

بسمه تعالی

«شرح خدمات طرحهای آماده سازی»

پیش نویس

جهت تهیه طرحهای آماده سازی ضروری است، مهندسين مشاور نسبت به تدوين اهداف تهیه طرح با هماهنگی کارفرما اقدام نموده و کلیات مطالعات و طراحی مجموعه مورد نظر را متناسب با این اهداف تهیه، تنظیم و به شرح زیر ارائه نمایند.

مرحله اول: مطالعات و بررسی های مورد نیاز

۱- انجام مطالعات

۱-۱- بررسی های کلی در مقیاس شهر

توضیح: این قسمت از مطالعات، عمدتاً از طریق بررسی و استخراج از طرحهای توسعه شهری موجود (اعم از طرح جامع، توسعه و عمران، هادی و غیره) که قبلاً برای شهر تهیه شده است صورت می گیرد. نتایج این بررسی ها، خلاصه، دسته بندی و تدوین شده، بطوری که موارد زیر را روشن نماید:

۱-۱-۱- عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر، وضع موجود و آینده.

۱-۱-۲- تحولات گذشته، وضع موجود و پیش بینی رشد و تحولات شهر در آینده (جمعیت- تراکم جمعیتی)

۱-۱-۳- امکانات رشد کالبدی، حدود جهات و مراحل توسعه و موقعیت اراضی مورد مطالعه در

ارتباط با چگونگی توسعه شهر در آینده، همچنین محدوده های مصوب و پیشنهاد شده

برای شهر (محدوده و حریم) و وضعیت زمین های آماده سازی نسبت به توسعه آتی

شهر در ارتباط با جهات توسعه

۱-۱-۴- کلیات نحوه استفاده از اراضی و نظام کلی تقسیمات کالبدی شهر در حال و آینده

(همراه با نظام استقرار مراکز خدمات عمومی شهری، ناحیه ای و غیره) و نحوه استفاده از

اراضی در منطقه مورد مطالعه بطور مشروح تر.

۵-۱-۱- وضعیت شبکه های عبور و مرور اصلی و اصلاحات و پیش بینی های مربوط به آنها.
۶-۱-۱- کلیات تغییرات تراکم در مناطق و محلات مختلف شهر در آینده و جزئیات تغییرات تراکم در منطقه مورد مطالعه.

۷-۱-۱- تهیه بیانیه چشم انداز

۸-۱-۱- تعیین اهداف خرد

۹-۱-۱- تعیین سیاستها و راهبردهای طراحی

۲-۱- مطالعات اقلیمی

۱-۲-۱- زاویه تابش خورشید و تاثیر آن در طراحی فضاهای شهری به منظور استفاده بهینه از نور و انرژی خورشید.

۲-۲-۱- بررسی سایه و نقش آن در طراحی فضاهای شهری

۳-۲-۱- بررسی بادهای مناسب و نامناسب و نقش آن در طراحی بافت شهری

۴-۲-۱- بررسی سایر عوامل اقلیمی موثر در طراحی شهری.

۵-۲-۱- تدوین اصول و مبانی طراحی محیط و بررسی تاثیرهای استقرار و جهت بهینه آن در رابطه با خصوصیات اقلیمی، چشم اندازها و مزیت های طبیعی و فرهنگی در شهر مورد نظر

۳-۱- مطالعات کالبدی

۱-۳-۱- بررسی و چگونگی روند ساخت مسکن در دوره معاصر گذشته در شهر و تجزیه و تحلیل آمار مربوطه، بررسی شیوه ها، نیازها و چگونگی خدمات و تجهیزات شهری و بررسی تاثیرات متقابل این مسائل بر برنامه مسکن برای اراضی مورد نظر

۲-۳-۱- گونه شناسی مسکن موجود

۳-۳-۱- رابطه فضاهای باز، بسته و نیم باز

۴-۳-۱- نحوه ارتباط با گذر

۱-۳-۵- فضاهای همسایگی

۱-۳-۶- دانه بندی بافت و مسکن موجود

۱-۳-۷- نفوذپذیری بافت

۱-۳-۸- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و منطقه آماده سازی

۱-۳-۹- معیارها و ضوابطی که در طرح کالبدی شهر و تهیه طرحهای شهری مورد توجه قرار

گرفته است (با توجه به بررسی های انجام شده درباره معماری، مصالح رایج، فضاهای

شهری، بافت شهری، اقلیم، فرهنگ و سنتهای گذشته و موجود شهر).

۱-۴- مطالعات زیست محیطی

۱-۴-۱- استخراج اطلاعات و بررسی مقدماتی مربوط به امکان تامین آب، برق و فاضلاب مجموعه

سکونتت براساس مطالعات طرحهای موجود شهری

۱-۴-۲- بررسی مسائل زیست محیطی و اکولوژیک و تاثیر آن در طراحی تفصیلی

۱-۴-۳- شناسایی گیاهان بومی و پوشش گیاهان طبیعی موجود

توضیح: در مواردی که طرحهای مزبور تهیه نشده یا نیاز به اصلاح و تجدیدنظر داشته باشد مشاور

موظف است پس از تایید محدوده مورد نیاز برای تهیه طرح تفصیلی از سوی کارفرما، نسبت به تهیه

طرح تفصیلی اقدام نماید.

۱-۴-۴- شناسایی و معرفی مواهب طبیعی شهر (چشم اندازها)

۱-۵- بررسی های مربوط به پدافند غیرعامل

تعریف: منظور از پدافند غیرعامل کلیه، تسهیلاتی است که به منظور مقابله با حملات دشمن

یا حوادث غیرمترقبه طبیعی از طریق اعمال در برنامه ریزی و طراحی صورت می گیرد.

۱-۵-۱- بررسی روشهای مختلف پدافندی غیرعامل در سیاستهای مختلف سلسله مراتب

تقسیمات شهری تا واحد مسکونی

۱-۵-۲- بررسی و شناخت مناسبترین روشهای امداد رسانی در مواقع عادی و اضطراری در

مقیاسهای مختلف سلسله مراتب تقسیمات شهری تا واحد مسکونی

۱-۵-۳- انتخاب مناسبترین معیارها جهت دستیابی به پدافند غیرعامل و اعمال آن در طراحی

۱-۵-۴- تدوین ضوابط، معیارها و مقررات مربوط به پدافند غیرعامل و اعمال آن در طراحی

۱-۵-۵- تدوین ضوابط، معیارها و مقررات مربوط به پدافند غیرعامل در مقیاسهای سلسله

مراتب شهری تا واحدهای مسکونی از طریق مدارک و مراجع ذی ربط

۲- برنامه ریزی ساخت در زمینه های موجود

۲-۱-۱- بررسی های مربوط به زمین آماده سازی:

۲-۱-۱-۱- وضع موجود تراکم های جمعیتی و ساختمانی و نحوه استفاده از اراضی در بخشهای ساخته

شده (در صورت وجود) در محدوده طرح تفصیلی (همراه با نقشه به مقیاس حداقل ۱/۲۵۰۰ و مطابقت

آن با پیشنهادات طرح توسعه شهر مورد نظر

۲-۱-۱-۲- وضع ساختمانهای موجود در اراضی مورد مطالعه از نظر نوع مصالح، معماری، کیفیت

ساختمانی (واجد ارزشهای فرهنگی و تاریخی، فرسوده، تخریبی، مرمتی، واجد ارزش نگهداری) تعداد

طبقات، دانه بندی، همجواری و الگوهای طراحی

۲-۱-۱-۳- وضع موجود شبکه دسترسی طول، عرض، سطح مفید، مقاطع عرضی، جهت و درصد شیب،

نوع پوشش آنها) موقعیت و حجم پارکینگها، حجم عبور و مرور در معابر اصلی در محدوده مورد مطالعه

و مناطق اطراف آن.

۲-۱-۱-۴- وضع بناها و محوطه های تاریخی، واقع در اراضی مورد نظر (در صورت وجود) در رابطه با

فضاهای اطراف و تعیین حریم و ضوابط حفاظتی مربوطه به آنها با توجه به ضوابط و معیارهای تعیین

شده توسط سازمانهای مسئول

۲-۱-۱-۵- شناسایی حریم مناطق حفاظت شده طبیعی (در صورت وجود) و رعایت ضوابط و مقررات

مرتبط

۲-۲- بررسی تفصیلی ویژگیهای توپوگرافی و وضعیت زمین

۲-۲-۱- بررسی و تحلیل ویژگیهای توپوگرافی و عوارض ارتفاعی موجود در زمین در جهت اصلاح و استفاده بهینه از آنها در جانمایی عناصر طرح

۲-۲-۲- بررسی وضعیت زمین از نظر سیل گیر بودن زمین و راههای مقابله با آن و تاثیر آن در طرح های تفصیلی و آماده سازی

۲-۲-۳- بررسی وضعیت گسلهای احتمالی موجود در زمین و ارائه پیشنهادهای لازم جهت کاهش مخاطرات آن

۲-۲-۴- تعیین جایگاه محدوده اراضی مورد نظر برای آماده سازی در نظام تقسیمات شهری

۲-۲-۵- بررسی همجواریها و شبکه دسترسی میان زمین آماده سازی و اراضی همجوار و مراکز شهری موجود و انتخاب مسیرهای دسترسی مناسب برای تامین این منظور.

تامین آنها

۲-۳- تهیه الگوی سازمان فضایی مجموعه

این الگو با توجه به الگوهای واحدهای مسکونی و همسایگی و فضاهای خدماتی (چگونگی تنظیم فضاهای سکونتی) و الگوهای فضاهای عمومی شهری و طرح تفصیلی مصوب تهیه گردیده و مبنای طرح آماده سازی قرار می گیرد.

این الگو باید بتواند سازمان فضایی و سیمای عمومی مجموعه و اراضی آماده سازی را قبل از تهیه طرح آن تصویر نماید.

* تعیین نقاط، محورها و نشانه‌های محله ای، ناحیه ای و منطقه ای و شهری

۲-۴- بررسی شیوه های مدیریت ساخت (سازمان اجرایی)

۲-۴-۱- بررسی روشهای مناسب فنی و اقتصادی برای استفاده از انواع مصالح ساختمانی باتوجه به

شرایط اقلیمی و امکانات اقتصادی، فنی و سنتی منطقه با الویت استفاده از مصالح بومی

۲-۴-۲- بررسی امکانات و محدودیتهای فنی موجود در صنعت ساختمان

۲-۴-۳- بررسی روشها و تکنیکهای مرسوم ساخت مسکن در منطقه

۲-۴-۳- بررسی مدیریتهای مختلف ساخت مسکن در منطقه اعم از انفرادی، تعاونی، شرکتهای خصوصی

و دولتی و تجزیه و تحلیل آنها

۲-۴-۴- بررسی روشهای مختلف ساخت، نقاط قوت و ضعف هر یک از روشها و پیشنهاد روش انتخابی

۲-۴-۵- برآورد مصالح قابل تامین در محل و منطقه و بررسی راهها و روشهای تهیه یا تامین کسری آنها

۲-۴-۶- بررسی و پیشنهاد منابع تامین اعتبار احداث واحدهای مسکونی در زمین مورد نظر

۲-۴-۷- بررسی و پیشنهاد مدیریت ساخت، ماشینآلات و کارکنان فنی مورد نیاز احداث واحدهای

مسکونی

۲-۴-۸- ارائه مدیریت ساخت و مرحله بندی اجرای طرح همراه با پیش بینی زمان تقریبی لازم برای

اجرای مراحل مختلف

۲-۴-۹- تعیین بخشهایی از مجموعه که باید برای آن طراحی معماری صورت گیرد.

۲-۴-۱۰- تنظیم برنامه حفظ، نگهداری و بهسازی آینده مجموعه

۲-۴-۱۱- تعیین اولویتهای اجرائی

۲-۴-۱۲- طراحی الگوهای واحدهای همسایگی با مجموعه های شهری و فضاهای عمومی شهری

مطالعه شده در حدی که بتواند مبنای طراحی شهری و تنظیم فضاهای عمومی و ارتباطی محله

یا محلات مورد نظر قرار گیرد و در مجموع در طرح ریزی ساخت و بافت، تقسیم بندی اراضی و

سایر جنبه های طراحی فضاهای شهری مورد استفاده قرار گیرد.

۲-۴-۱۳- تهیه الگوی فضاهای عمومی شهری مانند گذرها، میدانها، گرهها، فضاهای باز عمومی،

توقفگاهها، بدنه سازیها و ...

۲-۵- نتیجه برنامه ریزی مسکن

۲-۵-۱- تعیین ابعاد و قطعات تفکیک زمین با توجه به مجموع عوامل فوق

۲-۵-۲- تهیه الگوهای حجمی از واحدهای مسکونی سایر کاربریهای شهری

۲-۵-۳- تهیه نقشه تفکیک قطعات زمین با مقیاس ۱:۵۰۰

۲-۵-۴- تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و راهنماهای طراحی فضای شهری

این ضوابط و مقررات باید به کیفیتی مطالعه گردد که براساس آنها کنترل فعالیتهای ساختمانی و اقداماتی که در شکل گیری نهایی فضاهای شهری موثرند، امکانپذیر گردیده و از طریق بیان تصویری، زمینه های کنترل اجرای ایده های طراحی فضاهای مورد نظر را میسر نماید.

۲-۵-۵- ارزیابی کلیه اعتبارات و هزینه های مورد نیاز طرح

۲-۵-۶- برآورد مقدماتی هزینه های اجرای طرح

۲-۵-۷- برنامه ریزی مالی اجرای طرح

۲-۵-۸- تعیین هزینه های آماده سازی کلیه واحدهای مسکونی و غیرمسکونی قابل فروش طرح براساس

نرخ ترجیحی و دستورالعملهای ابلاغ شده به انضمام تهیه نقشه های مربوطه

تبصره: کلیه برنامه ریزیهای مالی در این بند با توجه به این اصل که بخش عمومی (دولتی) هیچگونه

سرمایه گذاری در محدوده این اراضی نخواهد کرد و کلیه هزینه های سرشکن شده از طریق جمعیتی که بر

روی زمین مورد نظر اسکان می یابند، تامین خواهد شد.

مرحله دوم طراحی

- تهیه طرح آماده سازی
- تهیه نقشه کاربری اراضی
- تهیه نقشه شبکه معابر
- تهیه نقشه هدایت آبهای سطحی
- تهیه نقشه تراکم ساختمانی

- تهیه نقشه های مربوط به شبکه های تاسیساتی (آبرسانی، برق و فاضلاب، در صورتی که تهیه آنها بعهدہ مهندسین مشاور باشد).
- تهیه طرح فضاهای عمومی شهری مانند: میداين خیابانها، معابر، تقاطعها نشانه‌های شهری (مقاطع طولی و عرضی، جزئیات مربوط به موقعیت و خصوصیات فضاهای سبز مجاور آنها، پیاده روها، پارکینگهای اطراف آنها، خط کشی ها و غیره).
- فضاهای باز شهری: پارکینگها، فضای سبز و ۰۰۰ (به نحوی که تهیه نقشه‌های محوطه سازی براساس آنها ممکن باشد).
- تهیه نقشه‌های مقدماتی مراکز تجاری نمونه که همزمان با عملیات آماده سازی اجرا خواهد شد. (ع-و-۸۰۹۹)