

## پيوسٽ شماره (۱)

« شرح خدمات انجام خدمات مشاوره مطالعات شناخت،  
آسيب شناسی، طرح مرمت و احیاء هتل قدیم رامسر »

## مرحله اول

### ۱- بخش اول: مطالعات پایه و شناخت وضع موجود

۱-۱- بازبینی و بازنگری طرح های مطالعاتی، طرح های مصوب و طرح های مرمت پیشین انجام شده در خصوص بنا

۱-۲- بررسی سوابق مرمتی بنا، شامل کلیه مداخلات، تعمیرات، دخل و تصرف های کالبدی در عرصه و حریم بنا و نقد فنی اقدامات

۱-۳- مطالعات پیش نیاز، گردآوری مدارک پایه و مطالعات رفع خطر:

۱-۳-۱- بازدید میدانی از بنا توسط کارشناسان متخصص و انجام مطالعات اولیه بر روی بنا و بررسی کلیه آسیب های تاثیرگذار در بنا

۱-۳-۲- ارائه راهکارهای رفع خطر در موارد لازم به صورت گزارش و نقشه

۱-۴- مستندسازی جامع مجموعه: جمع آوری اسناد مکتوب و شفاهی قابل استناد، تصاویر هوایی، تصاویر تاریخی و کلیه مدارک مرتبط با بنا

۱-۵- مطالعه بستر شکل گیری مجموعه (شناخت حوزه فراگیر):

۱-۵-۱- جغرافیا و اقلیم: موقعیت استقرار، اقلیم، ساختار زمین شناسی، پهنه بندی زلزله، وضعیت آب ها، قنات ها، پوشش گیاهی و ...

۱-۵-۲- جغرافیای تاریخی: ابعاد و تحولات تاریخی منطقه استقرار بنا

۱-۶- مطالعات تاریخی: مطالعات تاریخی اجمالی جهت تدقیق بنیان و سازندگان، دوره های توسعه و بازه های زمانی آن

۱-۷- بررسی ساختار معماری و شناخت کالبدی- فضایی مجموعه:

۱-۷-۱- معرفی توصیف و تحلیل معماری بنا و بررسی ساختار فضایی و شناخت عناصر معماری

۱-۷-۲- بررسی و شناخت تزئینات وابسته به معماری

۱-۷-۳- بررسی جزئیات معماری بکار رفته در معماری بنا

۱-۸- بررسی ساختار سازه های بنا:

۱-۸-۱- شناخت بستر بنا و ویژگی های زمین شناختی

۱-۸-۲- شناخت نظام پی ساختی، عناصر باربر قائم و افقی

۱-۸-۳- بررسی تکنیک های ساخت بنا و شواهد تغییرات سازه ای

۱-۸-۴- 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).

۱-۹- بررسی تاسیسات بنا:

۱-۹-۱- تاسیسات مکانیکی شامل؛ شناسایی سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی در وضع موجود بنا، شناسایی سیستم دفع آبهای سطحی، شناسایی سیستم دفع فاضلاب  
۱-۹-۲- تاسیسات الکتریکی و الکترونیکی شامل؛ بررسی منابع الکتریکی- برق، بررسی سیستم الکتریکی و برق‌رسانی مجموعه، بررسی سیستم مخابراتی (در صورت وجود)

## ۲- بخش دوم: آسیب‌شناسی و آسیب‌نگاری

۱-۲- آسیب شناسی محیطی (رابطه بافت با مجموعه):  
۱-۱-۲- همجواری‌ها و آسیب‌های آن  
۲-۱-۲- ترافیک و دسترسی‌ها  
۳-۱-۲- حذف و الحاقات در مورد عناصر بافت تاریخی  
۲-۲- آسیب شناسی معماری: آسیب شناسی فضا (حذف و الحاق)، جزئیات (عناصر معماری) و تزئینات وابسته به معماری  
۳-۲- آسیب شناسی سازه: آسیب‌های نظام پی، عناصر باربر عمودی و افقی  
۴-۲- آسیب شناسی تاسیسات: آسیب‌های تاسیسات مکانیکی و الکتریکی  
۵-۲- آسیب‌های محوطه:  
۱-۵-۲- آسیب‌های گیاهی (SOFT)  
۲-۵-۲- آسیب‌های ابنیه و تاسیساتی (HARD)

## مرحله دوم

### ۳- بخش اول: مبانی نظری مداخلات مرمتی و تدوین طرح احیاء

۱-۳- ارزیابی ارزش‌ها و پتانسیل‌سنجی:  
۱-۱-۳- ارزیابی ارزش‌ها  
۲-۱-۳- پتانسیل‌های موجود در بنا  
۲-۳- بررسی اسناد فرادست بین المللی و ملی  
۳-۳- تعیین استراتژی‌ها و راهبردهای مداخلاتی:  
۱-۳-۳- چشم انداز طرح مرمت و احیا و اهداف آن  
۲-۳-۳- راهبردهای عمومی طرح مرمت و احیا  
۳-۳-۳- سیاست‌های راهبردی  
۴-۳- مشخص نمودن محدوده و میزان مداخلات:  
۱-۴-۳- تبیین استراتژی مداخله در فضا (حذف و الحاقات)  
۲-۴-۳- تبیین استراتژی مداخله در تزئینات  
۳-۴-۳- تبیین استراتژی مداخله در جزئیات معماری  
۴-۴-۳- تبیین استراتژی مداخله در ساختار سازه ای

۳-۴-۵- تبیین استراتژی مداخلات تاسیساتی

۳-۴-۶- تبیین استراتژی مداخله در محوطه

۳-۵-۵- طرح احیاء

۳-۵-۱- شناسایی استعدادهای فضایی بنا و امکان سنجی فضایی

۳-۵-۲- تهیه برنامه فیزیکی و انطباق آن بر کالبد ساختمان

۳-۵-۳- مشخص نمودن کاربری فضاها

۳-۵-۴- ارائه طرح جامع کاربری براساس برنامه فیزیکی

#### ۴- بخش دوم: طرح مرمت معماری

۴-۱- نقشه اصلاح ساختار فضایی (تعیین تکلیف حذف و الحاقات)

۴-۲- گزارش و نقشه‌های معماری شامل پلان ها، نماها، مقاطع

۴-۳- گزارش و نقشه‌های مقدماتی مرمت جزئیات معماری

۴-۴- گزارش و نقشه‌های مقدماتی مرمت تزئینات

#### ۵- بخش سوم: طرح مرمت سازه (استحکام بخشی و مرمت ساختار بنا)

۵-۱- نقشه اصلاح ساختار فضایی (تعیین تکلیف حذف و الحاقات)

۵-۲- معرفی ارزیابی و ارائه پیشنهادهای مداخلات سازه‌ای

۵-۳- تهیه استراتژی مداخلات سازه‌ای در مورد آسیب های بالفعل و بالقوه

۵-۴- تبیین و گسترش گزینه منتخب

۵-۵- ارائه طرح فاز یک استحکام بخشی سازه بنا و ارائه پیشنهاد مداخلات

#### ۶- بخش چهارم: طراحی تاسیسات

۶-۱- بررسی نیازسنجی تاسیساتی بنا در هر دو سطح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی

۶-۲- بررسی آلترناتیوهای تاسیساتی (مکانیکی و الکتریکی)

۶-۳- تبیین و گسترش گزینه منتخب (مکانیکی و الکتریکی)

#### ۷- بخش پنجم: طراحی محوطه

۷-۱- ارائه طرح محوطه سازی شامل کفسازی، باغچه‌بندی، حوض و آبنما، جداره‌ها و ... (Hard Landscape)

۷-۲- ارائه طرح کاشت (Soft Landscape)

#### مرحله سوم

۸- بخش اول: طراحی فاز دو- طرح مرمت معماری (براساس طرح احیا و نقشه‌های تأیید شده فاز

یک)

۸-۱- ارائه نقشه های مورد نیاز در جهت رفع آسیبهای بنا (آسیب تزئینات، جزئیات و ...)

۸-۲- ارائه کلیه نقشه‌های اجرایی طرح مرمت معماری شامل پلان‌های مبلمان، اندازه‌گذاری، تیپ بندی درب و پنجره‌ها، نماها و برش‌های لازم، بزرگنمایی‌ها (در هر سه بخش پلان، نما و مقاطع) و کلیه جزئیات اجرایی لازم  
۸-۳- تهیه تصاویر سه بعدی از بنا

#### ۹- بخش دوم: طراحی فاز دو- طرح مرمت سازه

- ۹-۱- تهیه نقشه‌های اجرایی رفع آسیب پی‌ها و واحداث پی‌ها و شناژهای لازم براساس فاز ۱
- ۹-۲- تهیه نقشه‌های اجرایی رفع آسیب عناصر باربر عمودی و استحکام بخشی براساس مفاهیم طرح فاز ۱
- ۹-۳- تهیه نقشه‌های اجرایی رفع آسیب عناصر باربر افقی و استحکام بخشی براساس مفاهیم طرح فاز ۱
- ۹-۴- تهیه نقشه‌های اجرای سازه و مقاوم سازی ثقلی بنا

#### ۱۰- بخش سوم: طراحی فاز دو- طراحی تاسیسات بنا

- ۱۰-۱- 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
- ۱۰-۲- تاسیسات الکتریکی شامل؛ برآورد اولیه بار کل مجموعه، تعیین محل استقرار تابلوهای برق، تعیین مسیر کابل‌های اصلی، سیستم روشنایی، توزیع نیرو، تلفن، تابلوهای برق فرعی و اصلی، ارائه نقشه‌های رایزر دیاگرام یا inter connection، طراحی سیستم‌های ایمنی شامل برق گیر و اتصال زمین، طراحی سیستم‌های الکترونیکی (اعلام حریق، صوتی، تصویری، کنترل)

#### ۱۱- بخش چهارم: طراحی فاز دو- طراحی محوطه

ارائه نقشه‌های دقیق و اجرایی سیویل و شیب بندی محوطه جهت اجرای طرح محوطه سازی لازم شامل کفسازی، باغچه‌ها، آب نماها و ... و ارائه طرح کاشت دقیق

#### ۱۲- بخش پنجم: طراحی فاز دو- متره و برآورد انجام طرح و فاز بندی عملیات اجرایی

- ۱۲-۱- تهیه متره و برآورد کلیه اقدامات پیشنهادی در زمینه سایت، معماری، سازه و تاسیسات
- ۱۲-۲- فاز بندی عملیات اجرایی و پیشنهاد برنامه زمان بندی
- ۱۲-۳- تهیه اسناد مناقصه در هر مرحله از کار جهت انتخاب پیمانکار بخش‌های مختلف اجرایی مطابق با نظرات کارفرما و مشاوره حسب نیاز کارفرما در این خصوص

#### ۱۳- بخش ششم: طراحی فاز دو- مرحله پایانی

- ۱۳-۱- تهیه تعیین حریم بنا شامل تعیین حریم فنی، حریم کاربردی، حریم منظر، حریم کیفی و کمی بنا
- ۱۳-۲- تهیه تعیین، تعریف و بازبینی (در صورت وجود حریم قبلی) حدود و ثغور حریم و ضوابط هر کدام در قالب مجموعه ضوابط حفاظتی بنا