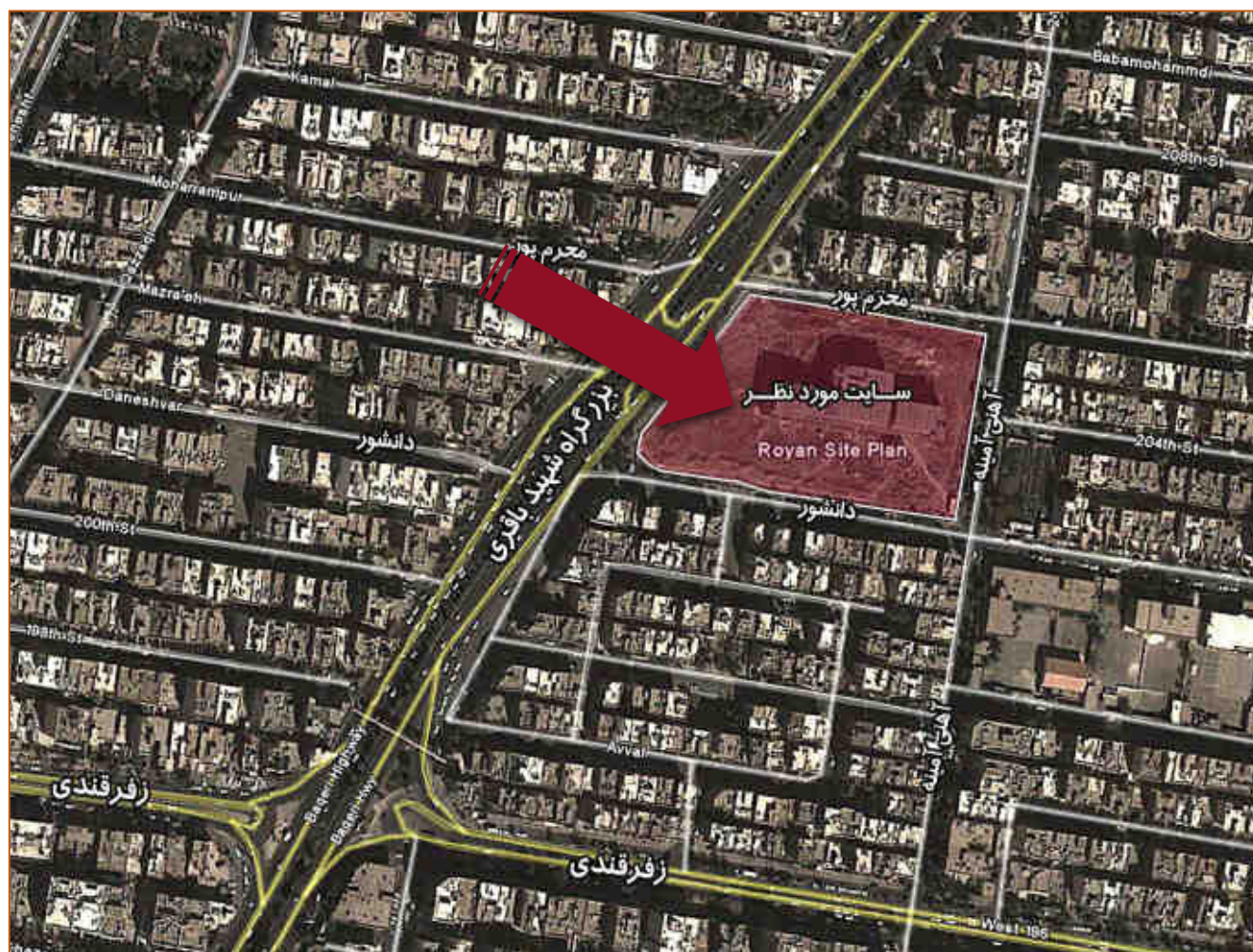
در راه تحقق این چشم انداز، پژوهشگاه مأموریت خود را در چهار محور پژوهش و توسعه علم و فناوری، آموزش و ترویج یافته‌های علمی، تجاری سازی یافته‌های پژوهشی و درمان بیماریهای صعب‌العلاج و ناباروری تعریف نموده است.



مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

مکان پروژه:

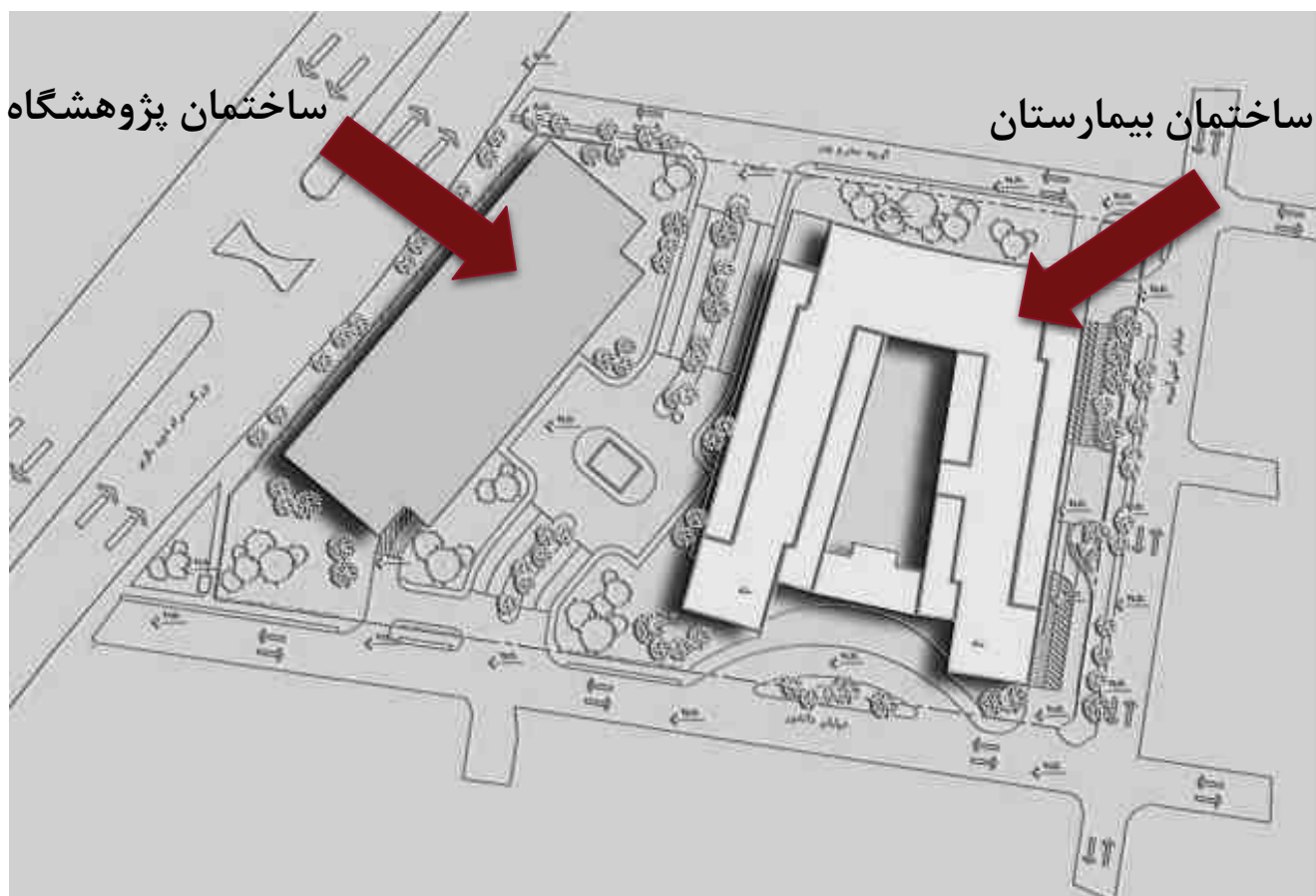
مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی پژوهشگاه رویان در زمینی به مساحت ۱۵۰۰۰ مترمربع واقع در منطقه ۴ شهرداری تهران در شرق اتوبان شهید باقری قرار گرفته است.



مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

شرح پروژه:

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی پژوهشگاه رویان در سال ۱۳۹۳ در برنامه طراحی این مهندسین مشاور قرار گرفت. بر اساس برنامه طراحی پروژه به دو ساختمان بیمارستان و پژوهشگاه تقسیم شده است.



مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

مشخصات عمومی پروژه:

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان	نام پروژه:
Roy	کد پروژه
۹۳-۳۷۴۰-۱۰۳ س ع	شماره قرارداد
۱۳۹۴/۰۵/۱۲	تاریخ ابلاغ قرارداد
۲۴ ماه	مدت پیمان اولیه
-	مدت الحاقیه
۱۳۹۳/۰۷/۲۸	تاریخ تحویل زمین
۱۳۹۴/۰۵/۱۲ (مطابق با تاریخ ابلاغ قرارداد)	تاریخ شروع
۱۳۹۶/۰۵/۱۲	تاریخ پایان قراردادی
	تاریخ پیش بینی شده اتمام پروژه
تهران-توبان شهید باقری	محل اجرا
۱,۳۳۹,۹۹۶,۰۳۲,۱۸۷ ریال	مبلغ پیمان اولیه
-	۲۵ درصد
-	مبلغ الحاقیه
فهرست بهای ابنیه سال ۱۳۹۳	فهرست بهای پایه
ضریب بالاسری: ۱,۳۸ ضریب طبقات: ۱,۰۵۷	ضرایب پیمان
-	تاریخ آخرین تمدید مجاز براساس لایحه تاخیرات پروژه
۱۳۹۷/۰۵/۱۲	تاریخ آخرین تمدید مدت قرارداد برای بیمه پروژه
پژوهشگاه رویان	بهره بردار

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

بیمارستان رویان:

ساختمان بیمارستان به مساحت تقریبی ۷۲۰۰۰ مترمربع در ۱۷ طبقه (۳ طبقه زیرزمین و ۱۳ طبقه بر روی همکف) می‌باشد که تمرکز اصلی آن بر روی پزشکی تولید مثل، سرطان، سلول درمانی و پزشکی مبتنی بر فرد می‌باشد.



مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

برنامه فیزیکی بیمارستان



بیمارستان رویان		
خلاصه برنامه فیزیکی		
ردیف	منطقه	زیربنای ناخالص (مترمربع)
۱	مراقبتی	۱۱۹۳۹
۲	درمانی	۱۴۲۸۱
۳	تشخیصی	۱۶۱۰۰
۴	پیشبینی	۱۸۶۲۰
زیربنای ناخالص		۶۰۹۳۹
ضرایب راهروهای برون بخشی، داکت های تاسیساتی ۱۷/۶٪		۱۰۷۴۸
جمع کل بدون پارکینگ		۷۱۶۸۸
پارکینگ		۳۷۳۱
جمع کل با احتساب مساحت پارکینگ		۷۴۴۰۹

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

پژوهشگاه رویان

ساختمان پژوهشگاه به مساحت تقریبی ۶۰۰۰۰ مترمربع در ۲۰ طبقه (۴ طبقه زیرزمین و ۱۵ طبقه بر روی همکف) طراحی شده است. فعالیت های ساختمان پژوهشگاه از یک سو در غالب پژوهشکده تولید مثل، پژوهشکده سلول های بنیادی، پژوهشکده مهندسی سلول و همچنین پژوهشکده علوم حیوانات آزمایشگاهی جهت تحقیقات، و از سوی دیگر بخش های آموزشی همانند دانشکده و کتابخانه جهت پرورش دانش سلولی تعریف شده است



مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

پژوهشگاه رویان

مساحت تقریبی کلی این مجموعه ۱۳۵۰۰۰ مترمربع با سطح اشغال ۸۲۰۰ مترمربع معادل ۵۴٪ می باشد.

طبقه	نام فضا	مساحت کل
هتکف	لابی ورودی، سالن کنفرانس و جزوه	۲۲۴۰
تیم ملینه	سهد کویک، غذاخوری	۲۴۱۵
اول	دانشکده	۲۴۴۰
دوم	کتابخانه	۲۴۴۰
سوم	مدیریت، پژوهشگاه	۲۴۴۰
چهارم	پژوهشکده تولید مثل	۲۴۴۰
پنجم	پژوهشکده توان سال	۲۴۴۰
ششم	پژوهشکده تولید مثل	۲۴۴۰
هفتم	آزمایشگاه خدمات مرکز	۲۴۴۰
هشتم	پژوهشکده سلول های بنیادی	۲۴۴۰
نهم	پژوهشکده سلول های بنیادی	۲۴۴۰
دهم	پژوهشکده سلول های بارز	۲۴۴۰
یازدهم	پژوهشکده سبندسی سلول	۲۴۴۰
دوازدهم	پژوهشکده سبندسی سلول	۲۴۴۰
سیزدهم	پژوهشکده سبندسی سلول	۲۴۴۰
چهاردهم	پژوهشکده علوم حیوانات از مایشگاهی	۲۴۴۰
پانزدهم	پژوهشکده علوم حیوانات از مایشگاهی	۲۴۴۰
دسترس نام		۱۲۵۰
زیوزمین ۱	تاسیسات، آنتن	۴۴۷۰
زیوزمین ۲	پارکینگ، آنتن	۴۴۷۰
زیوزمین ۳	پارکینگ، آنتن	۴۴۷۰
زیوزمین ۴	پارکینگ، آنتن	۴۴۷۰
جمع کل		۶۰۶۱۰

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

پیشرفت خدمات مهندسی

در بخش خدمات مهندسی طراحی معماری فاز یک در بخش بیمارستان و پژوهشگاه بر اساس نقطه نظرات بهره بردار نهایی به پایان رسیده است و بر اساس نقشه های تایید شده توسط بهره بردار طراحی سازه ، مکانیک و برق انجام گردید. در بخش معماری و سازه نیز در فاز دوم، طراحی و محاسبات به پایان رسیده و جهت بررسی به کارفرمای محترم و مشاور ارسال شده است.

ردیف	عنوان گزارش	پیشرفت طراحی	تصویب	
پژوهشگاه	سازه	محاسبات	100 %	
		نقشه	فونداسیون	100 %
			اسکلت	100 %
	معماری	نقشه	85 %	
		محاسبات	0 %	
		نقشه	0 %	
		محاسبات	0 %	
	برق	محاسبات	0 %	
		نقشه	0 %	
		نقشه	0 %	
بیمارستان	سازه	محاسبات	100 %	
		نقشه	فوندا سیون	100 %
			اسکلت	100 %
	معماری	نقشه	85 %	
		محاسبات	0 %	
		نقشه	0 %	
		محاسبات	0 %	
	برق	محاسبات	0 %	
		نقشه	0 %	
		نقشه	0 %	

ردیف	عنوان گزارش	پیشرفت طراحی	تصویب	
پژوهشگاه	نقشه پایه معماری	100 %	۱۳۹۳/۰۶/۲۶ - رویان	
		100 %	۱۳۹۴/۱۰/۲۹ - مدیر طرح	
		95 %	مکانیک	
		95 %	برق	
		100 %	۱۳۹۵/۰۷/۱۰ - مدیر طرح	
		100 %	نقشه های معماری	
	گزارش فاز یک	نقشه پایه معماری	100 %	۱۳۹۳/۰۶/۲۶ - رویان
		معماری	95 %	۱۳۹۵/۰۳/۲۶ - مدیر طرح
		سازه	100 %	۱۳۹۴/۰۳/۲۶ - مدیر طرح
		مکانیک	95 %	۱۳۹۵/۰۷/۱۰ - مدیر طرح
بیمارستان	مکانیک	95 %	۱۳۹۵/۰۷/۱۰ - مدیر طرح	
	برق	95 %	۱۳۹۵/۰۷/۱۰ - مدیر طرح	
	نقشه های معماری	100 %	۱۳۹۵/۰۷/۱۰ - مدیر طرح	
	نقشه های معماری	100 %	۱۳۹۵/۰۷/۱۰ - مدیر طرح	

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

پیشرفت عملیات اجرایی

درصد باقیمانده	درصد	انجام شده		برآورد نهایی*	واحد	شرح عملیات
		تجمعی	ماه جاری			
0.0%	100.0%	227965	0	227965	متر مکعب	خاکبرداری کل
0.0%	100.0%	91186	0	91186		خاکبرداری پژوهشگاه
0.0%	100.0%	136779	0	136779		خاکبرداری بیمارستان
0.0%	100.0%	9970	0	9970	متر مربع	شاتکریت کل
0.0%	100.0%	21221	0	21221	متر طول	حفاری کل
0.0%	100.0%	9084	0	9084		حفاری پژوهشگاه
0.0%	100.0%	12137	0	12137		حفاری بیمارستان
0.0%	100.0%	20241	0	20241	متر طول	تزییق کل
0.0%	100.0%	9055	0	9055		تزییق پژوهشگاه
0.0%	100.0%	11186	0	11186		تزییق بیمارستان
0.0%	100.0%	1311.97	0	1311.97	متر مکعب	اجرای بتن مگر
0.0%	100.0%	452.37	0	452.37		اجرای بتن مگر پژوهشگاه
0.0%	100.0%	859.6	0	859.6		اجرای بتن مگر بیمارستان
0.0%	100.0%	599.8	0	599.8	متر طول	اجرای زهکش
54.4%	45.6%	878080	0	1923080	کیلو گرم	اجرای آرماتوربندی فونداسیون
0.0%	100.0%	878080	0	878080		اجرای آرماتوربندی پژوهشگاه
100.0%	0.0%	0	0	1045000		اجرای آرماتوربندی بیمارستان
90.8%	9.2%	886	0	9661.3	متر مربع	اجرای عایق دیواره گود
0.0%	100.0%	138940	0	138940	کیلو گرم	اجرای آرماتور ریشه ستون و دیوار پژوهشگاه طبقه ۴-
100.0%	0.0%	0	0	172000		اجرای آرماتور ریشه ستون و دیوار بیمارستان طبقه ۳-
98.9%	1.1%	239	۰	21609.325	متر مکعب	اجرای بتن فونداسیون
97.5%	2.4%	239	۰	9855.325		اجرای بتن فونداسیون پژوهشگاه
100.0%	0.0%	0	0	11754		اجرای بتن فونداسیون بیمارستان

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

کارکرد مالی پروژه

صورت وضعیت و پیش پرداخت تا مقطع انتهای بهمن ماه ۱۳۹۶

ریال	مبالغ پیش پرداخت و صورت وضعیت تایید شده
۱۹۸،۸۵۲،۸۶۵،۲۷۹	مبلغ تجمعی صورت وضعیت شماره یازده
۱۷،۸۹۶،۷۵۷،۸۷۵	مبلغ مالیات ارزش افزوده
۱۸۷،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	پیش پرداخت
۴۰۳،۷۴۹،۶۲۳،۱۵۴	جمع کل مبالغ قابل پرداخت

کل مبالغ پرداخت شده بصورت نقدی و غیر نقدی:

ریال	جمع مبالغ منظور شده به حساب پیمانکار طرح و ساخت
۱۵۵،۲۵۸،۷۶۴،۹۹۰	مبلغ تجمعی پرداخت شده

کل مطالبات تایید شده پیمانکار طرح و ساخت:

کل مطالبات تا انتهای صورت وضعیت شماره ده برابر است با

۲۴۸،۴۹۰،۸۵۸،۱۶۴ ریال (حدود ۲۴/۸ میلیارد تومان)

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

درصد پیشرفت ریالی

درصد پیشرفت ریالی ارائه شده بر اساس مبلغ آخرین صورت وضعیت تأیید شده کارفرما می باشد و بر اساس آخرین صورت وضعیت اعلامی پیمانکار ۱۸,۶۴٪ می باشد.

میزان انحراف	درصد پیشرفت ریالی		مبلغ (میلیون ریال)			کارکرد		عنوان
	واقعی	برنامه	تایید شده رسیدگی فنی	تایید شده مشاور	ارسالی پیمانکار	دوره	شماره	
			۵۹,۹۶۹	-	۶۳,۷۵۴	۹۴/۰۷/۳۰	۱	کارکرد
			۷۹,۴۶۱	۸۱,۲۶۳	۱۰۹,۳۸۱	۹۵/۰۲/۲۵	۲	کارکرد
			۱۰۹,۳۸۶	۱۱۱,۵۲۱	۱۳۹,۳۳۴	۹۵/۰۵/۲۵	۳	کارکرد
			۱,۸۲۱	۲,۷۴۲	۲,۷۶۶	-	۱	تعدیل
			۱۲۸,۶۹۲	۱۳۳,۲۹۹	۱۵۴,۸۷۸	۹۵/۰۷/۱۱	۴	کارکرد
			۱۴۱,۷۵۱	۱۴۴,۶۲۸	۱۴۷,۲۰۶	۹۵/۰۸/۱۱	۵	کارکرد
			۱۴۹,۶۹۲	۱۵۲,۵۲۶	۱۷۲,۸۶۰	۹۵/۰۹/۱۱	۶	کارکرد
			۱۵۵,۲۴۸	۱۵۷,۸۴۵	۱۷۷,۹۰۵	۹۵/۱۰/۱۱	۷	کارکرد
%۱۷,۹۹	%۱۱,۵۸	%۲۹,۷۷	۱۶۰,۹۸۴	۱۶۵,۰۶۵	۱۸۳,۶۲۳	۹۵/۱۲/۱۱	۸	کارکرد
%۲۵,۶۷	%۱۲,۰۱	%۳۷,۹۹	۱۷۸,۱۵۵	۱۸۲,۳۰۱	۲۱۶,۶۲۲	۹۶/۰۲/۲۳	۹	کارکرد
%۲۶,۰۵	%۱۳,۳	%۴۱,۹	۱۸۳,۸۳۷	۱۹۰,۶۸۱	۲۲۵,۲۷۲	۹۶/۰۳/۲۳	۱۰	کارکرد
%۱۶,۶۳	%۱۳,۷۲	%۳۴,۴۴	۱۹۸,۸۵۳	۱۹۸,۹۸۴	۲۴۹,۸۸۴	۹۶/۱۱/۳۰	۱۱	کارکرد
%۴۴,۴۱	%۱۴,۸۳	%۵۹,۲۴						کارکرد

صورت وضعیت تجمعی

مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

خطرات احتمالی ناشی از توقف پروژه

عمق گودبرداری در این پروژه با توجه به شیب و عوارض زمین در قسمت های مختلف آن متفاوت و متوسط بین ۱۸ تا ۲۲ متر می باشد. با توجه به این که در پروژه حاضر از زمان بهره برداری دیواره های گود بیش از ۱۸ ماه گذشته است لذا طبق تعریف آیین نامه ای دیواره های گود، ناپایدار محسوب شده و احتمال ریزش گود در شرایط کنونی بسیار افزایش یافته است.

بخشی از مکاتبات مدیران ارشد سازمان مهندسی و عمران شهر تهران و معاونت وقت فنی و عمرانی شهرداری تهران در اهمیت ناپایداری گود، تأمین اعتبار لازم و تکمیل اسکلت پروژه طی یکسال گذشته در ادامه آورده شده است:

۹۵۹۰۱۶

۹۶-۱۰۰



سازمان مهندسی و عمران شهر تهران

تاریخ: ۱۳۹۶/۰۲/۲۴
 شماره: ۷۵۰۱۲۰۵۲۵۲
 پیوست:

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس جاوید تعاون محترم فنی و عمرانی شهرداری تهران
 موضوع: خطر آفرینی گود پروژه مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویتان

با سلام و احترام؛

بزرگت به نامه شماره ۱۹/۱۶۶۸ مورخ ۱۳۹۵/۱۷/۲۶ به استحضار می‌رساند آزمایش‌های فونداسیون پژوهشگاه در تاریخ ۱۳۹۶/۰۷/۲۸ آغاز و جزئیات قسمت اول آن نیز حداکثر تا ۱۳۹۶/۰۴/۰۱ انجام خواهد شد. این عمل‌ها توسط مهندس می‌باشد برای تعیین کامل گود علاوه بر انجام فونداسیون و دیوارهای حاشیه، اجرای سنگ‌ریزه پخش‌شده و پژوهشگاه، دارای سطح زیر آبروم و شوروری می‌باشد. لذا خواهشمند است در خصوص تأمین اعتبار و پشتیبانی لازم از ای طرفین فرزند شما به پیوست خلاصه گزارش تصویری وضعیت عملیات مهندسی و اجرایی پروژه رویتان را تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۶ جهت استحضار اهدا می‌گردد.

علاءالدین
 مدیر کل فنی و عمرانی شهرداری تهران

پیوست:

حداکثر تاریخ اعتبار فصل یکم از فیلد مشخصات اجرایی تصویر طرح اول ویژه مطالعه فنی و عمرانی شهر تهران جهت اطلاع
 جهت استحضار به شهر جهت و بیکری لازم
 جهت استحضار کو جهت اطلاع و بیکری لازم ✓



معاونت فنی و عمرانی

تاریخ: ۰۳/۰۹/۰۱
شماره:
پیوست: ۳۹۶/۰۲/۲۶

۱

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر شوشتری، مشاور و مدیرکل محترم دفتر شهردار تهران

موضوع: گود پروژه مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی رویان

با سلام و احترام؛

بازگشت به نامه شماره ۱۶۶۸۰۱۹ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۶ به استحضار می‌رساند پس از اتمام عملیات خاکبرداری عمیق به عمق حدود ۲۴ متر، آرماتوربندی فونداسیون بیمارستان و پژوهشگاه رویان آغاز و شن‌ریزی قسمت اول آن نیز در حال تکمیل می‌باشد. ولی برای ایمنی کامل گود علاوه بر اتمام فونداسیون و دیوارهای حائل، اجرای اسکلت بیمارستان و پژوهشگاه تا تراز صفر نیز لازم و ضروری می‌باشد. لذا خواهشمند است در خصوص تأمین نقدینگی لازم به مبلغ پنجاه میلیارد تومان مشتمل بر حدود سی میلیارد تومان مطالبات بیمانگار و حدود بیست میلیارد تومان مورد نیاز برای ادامه عملیات فوق‌الذکر تدابیر لازم را به معاونت مالی و اقتصاد شهری شهرداری تهران منعکس فرمایید. در ضمن به پیوست خلاصه گزارش از جمله گزارش تصویری وضعیت عملیات مهندسی و اجرایی پروژه رویان تا تاریخ ۱۳۹۶/۲/۲۶ جهت استحضار ایفاد می‌گردد.

علی حاجی‌پور
معاون فنی و عمرانی شهرداری تهران

رونوشت: جناب آقای دکتر گوردژی، معاون محترم مالی و اقتصاد شهری شهرداری تهران، جهت استحضار.

جناب آقای کتالیف، رئیس محترم سازمان بازرسی شهرداری تهران، جهت استحضار.

جناب آقای دهلانی، مدیرکل محترم مالی و اموال شهرداری تهران، جهت استحضار.

جناب آقای مهندس امام، مدیرعامل محترم سازمان مهندسی و عمران شهر تهران، جهت اطلاع.

مهندس مشاور گنو جهت اطلاع و پیگیری لازم



سازمان مهندسی و عمران شهر تهران

شماره: ۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰

معاون محترم فنی و عمرانی شهرداری تهران جناب آقای دکتر حاجی
موضوع: خطر آفرینی نمود پروژه احداث مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی و روان

با سلام و احترام

به استحضار می‌رساند در پروژه احداث مجتمع درمانی، تحقیقاتی و آموزشی و روانی، سیستم پایداری
موقت گودبرداری انجام شده برای احداث این مجتمع به مساحت ۱۸ الی ۲۱ متر به روش نئینگ طراحی و اجرا گردیده
است. لیکن با عنایت به اینکه از عمر سازه مذکور بیش از دو سال گذشته و طبق آیین نامه‌های مرتبط حداکثر عمر
بهره برداری از چنین سازه‌های نگهدارنده بین ۱۲ الی ۱۸ ماه تعیین گردیده، عملاً عمر بهره برداری سازه نگهدارنده پایان
یافته تلقی می‌گردد.

اکتفا به این نظر گرفتن بارش‌های اخیر و هشدارهای پیمانکار و مهندسین مشاور پروژه، منتهی به غیرقابل پیش‌بینی
بودن رفتار خاک و به منظور جلوگیری از خطرات احتمالی، پیشنهاد می‌گردد در صورت صلاحدید بر
خصوص شورای کارکنان اول از سازه‌های مطروحه توسط سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران طی نامه شماره
۱۳۳۷۰۱۳۳۲ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۱ اقدام گردید. این گزینه شامل ساخت اسکلت ساختمانهای پروژه تا حدود ۱۰ متر از سطح
خاک به عمق ۱۰ متر و بهره‌برداری از سیستم زهکشی گره می‌باشد. امر تب جهت استحضار و صدور دستور مقتضی
اقدام می‌گردد.

احسان کردکوی نوشت آبادی
مدیر فنی

دوره‌های تخصصی محترم شهری طرح‌های ویژه و نامیافته، مدیر عامل در امور HSE سازمان مهندسی و عمران شهر تهران - جناب آقای مهندس
سید کاظمی نیک‌دل
مهندس مشاور مدیریت راه‌آهن - تهران - سعید حسینی
مهندس مشاور گسترش - سعید حسینی

