



شرح خدمات طرح جامع شهرک

۱- گام اول: ایده کلی کالبدی شهرک

- ۱-۱- تدقیق محدوده شهرک و ارائه مدارک حقوقی و مالکیتی
- ۲-۱- ارائه چارچوب کلی نیازمندی های کالبدی و فضایی شهرک براساس خواست و ملاحظات مرتبط با گروه های هدف شهرک و ملاحظات دستگاه های خدمات رسان و دستگاه های نظارتی (دبیرخانه ستاد شهرک سازی کشور و اداره کل راه و شهرسازی استان)
- ۳-۱- ارائه جمع بندی تحلیل و بررسی وضع موجود شهرک مبتنی بر گام دوم شرح خدمات طرح توجیهی

۲- گام دوم: ارائه طرح توسعه فضایی-کالبدی شهرک

- ۱-۲- ارائه نظام سطوح و سرانه های مورد نیاز شهرک براساس چشم انداز و نقش و کارکرد مصوب
- ۲-۲- ارائه سناریو های سازمان فضایی و انتخاب الگوی مناسب
- ۳-۲- ارائه نظام دسترسی شامل شبکه های ارتباطی و دسترسی داخلی، شبکه معابر و الگوی حمل و نقل مبتنی بر مدهای حمل و نقل (طبق آخرین ویرایش آیین نامه طراحی معابر شهری) و بررسی نحوه اتصال شهرک به شبکه های ارتباطی و حمل و نقل پیرامون با اتخاذ رویکرد توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی
- ۴-۲- ارائه نقشه کاربری زمین در شهرک (بر اساس مصوبه تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آنها مصوب ۱۳۸۹/۰۱/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)
- ۵-۲- ارائه ملاحظات پدافند غیر عامل (براساس دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیر عامل در طرح های توسعه و عمران شهری تاریخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۱)
- ۶-۲- چارچوب طراحی شهری شهرک
- ۱-۶-۲- کلیات نظام منظر شهری شهرک و ارائه الگوهای مختلف مسکن
- ۲-۶-۲- تعیین تیپ های واحدهای سکونتی (تک خانواری، چند خانواری و ...) براساس اқشار اجتماعی و دهک های اقتصادی
- ۳-۶-۲- تعیین نظام ارتفاعی و تراکمی
- ۴-۶-۲- ارائه الگوهای نمونه توده و فضا
- ۷-۲- برآورد و پیشنهاد نحوه تأمین تاسیسات آب و برق مطابق بر رویکردهای شهرک و بهره گیری از رویکردهای نوین تأمین انرژی (استفاده از روش های نوین جمع آوری و تصفیه فاضلاب شهری نظیر سیستم های فاضلاب Ecosan با تاکید بر تصفیه خانه های محلی، جداسازی آب خاکستری، زرد و قهوه ای از فاضلاب خانگی و سایر بخش ها)
- ۸-۲- معرفی طرح ها و پروژه های موضوعی و موضعی بر حسب نیاز و ضرورت (شناسنامه، موقعیت، اولویت بندی، نهادهای متولی اجرا و تعیین خروجی های طرح)

۳- گام سوم: ضوابط و مقررات شهرک

- ۱-۳- ارائه ضوابط و مقررات (کاربری ها شامل فعالیت های مجاز به استقرار در هر کاربری، سطح اشغال، تراکم، ارتفاع، توده و فضا، نصاب تفکیک و احداث ساختمان، حرایم و ... در شهرک)
- ۲-۳- اساس طرح و آستانه مغایرت های اساسی شهرک (براساس مفاد دستورالعمل ترویج شهرک سازی مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در این خصوص)



۴- گام چهارم: نظام مدیریتی و تأمین مالی شهرک

- ۱-۴ چارچوب نظام مدیریت و بهره برداری شهرک (شامل ساختار سازمانی شرکت مسئول شهرک، نحوه ارتباط و تعامل با سایر سازمان‌ها، تقسیم کار سازمانی و تعیین وظایف هر یک جهت اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرک)
- ۲-۴ برآورد کلی میزان هزینه های لازم براساس پروژه های مشابه
- ۳-۴ برآورد میزان کلی هزینه های موردنیاز جهت ایجاد زیربناهای شهر جدید (شبکه راه های ارتباطی ، تاسیسات مورد نیاز و ...)
- ۴-۴ تدوین روش های مناسب تأمین مالی شهرک با در نظر گرفتن دوره ساخت، دوره بهره برداری و دوره نگهداری از شهرک
- ۵-۴ ارائه الگوی پیشنهادی نحوه بهره‌برداری و نگهداری و مدیریت پسماند

۵- اسناد طرح

فهرست اسناد و مدارک طرح جامع شهرک

الف) اسناد نوشتاری و گزارش ها:

- ۱- ایده کلی کالبدی و چارچوب طراحی شهری
- ۲- ضوابط و مقررات شهرک
- ۳- استعلامات اخذ شده از دستگاه های اجرایی
- ۴- نظام مدیریتی و مالی شهرک

ب) اسناد تصویری و نقشه ها (حداقل مقیاس اسناد ۱:۱۰۰۰۰ و یا بزرگتر است):

- ۱- نقشه محدوده شهرک (پیشنهادی) مقیاس
- ۲- نقشه الگوی سازمان فضایی و ساختار کالبدی شهرک
- ۳- نقشه کاربری اراضی شهرک
- ۴- نقشه نظام دسترسی شهرک
- ۵- نقشه مرحله بندی اجرای عملیات شهرک
- ۶- نقشه ملاحظات پدافند غیرعامل شهرک
- ۷- نقشه آستانه مغایرات های اساسی شهرک
- ۸- نقشه کلیات نظام منظر شهری شهرک
- ۹- نقشه نظام ارتفاعی و تراکمی شهرک