

## پیوست شماره (۲)

« برنامه زمان بندی انجام خدمات مشاوره مطالعات شناخت،  
آسیب شناسی، طرح مرمت و احیای هتل قدیم رامسر »

ردیف	عنوان	شرح خدمات	زمان انجام کار(روز)
۱	مرحله اول-بخش اول؛ مطالعات پایه و شناخت وضع موجود	بازبینی و بازنگری طرح های مطالعاتی، طرح های مصوب و طرح های مرمت پیشین انجام شده در خصوص بنا	
۲		بررسی سوابق مرمتی بنا، شامل کلیه مداخلات، تعمیرات، دخل و تصرف های کالبدی در عرصه و حریم بنا و نقد فنی اقدامات	
۳		مطالعات پیش نیاز، گردآوری مدارک پایه و مطالعات رفع خطر: -بازدید میدانی از بنا توسط کارشناسان متخصص و انجام مطالعات اولیه بر روی بنا و بررسی کلیه آسیب های تاثیرگذار در بنا -ارائه راهکارهای رفع خطر در موارد لازم به صورت گزارش و نقشه	
۴		مستندسازی جامع مجموعه: جمع آوری اسناد مکتوب و شفاهی قابل استناد، تصاویر هوایی، تصاویر تاریخی و کلیه مدارک مرتبط با بنا	
۵		مطالعه بستر شکل گیری مجموعه (شناخت حوزه فراگیر): -جغرافیا و اقلیم: موقعیت استقرار، اقلیم، ساختار زمین شناسی، پهنه بندی زلزله، وضعیت آب ها، قنات ها، پوشش گیاهی و ... -جغرافیای تاریخی: ابعاد و تحولات تاریخی منطقه استقرار بنا	
۶		مطالعات تاریخی: مطالعات تاریخی اجمالی جهت تدقیق بانیان و سازندگان، دوره های توسعه و بازه های زمانی آن	
۷		بررسی ساختار معماری و شناخت کالبدی- فضایی مجموعه: - معرفی توصیف و تحلیل معماری بنا و بررسی ساختار فضایی و شناخت عناصر معماری	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بررسی و شناخت تزئینات وابسته به معماری</li> <li>- بررسی جزئیات معماری بکار رفته در معماری بنا</li> </ul>		
	<p>بررسی ساختار سازه‌ای بنا:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- شناخت بستر بنا و ویژگی های زمین شناختی</li> <li>- شناخت نظام پی ساختی، عناصر باربر قائم و افقی</li> <li>- بررسی تکنیک‌های ساخت بنا و شواهد تغییرات سازه‌ای</li> </ul>	۸	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سونداژ و مطالعات مصالح شناسی، انجام آزمایشات لازم (XRD, XRF, SEM)، مغزه گیری و انجام آزمایش مقاومت برش ملات و ... و تحلیل نتایج آزمایشات (هزینه انجام کلیه آزمایشات لازم بر عهده کارفرمای محترم است).</li> </ul>	۹	
	<p>بررسی تاسیسات بنا:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- تاسیسات مکانیکی شامل؛ شناسایی سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی در وضع موجود بنا، شناسایی سیستم دفع آبهای سطحی، شناسایی سیستم دفع فاضلاب</li> <li>- تاسیسات الکتریکی و الکترونیکی شامل؛ بررسی منابع الکتریکی- برق، بررسی سیستم الکتریکی و برق‌رسانی مجموعه، بررسی سیستم مخابراتی ( در صورت وجود)</li> </ul>	۱۰	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>آسیب شناسی محیطی (رابطه بافت با مجموعه):</li> <li>- همجواری‌ها و آسیب‌های آن</li> <li>- ترافیک و دسترسی‌ها</li> <li>- حذف و الحاقات در مورد عناصر بافت تاریخی</li> </ul>	۱۱	
	<p>آسیب شناسی معماری: آسیب شناسی فضا (حذف و الحاق جزئیات (عناصر معماری) و تزئینات وابسته به معماری</p>	۱۲	مرحله اول - بخش دوم؛
	<p>آسیب شناسی سازه: آسیب‌های نظام پی، عناصر باربر عمودی و افقی</p>	۱۳	آسیب‌شناسی و آسیب‌نگاری
	<p>آسیب شناسی تاسیسات: آسیب‌های تاسیسات مکانیکی و الکتریکی</p>	۱۴	
	<p>آسیب‌های محوطه:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- آسیب‌های گیاهی (SOFT)</li> </ul>	۱۵	

	- آسیب‌های ابنیه و تاسیساتی (HARD)		
	الف) ارزیابی ارزش‌ها و پتانسیل‌سنجی: - ارزیابی ارزش‌ها - پتانسیل‌های موجود در بنا	مرحله دوم- بخش اول- مبانی نظری مداخلات مرمتی و تدوین طرح احیاء	۱۶
	ب) بررسی اسناد فرادست بین‌المللی و ملی		۱۷
	ج) تعیین استراتژی‌ها و راهبردهای مداخلاتی: - چشم‌انداز طرح مرمت و احیا و اهداف آن - راهبردهای عمومی طرح مرمت و احیا - سیاست‌های راهبردی		۱۸
	د) مشخص نمودن محدوده و میزان مداخلات: - تبیین استراتژی مداخله در فضا (حذف و الحاقات) - تبیین استراتژی مداخله در تزئینات - تبیین استراتژی مداخله در جزئیات معماری - تبیین استراتژی مداخله در ساختار سازه‌ای - تبیین استراتژی مداخلات تاسیساتی - تبیین استراتژی مداخله در محوطه		۱۹
	ه) طرح احیاء - شناسایی استعدادهای فضایی بنا و امکان‌سنجی فضایی - تهیه برنامه فیزیکی و انطباق آن بر کالبد ساختمان - مشخص نمودن کاربری‌ها - ارائه طرح جامع کاربری براساس برنامه فیزیکی		۲۰
	نقشه اصلاح ساختار فضایی (تعیین تکلیف حذف و الحاقات)	مرحله دوم- بخش دوم- طرح مرمت معماری	۲۱
	گزارش و نقشه‌های معماری شامل پلان‌ها، نماها، مقاطع		۲۲
	گزارش و نقشه‌های مقدماتی مرمت جزئیات معماری		۲۳
	گزارش و نقشه‌های مقدماتی مرمت تزئینات		۲۴
	معرفی ارزیابی و ارائه پیشنهادها مداخلات سازه‌ای	مرحله دوم- بخش سوم- طرح مرمت سازه (استحکام بخشی و مرمت ساختار بنا)	۲۵
	تهیه استراتژی مداخلات سازه‌ای در مورد آسیب‌های بالفعل و بالقوه		۲۶
	تبیین و گسترش گزینه منتخب		۲۷

	ارائه طرح فاز یک استحکام بخشی سازه بنا و ارائه پیشنهاد مداخلات		۲۸
	بررسی نیازسنجی تاسیساتی بنا در هر دو سطح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی	مرحله دوم-بخش چهارم- طراحی تاسیسات	۲۹
	بررسی آلترناتیوهای تاسیساتی (مکانیکی و الکتریکی)		۳۰
	تبیین و گسترش گزینه منتخب (مکانیکی و الکتریکی)		۳۱
	ارائه طرح محوطه سازی شامل کفسازی، باغچه بندی، حوض و آبنما، جداره ها و ... (Hard Landscape)	مرحله دوم-بخش پنجم- طراحی محوطه	۳۲
	ارائه طرح کاشت (Soft Landscape)		۳۳
	ارائه نقشه های مورد نیاز در جهت رفع آسیبهای بنا (آسیب تزئینات، جزئیات و ...)	مرحله سوم- بخش اول- طراحی فاز دو- طرح مرمت معماری (براساس طرح احیا و نقشه های تأیید شده فاز یک)	۳۴
	ارائه کلیه نقشه های اجرایی طرح مرمت معماری شامل پلان های مبلمان، اندازه گذاری، تیپ بندی درب و پنجره ها، نماها و برش های لازم، بزرگنمایی ها (در هر سه بخش پلان، نما و مقاطع) و کلیه جزئیات اجرایی لازم		۳۵
	تهیه تصاویر سه بعدی از بنا		۳۶
	تهیه نقشه های اجرایی رفع آسیب پی ها واحداث پی ها وشناژهای لازم براساس فاز ۱	مرحله سوم- بخش دوم- طراحی فاز دو- طرح مرمت سازه	۳۸
	تهیه نقشه های اجرایی رفع آسیب عناصر باربر عمودی و استحکام بخشی براساس مفاهیم طرح فاز ۱		۳۹
	تهیه نقشه های اجرایی رفع آسیب عناصر باربر افقی و استحکام بخشی براساس مفاهیم طرح فاز ۱		۴۰
	تهیه نقشه های اجرای سازه و مقاوم سازی ثقلی بنا		۴۱
	تاسیسات مکانیکی شامل؛ طراحی و تهیه پلانهای سیستم سرمایش و گرمایش ، طراحی و تهیه پلانهای سیستم آبرسانی، سیستم فاضلاب، سیستم اطفاء حریق، سیستم آبهای سطحی		مرحله سوم- بخش سوم- طراحی فاز دو- طراحی تاسیسات بنا
	تاسیسات الکتریکی شامل؛ برآورد اولیه بار کل مجموعه ، تعیین محل استقرار تابلوهای برق ، تعیین مسیر کابلهای اصلی، سیستم روشنایی، توزیع نیرو، تلفن، تابلوهای برق		۴۳

	فرعی و اصلی ، ارائه نقشه های رایزر دیاگرام یا inter connection ، طراحی سیستم های ایمنی شامل برق گیر و اتصال زمین، طراحی سیستم های الکترونیکی (اعلام حریق ، صوتی، تصویری، کنترل)		
۴۴	ارائه نقشه های دقیق و اجرایی سیویل و شیب بندی محوطه جهت اجرای طرح محوطه سازی لازم شامل کفسازی، باغچه ها، آب نماها و ... و ارائه طرح کاشت دقیق	مرحله سوم- بخش چهارم- طراحی فاز دو- طراحی محوطه	
۴۵	تهیه متره و برآورد کلیه اقدامات پیشنهادی در زمینه سایت، معماری، سازه و تاسیسات	مرحله سوم: بخش پنجم - متره و برآورد انجام طرح و فازبندی عملیات اجرایی	
۴۶	فاز بندی عملیات اجرایی و پیشنهاد برنامه زمان بندی		
۴۷	تهیه اسناد مناقصه در هر مرحله از کار جهت انتخاب پیمانکار بخش های مختلف اجرایی مطابق با نظرات کارفرما و مشاوره حسب نیاز کارفرما در این خصوص		
۴۸	تعیین حریم بنا شامل تعیین حریم فنی، حریم کاربردی، حریم منظر، حریم کیفی و کمی بنا	مرحله سوم: بخش ششم - مرحله پایانی	
۴۹	تعیین، تعریف و بازبینی (در صورت وجود حریم قبلی) حدود و ثغور حرائم و ضوابط هر کدام در قالب مجموعه ضوابط حفاظتی بنا		

ارائه برنامه زمان بندی کلی پروژه به روش CPM :