

بررسی و شناسایی ریسک پروژه های بلند مرتبه اداری - تجاری

شهاب شعار¹*

1- دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت ساخت، موسسه غیر انتفاعی مهر البرز
خ عراقی - خ سیف - ک نسترن - پ 2

shahab.shoar@yahoo.com

چکیده

در زمان حاضر اجرا پروژه های بلند مرتبه گذشته از این که بستر مناسب برای اجرا آنها وجود داشته باشد یا خیر به نمادی از پیشرفت در کلان شهرها تبدیل شده، از آنجایی که ضوابط مدونی در رابطه با این دست از پروژه ها در کشور موجود نمی باشد لذا بررسی ریسک های موجود از منظر تاثیر آنها بر محیط و کاربران پروژه (در دوران بهره برداری) - و ارائه راهکارها و پاسخ های بالقوه به آنها ضرورت می یابد در این پژوهش ابتدا به بررسی ویژگی های این دست از پروژه ها و منشا بروز ریسک در آنها پرداخته سپس به روش ساختار شکست ریسک، ریسک های مرتبط را شناسایی کرده و در پایان به ارائه راهکارهایی در جهت بهبود و تکمیل هر چه بیشتر ضوابط موجود در این حوزه پرداختیم

واژه های کلیدی: شناسایی ریسک، ساختار شکست ریسک، بلند مرتبه سازی، تاثیرات محیطی

1- مقدمه

ساختمان های آلومینیم و پلاسکو اولین ساختمان های بلند تهران بودند که با کاربری خدماتی در خیابان جمهوری فعلی احداث شد. به دنبال آن برج های دو قلو سامان در بلوار کشاورز فعلی با کاربری مسکونی احداث شد و پس از آن تا قبل از انقلاب چندین برج و مجموعه مسکونی بلند مرتبه دیگر نیز در تهران احداث گردید. باید خاطر نشان کرد که مطالعات مکان یابی و امکان سنجی ساختمانهای اخیر الذکر را عمدتاً سرمایه گذاران داخلی و خارجی انجام می دادند و شهر تهران فاقد طرح و برنامه جامعی برای بلند مرتبه سازی بود. جاه طلبی و گردش سرمایه داخلی و خارجی را باید از عوامل بلند مرتبه سازی در سال های گذشته دانست.

بعد از انقلاب اسلامی تا اوایل دهه هفتاد بلند مرتبه سازی در کشور متوقف گردید. موج بلند مرتبه سازی در سال های اخیر رخ داد که عمدتاً متکی بر مصوبه مورخ 69/10/24 شورای عالی معماری و شهر سازی مبنی بر تشویق بلند مرتبه سازی بود. باید اذعان کرد که این موج جدید نه به خاطر نیاز واقعی جامعه بلکه به خاطر وجود سرمایه های مالی سرگردانی بود که با حرکت آزاد و یورش خود به بازار برج سازی فرصت اندیشه و تامل را از کارشناسان و مدیران شهری سلب کرد و مصرف کنندگان برج ها را دنباله روی خود ساخت و بالطبع خساراتی از این بابت به شهر تهران تحمیل شد