



## شرح خدمات طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک

### ۱- گام اول: تهیه طرح سه بعدی شهرک

#### ۱-۱- بررسی های پایه و مورد نیاز

- ۱-۱-۱. بررسی مدارک ثبتی و اسناد مورد نیاز تفکیک (شامل سند مالکیت، نقشه ثبتی در صورت وجود انطباق آن‌ها، مطابقت زمین با نقشه با مقیاس ۱:۵۰۰ وضع موجود)
- ۱-۱-۲. بررسی طرح جامع شهرک در ارتباط با کاربری زمین، تراکم ساختمانی، ضوابط و معیارهای گذراندن، تعیین خدمات و نحوه اعمال آن‌ها در طرح تفکیکی
- ۱-۱-۳. بررسی و تحلیل سایت شامل مستحذات موجود، شیب عمومی اراضی، ویژگی های توپوگرافی و عوارض ارتفاعی، وضعیت زمین از نظر مقاومت و جنس خاک، آب‌های زیرزمینی، نحوه دفع آب‌های سطحی و عوارض طبیعی و پوشش گیاهی با توجه به مدارک، اسناد و عکس‌های ماهواره‌ای و بازدید محلی
- ۱-۱-۴. بررسی تأثیر عوامل اقلیمی در طراحی فضاهای شهری و استقرار بهینه ساختمانی با توجه به زاویه تابش آفتاب، سایه‌اندازی، جهت‌گیری قطعات مجاور، وزش باد و جهت شیب و تدوین اصول و مبانی طراحی محیطی
- ۱-۱-۵. بررسی روش های مناسب فنی و اقتصادی در مورد استفاده از مصالح ساختمانی و بهره گیری از روش‌ها و تکنیک های مرسوم ساخت
- ۱-۱-۶. برآورد مصالح قابل تامین در محل و منطقه و بررسی راه ها و روش های تهیه یا تامین کسری آنها
- ۱-۱-۷. بررسی و پیشنهاد مدیریت ساخت، ماشین آلات و کارکنان فنی مورد نیاز اجرای عملیات آماده سازی و احداث بناها
- ۱-۱-۸. بررسی ضوابط، معیارها و روش های مختلف پدافند غیرعامل در طراحی فضاهای شهری

#### ۲-۱- تدوین دستور کار طراحی شهری

- ۲-۱-۱. اهداف عملیاتی طراحی
- ۲-۱-۲. دستور کار طراحی (در قالب نوشتار و ترسیمات دیاگراماتیک)
- ۲-۱-۲-۱. دستور کار تیب بندی قطعات و الگوهای معماری
- ۲-۱-۲-۲. دستور کار طراحی نظام مراکز خدماتی (کاربری زمین)
- ۲-۱-۲-۳. دستور کار طراحی شبکه حرکت و دسترسی (سواره، دوچرخه و پیاده و حمل و نقل عمومی)
- ۲-۱-۲-۴. دستور کار طراحی فضاهای همگانی، سبز و محوطه آرای
- ۲-۱-۲-۵. دستور کار طراحی فرم کالبدی (بلوک‌بندی، نفاذ فضای به صورت نمایش ارتفاع کلی یا تعداد طبقات بلوک و یا جداره‌های پراهمیت در پلان)
- ۲-۱-۲-۶. اصول و رهنمودهای طراحی سیما و منظر شهری (دروازه‌ها، دیدهای محلی و دیدهای راهبردی، دیدهای مترکز و دیدهای گسترده، دیدهای متوالی، نشانه‌ها و جداره‌ها)

#### ۳-۱- تدوین طرح سه بعدی طراحی شهری و آماده سازی

- ۳-۱-۱. تدوین گزینه‌ها به صورت طرح پایه (Design Concept)
- ۳-۱-۲. ارزیابی و انتخاب گزینه بهینه
- ۳-۱-۳. تدوین طرح و نقشه های اجرایی
- ۳-۱-۴. نظام کاربری زمین در مقیاس ۱:۵۰۰ (موقعیت و مرزهای دقیق بین کارکردها، مرزها و موقعیت دقیق آن‌ها نسبت به شبکه دسترسی)
- ۳-۱-۵. نظام حرکت و دسترسی در مقیاس ۱:۵۰۰ (شبکه معابر، تقاطع‌ها و ... ) و مقاطع طولی و عرضی در مقیاس ۱:۲۰۰



- ۳-۳-۱. نظام فرم کالبدی در مقیاس ۱:۵۰۰ (بلوک‌بندی، تفکیک قطعات و بر و کف، توده‌گذاری و مشخصات ارتفاعی)
- ۳-۳-۲. نظام فضاهای همگانی و محوطه‌آرایی در مقیاس ۱:۵۰۰ (فضاهای سبز و الگوی کاشت، فضاهای باز، پارکینگ‌ها، مسیرها و فضاهای پیاده، دوچرخه و نوری)
- ۳-۳-۳. نظام سیما و منظر شهری در مقیاس ۱:۱۰۰ تا ۱:۳۰۰ (جداره سازی فضاهای اصلی، کفسازی، مبلمان شهری، نورپردازی و روشنایی) نماهای مختلف ساختمانی از جمله پشت بام (نمای پنجم) شهری، نشانه‌های بصری و نمادهای شهری و دیدهای متوالی (ترسیمات مصدق)
- ۳-۳-۴. نظام زیرساختی در مقیاس ۱:۵۰۰ (شبکه‌های برق و فاضلاب، جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی، توزیع آب مصرفی، تأسیسات گرمایش و سرمایش و آبیاری فضای سبز)
- ۳-۳-۵. ارائه پالت رنگی طرح مربوط به اجزاء و عناصر مختلف آن
- ۳-۳-۶. بیان سه بعدی شهرک (طرح سه بعدی شهرک و پرسپکتیوهای مصدق با تأکید بر دید انسانی)
- ۳-۳-۷. طراحی الگوهای واحد همسایگی (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).
- ۳-۳-۸. تدوین ضوابط و معیارهای طراحی شهری (به تفکیک نظام های پنج گانه و مبتنی بر الگوهای ارزشمند و عناصر هویت بخش کالبدی، بازه‌های ماهوی و معنوی و معماری بومی در محیط پیرامونی از طریق بیان تصویری)
- ۳-۳-۹. ارائه دستورکارهای معماری پروژه‌ها (Architectural Briefs) و تهیه نقشه‌های تپ‌های معماری ساختمان‌های پیشنهادی در داخل قطعات (تپ ۳) با توجه به اقلیم منطقه و نحوه قرارگیری قطعات

## ۲- گام دوم: تدوین طرح جزئیات و برنامه اجرایی شهرک

- ۲-۱-۱. تدوین جزئیات طرح
- ۲-۱-۲. ارائه جزئیات اجرایی مربوط به اجزاء طرح از قبیل نحوه پوشش و ارتفاعات، جزئیات حاشیه‌ها و جدول جداکننده، پیاده‌روها، ابنیه‌ها، سکوها، کانال‌ها، پل‌ها، شبکه‌های زیرساختی و کلیه عناصری که در طرح پیش بینی شده است (در مقیاس مناسب)
- ۲-۱-۳. تعیین محل و تهیه برنامه حفر چاه‌های دستی آزمایشی و مطالعات مربوطه به خاک و آزمایش - مقاومت خاک و مطالعات ژئوتکنیک و زلزله‌شناسی به هزینه کارفرما توسط مؤسسات ذی‌صلاح
- ۲-۲-۱. تدوین برنامه اجرایی
- ۲-۲-۲. برآورد هزینه عملیات اجرایی بر اساس ریزمتره و بر مبنای تفکیکی که کارفرما مشخص خواهد نمود
- ۲-۲-۳. ارزیابی اقتصادی و تدوین مدل تحقق پذیری و تامین مالی طرح
- ۲-۲-۴. اولویت‌بندی، مرحله‌بندی و زمان‌بندی اجرای طرح
- ۲-۲-۵. تهیه دفترچه اسناد مناقصه جهت انتخاب پیمانکار به همراه مشخصات فنی عمومی و خصوصی

## ۳- اسناد طرح

- فهرست اسناد و مدارک طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک
- الف) اسناد نوشتاری و گزارش‌ها:
- ۱- طرح طراحی شهری سه بعدی شهرک
  - ۲- ضوابط و معیارهای طراحی شهری
  - ۳- دستور کارهای معماری پروژه‌ها
  - ۴- مدل اقتصادی تحقق پذیری و تامین مالی



## شرح خدمات طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک

### ۱- گام اول: تهیه طرح سه بعدی شهرک

#### ۱-۱- بررسی های پایه و مورد نیاز

- ۱-۱-۱. بررسی مدارک ثبتی و اسناد مورد نیاز تفکیک (شامل سند مالکیت، نقشه ثبتی در صورت وجود انطباق آن‌ها، مطابقت زمین با نقشه با مقیاس ۱:۵۰۰ وضع موجود)
- ۱-۱-۲. بررسی طرح جامع شهرک در ارتباط با کاربری زمین، تراکم ساختمانی، ضوابط و معیارهای گذراندی، تعیین خدمات و نحوه اعمال آن‌ها در طرح تفکیکی
- ۱-۱-۳. بررسی و تحلیل سایت شامل مستحذات موجود، شیب عمومی اراضی، ویژگی های توپوگرافی و عوارض ارتفاعی، وضعیت زمین از نظر مقاومت و جنس خاک، آب‌های زیرزمینی، نحوه دفع آب‌های سطحی و عوارض طبیعی و پوشش گیاهی با توجه به مدارک، اسناد و عکس‌های ماهواره‌ای و بازدید محلی
- ۱-۱-۴. بررسی تأثیر عوامل اقلیمی در طراحی فضاهای شهری و استقرار بهینه ساختمانی با توجه به زاویه تابش آفتاب، سایه‌اندازی، جهت‌گیری قطعات مجاور، وزش باد و جهت شیب و تدوین اصول و مبانی طراحی محیطی
- ۱-۱-۵. بررسی روش های مناسب فنی و اقتصادی در مورد استفاده از مصالح ساختمانی و بهره گیری از روش‌ها و تکنیک های مرسوم ساخت
- ۱-۱-۶. برآورد مصالح قابل تامین در محل و منطقه و بررسی راه ها و روش های تهیه یا تامین کسری آنها
- ۱-۱-۷. بررسی و پیشنهاد مدیریت ساخت، ماشین آلات و کارکنان فنی مورد نیاز اجرای عملیات آماده سازی و احداث بناها
- ۱-۱-۸. بررسی ضوابط، معیارها و روش های مختلف پدافند غیرعامل در طراحی فضاهای شهری

#### ۲-۱- تدوین دستور کار طراحی شهری

- ۲-۱-۱. اهداف عملیاتی طراحی
- ۲-۱-۲. دستور کار طراحی (در قالب نوشتار و ترسیمات دیاگراماتیک)
- ۲-۱-۳-۱. دستور کار تیب بندی قطعات و الگوهای معماری
- ۲-۱-۳-۲. دستور کار طراحی نظام مراکز خدماتی (کاربری زمین)
- ۲-۱-۳-۳. دستور کار طراحی شبکه حرکت و دسترسی (سواره، دوچرخه و پیاده و حمل و نقل عمومی)
- ۲-۱-۳-۴. دستور کار طراحی فضاهای همگانی، سبز و محوطه آرایی
- ۲-۱-۳-۵. دستور کار طراحی فرم کالبدی (بلوک‌بندی، لطف فضایی به صورت نمایش ارتفاع کلی یا تعداد طبقات بلوک و یا جداره‌های پراهمیت در پلان)
- ۲-۱-۳-۶. اصول و رهنمودهای طراحی سیما و منظر شهری (دروازه‌ها، دیدهای محلی و دیدهای راهبردی، دیدهای متمرکز و دیدهای گسترده، دیدهای متوالی، نشانه‌ها و جداره‌ها)

#### ۳-۱- تدوین طرح سه بعدی طراحی شهری و آماده سازی

- ۳-۱-۱. تدوین گزینه‌ها به صورت طرح پایه (Design Concept)
- ۳-۱-۲. ارزیابی و انتخاب گزینه بهینه
- ۳-۱-۳. تدوین طرح و نقشه های اجرایی
- ۳-۱-۴. نظام کاربری زمین در مقیاس ۱:۵۰۰ (موقعیت و مرزهای دقیق بین کارکردها، مرزها و موقعیت دقیق آن‌ها نسبت به شبکه دسترسی)
- ۳-۱-۵. نظام حرکت و دسترسی در مقیاس ۱:۵۰۰ (شبکه معابر، تقاطع‌ها و ... ) و مقاطع طولی و عرضی در مقیاس ۱:۲۰۰