

زائر سرای همایاره معصوم (ع)

برآورد اولیه



استودیو طراحی و معماری
So7studio.ir

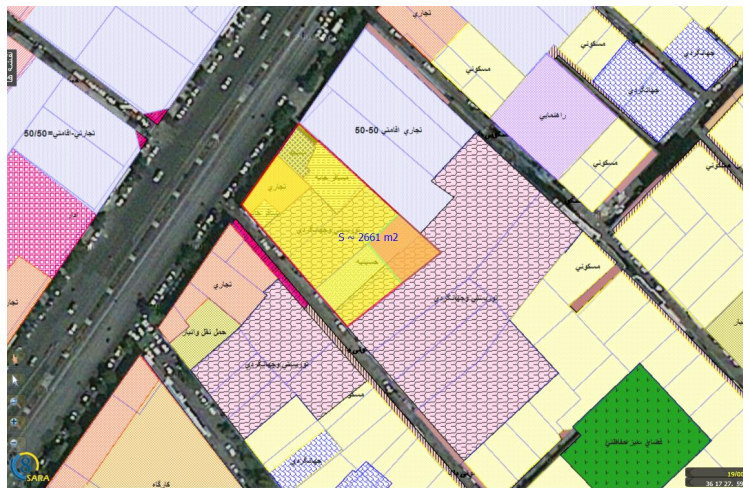
زائر سرای چهارده معصوم (ع)

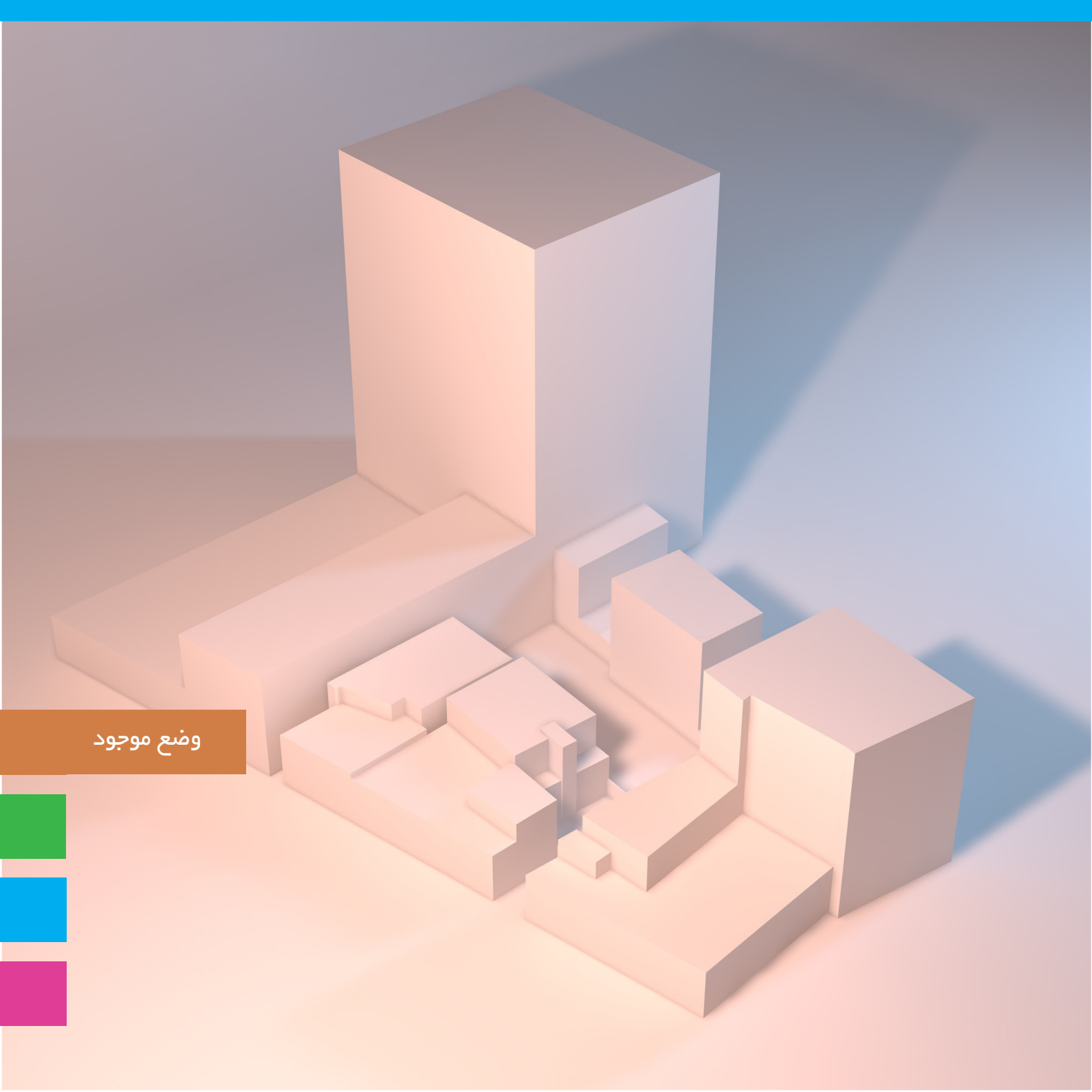
برآورد اولیه

زمین موقوفه زائر سرای چهارده معصوم به مساحت تقریبی کمی بیش از ۷۰۰ مترمربع با فاصله‌ای اندک در کنار خیابان امام رضا (ع) مشهد مقدس و جنب ساختمان بلندمرتبه هتل درویشی قرار دارد. به دلیل عرض کم کوچه عبوری قطعه زمین و نیز عرض قطعه زمین موقوفه، امکان تلفیق دو کاربری کاملاً مجزا با رعایت دسترسی ها و حریم‌های هر کدام در زمین فعلی به خوبی وجود ندارد. از سوی دیگر قطعه زمین‌های مجاور زمین موقوفه علاوه بر آن که از موقعیت خوبی برخوردار هستند در صورت تلفیق و تجمیع با قطعه فعلی می‌توانند به یک ساختمان کامل در حاشیه خیابان امام رضا (ع) و در نسبت خوبی با حرم مطهر منجر شوند.

در نتیجه طرح بلندمدت پیشنهادی برای زائر سرای بزرگ چهارده معصوم (ع) لازم است به طوری تعریف شود تا در هر مرحله از محدودیت‌ها و استعداد های زمین بهترین استفاده را نماید. به این ترتیب مقرر شد تا در مرحله نخست با در نظر گرفتن تنها زمین زائر سرا، یک کاربری خاص در آن طراحی و پیاده‌سازی شود و تلفیق کاربری‌های بعدی تنها در صورت الحاق قطعه زمین‌های مجاور به زمین فعلی و بسط مجموعه در راه رسیدن به الگوی درازمدت خود صورت پذیرد.

به جز زمین موقوفه مجموعه قطعاتی که در این طرح دراز مدت مورد نظر و توجه هستند، دو قطعه زمین شمال غربی زمین موقوفه، مسجد حجت و کوچه مجاور آن و در فازهای آتی دو قطعه زمین جنوب شرقی می‌باشند. این قطعات با الگوی کاربری خاصی که در آینده می‌توانند در نسبت با فضای کافی شاپ درویشی و ساختمان‌های تجاری حاشیه خیابان امام رضا (ع) داشته باشند، منجر به یک بلوک بزرگ شهری با کاربری تعریف شده واحد می‌شوند که می‌تواند ذیل اهداف بزرگ و درازمدت زائر سرای چهارده معصوم (ع) قرار شوند.



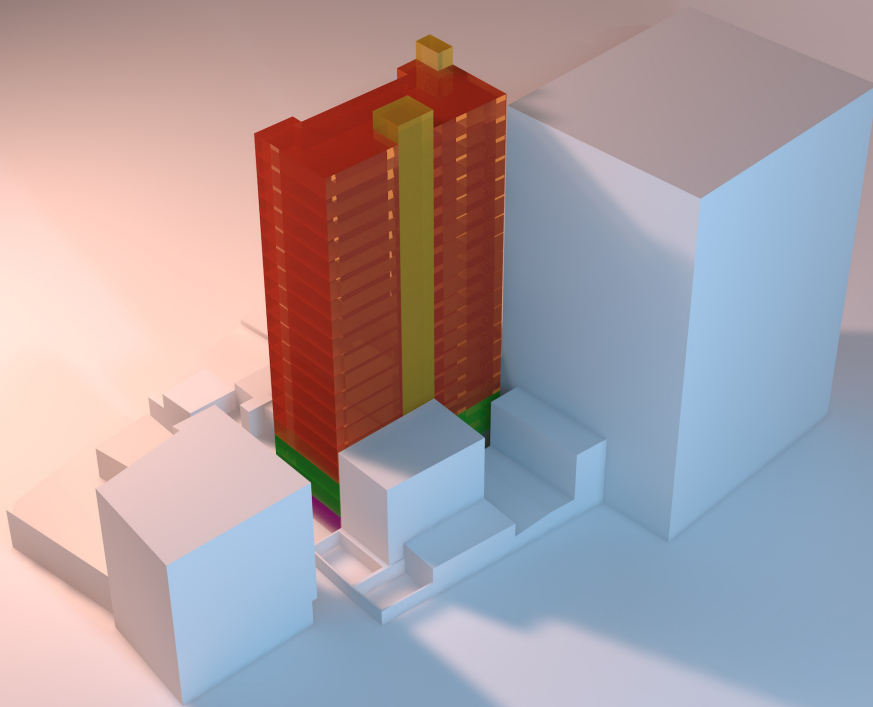


وضع موجود



زائر سرای چهارده معصوم (ع)

برآورد اولیه



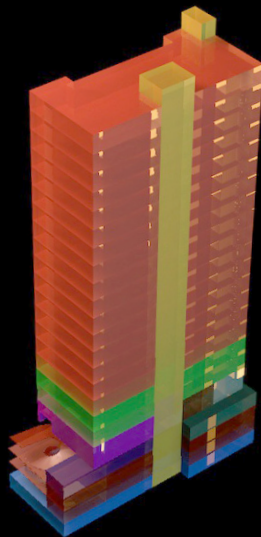
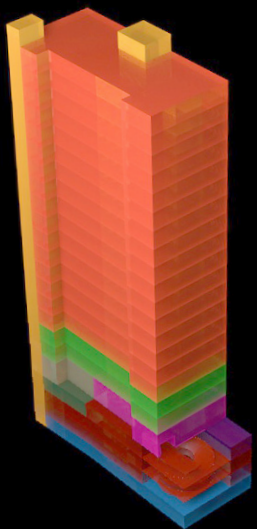
مرحله اول عبارت است از ساخت یک بنای ۲۱ طبقه به صورت ۱۶ تراز ارتفاعی روی هم کف که به کل به کاربری اقامتی اختصاص خواهد داشت. در این مرحله از مهم‌ترین چالش‌های کلی پروژه تامین پارکینگ مورد نیاز، ضوابط بلندمرتبه سازی و دسترسی‌های ارتفاعی و سطحی مورد نیاز است.

از تصمیم‌گیری‌های کلان مورد نظر در طراحی این مرحله، تامین پارکینگ با ظرفیت حداکثر ۲۵ پارکینگ به منظور رعایت قوانین مربوط به عرض ورودی پارکینگ‌ها و تثبیت عرض ۳,۵ متری برای آن به منظور صرفه‌جویی در فضا است.

هم‌چنین در نظر گرفته شده است که رستوران و برخی فضاهای خدماتی عمومی می‌تواند در سه تراز هم کف و اول و دوم که کاربری‌های جمعی حسینه مذهبی دارند به صورت تلفیقی و حساب شده پاسخ‌دهی شود تا حداکثر استفاده از فضاهای موجود شود.

نورگیری حداکثری با استفاده از امکانات سایت و رعایت قوانین از دیگر راه‌بردهای مورد نظر در این مرحله است. بر این مبنا در چند جناح زمین فاصله‌گیری‌های منطقی توده از عرصه فعلی زمین لازم به نظر می‌رسد. تراز منفی چهار ساختمان در این مرحله به یک مجموعه آبی تفریحی تبدیل می‌شود.

در این مرحله در ترازهای منفی، تراز منفی چهار به فضای آبی، منفی دو و سه به پارکینگ و انبار و منفی یک به آتش‌پزخانه، تاسیسات و رختشوی‌خانه اختصاص دارد.



مسیر ارتباطی عمودی فرعی

مسیر ارتباطی عمودی اصلی

چهارده تراز ارتفاعی
واحدهای اقامتی

دو تراز
ارتفاعی
حسینیه
مذهبی و
فضای جمعی

همکف با ارتفاع
مضاعف اداری،
لابی، نمازخانه،
سرویس‌های عمومی
و ...

مرحله اول

زائر سرای چهارده معصوم (ع)

برآورد اولیه

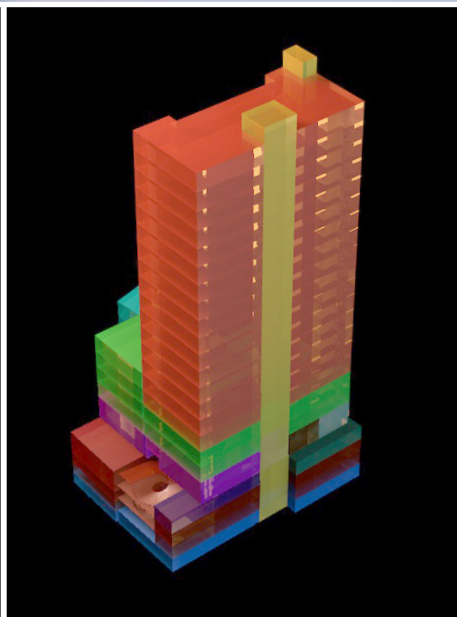
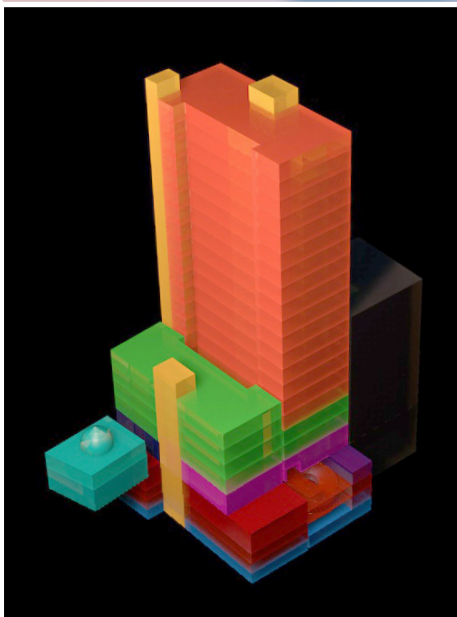
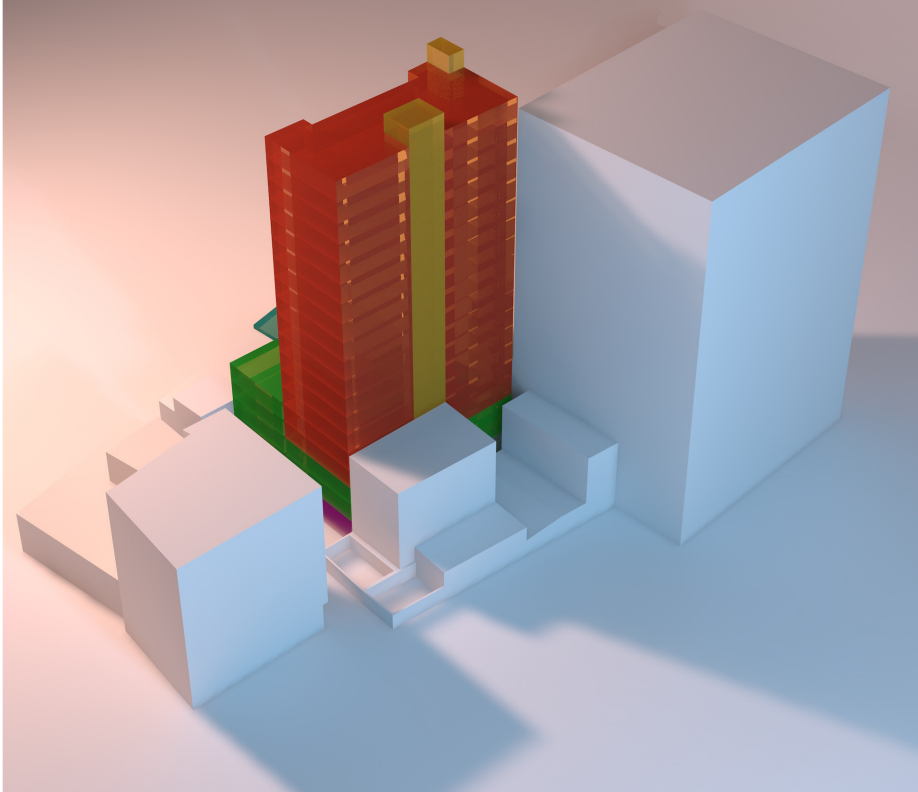
در این مرحله با افزودن شدن دو قطعه زمین مقابل سایت و نیز دیده شدن مسجد حجت در یک طرح جامع ظرفیت‌های مجموعه زائر سرا به طول چشم‌گیری افزایش پیدا می‌کند.

مجموعه‌های افزوده شده در ترازهای مثبت خود به طور کامل به حسینیه‌هایی اقامتی اختصاص خواهند داشت و در ترازهای منفی توسعه‌ای برای فضاهای ترازهای منفی ساختمان مرحله اول خواهند بود.

به دلیل اضافه شدن مسجد حجت به طرح، با تعریض راه ورودی قطعه جدید به خیابان امام رضا و عقب نشینی دیوار مسجد در بخش غیرشبهستانی، مسجد حجت با توسعه‌ای در ضلع شرقی خود مواجه خواهد بود که در این توسعه هندسه شبستان و دسترسی‌های بهتری پیدا خواهد کرد و نسبت آن نیز با مجموعه حسینیه‌های اقامتی تعریف مشخصی از نظر کالبدی و کاربردی خواهد بود.

هم‌چنین تراز منفی یک در این مرحله امکان تلفیق با تراز تجاری منفی یک ساختمان هتل درویشی را به منظور یک فعالیت اقتصادی مشترک دارد.

در این مرحله در ترازهای منفی، تراز منفی چهار توسعه فضای آبی، منفی سه به پارکینگ، منفی دو خدماتی تاسیساتی و انبار و منفی یک به تجاری اختصاص دارد.



چهار تراز ارتفاعی
حسینیه‌های اقامتی

مسیر ارتباطی عمودی

هم‌کف با ارتفاع
مضاعف به صورت
لابی و سرویس‌های
عمومی

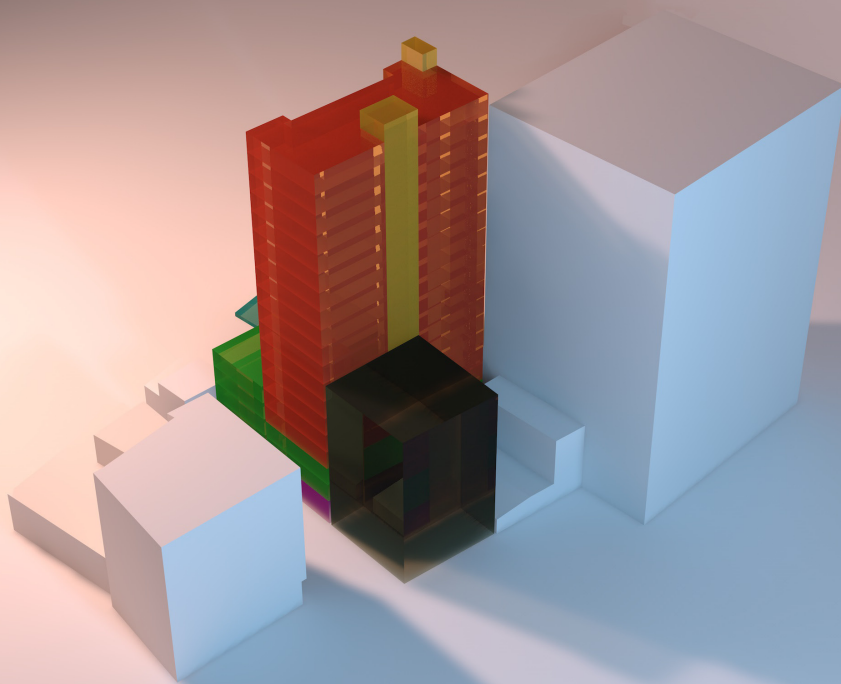
توسعه مسجد حجت

مرحله دوم

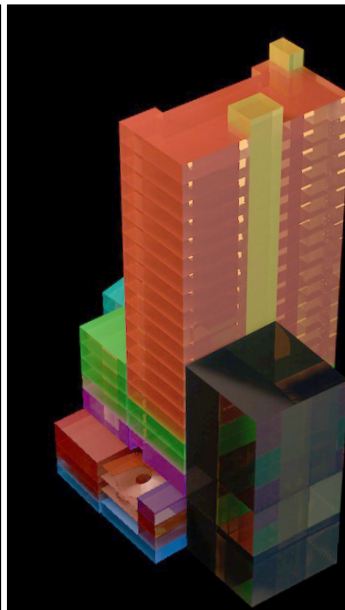
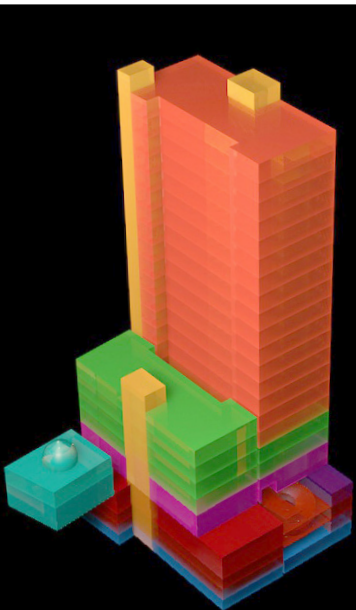


زائر سرای همواره معصوم

برآورد اولیه



در مرحله بعد این امکان وجود خواهد داشت که دو قطعه جنوب شرقی سایت نیز تملک شده و با بارگذاری حجمی معادل هفت تراز روی زمین و چهار تراز زیر زمین به مجموعه نخست الحاق شود. کاربری مجموعه جدید می تواند در ذیل توسعه بخش های قدیمی یا حتی هر کاربری تعریف شده جدید دیگری تلقی شود. این تراز و بارگذاری حجمی بر مبنای عرف ساختمان های موجود در حوالی این توده می باشد و ممکن است در مذاکرات رسمی بتوان بارگذاری های بیش تری نیز داشت که البته توصیه نمی شود.



فضاهای تراز منفی بخش الحاقی در این مرحله می توانند با کاربری های مشابه فضاهای قبلی و به منظور توسعه آنها در نظر گرفته شوند.

هفت تراز ارتفاعی بر روی
همکف و چهار تراز منفی

مرحله سوم

زائر سرای همایون معصوم

برآورد اولیه

برآورد اولیه ی فضا-ابعاد پروژه ی زائر سرا (به تفکیک فاز اجرا)

فاز	طبقه	فضا	مساحت جزء	مساحت کل (مترمربع)	زیر بنای هر طبقه	تراکم (درصد)	توضیحات		
فاز اول	طبقه ۴-	مجموعه آبی	۶۵۴	۶۵۴	۷۰.۵	۱۰۰			
		مسیر حرکت عمودی	۳۶	۵۱					
			۱۵						
	طبقه ۳-	پارکینگ	۵۰.۵	۶۵۴	۷۰.۵	۱۰۰			
		انبار	۲۶						
		مسیر رمپ	۱۲۱						
		مسیر حرکت عمودی	۳۶					۵۱	
	۱۵								
	طبقه ۲-	پارکینگ	۵۰.۵	۶۵۴	۷۰.۵	۱۰۰		بر اساس ضوابط عرض رمپ ۳۵۰ سانتی متر برای تعداد پارکینگ زیر ۲۵ عدد و ۵۰۰ سانتی متر برای تعداد بیش از ۲۵ عدد. اگر توسعه پارکینگ در فاز دوم برای فضای زیر مسافرخانه پیش بینی شود پس عرض باید ۵۰۰ در نظر گرفته شود. ولی در این برآورد پارکینگ زیر ۲۵ عدد محاسبه شده است.	
		انبار	۲۶						
		مسیر رمپ	۱۲۱						
		مسیر حرکت عمودی	۳۶						۵۱
	۱۵								
	طبقه ۱-	آشپزخانه	۲۷۰	۶۵۴	۷۰.۵	۱۰۰			
		پارکینگ	۱۳۰						
		تاسیسات	۱۰۳						
		رختشوی خانه	۳۰						
		مسیر رمپ	۱۲۱						
		مسیر حرکت عمودی	۳۶						۵۱
			۱۵						

	همکف	لابی	۲۳۵	۴۶۲	۵۱۳	۷۰		
		نمازخانه	۵۱					
		اداری	۱۷۶	۵۱				
		مسیر حرکت عمودی	۳۶					
			۱۵					
	طبقه ۱	حسینیه	۴۳۷	۴۶۲	۵۱۳	۷۰		حسینیه مجموعه ای از فضاهای جمعی، اسکان، استراحت، اتاق مدیرکاروان، خانه دار طبقه و سرویس های بهداشتی می باشد. فضای انتظار و ورودی، حد فاصل مسیر حرکت عمودی (آسانسور و جعبه پله) و حسینیه است.
		فضای انتظار و ورود	۲۵					
		مسیر حرکت عمودی	۳۶	۵۱				
			۱۵					
	طبقه ۲	حسینیه	۴۳۷	۴۶۲	۵۱۳	۷۰		
		فضای انتظار	۲۵					
		مسیر حرکت عمودی	۳۶	۵۱				
		۱۵						
طبقه ۳	هتل	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰	در مجموع برای طبقات ۳ تا ۱۶ اتاق های خصوصی اقامت در نظر گرفته شده است که در مجموع در این بخش از بنا حدود ۸۴ اتاق طراحی خواهد شد.		
	فضای حرکت-خدماتی	۶۶						
	مسیر حرکت عمودی	۳۶	۵۱					
		۱۵						
طبقه ۴	هتل	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰		فضاهای حرکتی افقی شامل مسیر های حرکت بین اتاق ها و فضاهای خدماتی هر طبقه می باشد.	
	فضای حرکت-خدماتی	۶۶						
	مسیر حرکت عمودی	۳۶	۵۱					
		۱۵						
طبقه ۵	هتل	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰			
	فضای حرکت-خدماتی	۶۶						
	مسیر حرکت عمودی	۳۶	۵۱					
		۱۵						
طبقه ۶	هتل	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰			
	فضای حرکت-خدماتی	۶۶						
	مسیر حرکت عمودی	۳۶	۵۱					

زائر سرای چهارده معصوم (ع)

برآورد اولیه

فاز دوم	طبقه ۷	هتل	۱۵				
		فضای حرکت-خدماتی	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰	
		مسیر حرکت عمودی	۶۶	۵۱			
			۳۶				
	طبقه ۸	هتل	۱۵				
		فضای حرکت-خدماتی	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰	
		مسیر حرکت عمودی	۶۶	۵۱			
			۳۶				
	طبقه ۹	هتل	۱۵				
		فضای حرکت-خدماتی	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰	
		مسیر حرکت عمودی	۶۶	۵۱			
			۳۶				
	طبقه ۱۰	هتل	۱۵				
		فضای حرکت-خدماتی	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰	
		مسیر حرکت عمودی	۶۶	۵۱			
			۳۶				
	طبقه ۱۱	هتل	۱۵				
		فضای حرکت-خدماتی	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰	
		مسیر حرکت عمودی	۶۶	۵۱			
			۳۶				
	طبقه ۱۲	هتل	۱۵				
		فضای حرکت-خدماتی	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰	
		مسیر حرکت عمودی	۶۶	۵۱			
			۳۶				
طبقه ۱۳	هتل	۱۵					
	فضای حرکت-خدماتی	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰		
	مسیر حرکت عمودی	۶۶	۵۱				
		۳۶					

	طبقه ۱۴	هتل	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰		
		فضای حرکت-خدماتی	۶۶					
		مسیر حرکت عمودی	۳۶					
	طبقه ۱۵	هتل	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳	۷۰		
		فضای حرکت-خدماتی	۶۶					
		مسیر حرکت عمودی	۳۶					
	طبقه ۱۶	هتل	$۱۲ \times \text{اتاق} = ۳۹۶$	۴۶۲	۵۱۳			
		فضای حرکت-خدماتی	۶۶					
		مسیر حرکت عمودی	۳۶					
		طبقه ۴-۴	مجموعه آبی	۵۶۸	۵۹۸	۵۹۸	۱۰۰	
			مسیر حرکت عمودی	۳۰				
		طبقه ۳-۳	پارکینگ	۵۶۸	۵۹۸	۵۹۸	۱۰۰	
مسیر حرکت عمودی			۳۰					
طبقه ۲-۲		آشپزخانه و تاسیسات	۵۶۸	۵۹۸	۵۹۸	۱۰۰		
		مسیر حرکت عمودی	۳۰					
طبقه ۱-۱		تجاری	۵۶۸	۵۹۸	۵۹۸	۱۰۰		
		مسیر حرکت عمودی	۳۰					
همکف		لایی و اداری	۳۸۸	۴۱۸	۴۱۸	۷۰		
		مسیر حرکت عمودی	۳۰					
طبقه ۱		حسینیه	۳۸۸	۴۱۸	۴۱۸	۷۰		
		مسیر حرکت عمودی	۳۰					
طبقه ۲		حسینیه	۳۸۸	۴۱۸	۴۱۸	۷۰		
		مسیر حرکت عمودی	۳۰					
طبقه ۳		حسینیه	۳۸۸	۴۱۸	۴۱۸	۷۰		
		مسیر حرکت عمودی	۳۰					
طبقه ۴		حسینیه	۳۸۸	۴۱۸	۴۱۸	۷۰		
		مسیر حرکت عمودی	۳۰					



استودیو طراحی و معماری
507
507studio.ir