



شرح خدمات طرح توجیهی احداث شهرک

پیشنهاد می‌گردد با توجه به ارتباط ساختاری و موضوعی و لزوم پیوستگی مطالعات طرح توجیهی و طرح جامع احداث شهرک، به جهت تسریع در انجام مطالعات، قرارداد این دو طرح ترجیحاً به طور همزمان با یک شرکت مشاور منعقد گردد.

(۱) گام اول: بررسی ضرورت ها و امکانسنجی احداث شهرک

۱-۱- طرح مسأله، چشم انداز، اهداف مقدماتی احداث شهرک از منظر متقاضی احداث شهرک

۲-۱- احصاء ضرورت ها و امکان احداث شهرک بر اساس قوانین و احکام اسناد فرادست و مرتبط و برنامه های توسعه ای ملی و استانی

۳-۱- احصاء ضرورت های احداث شهرک بر اساس ویژگی های اقتصادی محدوده مورد مطالعه و اثرگذار بر شهرک (شامل ساختار اقتصادی، روندها و گرایش های اقتصادی در حوزه فعالیت و نیروی انسانی و احصاء بازار هدف اقتصادی شهرک در آینده به صورت مقدماتی)

۴-۱- احصاء ضرورت های احداث شهرک بر اساس ویژگی های جمعیتی- اجتماعی محدوده مورد مطالعه و اثرگذار بر شهرک (جمعیت، گروه های سنی، مهاجرت و ...، مسکن و شاخص های مرتبط با آن و احصاء گروه های هدف اجتماعی برای استقرار در شهرک)

۵-۱- شناخت ویژگی های ساختاری (محیطی- طبیعی، کالبدی- فضایی، جمعیتی- اجتماعی، اقتصادی) محدوده مورد مطالعه، تحلیل یکپارچه ضرورت ها و بررسی اثرات اجتماعی، اقتصادی، و زیست محیطی احداث شهرک بر محیط پیرامون

۶-۱- امکانسنجی احداث شهرک (بر اساس یافته های مطالعات، مشاهدات میدانی و اسناد و مدارک موجود و مصوب)، استخراج معیارهای مکانیابی، تحلیل یکپارچه نتایج، ارائه گزینه های مختلف مکانیابی، اولویت بندی گزینه ها و انتخاب گزینه مکانی بهینه استقرار شهرک.

۷-۱- ترسیم نقش و عملکرد و تعیین مأموریت شهرک مبتنی بر مولفه های مختلف جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی و ...

گام دوم: معرفی و تحلیل سایت احداث شهرک (مبتنی بر یافته های مطالعات، بررسی اسناد و مدارک، مشاهدات میدانی و پاسخ استعلامات دستگاه های مرتبط)

۱-۲- بررسی و شناخت ویژگی های تقسیمات کشوری و سکونتگاهی محدوده مورد مطالعه (محدوده و حرایم شهر، روستا و شهر)

۲-۲- بررسی و شناخت ویژگی های جغرافیایی و طبیعی سایت و محدوده پیرامون و اثرگذار (شامل توپوگرافی، شرایط اقلیمی، خاک شناسی، شیب و ...)

۳-۲- بررسی و شناخت مخاطرات طبیعی (فرونشست، زلزله، سیل، طوفان، ریزگرد و ...)

۴-۲- بررسی و شناخت مخاطرات انسان ساخت (شهرک های صنعتی، نیروگاه ها، انبار نفت و ...)



۲-۵- سیستم حرکت آب های سطحی و موقعیت آبخوان ها، چشمه ها، مسیل ها و رودخانه ها و حرایم کمی و کیفی منابع و تأسیسات آبی در سایت و محدوده اثرگذار پیرامونی

۲-۶- بررسی ملاحظات و محدودیت های محیط زیستی محدوده سایت و پیرامون (به ویژه تبصره ۲ ماده ۹ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۶/۲۴)

۲-۷- شناخت ساختار و ویژگی های شبکه های ارتباطی موجود و آبی، بررسی ظرفیت ها و امکانات حمل و نقل (جاده ای، ریلی، دریایی و هوایی) در پیرامون شهرک و تأثیر و تأثر احداث شهرک بر شبکه پیرامونی

۲-۸- بررسی و شناخت تأسیسات و تجهیزات زیربنایی (امکان تأمین آب، برق، گاز، IT، فاضلاب و ICT) در پیرامون و محدوده اثرگذار شهرک

۲-۹- بررسی نظام حقوقی و مالکیت و ملاحظات و احکام خاص در ارتباط با سایت شهرک

۲-۱۰- بررسی و شناخت مسائل و الزامات پدافند غیرعامل در مقیاس مکان پیشنهادی احداث شهرک

۲-۱۱- ارائه شناسنامه (مشخصات فنی، حقوقی، مالکیتی، ثبتی، زیرساختی، مستحذات موجود، حرایم و ...) مکان احداث شهرک

۲-۱۲- ارائه ملاحظات کلی برنامه ریزی کاربری زمین و طراحی در سایت منتخب (شامل اصول و ملاحظات کلی قابل اعمال در طرح جامع شهرک)

۲-۱۳- پیشنهاد های کلی در خصوص نحوه تأمین مالی (دوره ساخت، بهره برداری و نگهداری)

۲-۱۴- ارائه چارچوب توان اجرایی متقاضی برای احداث شهرک

۲- اسناد طرح

فهرست اسناد و مدارک طرح ضرورت سنجی و مکان یابی شهرک

الف) اسناد نوشتاری و گزارش ها:

- ۱) ضرورت ها و امکان پذیری ایجاد شهرک
- ۲) معرفی و تحلیل سایت
- ۳) نتایج استعمال های قانونی دستگاه های مختلف

ب) نقشه ها و اسناد تصویری:

- ۱) نقشه محدوده شهرک (پیشنهادی) در مقیاس متناسب با نقشه های پایه
- ۲) نقشه حدود مالکیتی شهرک