

شرح خدمات انجام مطالعات:

- مطالعات پایه و تهیه ایده اولیه

۱. آشنایی با نظرات کلان و دیدگاه‌های کارفرما درخصوص اهداف طراحی غرف و مکانهای مناسب در فضای باز مذکور جهت ارائه مواد غذایی مجموعه نمایشگاه تهران.
۲. بررسی و بازدید میدانی از محل اجرای پروژه، شناخت وضعیت موجود، مسیرهای دسترسی، تراز زمین، منظر پیرامونی و استخراج ظرفیت‌ها و محدودیت‌های طبیعی.
۳. جمع‌آوری و تهیه نقشه‌ها، عکس‌ها، و مدارک مورد نیاز جهت آغاز طراحی پروژه شامل برداشت دقیق هندسی، تاسیساتی، رفت و آمد بازدیدکنندگان و ترافیکی محدوده.
۴. جمع‌آوری اطلاعات مربوط به امکانات منطقه در تامین تاسیسات زیربنایی مورد نیاز پروژه از قبیل راههای ارتباطی، شبکه های آب، برق، گاز، مخابرات، فاضلاب در وضعیت موجود.
۵. تحلیل شرایط اقلیمی، توپوگرافی، دید و منظر و تأثیر بصری غرفه‌های مواد غذایی بر سیمای مجموعه و مسیرهای دسترسی.
۶. مطالعه نمونه‌های مشابه داخلی و خارجی در زمینه طراحی غرف مواد غذایی در فضای باز مجموعه‌های بزرگ، فرهنگی و صنعتی.
۷. انجام مطالعات لازم جهت تدوین برنامه فضایی و فیزیکی مورد نیاز با توجه به الگوها، ایمنی و استانداردهای بهره‌برداری.
۸. تنظیم ضوابط و معیارهای طراحی معماری، سازه، تاسیسات و نورپردازی بر اساس آخرین آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های داخلی، و در صورت لزوم بهره‌گیری از مراجع معتبر بین‌المللی.
۹. انجام مطالعات مقدماتی و تفضیلی به‌همراه ارائه نقشه‌ها، جزئیات و تحلیل‌های فنی مورد نیاز برای تهیه و تکمیل طراحی فاز یک.
۱۰. تهیه پرزانت‌های کامپیوتری و گزارش مصور از ایده‌های اولیه طراحی

- تهیه طرح معماری (فاز یک)

۱۱. مذاکره و تبادل نظر با کارفرما و نمایندگان ایشان درخصوص ملاحظات فنی، اجرایی، ترافیکی و بهره‌برداری از غرف مواد غذایی
۱۲. ارزیابی ملاحظات زیست‌محیطی، منظر نمایشگاهی و تأثیر بصری غرف مواد غذایی بر سیمای عمومی نمایشگاه
۱۳. بررسی و انتخاب سیستم‌های سازه‌ای مناسب با توجه به ابعاد دهانه‌ها، مصالح در دسترس، الزامات زیبایی‌شناسی و هزینه‌های ساخت.
۱۴. بررسی و پیش‌بینی سیستم‌های تاسیساتی مورد نیاز شامل روشنایی، تهویه، آبرسانی، تخلیه آب‌های سطحی و سامانه‌های کنترلی.

۱۵. به‌روزرسانی طرح مفهومی بر اساس نتایج مطالعات فنی، ترافیکی و اجرایی.
۱۶. ارائه گزارشات و مستندات مرحله فاز یک شامل مطالعات طراحی مفهومی، پایه، تفصیلی و اجرایی، مطالعات اقلیمی و فیزیکی، مطالعات اقتصادی، تحلیل دید و منظر و تعیین معیارهای فنی و اجرایی.
۱۷. مطالعه و طراحی ارتباطات افقی و عمودی بین غرف مواد غذایی با توجه به عملکرد فضاها، الزامات نورگیری، سیستم‌های تأسیساتی، تجهیزات، مقررات ایمنی، اطفای حریق.
۱۸. طراحی و تدوین جزئیات فنی مربوط به سیستم‌های هوشمندسازی (BMS) در محدوده پروژه، شامل کنترل روشنایی و مدیریت مصرف انرژی در فضاهای داخلی و جانبی.
۱۹. تهیه نقشه‌های معماری فاز یک و ارائه آن‌ها در گزارش‌های A3 و فایل‌های DWG و PDF شامل:

- سایت پلان کلی نمایشگاه و محدوده پروژه
- پلان‌های معماری غرفه‌های مواد غذایی
- مشخصات و مصالح پیشنهادی
- نماهای اصلی و جانبی
- مقاطع طولی و عرضی
- تصاویر سه‌بعدی نهایی (روز و شب)
- برنامه فیزیکی و فنی به‌روزرسانی‌شده

- تهیه طرح اجرایی

۲۰. تهیه نقشه‌های اجرایی معماری شامل جزئیات سازه‌ای نما، مصالح، نحوه اتصال اجزاء، جزئیات پوشش و عناصر شاخص طرح.
۲۱. طراحی سازه نگهدارنده و عناصر فلزی و بتنی مرتبط با ساختار اصلی غرفه‌های مواد غذایی با رعایت ضوابط لرزه‌ای، بارگذاری باد و الزامات آیین‌نامه‌ای.
۲۲. تهیه نقشه‌های اجرایی تأسیسات مکانیکی شامل تأسیسات روشنایی نما و
۲۳. تهیه نقشه‌های اجرایی تأسیسات الکتریکی شامل سیستم روشنایی عمومی و دکوراتیو غرف مواد غذایی، تابلوهای برق، کابل‌کشی، سیستم اعلام حریق.
۲۴. طراحی جزئیات محوطه‌سازی اطراف ورودی‌ها شامل مسیرهای سواره و پیاده، مبلمان شهری، کف‌سازی، فضای سبز.
۲۵. ارائه نقشه‌های اجرایی در مقیاس‌های استاندارد (۱:۱۰۰، ۱:۵۰، ۱:۲۵ و جزئیات خاص در مقیاس‌های ۱:۱۰ تا ۱:۵)، همراه با جداول مصالح، دیتیل اتصالات و نقشه‌های ساخت و جدول نازک کاری.
۲۶. تهیه دفترچه مشخصات فنی (Specs) شامل کلیه مصالح، تجهیزات و روش‌های اجرای بخش‌های مختلف پروژه.

۲۷. تهیه دفترچه محاسبات سازه، مکانیکال و الکتریکال مطابق با مقررات ملی ساختمان و استانداردهای سازمان برنامه و بودجه.

۲۸. ارائه فایل‌های طراحی در قالب‌های DWG و PDF در قطع A1 و A3 همراه با جدول مصالح، برآورد احجام و متره مقدماتی.

۲۹. تهیه برآورد مالی طرح بر اساس فهرس بهای سال ۱۴۰۵ و قیمت‌های جدید و ستاره‌دار، همراه با تحلیل اقتصادی و پیشنهاد روش‌های بهینه اجرا.

۳۰. ارائه گزارش نهایی شامل مستندات طراحی، نقشه‌های اجرایی، محاسبات فنی و دستورالعمل‌های اجرایی برای تأیید و تصویب نهایی.

- تهیه متره، برآورد و اسناد مناقصه و اسناد جذب سرمایه گذار

۳۱. تهیه متره تفصیلی تمامی اقلام معماری، سازه‌ای، تاسیساتی و محوطه‌سازی مربوط به اجرای غرفه‌های مواد غذایی بر اساس نقشه‌های اجرایی و جزئیات مصوب.

۳۲. تهیه برآورد مالی پروژه بر اساس فهرس بهای پایه سال ۱۴۰۵ و قیمت‌های جدید (آیتم‌های ستاره‌دار و ویژه)

۳۳. تنظیم جدول تفکیکی اقلام کار (BOQ) شامل ردیف‌ها، واحدها، مقدار، نرخ و مبلغ هر آیتم، به تفکیک رشته‌های کاری (معماری، سازه، برق، مکانیک و محوطه‌سازی).

۳۴. تنظیم مشخصات فنی عمومی و خصوصی پروژه مطابق با آخرین ضوابط سازمان برنامه و بودجه و آیین‌نامه‌های اجرایی وزارت راه و شهرسازی.

۳۵. تهیه فرم‌های اسناد مناقصه شامل دعوت‌نامه مناقصه، شرایط عمومی و خصوصی پیمان، جدول مقادیر، فهرست مصالح تأییدشده و برنامه زمانی اجرای پروژه.

۳۶. ارائه دفترچه فنی-اقتصادی پروژه شامل تحلیل قیمت‌ها، برآورد هزینه‌های دوره بهره‌برداری و پیشنهادهای بهینه‌سازی مالی در اجرای طرح برای مدل جذب سرمایه گذار.

۳۷. ارائه اسناد نهایی به کارفرما در قالب نسخه چاپی و فایل‌های PDF و Excel، همراه با دیسک حاوی فایل‌های DWG، متره و جداول فنی مربوطه.

- مرحله اول: انجام مطالعات امکان‌سنجی فنی و اقتصادی و تدوین مدل مالی و گزارش توجیهی مشارکت

پذیری پروژه

۳۸. امکان‌سنجی و ارزیابی فنی پروژه

- بررسی پیشینه مطالعات و نقشه‌های تفصیلی و مطالعات زیرساخت‌های موجود در پروژه
- بررسی مقررات ملی و محلی و اسناد مرتبط با ساخت و ساز مجموعه
- بررسی و شناخت اجمالی وضعیت موجود محدوده
- چشم‌انداز کلی و اهداف پروژه
- تهیه جدول برنامه فیزیکی پروژه
- تهیه دیاگرام‌ها طرح‌های لکه‌گذاری دو بعدی شماتیک و کلان پروژه

- تهیه نقشه های مفهومی پروژه
- تهیه مشخصات فنی کلی پروژه شامل جدول نازک کاری تجهیزات مورد استفاده و وندور لیست
- ۳۹. امکان سنجی و ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه:
 - بررسی اجمالی بازار
 - تهیه برآورد مالی و اجرایی طرح و ارزیابی اقتصادی گزینه برتر
 - تحلیل هزینه و درآمدهای طرح
 - تحلیل جدول جریان گردش وجوه طرح
 - محاسبه نرخ بازدهی داخلی طرح (IRR) و ارزش حال حاضر خالص طرح (NPV)
 - ملاحظات تحقق پذیری طرح
 - تهیه مطالعات ریسک و تحلیل حساسیت طرح
 - تهیه مدل مالی طرح
- ۴۰. تدوین مدل مالی و گزارش توجیهی مشارکت پذیری پروژه:

مرحله دوم: همکاری در فرایند برگزاری فراخوان و انتخاب و جذب سرمایه گذار

- ۴۱. تهیه فراخوان مناقصه/مزایده و اسناد مزایده/ مناقصه از جمله معیارها و روش های ارزیابی ها برای بسته سرمایه گذاری متناسب با ابعاد فنی، مالی و مدل مشارکت پذیری پروژه
- ۴۲. توضیح و تشریح اسناد فراخوان (مزایده/مناقصه) و رفع ایراد یا ابهام برای سرمایه گذاران
- ۴۳. راهبری و نظارت بر اسناد و فرایند برگزاری فراخوان و همچنین نظارت بر ارزیابی کیفی، فنی و مالی آن و ارائه گزارش به سرمایه پذیر در این خصوص
- ۴۴. بررسی و اعلام نظر در خصوص توان عملیاتی متقاضیان سرمایه گذاری بر اساس مستندات
- ۴۵. بررسی و اعلام نظر در خصوص توان مالی متقاضیان سرمایه گذاری بر اساس مستندات معتبر
- ۴۶. ارائه خدمات اطلاع رسانی، بازاریابی و شناسایی متقاضیان سرمایه گذاری بالقوه و برگزاری جلسات شفاف سازی
- ۴۷. تسهیل موفقیت مشارکت با افزایش تعامل و کاهش تعارض ها
- ۴۸. ایجاد توافقات پایدار میان سرمایه گذار و سرمایه پذیر