

QATAR NEW GAC CONTRACT LOGISTICS FACILITY ΑΠΟ ΤΗΝ ΙΔΕΑ ΣΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ

• ΓΡΑΦΟΥΝ ΟΙ ΘΑΝΑΣΗΣ ΤΣΑΠΡΑΛΗΣ, ΓΙΩΡΓΟΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ ΚΑΙ ΝΑΝΣΥ ΚΟΥΤΣΙΑ



Η δημιουργία μιας υπερσύγχρονης κεντρικής μονάδας 3PL για την GAC Qatar στην Ζώνη Ελευθέρου Εμπορίου Ras Bufohtas, της Doha έκλεισε πρόσφατα τον κύκλο της μετά από 4 έτη λεπτομερούς και προσεκτικού σχεδιασμού από την Ανάλυση Απαιτήσεων - Οριστική Μελέτη - Δημοπράτηση έως την Αδειοδότηση και την Κατασκευή της Προσφέροντας 15,000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας αποθηκευτικών χώρων υψηλής προστιθέμενης αξίας, πυκνής αποθήκευσης VNA 7 επιπέδων και ελεγχόμενης θερμοκρασίας (-18°C έως +18°C), μελλοντική πρόβλεψη επέκτασης άλλων 6,000 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων και με περισσότερο από 3,000 τ.μ. πολυτελών γραφείων που θα φιλοξενούν στο εξής την τοπική έδρα της εταιρείας, η παρούσα εγκατάσταση αποτελεί μία σημαντική προσθήκη σε μία νευραλγική ζώνη της Εφοδιαστικής Αλυσίδας του Qatar.

Η ομάδα της IBLS, ως Μελετητής και Project Manager του Έργου, αναλαμβάνοντας την πλήρη ευθύνη σε όλα τα στάδια υλοποίησης, από την Αρχική Ιδέα έως το Project Management, το Commissioning και το Facility Maintenance, δεσμεύτηκε να φέρει εις πέρας το όραμα του πελάτη για μια επένδυση με εμπορικά και τεχνικά πλεονεκτήματα με γραφειακούς χώρους υψηλής αισθητικής, αποθηκευτικούς χώρους υψηλής αποδοτικότητας, υλικά και εξοπλισμό υψηλών προδιαγραφών από κορυφαίους διεθνείς κατασκευαστές, καινοτόμες τεχνικές κατασκευής, περιβαλλοντική πιστοποίηση Global Sustainability Assessment System (GSAS) και πρόβλεψη για ενεργειακή αυτονομία μέσω εγκατάστασης φωτοβολταϊκού συστήματος παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας σε δεύτερο χρόνο.

Στα πλαίσια της διεθνούς πρακτικής Διοίκησης Κατασκευής σημαντικών επενδυτικών πλάνων του κατασκευαστικού κλάδου, ο Project Manager

καλείται να διαχειριστεί ταυτόχρονα χρονικούς, θεσμικούς και οικονομικούς περιορισμούς στη βέλτιστη ισορροπία διατηρώντας την ποιότητα κατασκευής στο επιθυμητό από τον Κύριο του Έργου επίπεδο. Ενδεικτικά μόνο για το παρόν έργο αναφέρονται ακολούθως κάποιες από τις σημαντικότερες προκλήσεις που παρουσιάστηκαν κατά την εκτέλεσή του.

A. ΧΡΟΝΙΚΟΙ & ΘΕΣΜΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Απέναντι στο αυστηρό χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης 11 μηνών που αποτελούσε εξαιρετική προτεραιότητα για τον ΚτΕ και σε μία παγκόσμια συγκυρία εξαιρετικά δυσμενή για την εφοδιαστική αλυσίδα, τις παγκόσμιες μεταφορές και τη διαθεσιμότητα υλικών, ο Project Manager κλήθηκε να διαχειριστεί με ευελιξία και πολλές φορές να προσαρμόσει κατάλληλα τις διαθέσιμες τεχνικές λύσεις με στόχο την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου, καθώς και να διορθώνει αδιάλειπτα τον τεχνικό και χρονικό προγραμματισμό των εργασιών εντός ενός πολύ αυστηρού αδειοδοτικού πλαισίου από τις Τοπικές Αρχές (Qatar Free Zone Authority, Kahramaa - Authority for Water & Electricity, Qatar Civil Defense Department). Αξίζει να αναφερθεί για τη ρευματοδότηση της εγκατάστασης ότι η δημοπράτηση και διαχείριση της εργολαβίας διανομής για τη διασύνδεση του υποσταθμού με το δίκτυο Μέσης Τάσης της Free Zone υλοποιήθηκε και αυτή υπό την ευθύνη του ΚτΕ και τον Project Manager του έργου.

B. ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΚΟΣΤΟΥΣ - ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ

Με βασικό άξονα τον περιορισμό του κόστους κατασκευής στο ελάχιστο χωρίς ποιοτικές εκπτώσεις, το έργο ολοκληρώθηκε επιτυχώς με λιγότερο από 5% υπερσυμβατική δαπάνη λαμβάνοντας περιβαλλοντική πιστοποίηση 1-star Global Sustainability Assessment System (GSAS) (με

περιορισμό της κατανάλωσης νερού γενικής χρήσης, επιλογή κατάλληλου φυτικού υλικού και συστήματος άρδευσης χαμηλής κατανάλωσης, τοποθέτηση φωτιστικών σωμάτων χαμηλών ενεργειακών απαιτήσεων, επιλογή low VOC emitting υλικών κλπ.) και μελλοντική πρόβλεψη αναβάθμισης σε 2-star GSAS μέσω της υποδομή εγκατάστασης compact μονάδας βιολογικού καθαρισμού αστικών λυμάτων. Η εγκατάσταση ενσωματώνει επίσης καινοτόμα υλικά κτιριακού κελύφους βελτιστοποιημένων θερμο-

μονωτικών χαρακτηριστικών και σύστημα βιομηχανικής ψύξης με ταυτόχρονο έλεγχο της υγρασίας, ώστε να παρέχει τόσο χώρους με αυξημένη θερμική άνεση του χρήστη όσο και χώρους συνεχούς παρακολούθησης και ελέγχου των συνθηκών αποθήκευσης προϊόντων (A/C, θάλαμοι συντήρησης, θάλαμοι κατάψυξης) σε μια περιοχή με ιδιαίτερα αντίξοες θερμοκρασιακές και υγρασιακές συνθήκες. Τέλος, διαθέτει πρόβλεψη για δημιουργία φωτοβολταϊκού συστήματος στη στέγη του κτιρίου της αποθήκης για κάλυψη μέρους των αναγκών του σε ηλεκτρική ενέργεια. Άλλα ιδιαίτερα ποιοτικά χαρακτηριστικά του έργου αποτελούν:

- η καθολική διαχείριση ομβρίων υδάτων, η συλλογή αυτών και η διάθεσή τους στο κεντρικό δίκτυο της Free Zone,
- η επιλογή κατάλληλων συστημάτων πυρόσβεσης ανά χώρο αναφοράς (dry type sprinkler system εντός των ψυκτικών θαλάμων, in rack sprinklers στις περιοχές πυκνής αποθήκευσης, NOVEC & FM200 σε χώ-

ρους με ευαίσθητο εξοπλισμό κλπ) σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Qatar Civil Defense Department,




δίων, Υπεργολάβων που ανέλαβαν μέρος του κατασκευαστικού αντικείμενου κλπ.), καθώς και περισσότερες από 1500 επιθεωρήσεις στο πεδίο, ώστε να επιβεβαιώσει τη συμμόρφωση των εργασιών με τις σχετικές προεγκρίσεις και προδιαγραφές του έργου ενόψει των μηνιαίων πιστοποιήσεων εργασιών του Γενικού Εργολάβου.

Δ. ΥΓΕΙΑ, ΑΣΦΑΛΕΙΑ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Από την εκτέλεση ενός σύγχρονου έργου υψηλών προδιαγραφών δεν θα μπορούσε φυσικά να απουσιάζει ο έλεγχος και η διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων, της περιουσίας και του περιβάλλοντος που αποτελεί στρατηγικό προσανατολισμό τόσο του ΚιΕ όσο και της IBLS. Με περισσότερο από 1,4 εκατομμύρια ώρες εργασίας, το έργο ολοκληρώθηκε με μηδενικά LTI (Lost Time Incident), αποτέλεσμα διαρκούς και επίμονου ελέγχου τήρησης των μέτρων προστασίας επί του εργοταξίου, επαναλαμβανόμενων safety inductions, σύνταξης και παρακολούθησης Αναφορών Risk Assessment για το σύνολο των εργασιών και μηνιαίες αναφορές του Γενικού Εργολάβου επί των στατιστικών HSSE.

Συνοψίζοντας, η επιτυχία ενός κατασκευαστικού έργου δεν μπορεί παρά να ορίζεται πολυεπίπεδα με χρονικούς, ποιοτικούς και οικονομικούς όρους, με συμμόρφωση προς τους θεσμικούς περιορισμούς και σεβασμό προς τις περιβαλλοντικές δεσμεύσεις που επιβάλλουν οι ανάγκες του σύγχρονου κατασκευαστικού κλάδου.

Η συνολική ανάληψη ευθύνης από την ιδέα έως την υλοποίηση και η εφαρμογή της εν λόγω μεθοδολογίας αποτέλεσε για το παρόν και δύναται να αποτελέσει για οποιοδήποτε άλλο επενδυτικό σχέδιο ικανή και αναγκαία συνθήκη για την εξασφάλιση της επιτυχίας του, την πολλαπλάσια αύξηση της εμπορικής του αξίας και την μακροχρόνια απόδοση στον ΚιΕ του μέγιστου τεχνικού, οικονομικού και λειτουργικού οφέλους. 



- η χρήση αυτοματισμών για τη διασύνδεση της πυρανίχνευσης με τις βιομηχανικές θύρες, τις αεροκουρτίνες, τις κουπόλες αποκαπνισμού της στέγης κλπ.
- η χρήση υποδαπέδιων αντιστάσεων ως αντιπαγωγική διάταξη για το βιομηχανικό δάπεδο υψηλής επιπεδότητας VNA DM1 των ψυκτικών θαλάμων

Γ. QUALITY ASSURANCE / QUALITY CONTROL

Κατά την εκτέλεση του έργου ο Project Manager ολοκλήρωσε περισσότερες από 700 προεγκρίσεις εγγράφων του Γενικού Εργολάβου (προτεινόμενων υλικών και μεθόδων εγκατάστασης, κατασκευαστικών σχε-



► Ο **Θανάσης Τσαπραλής** είναι Αρχιτέκτων Μηχανικός IBLS



► Ο **Γιώργος Μωραΐτης** είναι Μηχανολόγος Μηχανικός IBLS



► Η **Νάνσυ Κούτσια** είναι Πολιτικός Μηχανικός IBLS

