



مدیریت ساخته‌ها در خدمت مدیریت ایمنی

تألیف:

دکتر بهنود برمایه ور

دانشیار و عضو هیئت علمی دانشگاه هنر

مهندس احمد ربیعی

سرشناسه	برمایه‌ور، بهنود، ۱۳۶۳ - Barmayevar, Behnood
عنوان و نام پدیدآور	مدیریت ساخته‌ها در خدمت مدیریت ایمنی/ تألیف بهنود برمایه‌ور، احمد ربیعی.
مشخصات نشر	تهران: دانشگاه هنر، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	۱۹۴ص.: مصور، جدول.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۶۵۱۳-۷۸-۲
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
موضوع	طرح‌های ساختمان‌سازی -- ایران -- مدیریت -- نمونه‌پژوهی Construction projects -- Iran -- Management -- Case studies طرح‌های ساختمان‌سازی -- ایران -- پیش‌بینی‌های ایمنی -- نمونه‌پژوهی Construction projects -- Iran -- Safety measures -- Case studies ساختمان‌سازی -- ایران -- پیش‌بینی‌های ایمنی -- نمونه‌پژوهی Building -- Iran -- Safety measures -- Case studies
شناسه افزوده	ربیعی، احمد، ۱۳۶۸
شناسه افزوده	دانشگاه هنر
رده‌بندی کنگره	TH۴۳۵
رده‌بندی دیوپی	۵/۶۹۲
شماره کتابشناسی ملی	۹۳۵۸۱۵۴
اطلاعات رکورد کتابشناسی	فیبا
نام کتاب	مدیریت ساخته‌ها در خدمت مدیریت ایمنی
تألیف	دکتر بهنود برمایه‌ور؛ دانشیار و عضو هیئت علمی دانشگاه هنر مهندس احمد ربیعی
طراح قالب جلد و صفحات	علی عبدی
صفحه‌آرایی	رامین حکیمی آرا
چاپ اول	۱۴۰۲
بها	۹۵۰۰۰ ریال
شمارگان	۱۰۰ نسخه
قطع	وزیری
شابک	ISBN: 978-600-6513-78-2 ۹۷۸-۶۰۰-۶۵۱۳-۷۸-۲
ناشر	 تهران، خیابان حافظ، خیابان شهید سرهنگ سخایی، بعد از تقاطع ۳۰ تیر، شماره ۵۶ تلفن: ۵۶۸۲ ۷۲ ۶۶ (۰۲۱) کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.
***	مسئولیت مطالب به عهده نویسنده است و لزوماً دیدگاه‌های دانشگاه هنر را منعکس نمی‌کند.

پیش‌گفتار

امروزه، به‌رغم پیشرفت‌هایی که در حوزه ساخت در کشور صورت گرفته است، توجه به مرحله پس از ساخت و دوره بهره‌برداری یا تعمیر و نگهداری و جایگاه مدیریت ساخته‌ها خاصه از منظر ایمنی به‌نسبت مغفول مانده است. در واقع، با عنایت به فراوانی ساخت‌های متنوع در کشور و نیز مسئله‌ی کوتاه بودن عمر مفید ساخته‌ها، چالش‌های بهره‌برداری صحیح، مشکلات ایمنی و ایمن‌سازی و نیز حفظ کارکردهای سرمایه‌های ملی، به‌کارگیری دانش مدیریت ساخته‌ها، به‌عنوان مفهومی به‌نسبت جدید و حرفه‌ای نوظهور، به‌ویژه برای مدیریت ایمنی کارا در ساخته‌های ساختمانی امری مهم و ضروری است. این کتاب به عنوان مکتوبی پژوهشی به این موضوع پرداخته است. بنابراین، هدف اصلی این پژوهش عبارت‌اند از: واکاوی نقش مدیریت ساخته‌ها در ارتقای مدیریت ایمنی در پروژه‌های ساختمانی در مرحله پس از ساخت و در دوره بهره‌برداری به منظور افزایش کارایی و طول عمر مفید بناها، در جهت حفظ منابع و دارایی‌ها و در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار.

در پژوهش کیفی و کاربردی حاضر، در بستر دوره فرصت مطالعاتی در جامعه و صنعت، با به‌کارگیری استراتژی نمونه موردی (هلدینگ عرش)، ابتدا بررسی موشکافانه و نظام‌مند مبانی نظری و پیشینه تحقیق به صورت مطالعه کتابخانه‌ای و اسنادی انجام شده است. بعد از آن، داده‌ها و اطلاعات از طریق مصاحبه‌های عمیق و غیرساختاریافته و با کمک مشاهده‌ها، به صورت مطالعه میدانی، گردآوری شده‌اند. سپس، داده‌های جمع‌آوری شده، با تاکید بر اشباع نظری، از طریق روش کیفی محتوایی، تحلیل شده‌اند. از این‌رو، با در نظر گرفتن کلیه محدودیت‌ها، یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مدیریت ساخته‌ها، نقش بسیار موثر و برجسته‌ای در بهبود مدیریت ایمنی در پروژه‌های ساختمانی در مرحله پس از ساخت و در دوره بهره‌برداری دارد. در نهایت، چارچوب شکل گرفته و مدنظر تحقیق کنونی در قالب پنج مقوله اصلی (ساختمان‌سازی اصولی، وضع قوانین و مقررات، فرهنگ‌سازی و آموزش، مهندسی نگهداری و مهندسی ایمنی) و بیست و شش مقوله فرعی ارائه شده است. امید است که این

کتاب بتواند گامی موثر در مسیر نهادینه کردن دانش مدیریت ساخته‌ها و نیز ارتقای مدیریت ایمنی خاصه در پروژه‌های ساختمانی بردارد.

دکتر بهنود برمایه ور

دانشیار و عضو هیئت علمی دانشگاه هنر،

دانشکده معماری و شهرسازی، گروه فناوری معماری، رشته مدیریت پروژه و ساخت

مهندس احمد ربیعی

بهار ۱۴۰۲

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات	۱
۱-۱ --- مقدمه	۳
۱-۲ --- بیان مسئله	۴
۱-۳ --- اهمیت و ضرورت تحقیق	۵
۱-۴ --- اهداف تحقیق	۷
۱-۵ --- سوالات تحقیق	۷
۱-۶ --- کلیات روش تحقیق	۷
۱-۷ --- محدوده تحقیق	۹
۱-۸ --- استفاده کنندگان از نتیجه تحقیق	۹
۱-۹ --- جمع بندی	۱۰
فصل دوم: مبانی نظری	۱۱
۲-۱ --- مقدمه	۱۳
۲-۲ --- مدیریت ساخته ها	۱۳
۲-۳ --- مدیریت ایمنی در پروژه های ساختمانی	۲۴
۲-۴ --- مدیریت ساخته ها برای مدیریت ایمنی در ساختمان ها	۳۲
۲-۵ --- جمع بندی	۳۳
فصل سوم: روش شناسی	۳۵
۳-۱ --- مقدمه	۳۷
۳-۲ --- روش تحقیق	۳۷
۳-۳ --- نمونه مورد مطالعاتی (هلدینگ عرش)	۳۸
فصل چهارم: ارائه چارچوب	۴۷
۴-۱ --- مقدمه	۴۹
۴-۲ --- مشخصات مصاحبه شوندگان	۴۹
۴-۳ --- خلاصه و جمع بندی مصاحبه ها	۵۰

۷۰	۴-۴ --- مقوله‌های مستخرج
۷۸	۴-۵ --- چارچوب ارائه شده
۷۸	۴-۶ --- جمع‌بندی
۷۹	فصل پنجم: نتیجه‌گیری
۸۱	۵-۱ --- مقدمه
۸۱	۵-۲ --- نتیجه‌گیری
۸۴	۵-۳ --- محدودیت‌ها
۸۴	۵-۴ --- پیشنهادات
۸۵	۵-۵ --- جمع‌بندی
۸۷	فهرست منابع
۹۳	پیوست ۱: برخی از پروژه‌های هلدینگ عرش
۹۵	--- پروژه‌های مسکونی
۱۱۲	--- پروژه‌های صنعتی
۱۱۵	--- پروژه‌های ویلايی
۱۲۲	--- پروژه‌های درمانی
۱۲۳	پیوست ۲: نوشتار برخی مصاحبه‌ها
۱۲۵	--- متن مصاحبه ۱
۱۳۵	--- متن مصاحبه ۳
۱۴۸	--- متن مصاحبه ۴
۱۵۸	--- متن مصاحبه ۵
۱۶۴	--- متن مصاحبه ۶
۱۷۸	--- متن مصاحبه ۷

فهرست جداول و اشکال

جداول

--- جدول ۱-۲: زیرسیستم‌های مدیریت ساخته‌ها	۱۸
--- جدول ۲-۲: سطوح مختلف مدیریت ساخته‌ها	۱۹
--- جدول ۲-۳: خدمات اصلی سخت و نرم مدیریت ساخته‌ها	۲۱
--- جدول ۲-۴: فاکتورهای موثر بر عملکرد ایمنی در پروژه‌های ساختمانی	۲۵
--- جدول ۲-۵: خطرات موجود در پروژه‌های ساختمانی	۲۶
--- جدول ۲-۶: خطرات موجود در پروژه‌های ساختمانی و ریسک آنها	۲۸
--- جدول ۲-۷: حوادث موجود در پروژه‌های ساختمانی ایران و میزان ریسک آنها	۲۹
--- جدول ۲-۸: رتبه‌بندی خطرات شناسایی شده بر مبنای میزان شدت آنها	۳۰
--- جدول ۴-۱: مشخصات مصاحبه شوندگان	۵۰
--- جدول ۴-۲: مقوله‌های اصلی و فرعی مستخرج	۷۴

اشکال

--- شکل ۱-۲: نسل‌های مدیریت ساخته‌ها	۱۵
--- شکل ۲-۲: مفهوم اصلی مدیریت ساخته‌ها	۱۶
--- شکل ۲-۳: کاربرد اینترنت اشیا در مرحله بهره‌برداری ساختمان‌ها	۳۱
--- شکل ۲-۴: کاربرد اینترنت اشیا در خانه‌های هوشمند	۳۲
--- شکل ۳-۱: شرکت‌های اصلی هلدینگ عرش	۳۸
--- شکل ۴-۱: چارچوب ارائه شده جهت بهره‌گیری از اصول مدیریت ساخته‌ها به منظور ارتقای مدیریت ایمنی در پروژه‌های ساختمانی به‌ویژه در مرحله پس از ساخت و دوره بهره‌برداری	۷۷