

## بنام معمار هستی

سخنران : آقای مهندس محمد نعمتی

امروز ، فرزندان ساخت و ساز کشور، مقدمات و مسئولین ارجمند و کارفرمایان صاحب نظر ، تکنو کرات ها ، فن آوران ، معماران هنرمند و سازه اندیشان محاسب را در این جا گرد آورده ایم ، تا از نظرها و نظریه های همه ی آنها سود جوئیم ، گاه واژه ای از فرزانه ای میتواند جرقه ای در شعله ور ساختن پیگیری فرآیندی شود یا کلیدی و اسم عبوری در دست یافتن به داده های سهل الدرک تری گردد .

طبیعی است معماران در بسیاری از موارد می توانند تصویرهای خیال را با شکل های ماندنی و ابعاد رفاه آمیز بیامیزند و فضاهایی زیبا بیافرینند که از این روی ما همواره تحسین گر آنهائیم و آنها نیز خود را با دانایان سازه هماهنگ می کنند، ولی امروز نگاه ما روی بهسازی لرزه ای سازه هاست و این را هم می دانیم علم ارقام به تخیل و گزینه های بیشتر کمتر میدان میدهد ولی چگونگی رسیدن به مقصد و مقصود نهایی و نتیجه نایی همواره مطمح بوده است و این است که در همایش هایی حتی کوتاه حضور فرزندان همواره دلگرمی مردان کار است ، حتی مشاوران نیز هیچگاه بی نیاز از مشاوره نیستند تا صحت و شرافت را با دقت در آمیزند ، به حرکت معنی بخشند و در سازه هایی بلند ثبات و پایداری را معنی کنند .

همواره هیلتون یا خلف آن در ایران با نام زیبای استقلال آوازه ای بسیار داشته است . سال ۱۳۴۲ بود که هیلتون چون درختی بلند با قامتی تنومند آسمان را شکافت و سربر افراشت . زمانیکه تهران هتل های بزرگی نداشت - هتلی که دربار وقت طبقه ای را در میانه طبقات در قرق خود داشت و نبض ارتباطات بین الملل ایران در این هتل می زد.

هتل استقلال در برگیرنده مجموعه ای از فعالیت های اقامتی ، تفریحی و گردهمایی میباشد که شهرت خود را در سطح بین الملل به عنوان مکانی با رتبه لول جهت انجام امور تجاری و بازرگانی و گذراندن اوقات فراغت حفظ نموده است . این هتل در ابتدا توسط شرکت بین المللی هیلتون با عنوان هتل ۵ ستاره در تاریخ ۱۳۴۲ گشایش یافت و متعاقباً در تاریخ ۱۳۵۲ ظرفیت آن به دو برابر افزایش داده شد. با طرح توسعه سوم در سال ۱۳۵۶ برج جنوبی به این مجموعه اضافه گشت که با پیروزی انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ این پروژه نیمه تمام باقی ماند.

با احیای جذابیت های ایران برای گروه های تجاری و توریستی و موقعیت عالی مکان هتل در مجاورت اتوبان چمران در شمال تهران و نزدیک به دامنه های رشته کوه البرز هتل استقلال از موقعیت ممتازی جهت ارتقا به عنوان بهترین هتل ۵ ستاره بین المللی ایران برخوردار میباشد. ضمن اینکه انجام فعالیتهای بازسازی که از چند سال گذشته آغاز شده و هم اکنون نیز ادامه دارد در این ارتقا تاثیر چشمگیری داشته است .

لازم به ذکر است طراح اولیه این مجموعه ، شرکت امریکایی AMY بوده و شرکت انگلیسی تراپاد با همکاری شرکت ARA در سال ۱۹۹۳ طرح بازسازی آن را تهیه نموده است . این بازسازی اتاقهای برج غربی ، شرقی و فضای مشترک دو برج را در بر می گرفته که بازسازی اتاقهای برج شرقی بر اساس طرح مزبور به انجام رسیده است و بعد از آن در اواخر سال ۱۳۸۰ طراحی برج جنوبی به مهندسین مشاور طرح و آفرینش محول گردیده است که با همکاری شرکت بین المللی ADS از واشنگتن بتواند ضمن تطبیق با معیارها و استانداردهای بین المللی یک هتل ۵ ستاره در حفظ آوازه هتل استقلال کوشا باشد. و امروز برج سوم این هتل نیز تکوین می یابد به بلندی دو برج دیگر که اهتمام مشاور زیاتر ساختن آن است می خواهیم نگاه میهمان طرحی نو را نظاره کند و تسهیلاتی نوین را آمیخته با فرهنگی کهن تجربه نماید. عناصری به کار گرفته شود که محیط از سهم خود بزرگتر جلوه نماید و کرشمه زیبایی طرح اقامت میهمان را طراوت بخشد

اولین گام انجام این مهم، مطالعات مرحله اول طراحی بوده است. پس از مطالعات امکان سنجی و بررسی آمار و ارقام مربوط به بازار مشتریان و مراکز اقامتی و تعیین عوامل تاثیر گذاربر پروژه و با توجه به ترکیب سه برج هتل با یکدیگر، کاربری هتل استقلال بعنوان یک هتل چند منظوره تعریف گردید که تمرکز آن بر عملکرد ( تجاری - گردهمایی ) میباشد.

موقعیت قرارگیری بسیار ممتاز هتل استقلال در سطح شهر تهران که امکان دسترسی سریع از طریق بزرگراهها به مراکز شهری و مناطق خوش آب و هوای تهران ، فراهم می نماید مجلورت با ساختمان هایی که عملکرد فرامنطقه ای دارند نظیر سالن اجلاس ، سالن همایش صدا و سیما و نمایشگاه بین المللی که خود بازار بسیار مناسبی برای هتل میباشد، تراکم کمی ساختمانی و سرانه فضای سبز نزدیک به مرز استاندارد در این منطقه شهری ، دید و منظر مناسب به سطح شهر و امکان تاثیر گذاری بصری از جمله مواردی میباشد که مشاور را بر آن داشت تا در طراحی برج جنوبی هتل استقلال تمامی توان خود را بکار گرفته تا هتلی در مقیاس ۵ ستاره بین المللی طرح شود که بتوان از تمامی این پتانسیل ها و جاذبه ها در جهت افزایش بهره برداری در هتل به نحو احسن استفاده نمود. بدین ترتیب در یک جمع بندی ، پروژه هتل استقلال را می توان به شکل زیر تعریف نمود :

این هتل قرار است یک هتل بلند مرتبه ( ۵ ستاره ) با عنوان گردهمایی تجاری باشد . در مجموع سه برج دارای ۶۹۶ اتاق میهمان میباشد که هم اکنون ۵۴۶ اتاق در برج شرقی و غربی آن جانمایی شده است و پیش بینی می شود برج جنوبی آن دارای ۱۵۲ اتاق در

۱۱ طبقه میهمان باشد و یک رستوران با چشم اندازی زیبا در طبقه دوازدهم - لابی و فضاهای عمومی در دو طبقه ( ورودی و همکف ) و فضاهای تاسیساتی و خدماتی در دو طبقه مزین و زیرزمین این مجموعه را در ۱۶ طبقه کامل می نماید. این هتل به گونه ای طراحی شده است که بتواند گروههای مراجعه کننده برای سمینارها نمایشگاهها و تجار و بازرگانان که برای انجام امور اقتصادی، بازرگانی و یا مسئولین و سفرا و وزرای کشورهای دیگر که جهت ملاقات و مقاصد دیپلماتیک به ایران سفر می کنند را برای مدت زمان های کوتاه اسکان دهد و امکانات رفاهی عمومی باید تقاضای مسافران منطقه و گروههای تجاری وابسته به صنایع داخلی را مرتفع نماید و در نهایت برج جنوبی هتل استقلال با این تعریف می تواند اولین هتل ۵ ستاره بین المللی در طی سالهای اخیر باشد که به بهره برداری می رسد . در مرحله بعدی در طرح فضاهای داخلی این هتل علاوه بر رعایت استانداردهای فیزیکی جهت تعیین عملکرد، ابعاد و دیگرامهای ارتباطی که یک مجموعه اقامتی با گرید ۵ را از گرید پایین تر آن متفاوت می نماید . امکانات و تجهیزاتی پیش بینی گردید تا مسافر بتواند به راحتی از خدمات مورد نیاز در سطح بین المللی برخوردار گردد .

در طراحی داخلی ، سادگی، توام با آمیزه ای از تم ایرانی، مدنظر بوده است و در نمای خارجی با تمام محدودیت ها ، بدنبال دستور زبانی بودیم تا الفبای معماری ۲۰ سال قبل را با الفبای معماری امروز پیوند دهیم و سرانجام پوسته خارجی نما درمحل تبدیل سازه بتنی قدیمی به سازه فلزی در ۴ طبقه شکل گرفت و ترکیب نهایی حجم بدست آمد .

پیش بینی بخشی از فضاهای خدماتی در ساختمانهای برج شرقی و غربی و تخصیص فضاهای بیشتر به بخش های در آمد زا در ساختمان برج جنوبی ، پیش بینی سالن های جلسات و ضیافت و باغ زمستانی بعنوان طرح توسعه که ۳ ساختمان برج شرقی و غربی و جنوبی را به یکدیگر متصل نموده و یک مجموعه یکپارچه را ایجاد می نماید، از جمله مواردی است که در طرح برج جنوبی هتل استقلال در نظر گرفته شده است و عامل تمایز آن با سایر هتلها در ایران می باشد .

و اما در تمام این مراحل ، یک عامل ، همواره بر طرح مجموعه تاثیر داشته است ، ۸ طبقه سازه موجود ساختمان با طرحی که شاید در زمان خود بهترین بوده است ، اما امروز ، با تغییرات چشمگیر در کدها و ضوابط و امکاناتی که بکارگیری مواد و مصالح جدید در خلق یک فضا در اختیار طراح قرار می دهد ، سازه فوق الذکر عملاً یک عامل بازدارنده است و در این میان مطرح شدن بحث بهسازی و مقاوم سازی ساختمان این عامل را تشدید می نماید .

... با توجه به گذشت حدود ۲۵ سال از احداث سازه این ساختمان نیاز به مطالعات و بازنگری جهت تطبیق آیین نامه های جدید امری ضروری محسوب می گردد که این موضوع در دستورکار مشاور قرار گرفت و پس از بررسی اسناد و نقشه های موجود و تکمیل اطلاعات از طریق آزمایش های مخرب و غیر مخرب، تحلیل سازه موجود به روش خطی و غیرخطی انجام و در نتیجه گیری نهایی نقاط ضعف اعضای سازه ای مشخص گردید و در این مرحله ضرورت مقاوم سازی بعضی از اعضای ساختمان مسجل و در نتیجه

روش هایی برای بهسازی و مقاوم سازی آن ارائه گردید و با ادغان به این نکته که بهسازی فقط یک امر سازه ای محسوب نمی گردد و اعضای غیر سازه ای نقش بسزایی در بهسازی دارند، با تصمیم گیری و قبول بهسازی، تمامی افراد تیم طراحی مسئولیت سنگینی را بعهده گرفتند تا علاوه بر رعایت ضوابط و کدهای معمول در طراحی چنین مجموعه ای نظیر کدهای ساختمانی ، تاسیساتی/ حریق / آکوستیک / عوامل موثر دیگری را نیز مدنظر قرار دهند ، اعمال و رعایت دستورالعمل خاص بهسازی ، از جمله محدودیت وزن ساختمان که در تمامی بخشها حضور آن خودنمایی نموده و انتخاب مصالح و طرح جزئیات را دشوار می نماید و تاثیر آن را می توان بر تمامی روند پروژه مشاهده نمود .

از انتخاب دیوارهای جداکننده داخلی تا پوشش نمای خارجی ، از انتخاب دیوار پوش ها تا تعیین کف سازی های داخلی - از محل قرارگیری تاسیسات و تجهیزات تا مسیر عبور کانالهای مربوط به آن و همه و همه تحت تاثیر این عوامل قرار می گیرند و این که اعضای تیم طراحی از مهندسين معمار تا کارشناسان تاسیسات و سازه و حتی دکوراتورهای داخلی و متخصصین آکوستیک و حریق فقط با همکاری نزدیک و طرح جزئیات خاص میتوانند به انتخاب های مناسب دست یابند که در پروژه برج جنوبی هتل استقلال ضمن سبک سازی سازه اصلی با اتصال سازه فلزی به سازه بتنی با استفاده از سیستم دیوارهای سبک(DRYWALL) ، برای جداکننده های داخلی ، پانل های گچی و پوشش های کِشسانی سبک برای سقف های کاذب ، استفاده از ترکیب کف های چوبی و موکت با جزئیات ویژه ، استفاده از کانالهای سبک جهت انتقال هوا ، جانمایی تاسیسات سنگین در طبقات پایین تر و موارد مشابه بسیار به این مهم دست یافتیم با تعمق در جزئیات اجرایی ارائه شده که با دقت بسیار برای این پروژه خاص طراحی شده است می توان به اهمیت هماهنگی مهندسين معمار ، سازه ، تاسیسات در امر بهسازی پی برد و در این راه لازم است از زحمات تمامی کارشناسان بخشهای مختلف و علی الخصوص مدیر طراحی پروژه سرکار خانم مهندس بابایی تشکر و قدردانی نمایم .امید، آنکه همانگونه که هتل استقلال در طی سالیان متمادی از نامی پرآوازه برخوردار بوده است ما نیز به سهم خود در حفظ و ارتقای این نام با طرح برج جنوبی کوشیده باشیم و همانگونه که این برج بعنوان یک هتل ۵ ستاره می تواند الگویی مناسب جهت طراحی سایر هتل ها باشد ، در امر بهسازی که از ضروریات صنعت ساختمان در جامعه امروز ماست نیز الگو و تاثیر گذار محسوب گردد .

\*\*\*\*\*

میگویند ؛ طولانی ترین سفر ها با گام اول آغاز میشود ، و بهسازی ابنیه در ایران چندی است گامهای اول را برداشته است .

مقصد این سفر کیفیت است.

در خاتمه عرایضم وظیفه خود میدانم از کلیه شخصیتها و افرادی که به نوعی در این پروژه نقش داشته اند تشکر و قدردانی نمایم علی الخصوص از ریاست محترم سازمان سیاحتی و مراکز تفریحی بنیاد جناب آقای مهندس محمدی که موجبات برگزاری این سمینار را فراهم نمودند و در تمامی طول زمان طراحی این مجموعه نگرش سازنده و ارائه رهنمودهای لازم، مسیر صحیحی را در به انجام رساندن این مهم فراهم نمودند و اکنون بعلت مسافرت خارج از کشور در جمع ما حضور ندارند. و از آقای مهندس جلال مدیر عامل محترم شرکت توسعه و سرمایه گذاری موج سیاحت کارفرما و مجری این پروژه که ضمن قبول مسئولیت سنگین اجرای پروژه کمال مساعدت و همکاری را با تیم مشاور داشته اند و همچنین از مشاورین همکاران ایشان در پروژه بخصوص آقایان مهندس خدروی و مهندس ملک و از همکاران ما در شرکت ADS بعنوان شریک خارجی که در تمام طول طراحی رهنمودهای لازم را ارائه نمودند و هم اکنون نیز آقای مهندس قربانیان جهت شرکت در سمینار در این مکان حضور بهم رسانیده اند و همچنین از همکاران عزیز ما در مهندسین مشاور تهران شالوده به ویژه آقای مهندس پورشاهید با توجه به تائید صلاحیت از طرف سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور جهت طراحی بهسازی ساختمانهای موجود کمک شایانی را در جهت نهائی شدن طرح بهسازی داشته اند و همچنین از کارشناسان محترم سازمان تحقیقات و مسکن که در زمینه تحقیقات اکوستیک و حریق ما را یاری نموده اند و از کارشناسان محترم پژوهشگاه زلزله و از مهندسین مشاور ایرگونمیکس مشاور عالی طرح و مهندسین مشاور سازه‌های نظارت مقیم پروژه و از تمامی اعضای تیم طراحی، معماری، سازه، تاسیسات و معماری داخلی پروژه برج جنوبی که در طی این مدت زحمات بی شائبه ای را در جهت به ثمر رساندن طراحی این مجموعه متحمل شده اند تشکر می نمایم.