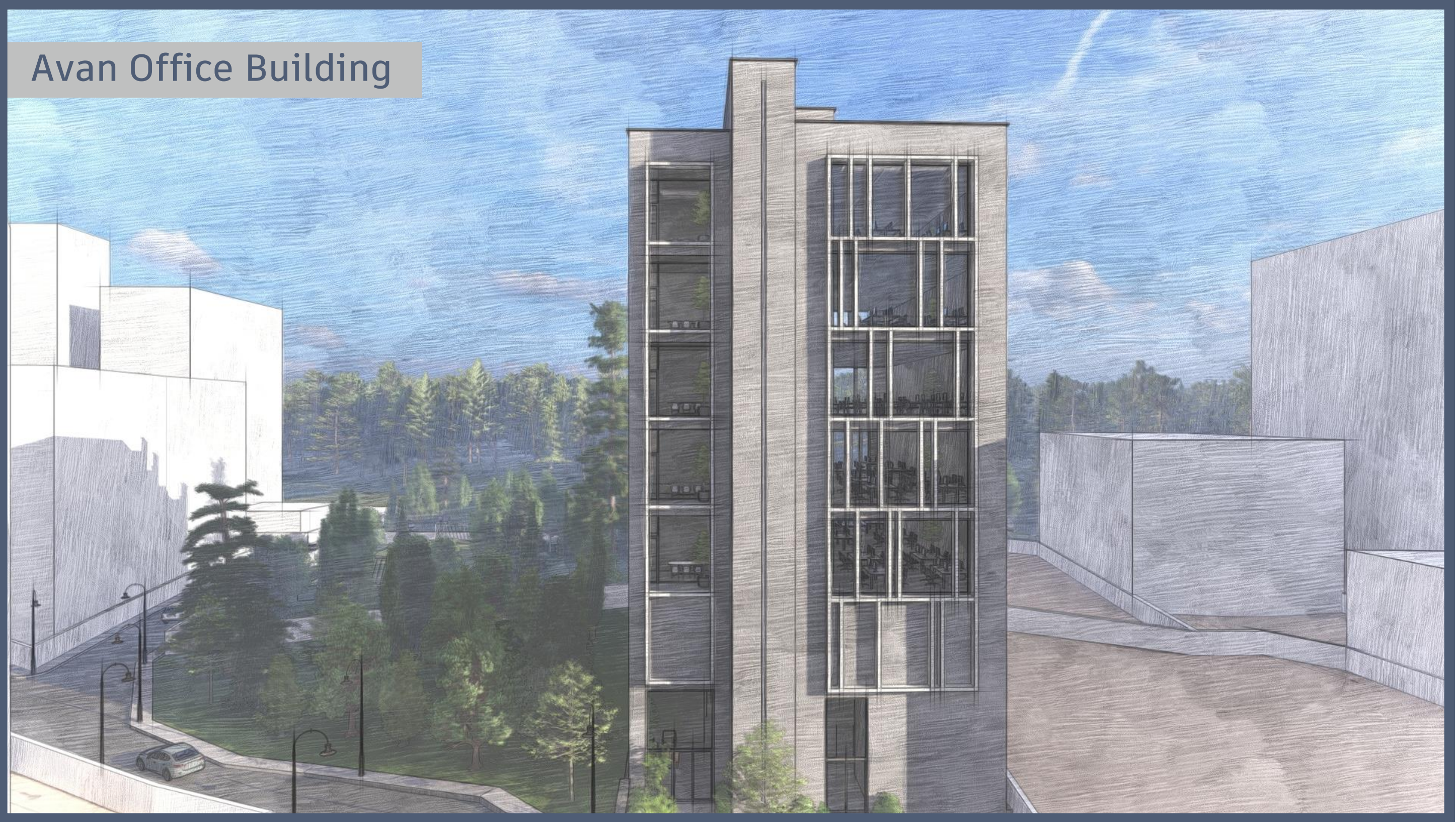


# Avan Office Building



مطالعات طرح

# مطالعات طرح

موقعیت: تهران، نیاوران

کاربری: اداری / ورزشی

آب و هوا: خنک و معتدل

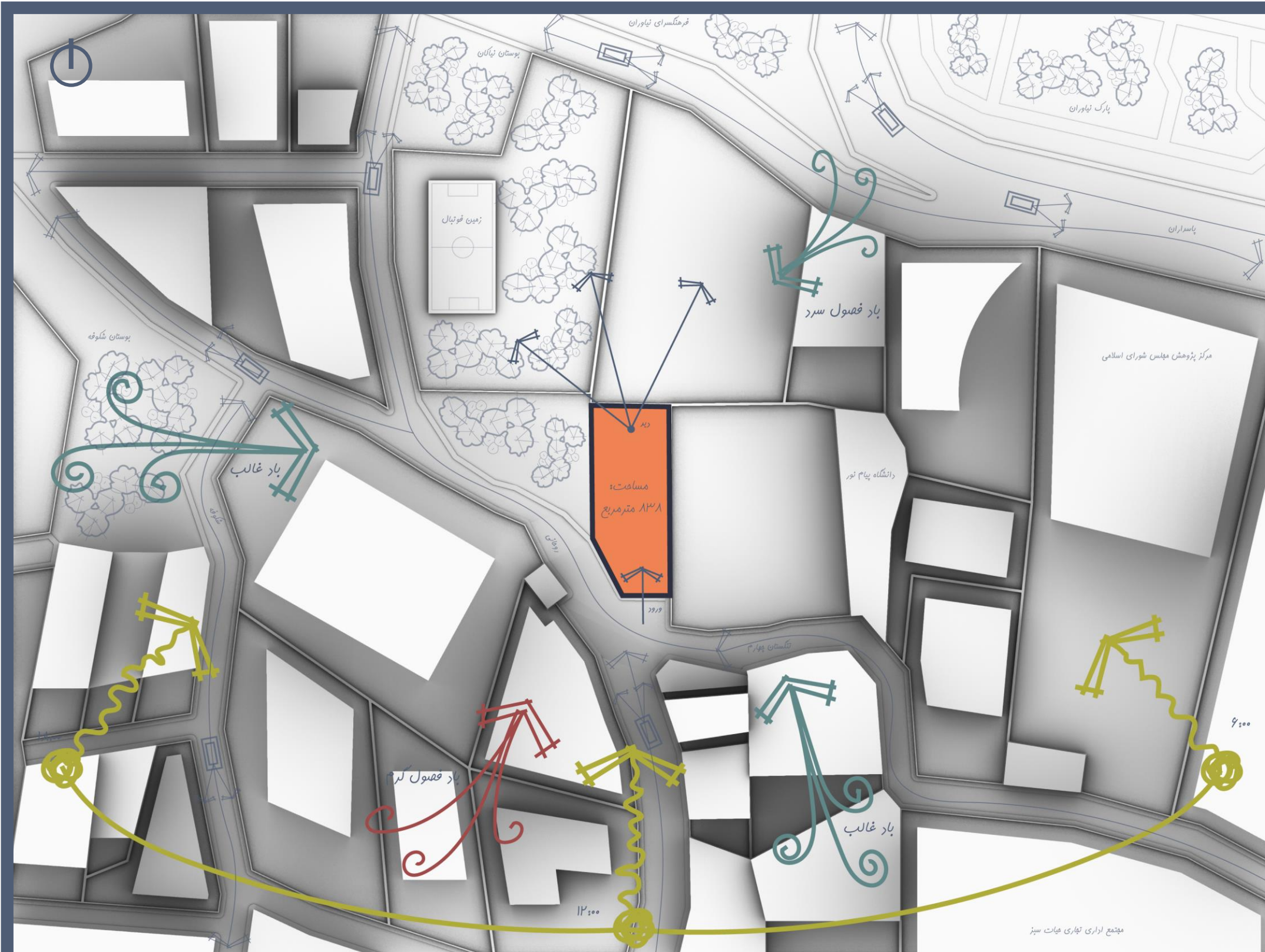
مساحت زمین: ۸۳۸ مترمربع

زیربنای کل: ۶۰۰۰ مترمربع

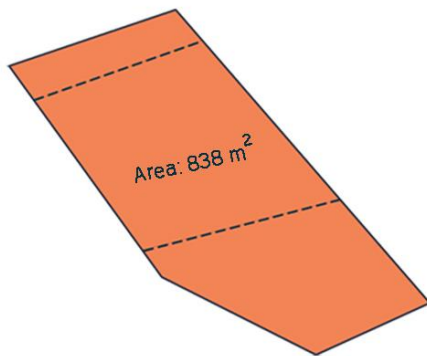
تعداد طبقات: ۶ طبقه روی همکف + ۵ طبقه زیر همکف

## چالش‌های طراحی:

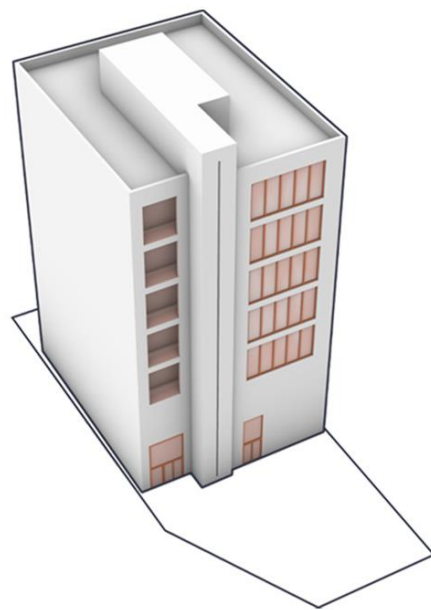
- حداکثر استفاده از نور و منظر در جدار شمالی و جنوبی
- تعهد به سلسله مراتب و تفکیک فضایی مطلوب
- طراحی صحیح با توجه به شیب زمین
- ساختار هماهنگ با بافت منطقه
- سلسله مراتب و حفظ حریم‌های دو کاربری اداری و ورزشی
- در نظر گرفتن ضوابط آتشنشانی و جایگذاری هسته عمودی
- تامین ۶۰ عدد پارکینگ با کمترین پارک مزاحم



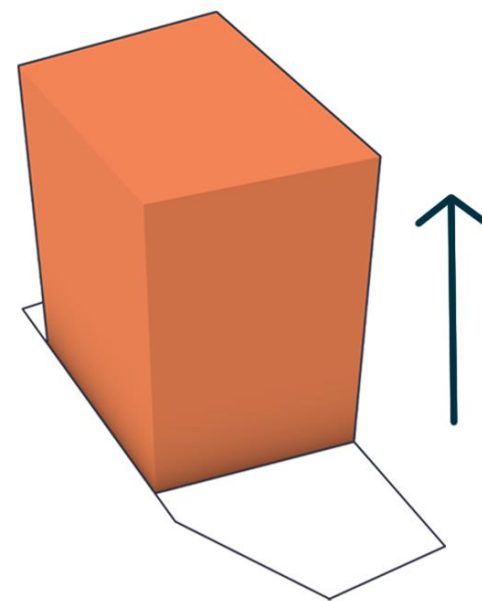
## Avan • Office Process Design



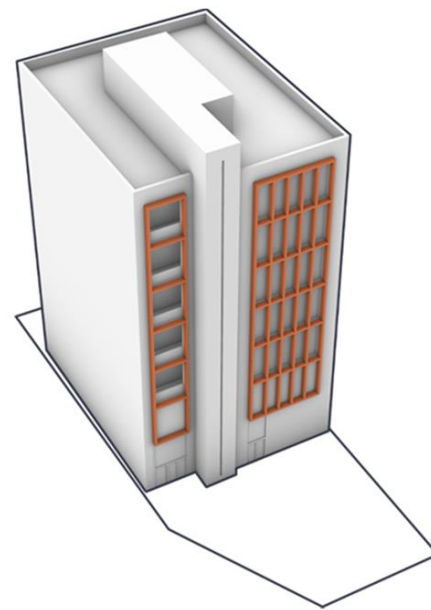
01 • Site



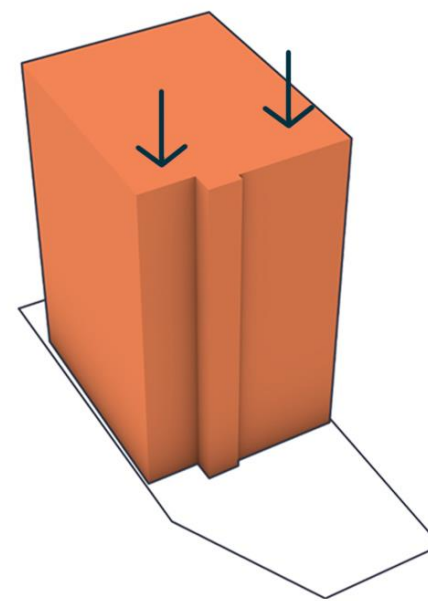
04 • Openings



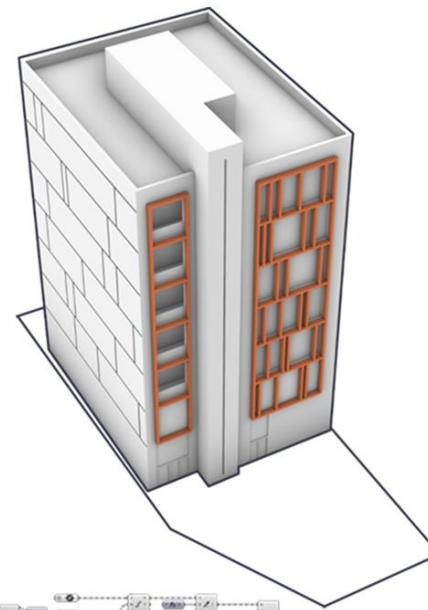
02 • Main Volume



05 • Facade Framing



03 • Facade Divisions & Pulls



06 • Randomizing Framing

# فرآیند طراحی

طراحی در زمین مشخص شده توسط کارفرما با کشیدگی شمالی جنوبی و در محدوده‌ی مشخص شده‌ی به خصوصی به مساحت ۴۴۹ مترمربع صورت گرفته است.

با توجه به محدوده‌ی مشخص شده و تعمیم آن در ارتفاع، حجم اصلی ساختمان مشخص می‌شود. زیربنای مجاز برای ساخت هر طبقه معادل ۴۱۹ مترمربع بوده و با توجه به نیاز به کاهش ۳۰ مترمربع اضافی از آن، عقب نشینی‌هایی برای شکل‌دهی به حجم ساختمان صورت گرفت. عناصر عمودی به عنوان عناصر اصلی در نمای مجموعه انتخاب شده و دستگاه پله‌ی فرار در نمای جنوبی نقش کلیدی در این تاکید را ایفا می‌کند. مرتفع بودن ساختمان و قرارگیری آن در جوار ساختمان‌های بلند مرتبه دیگر و تلاش برای شاخص ساختن نمای ساختمان در منطقه از دلایل تاکید بر عناصر عمودی در نمای ساختمان بوده است. بازشوها و پنجره‌ها با توجه به پلان در جنوب با هدف نورگیری حداکثری و در شمال با هدف بهره‌گیری حداکثری از منظر، و در طبقات پایینی با توجه به محدودیت‌های موجود در طراحی باشگاه‌های ورزشی شکل گرفتند.

در ادامه طراحی نما، پوسته‌ای مشبک متشکل از خطوط عمودی روی هر یک از دو نمای اصلی قرار گرفته و با قاب‌بندی پنجره‌ها به ساختاری منسجم رسیده است. در مرحله آخر این پوسته مشبک با جابه‌جایی عناصر عمودی ساختاری تصادفی تشکیل داده است با تعمیم این الگو به نماهای شرق و غرب نماهای کلی ساختمان ساختاری یکپارچه می‌یابد.

# سازماندهی فضایی

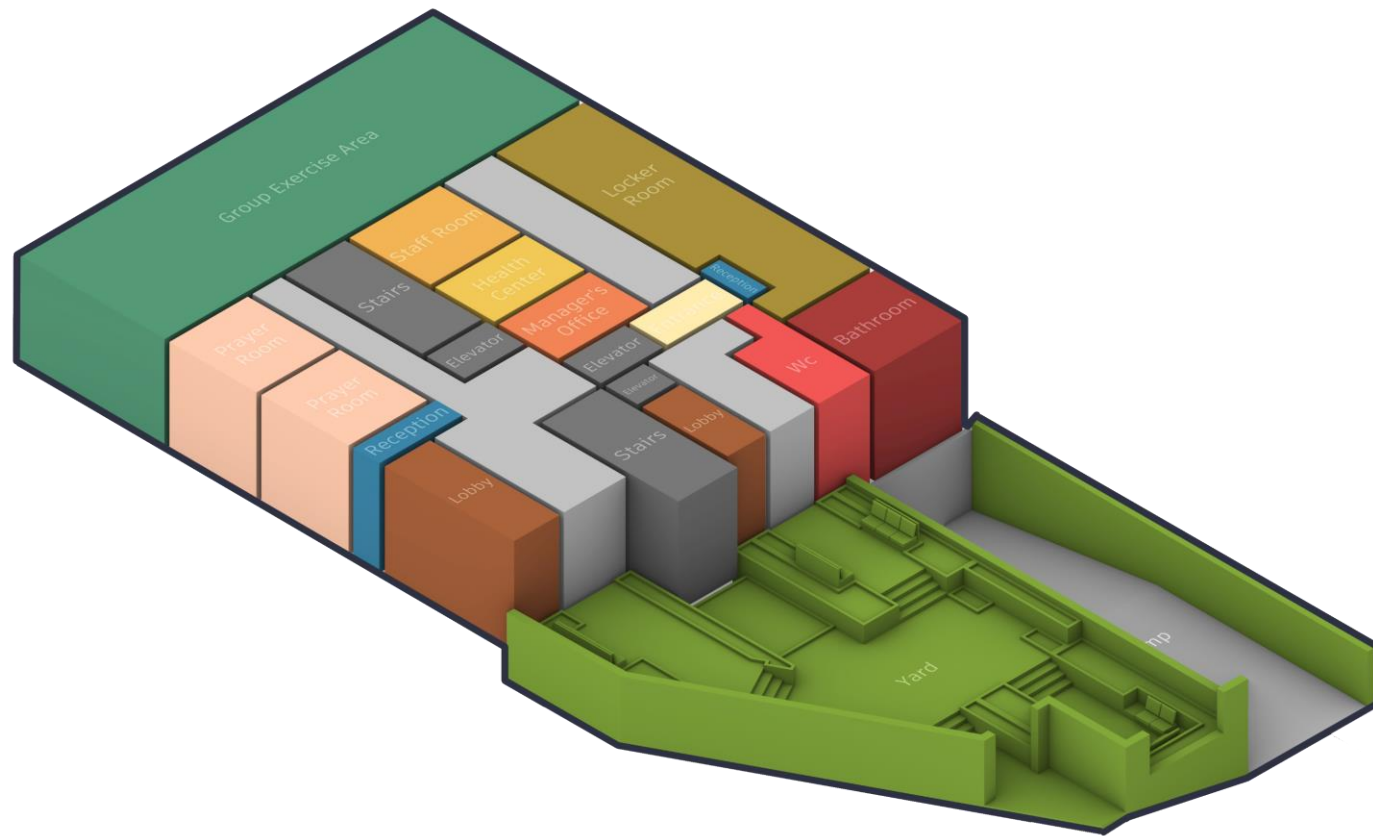
## طبقه همکف و محوطه



ورودی اصلی به مجموعه از این طبقه صورت می‌گیرد. با توجه به شیب زیاد زمین، کل ساختمان ۱۲۰ سانتی‌متر از زمین فاصله گرفته‌است. به همین دلیل، محوطه‌ای با ساختار پله‌ای طراحی شده تا این شیب در طول محوطه تقسیم شود. در این محوطه علاوه بر مسیریابی و هدایت کاربران به ورودی‌ها، فضاهایی جهت نشیمن، گذران اوقات و انتظار طراحی شده است. مراجعین سواره می‌توانند از ضلع جنوب شرقی، مجاور خیابان روحانی به طبقه ۱- و پارکینگ مجموعه وارد شوند. مراجعین پیاده پس از ورود به حیاط جنوبی با توجه به مقصد مورد نظر به دو لابی جداگانه، لابی بخش اداری و لابی باشگاه‌های ورزشی هدایت می‌شوند. این دو لابی در دو سمت دستگاه پله اصلی واقع گشته و با هدف تفکیک مخاطبان و هدایت بهتر آنها تعبیه شده‌اند.

لابی بخش اداری شامل فضای مکث و انتظار، میز نگهبان مجموعه و نمازخانه‌ها بوده و دسترسی به آسانسورها و دستگاه‌های پله فرار از آن ممکن است. با تفکیک لابی باشگاه‌های ورزشی و با تعبیه یک آسانسور اختصاصی در آن برای دسترسی به طبقه همکف و طبقه اول، از تداخل عملکردها و مواجهه غیرضروری کاربران بخش اداری و ورزشی با هم جلوگیری شده است. در مجموعه دو باشگاه ورزشی طراحی گشته است. با توجه به گفته‌ی کارفرما در جهت عملکرد مستقل هر یک از باشگاه‌ها، در تلاش برای عدم تداخل عملکرد این دو باشگاه و ممانعت از کساد دو مجموعه و همزیستی آنها تغییراتی صورت گرفته است.

در طبقه همکف پس از گذر از لابی ورودی، ورود به باشگاه ورزشی شماره ۱ صورت می‌گیرد. پس از ورود و گذر از پذیرش باشگاه عملکردهای رختکن ورزشی، دوش‌ها و سرویس بهداشتی در نزدیک‌ترین موقعیت به ورودی برای کاربران واقع شده است. در سوی دیگر عملکردهای اتاق مدیریت، اتاق استراحت کارکنان و اتاق سومی برای معاینه و آنالیز و رسیدگی به آسیب‌های ورزشی در جهت کمک به سلامت کاربران قرار گرفته‌اند. در قسمت شمالی مجموعه فضای اصلی باشگاه یعنی فضای تمرین گروهی با مساحت ۱۱۰ مترمربع واقع شده است که امکان برقراری دو کلاس ورزشی به طور همزمان و سرویس دهی به حدود ۳۰ ورزشکار را داراست؛ این فضا در صورت نیاز می‌تواند توسط پارتیشن‌های شیشه‌ای یا انواع دیوار موقت، به فضاهای کوچک‌تر تقسیم شده تا از تداخل صدا و فعالیت‌های ورزشی همزمان جلوگیری کند. فعالیت‌های ورزشی متفاوتی با توجه به تشخیص مسئولین می‌تواند در این محیط صورت گیرد. علاوه بر انواع ورزش‌های گروهی معمول در باشگاه‌های ورزشی، به علت ارتفاع زیاد این طبقه می‌توان ورزش‌هایی نظیر سنگ‌نوردی، سویینگ یوگا، ژیمناستیک و مانند آن را برای این مجموعه پیش‌بینی کرد.



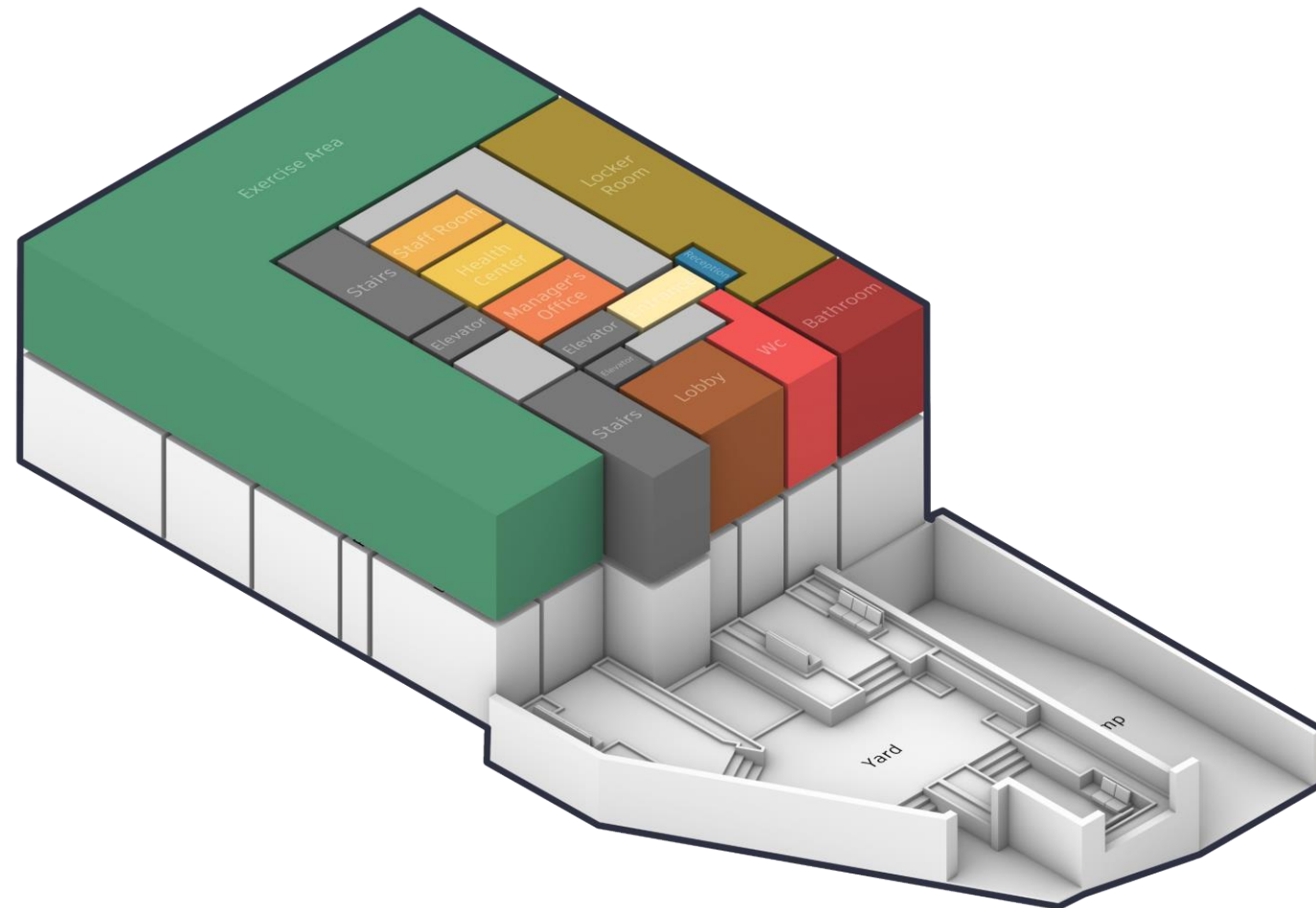
# سازماندهی فضایی

## طبقه اول



طبقه اول مجموعه به باشگاه ورزشی شماره ۲ اختصاص دارد. این طبقه دسترسی به آسانسورهای اصلی مجموعه رو نداشته و ورود به آن از طریق آسانسور اختصاصی باشگاههای ورزشی و پلههای فرار مجموعه ممکن است. وجود این آسانسور اختصاصی در صورت تشخیص احتمالی مالکان در آینده در جهت تبدیل دو باشگاه به یک مجموعه ورزشی یکپارچه ارتباط طبقات باشگاه را نیز ممکن می‌کند.

ورودی، پذیرش، رختکن، دوش‌ها، سرویس بهداشتی و اتاق‌های مدیریت، استراحت کارکنان، و اتاق سلامت مشابه با طبقه همکف جای گرفته‌اند. پس از گذر از این بخش، فضای اصلی ورزشی قرار گرفته است. این فضا به نسبت فضای اصلی ورزشی طبقه همکف مساحتی بیشتر ولی ارتفاع سقف پایین‌تری داشته و به همین دلیل کاربری باشگاه بدنسازی با دستگاه برای آن در نظر گرفته شده است، که می‌تواند مطابق با خواست مسئولین مبلمان شود. کاربری‌های ورزشی پیش‌بینی شده برای این قسمت، بخش هوازی، بخش دستگاه‌های وزن آزاد، بخش دستگاه‌های بدنسازی وزن غیر آزاد، همچنین فضای ورزش‌های فانکشنال و حرکات کششی می‌باشد.

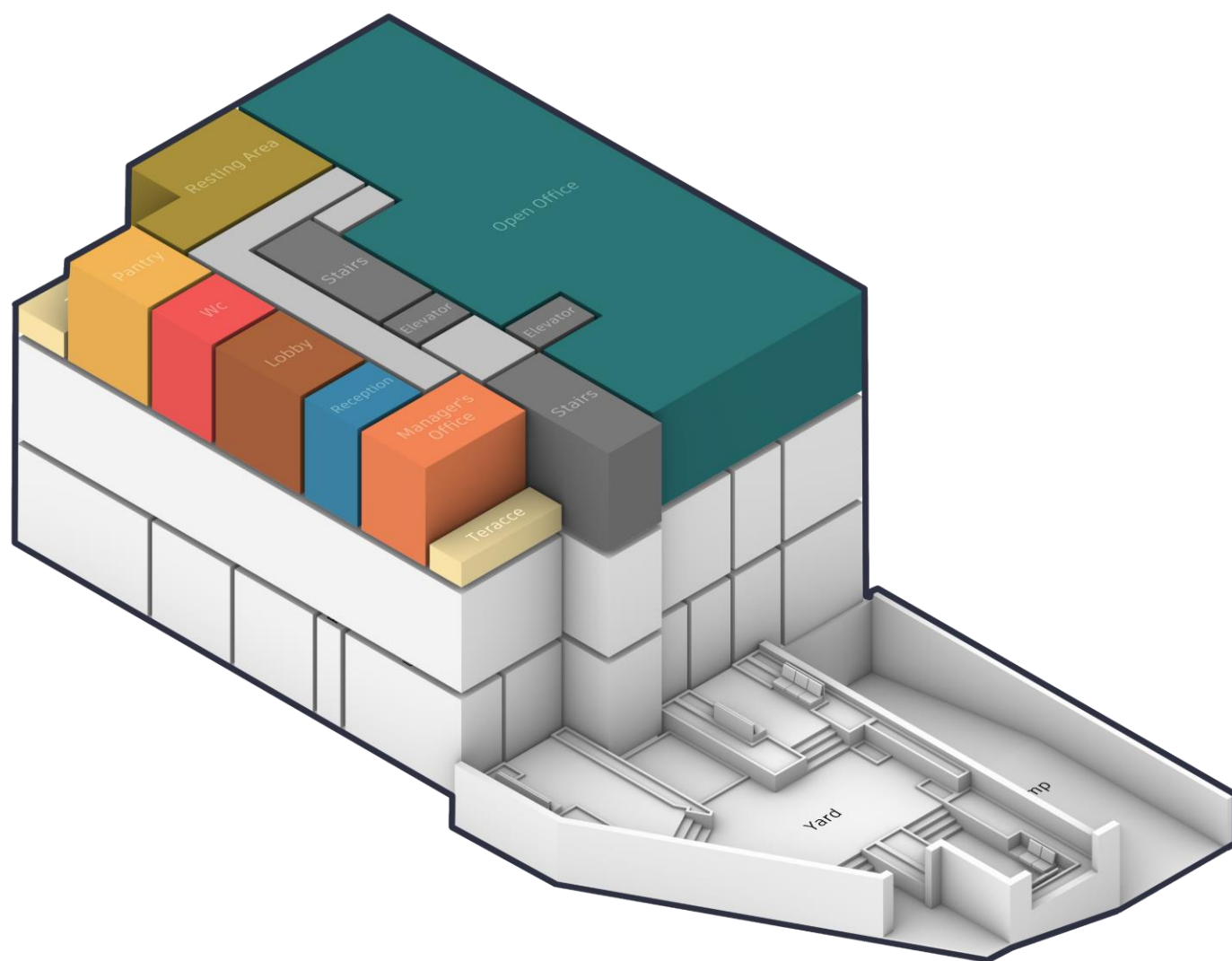


# سازماندهی فضایی

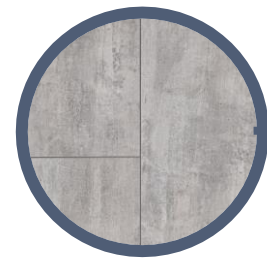
## طبقات دوم تا ششم

طبقات دوم تا ششم مجموعه واحدهای اداری با مساحت ۳۴۲ مترمربع هستند. که از پنج بخش اصلی: لابی ورودی، اتاق مدیریت، فضای استراحت کارکنان سرویس‌های بهداشتی و فضای اداری پلان آزاد تشکیل شده است. فضاهایی همچون اتاق‌های کنفرانس، اتاق تلفن، اتاق‌های فروش و مانند آن می‌توانند در صورت تشخیص کاربران به‌وسیله پارتیشن‌های شیشه‌ای و یا انواع دیگر دیوارهای موقت به بخش پلان آزاد اضافه گردند.

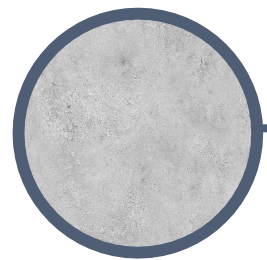
پس از ورود به طبقه از لابی آسانسورها و دستگاه‌های پله از سمت غرب، لابی انتظار و میز پذیرش فضاها را به دو بخش اصلی اتاق مدیریت و فضای اداری پلان آزاد تقسیم می‌کند. دسترسی به اتاق مدیریت بدون نیاز به ورود به فضای اداری ممکن است و پذیرش مجموعه می‌تواند ورود و خروج کاربران ثابت، مراجعان و میهمانان واحد اداری را کنترل کرده و در عین حال نقش منشی برای مدیریت مجموعه را هم ایفا کند. دو تراس شمالی و جنوبی در هر واحد اداری قرار گرفته است که یکی از آنها از اتاق مدیریت در جنوب و دیگری از اتاق استراحت در شمال دسترسی می‌یابند. فضای استراحت کارکنان از یک آشپزخانه کوچک و فضای دیگری برای گذران وقت استراحت کارکنان تشکیل شده است. قرارگیری این فضا در شمال بهره‌گیری از منظر پارک و فرهنگسرای نیاوران و کوه‌های شمال تهران را برای کارکنان ممکن می‌سازد، و تراس شمالی در این بخش به کیفیت آن می‌افزاید. مابقی فضای واحد به فضای پلان آزاد اداری اختصاص یافته که از دو سمت شمال و جنوب نورگیری داشته و میتواند مطابق با نیاز گردانندگان مبلمان شود.



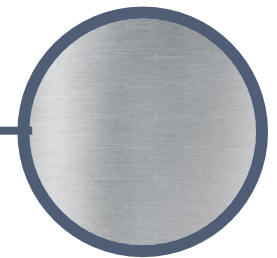
# مصالح نما



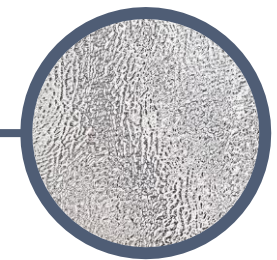
بتن اکسپوز



بتن اکسپوز



فلاشینگ آلومینیومی



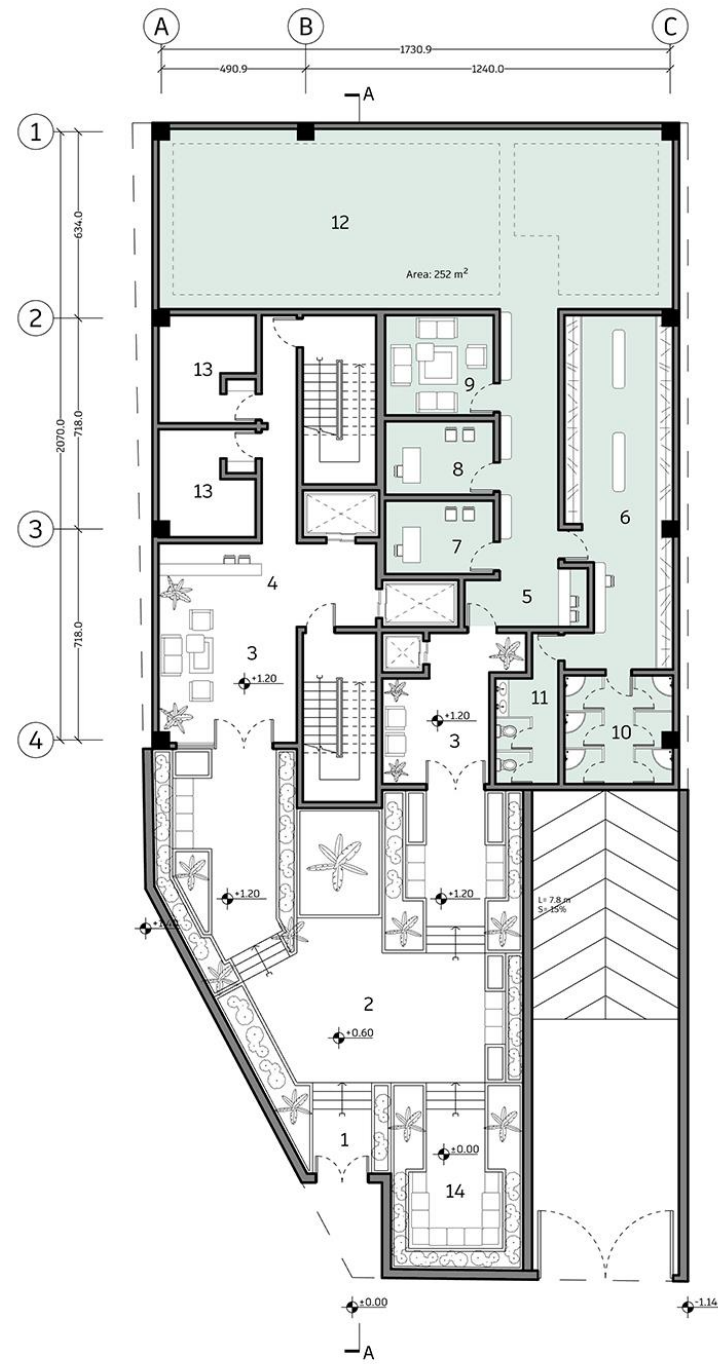
هندریل شیشه‌ای



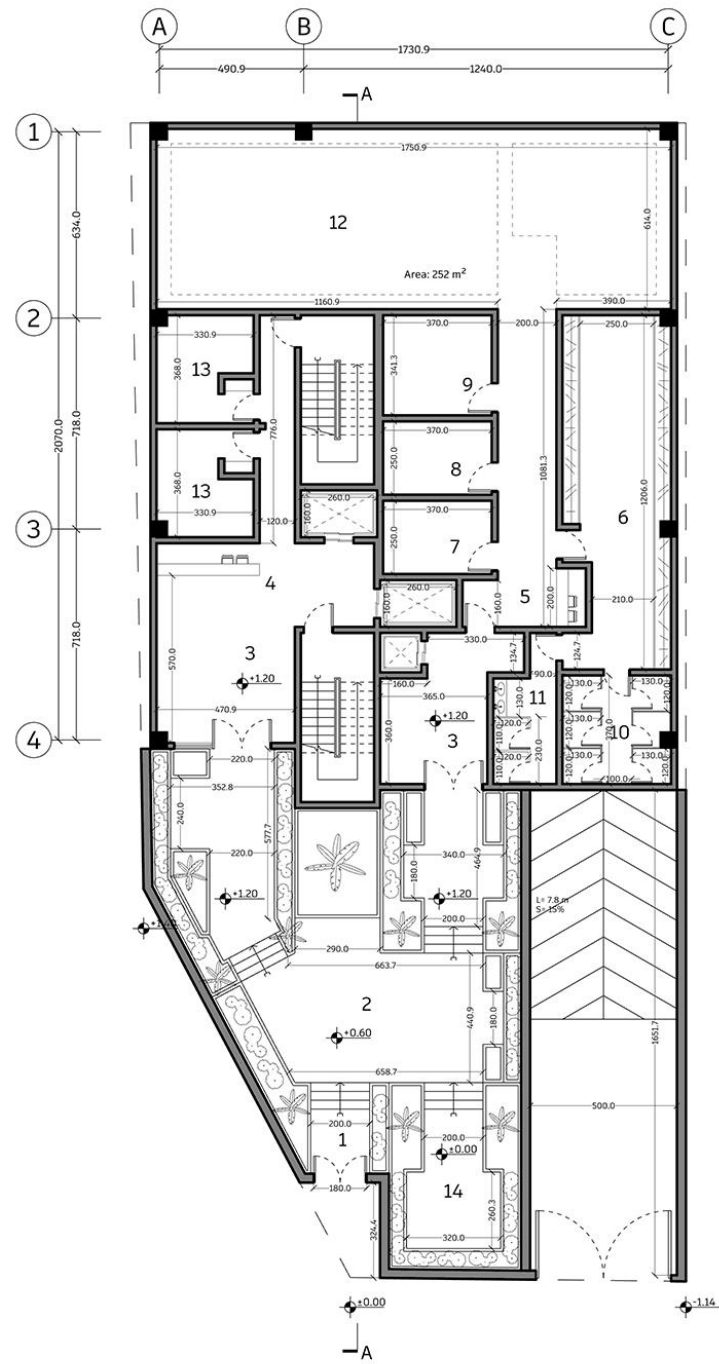
پلان

# پلان

## طبقه همکف و محوطه



- 1 Entrance
- 2 Yard
- 3 Lobby
- 4 Reception
- 5 Gym
- 6 Locker Room
- 7 Manager's Office
- 8 Health Center
- 9 Staff Room
- 10 Bathroom
- 11 Wc
- 12 Group Exercise Area
- 13 Prayer Room
- 14 Pergola

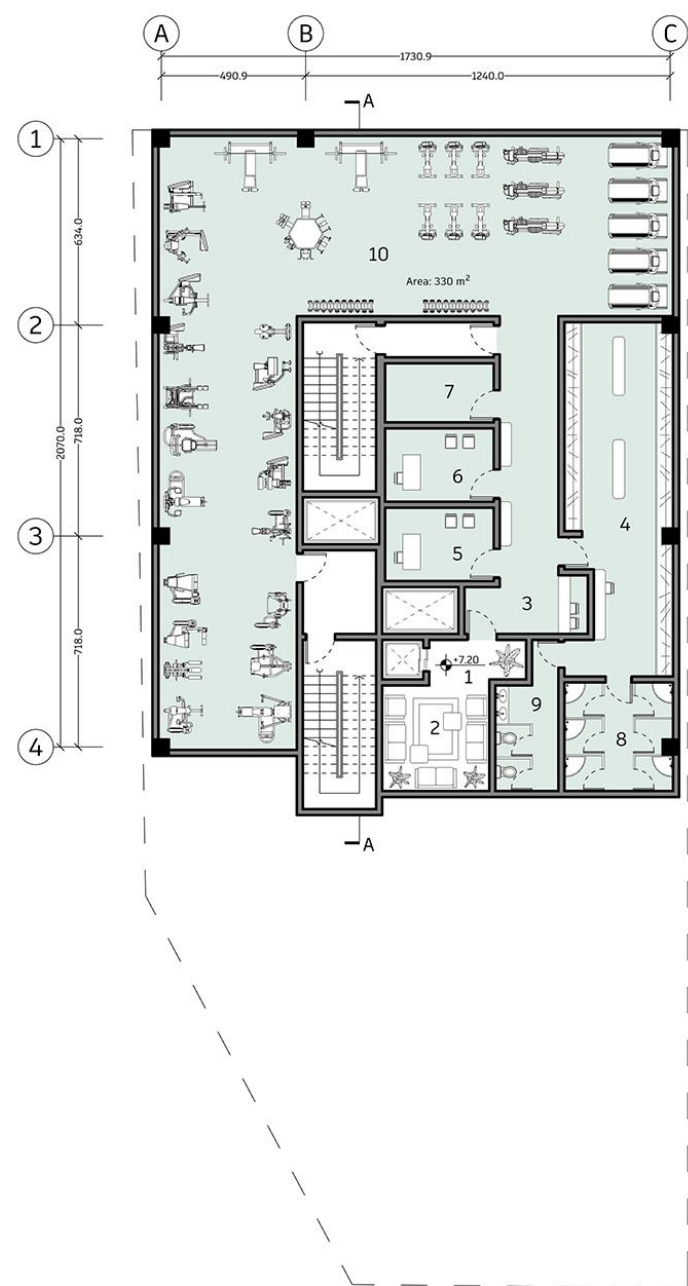


- 1 Entrance
- 2 Yard
- 3 Lobby
- 4 Reception
- 5 Gym
- 6 Locker Room
- 7 Manager's Office
- 8 Health Center
- 9 Staff Room
- 10 Bathroom
- 11 Wc
- 12 Group Exercise Area
- 13 Prayer Room
- 14 Pergola

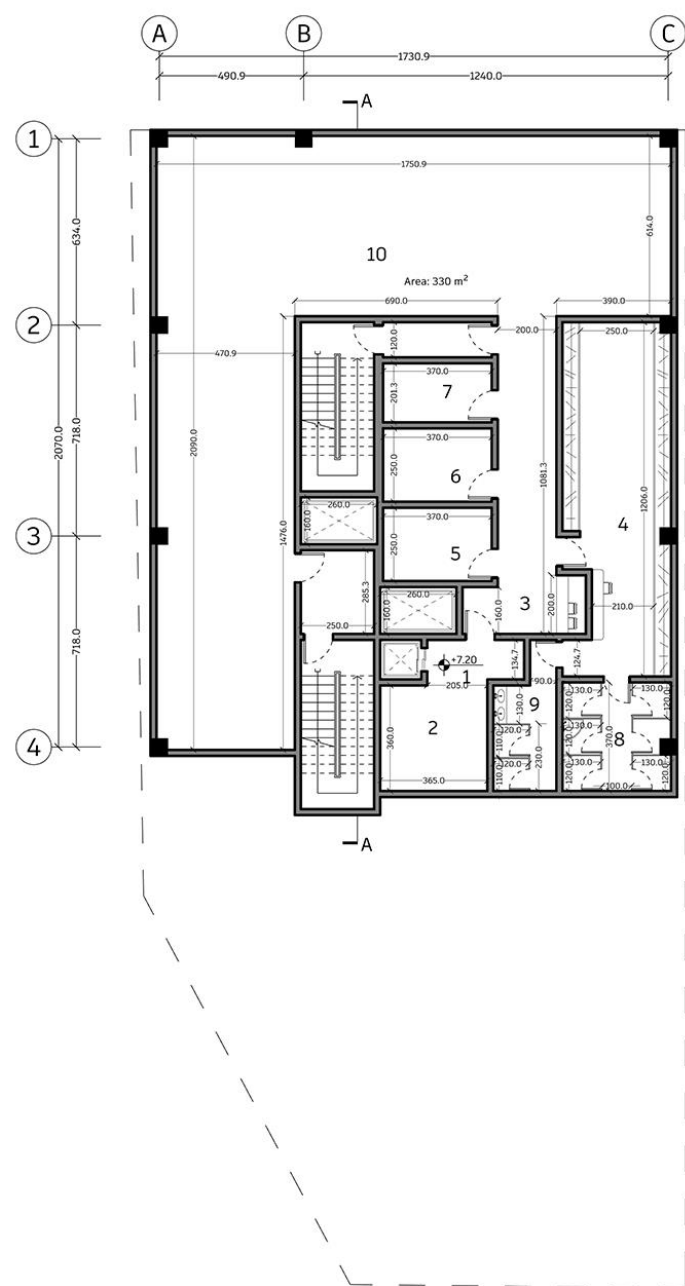
0 Ground Floor Plan 10 m

0 Ground Floor Plan 10 m

# پلان طبقه اول



- 1 Entrance
- 2 Lobby
- 3 Gym
- 4 Locker Room
- 5 Manager's Office
- 6 Health Center
- 7 Staff Room
- 8 Bathroom
- 9 Wc
- 10 Exercise Area



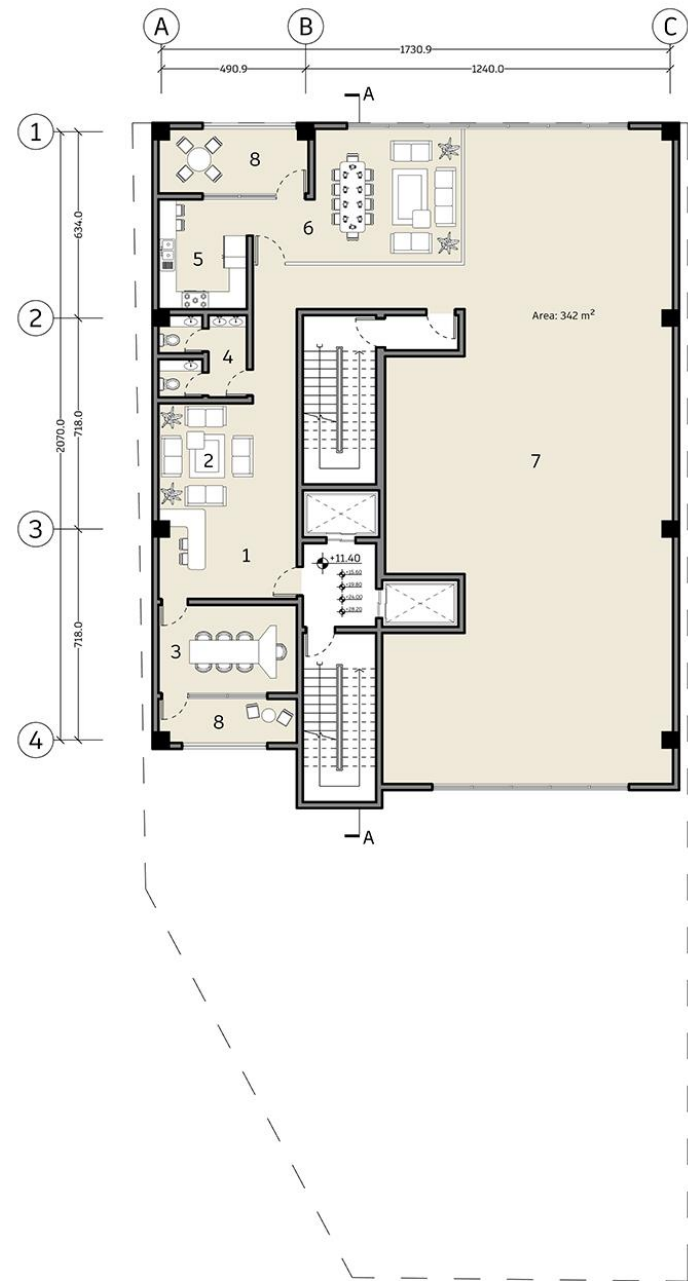
- 1 Entrance
- 2 Lobby
- 3 Gym
- 4 Locker Room
- 5 Manager's Office
- 6 Health Center
- 7 Staff Room
- 8 Bathroom
- 9 Wc
- 10 Exercise Area

+1 First Floor Plan

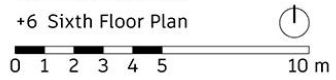
+1 First Floor Plan

# پلان

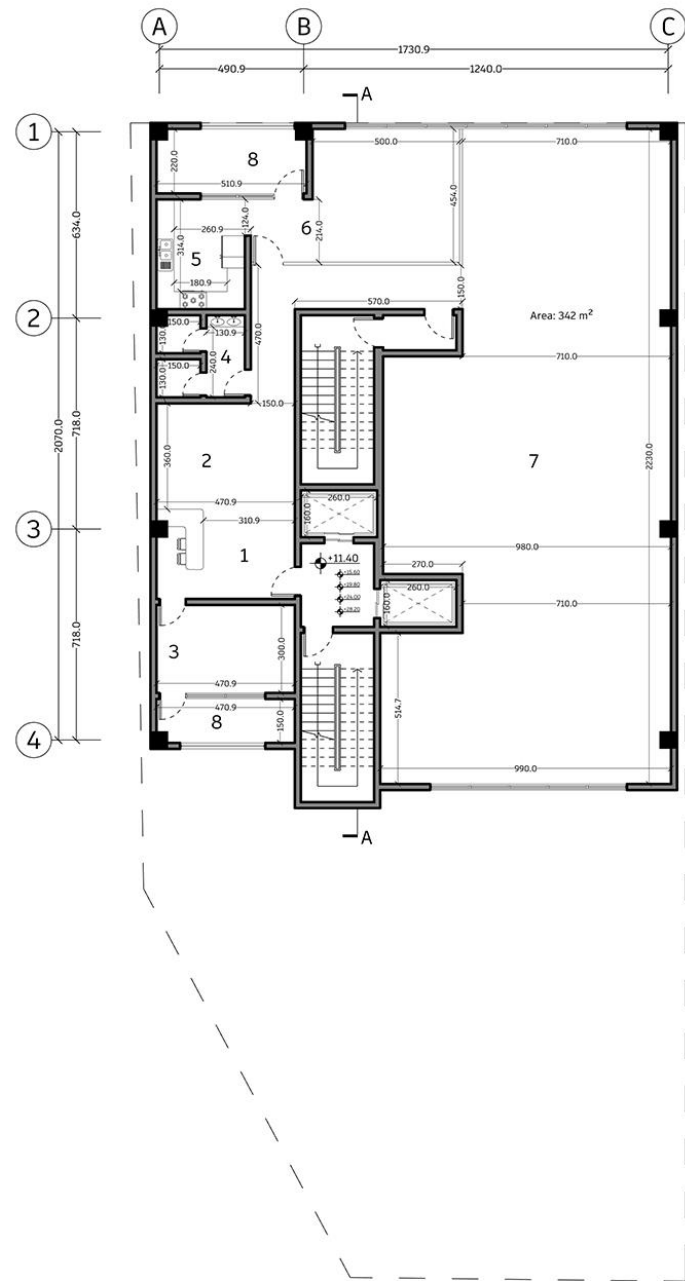
طبقه دوم تا ششم



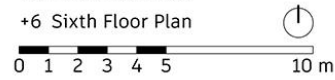
+2 Second Floor Plan  
 +3 Third Floor Plan  
 +4 Fourth Floor Plan  
 +5 Fifth Floor Plan  
 +6 Sixth Floor Plan



1 Entrance  
 2 Lobby  
 3 Manager's Office  
 4 Wc  
 5 Pantry  
 6 Resting Area  
 7 open Office  
 8 terrace

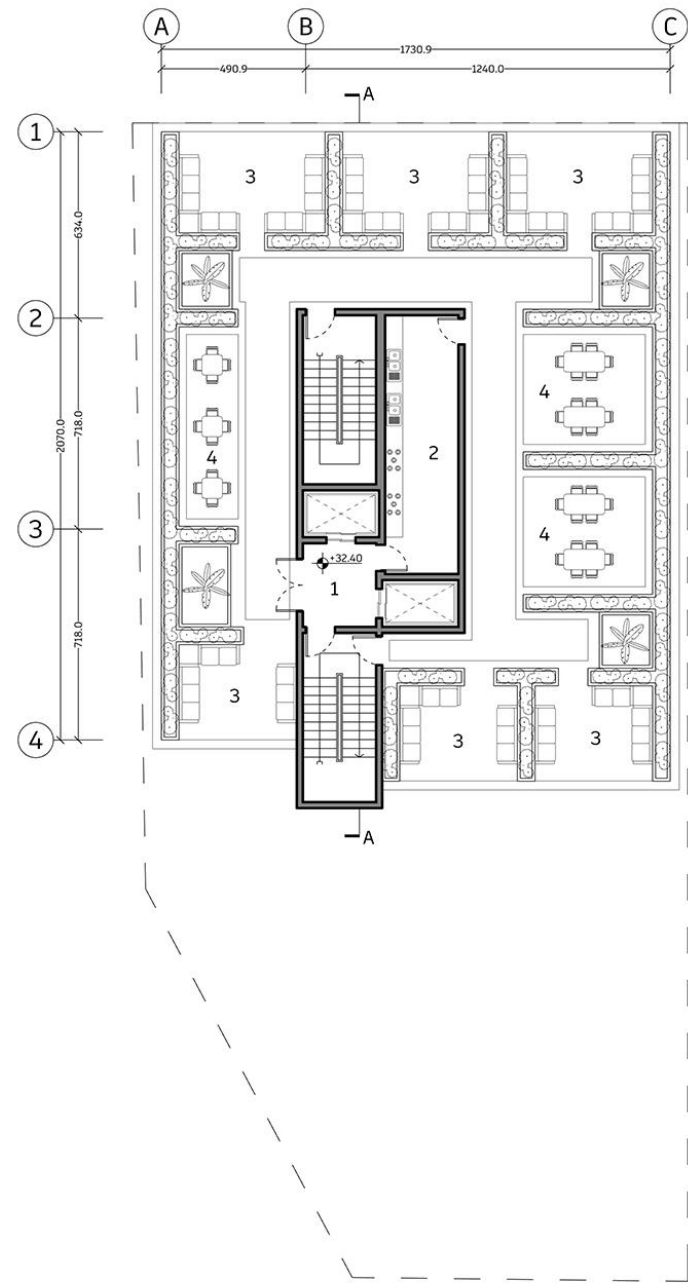


+2 Second Floor Plan  
 +3 Third Floor Plan  
 +4 Fourth Floor Plan  
 +5 Fifth Floor Plan  
 +6 Sixth Floor Plan

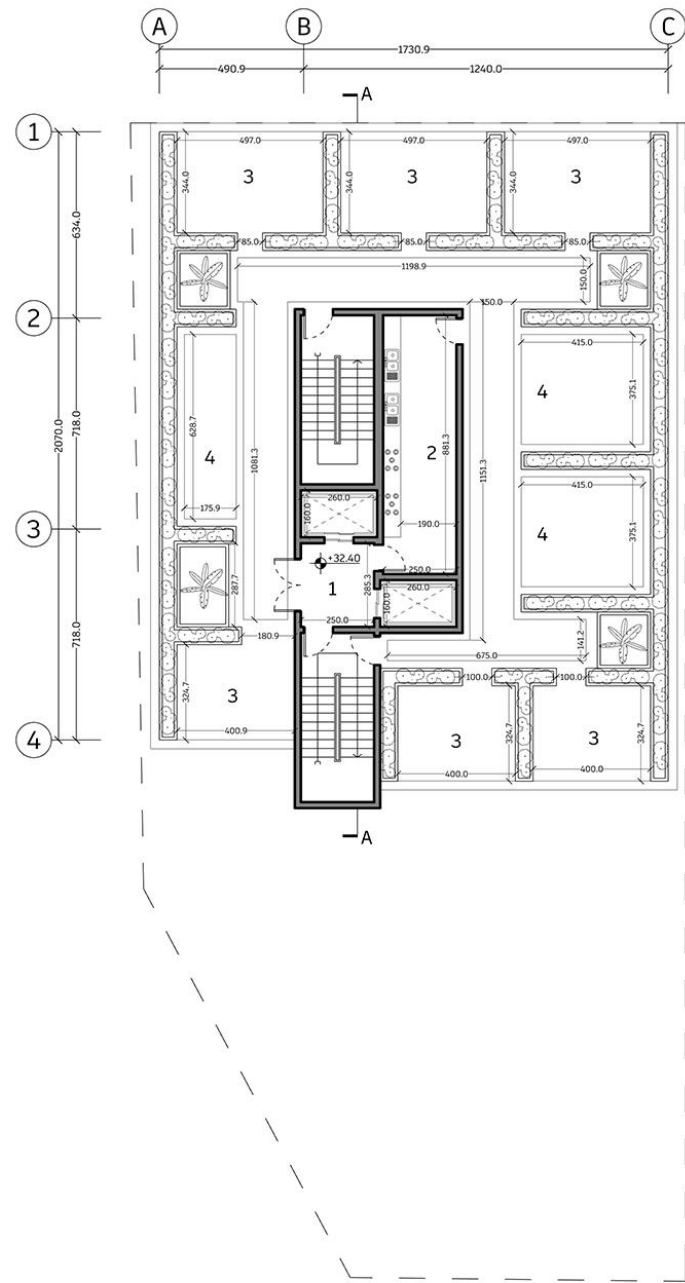


1 Entrance  
 2 Lobby  
 3 Manager's Office  
 4 Wc  
 5 Pantry  
 6 Resting Area  
 7 open Office  
 8 terrace

# پلان بام



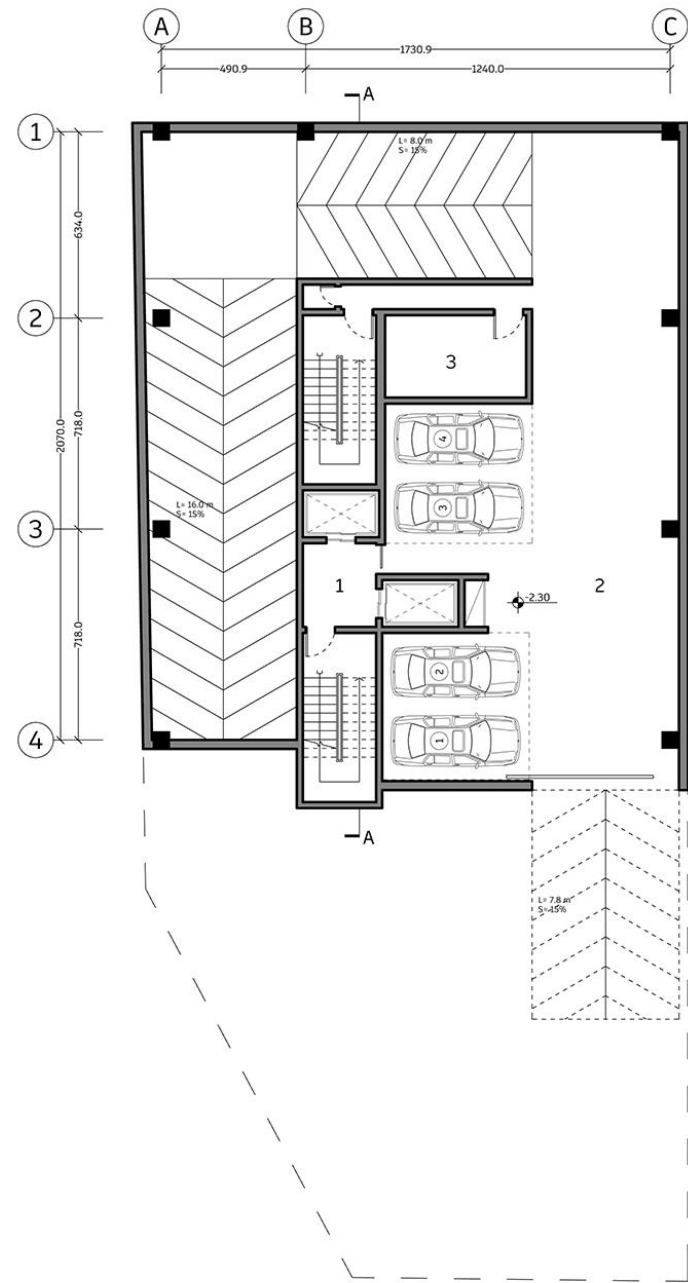
- 1 Entrance
- 2 pantry
- 3 Pergola
- 4 Dining



- 1 Entrance
- 2 pantry
- 3 Pergola
- 4 Dining

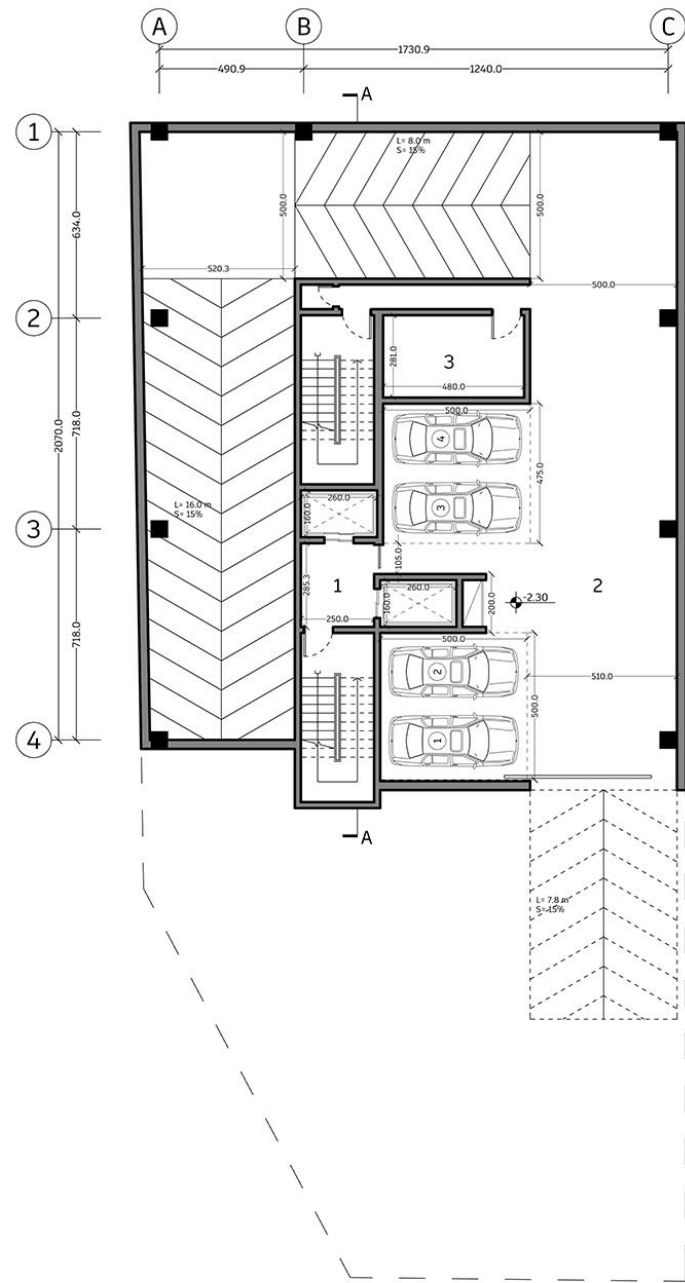
# پلان

طبقه منفی یک



-1 Basement Plan

- 1 Entrance
- 2 Parking
- 3 janitor room

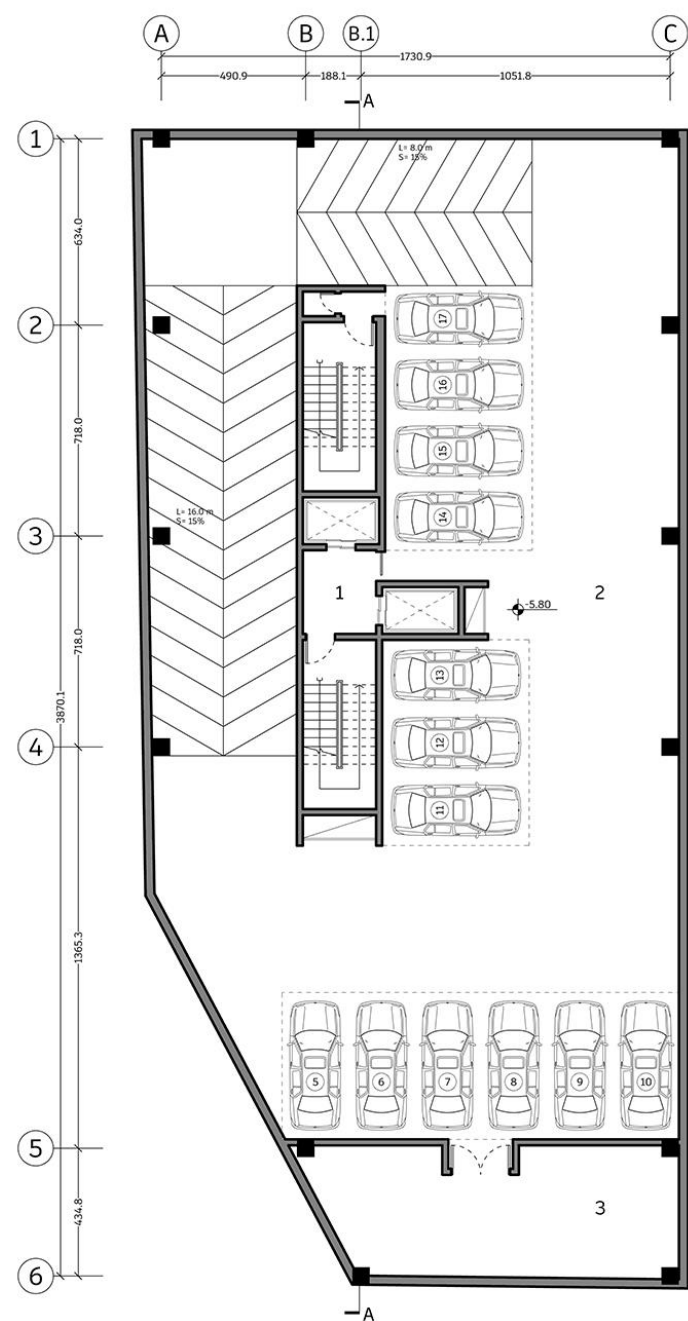


-1 Basement Plan

- 1 Entrance
- 2 Parking
- 3 janitor room

# پلان

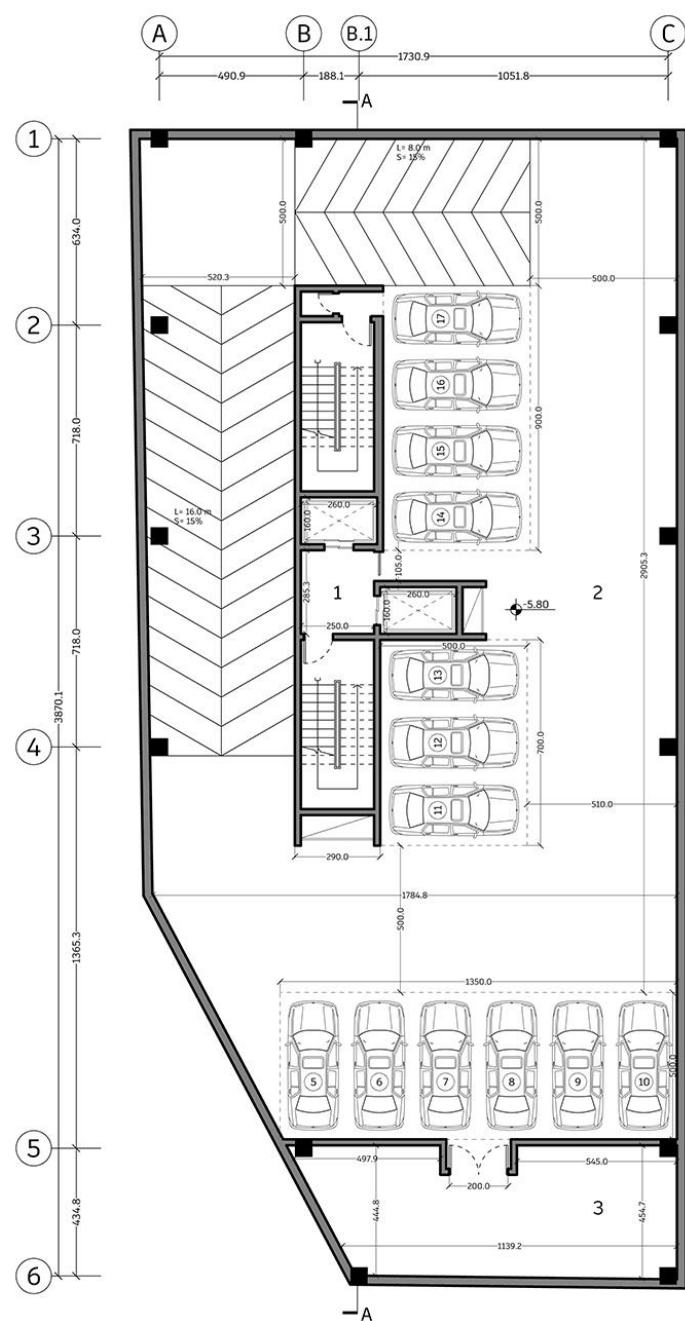
## طبقه منفی دو



-2 Basement Plan

0 1 2 3 4 5 10 m

- 1 Entrance
- 2 Parking
- 3 Engine Room



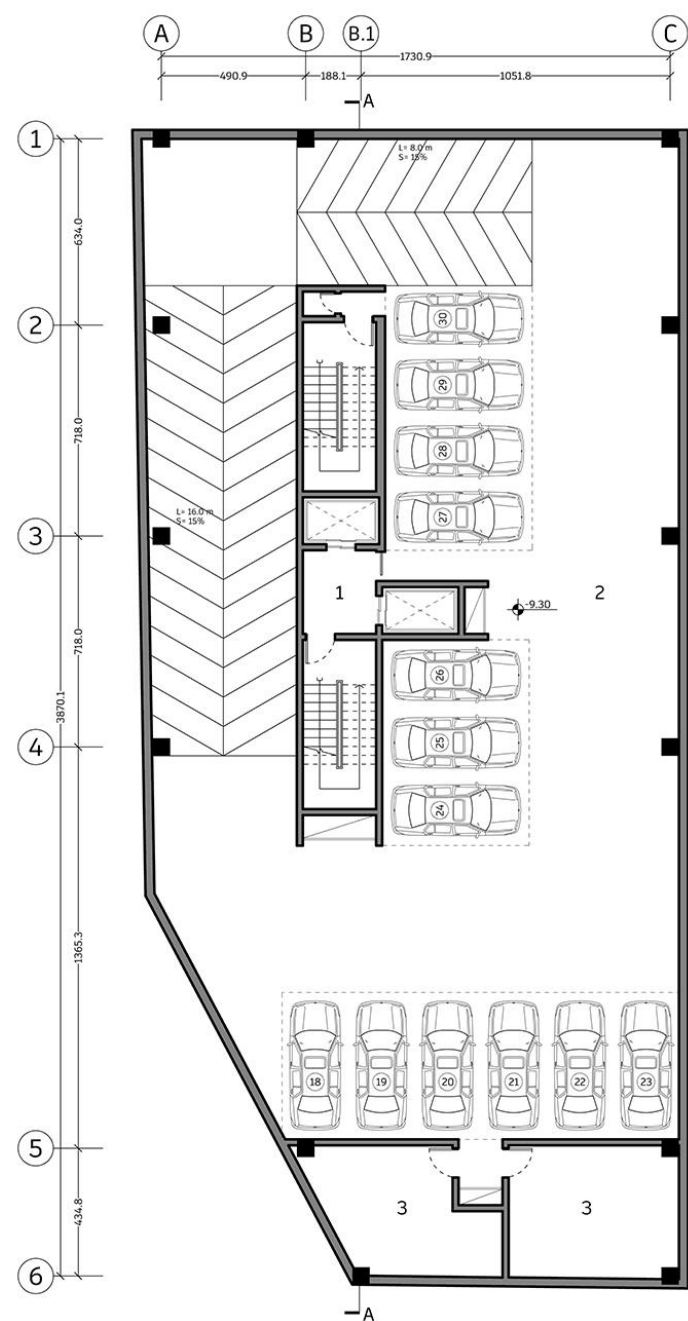
-2 Basement Plan

0 1 2 3 4 5 10 m

- 1 Entrance
- 2 Parking
- 3 Engine Room

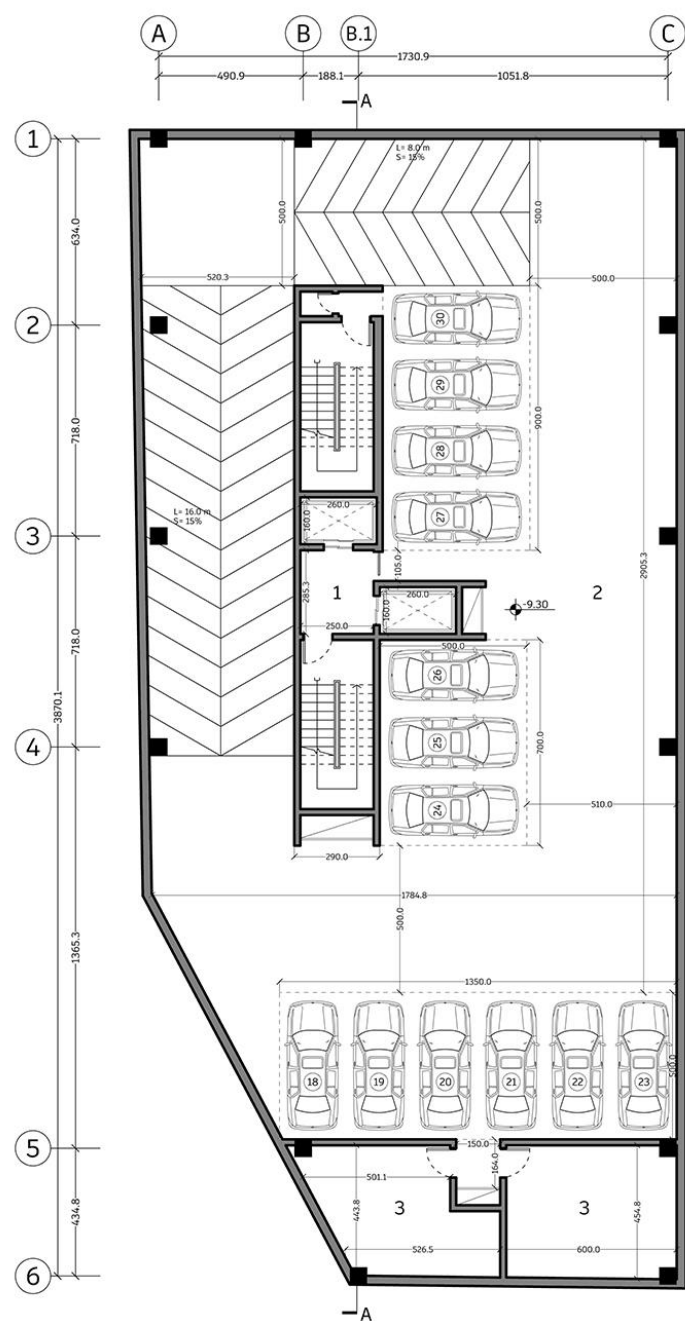
# پلان

## طبقه منفی سه



-3 Basement Plan

- 1 Entrance
- 2 Parking
- 3 Storage



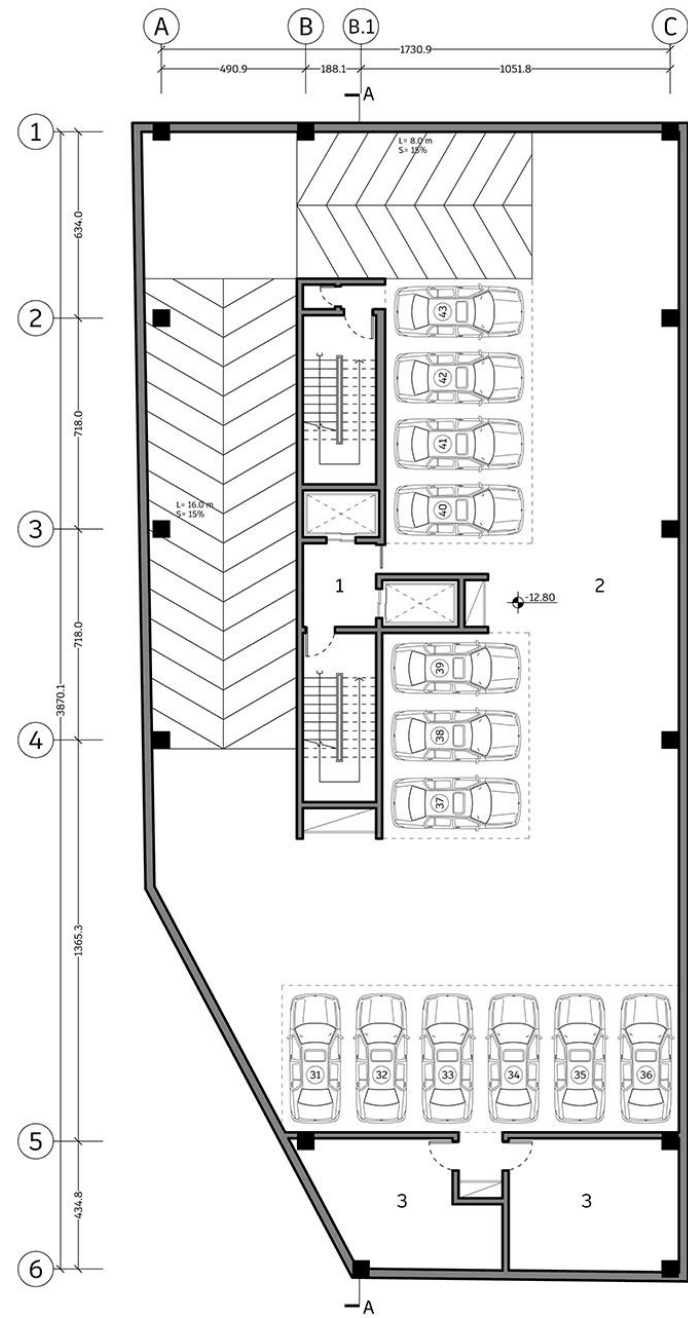
-3 Basement Plan

- 1 Entrance
- 2 Parking
- 3 Storage



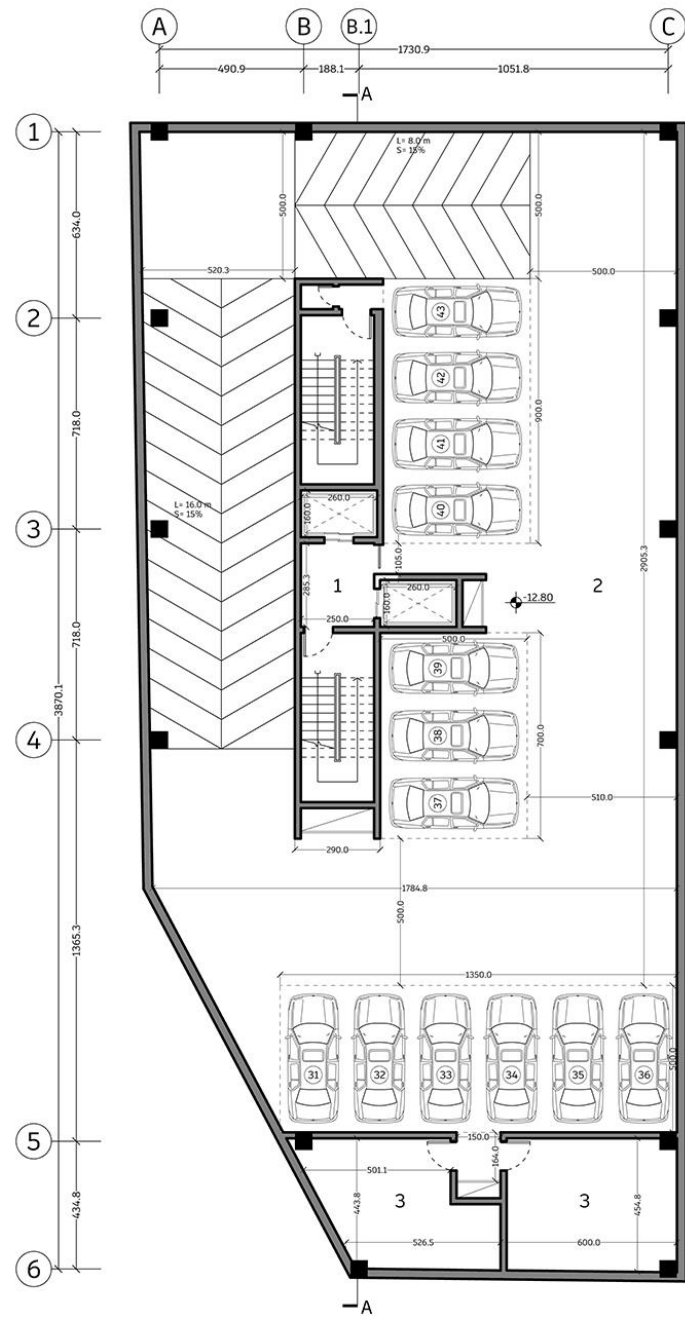
# پلان

طبقه منفی چهار



-4 Basement Plan

1 Entrance  
2 Parking  
3 Storage

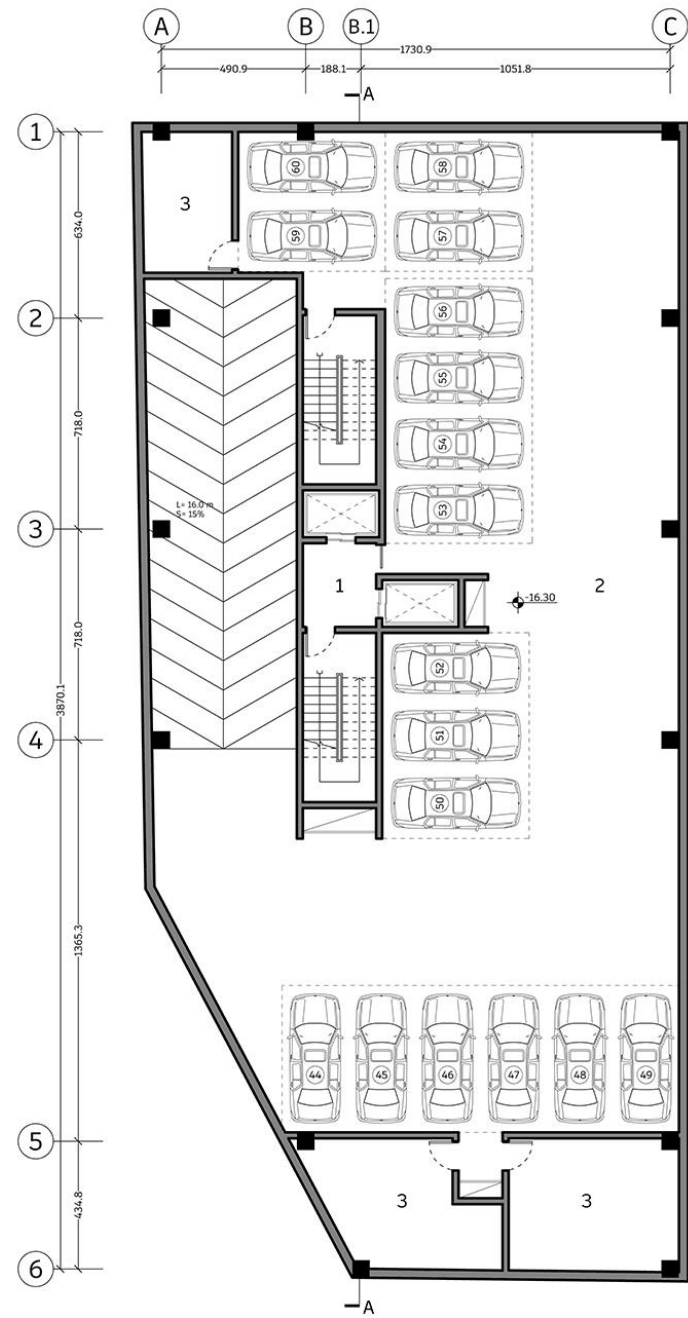


-4 Basement Plan

1 Entrance  
2 Parking  
3 Storage

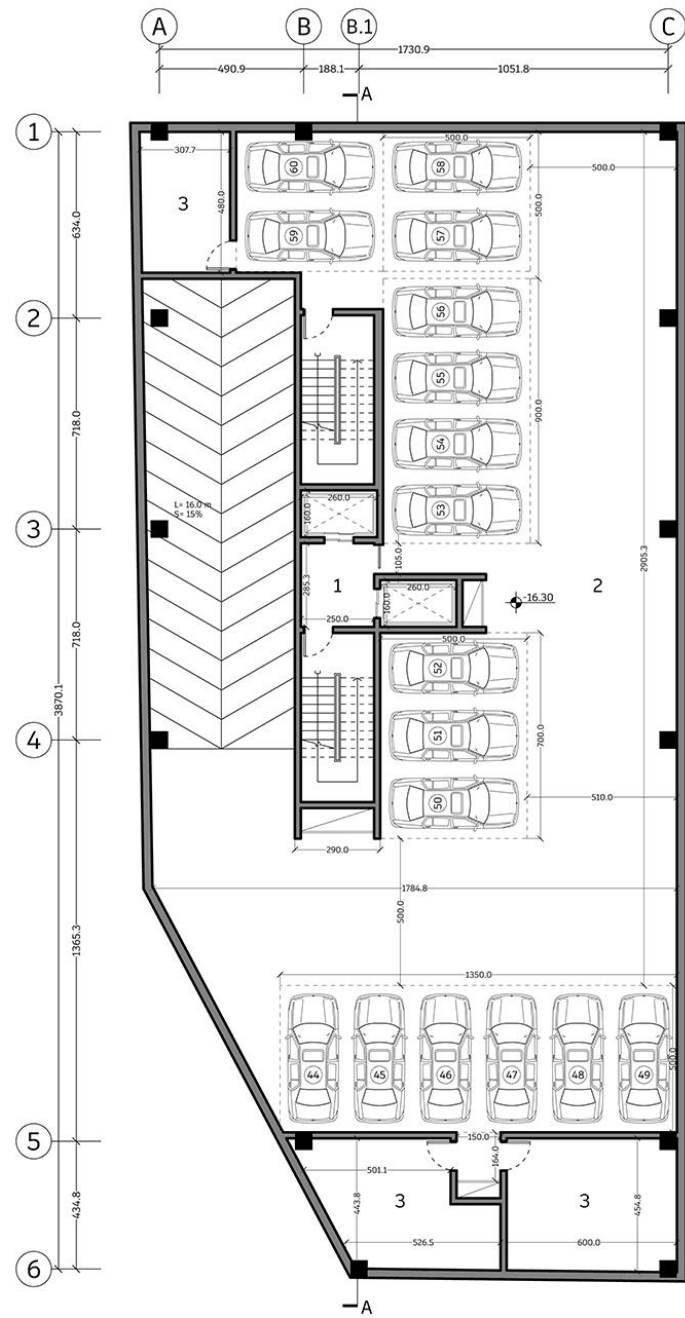
# پلان

## طبقه منفی پنجم



-5 Basement Plan

1 Entrance  
2 Parking  
3 Storage

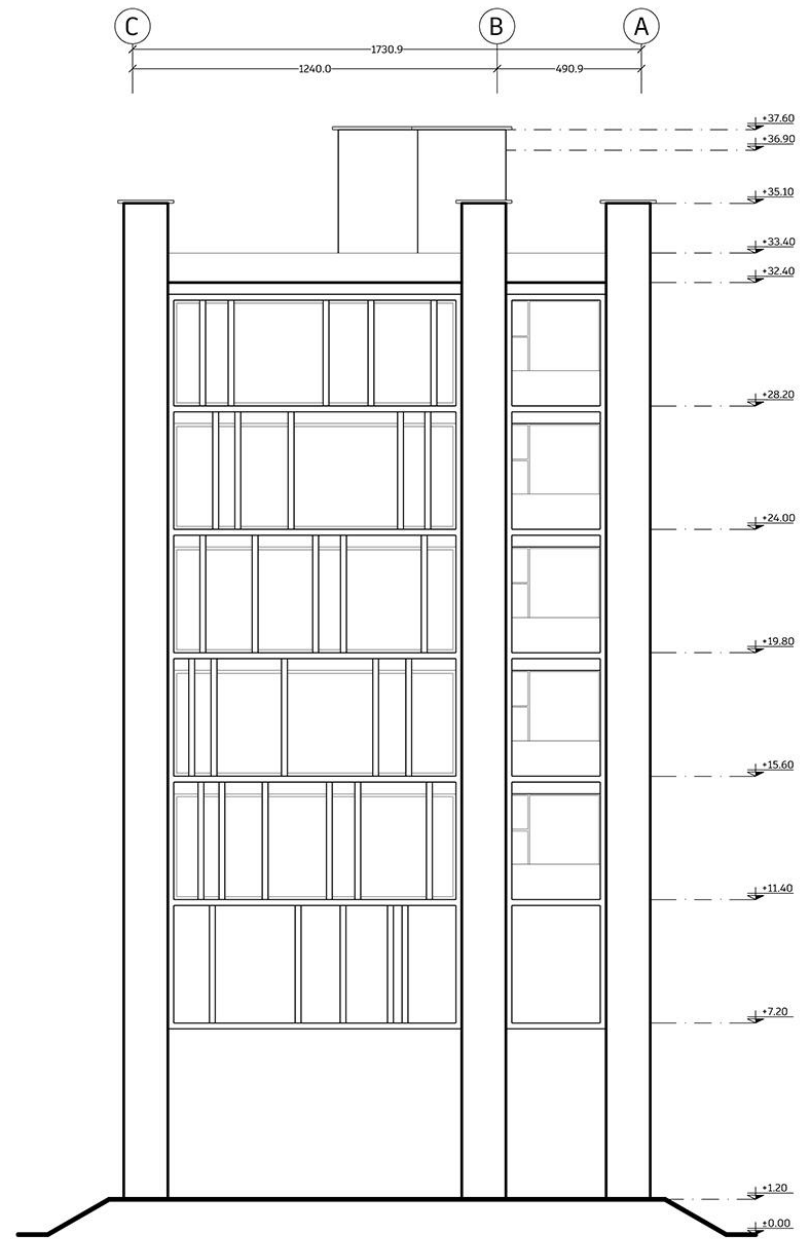


-5 Basement Plan

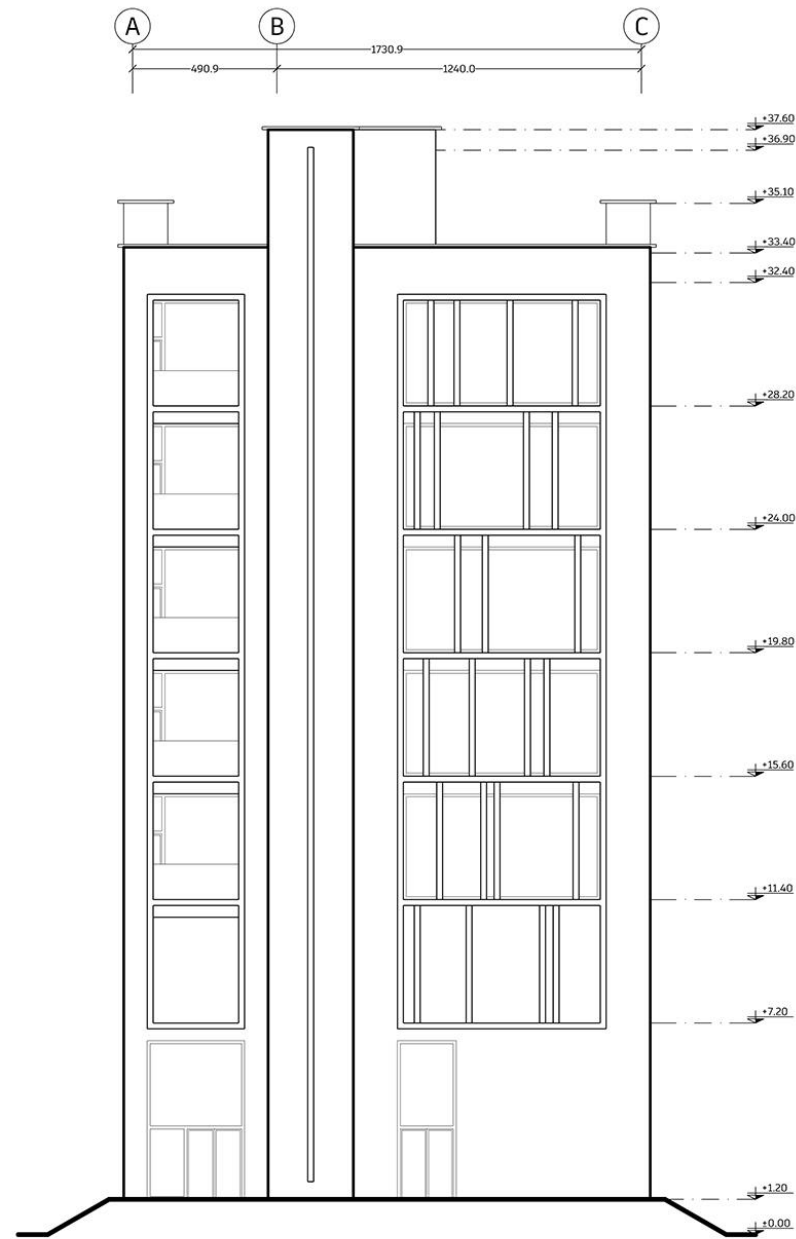
1 Entrance  
2 Parking  
3 Storage

# نما

شمالی و جنوبی



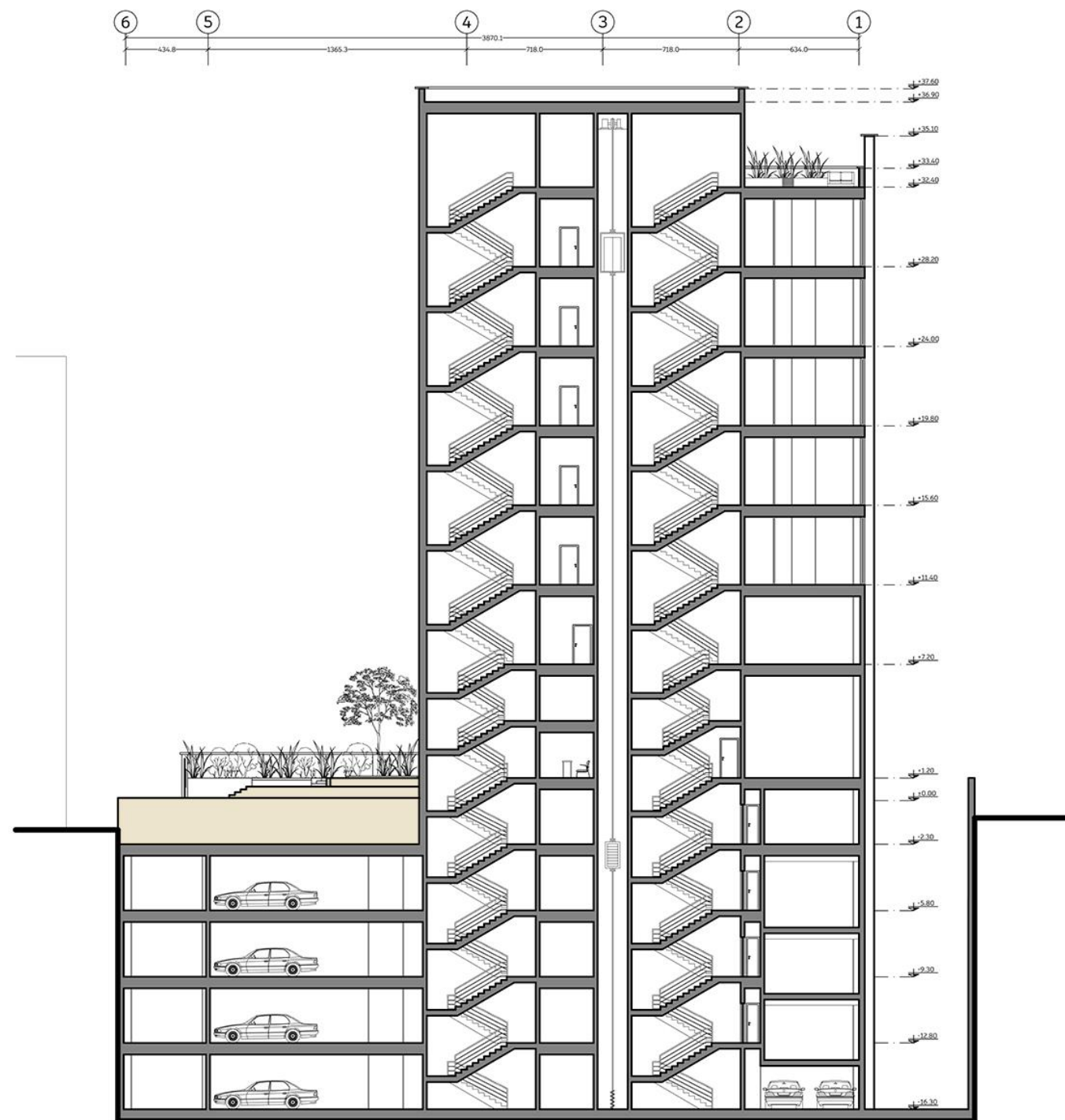
North Facade  
0 1 2 3 4 5 10 m



South Facade  
0 1 2 3 4 5 10 m

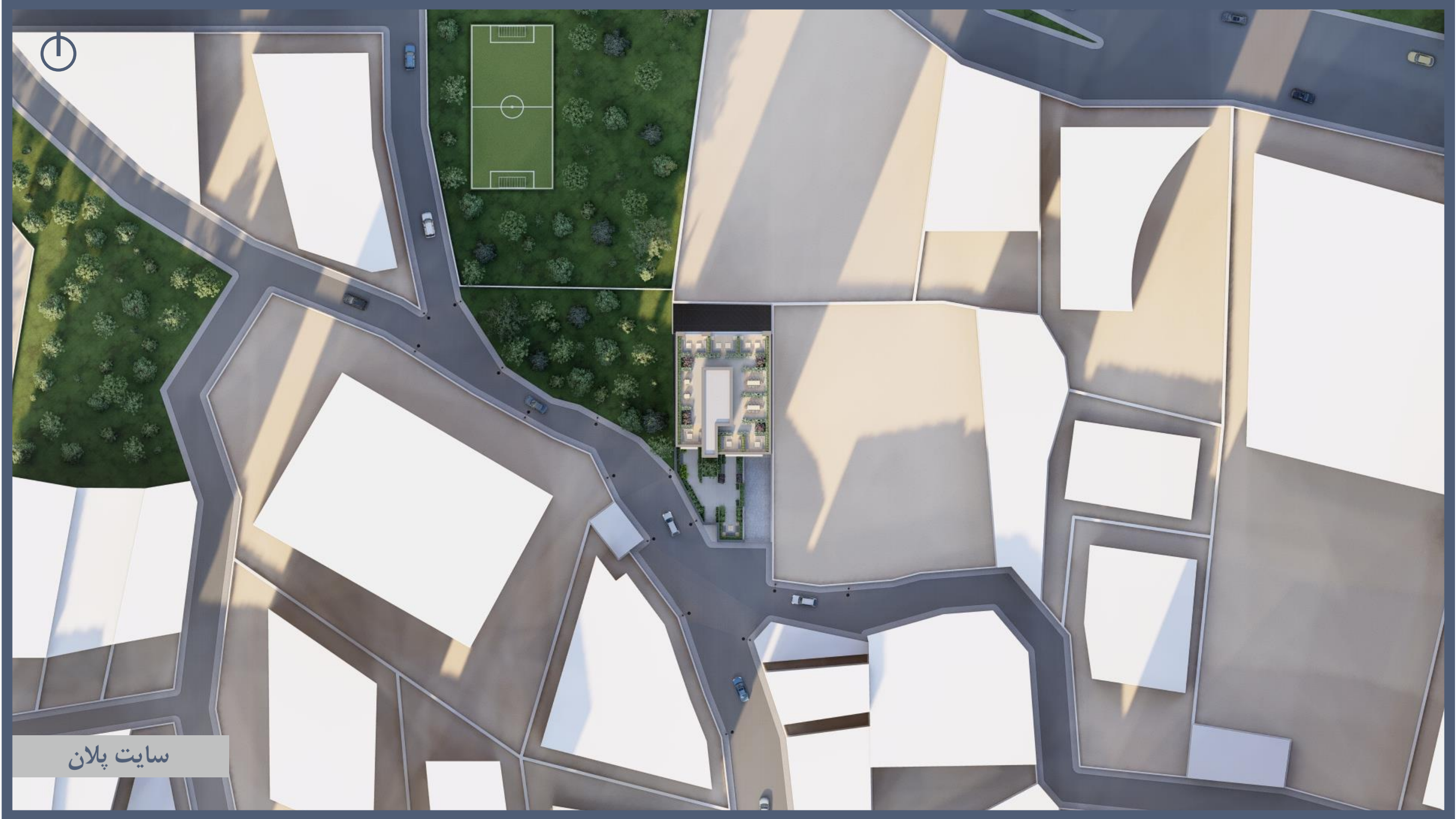
# برش

## A-A



Section A-A  
0 1 2 3 4 5 10 m

ایزومتریک



سایت پلان



ایزومتريک - جنوب غربی



ایزومتريک - جنوب شرقي





ایزومتريک - شمال شرقي

نما



نمای جنوبی



نمای شمالی



نمای شرقی



نمای غربی

نورپردازی



نورپردازی - نمای جنوبی





نورپردازی - نمای شمالی

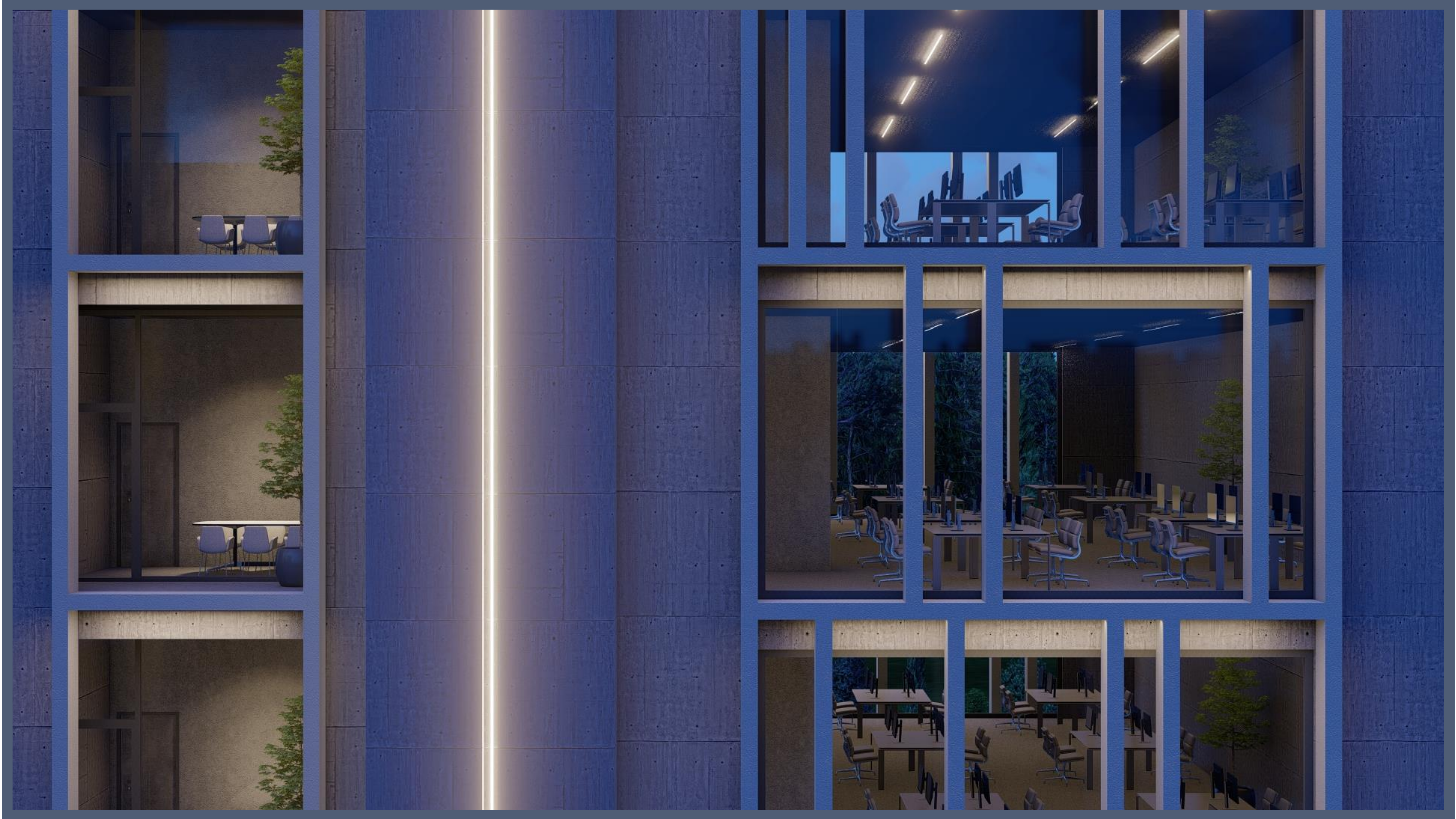
پرسپیکتیو

















Avan Office Building