



شرح خدمات تیپ تهیه طرح جامع سه بعدی طراحی شهری

توضیح:

هدف این شرح خدمات تهیه "طرح جامع سه بعدی طراحی شهری" برای "سایت" موضوع قرارداد می باشد که اصطلاحاً در این جا با لفظ "حوزه طراحی" از آن نام برده میشود. همچنین جهت حصول اطمینان از تلفیق موزون سایت مورد نظر و بافت شهری پیرامونی آن و تدوین چشم انداز، اهداف و اصول طراحی سایت، پهنه ای بزرگتر از "حوزه طراحی" تحت عنوان "حوزه محلی" مورد مطالعه و سنجش وضعیت قرار می گیرد.

۱- تعریف و تحدید دامنه مطالعه و تدوین چشم انداز مقدماتی

- ۱-۱- بررسی چشم انداز طرح از دیدگاه مسئولین و مردم
- ۱-۲- بررسی اسناد فرادست
- ۱-۳- نتیجه گیری: تدوین چشم انداز مقدماتی حوزه طراحی

۲- سنجش وضعیت (در مقیاس حوزه محلی)

هدف از سنجش وضعیت، بازشناسی دامنه و ماهیت تاثیرگذاری و تاثیرپذیری متقابل دو حوزه محلی و حوزه طراحی (سایت) از نظر کاربری زمین و فعالیت، حرکت و دسترسی، استخوانبندی فضاهای همگانی، فرم کالبدی و منظر شهری می باشد. از یافته های این بخش در مرحله تهیه "دستور کار طراحی" سایت، برای تدوین اهداف و اصول طراحی ای که زمینه همپوندی و یکپارچگی موزون حوزه طراحی و حوزه محلی را فراهم آورد و تعامل سینرژیک دو حوزه را موجب گردد استفاده خواهد شد

۱-۲- سنجش وضعیت، بعد رویه ای :

۱-۲-الف- بررسی محیط تاریخی (سیر تحول و دوره ها)

۱-۲-ب- بررسی محیط حقوقی

۱-۲-ب-۱- بررسی مطالعات، اسناد و طرح های مصوب فرادست و در دست تهیه

۱-۲-ب-۲- بررسی مالکیت اراضی

۱-۲-ب-۳- بررسی حقوق مکتسبه

۱-۲-ج- بررسی محیط اجتماعی

۱-۲-ج-۱- جمعیت شناسی

۱-۲-ج-۲- مشارکت پذیری

۱-۲-د- بررسی محیط اقتصادی

۱-۲-د-۱- بررسی قیمت اراضی



- د-۲- بررسی قیمت ساختمانها
- د-۳- بررسی قیمت اجاره و سرقفلی
- د-۴- بررسی گرایش‌های بازار و سرمایه‌گذاری در ساختمان و مستغلات
- د-۲-۱- بررسی محیط‌های تشکیلاتی - اجرایی

۲-۲- سنجش وضعیت، بعد ماهوی :

۲-۲-۱- مؤلفه عملکردی

۲-۲-۱-الف- نظام کاربری زمین

- الف-۱- خدمات شهری (نظام کانونی مراکز کار، خرید، فراغت و عبادت)
- الف-۲- مسکن

۲-۲-۱-ب- نظام حرکت و دسترسی

- ب-۱- شبکه حرکت و دسترسی سواره (نظام حمل و نقل عمومی، کریدورهای دسترسی، پایانه‌ها و پارکینگ‌ها)

- ب-۲- شبکه حرکت و دسترسی پیاده و دوچرخه (نفوذپذیری)

۲-۲-۱-ج- نظام تاسیسات و تجهیزات شهری

- ج-۱- شبکه آب

- ج-۲- شبکه برق

- ج-۳- شبکه گاز

- ج-۴- شبکه مخابرات

- ج-۵- شبکه دفع آبهای سطحی

- ج-۶- شبکه فاضلاب

۲-۲-۱-د- نظام فعالیت و تجربه فضاهای همگانی

- د-۱- بازشناسی وضعیت موجود فضاهای همگانی به مثابه نظامی از قرارگاه‌های رفتاری

- (فعالیت‌ها و رویدادها) و بررسی سازگاری فعالیت‌ها، زمان و محیط کالبدی

- د-۲- ادراک و تجربه مردم از کیفیت و هویت فضاهای همگانی (نقش‌انگیزی منظر ذهنی و معانی انضمامی)

- د-۳- ایمنی و امنیت محیط (سوانح و تصادفات/ جرایم و بزهکاری ...)

- د-۴- آسایش اقلیمی فضاهای همگانی

۲-۲-۲- مؤلفه زیباشناختی

الف: نظام فرم کالبدی

- الف-۱- بررسی نظام بلوک بندی

- الف-۲- بررسی نظام دانه‌بندی قطعات (تفکیک قطعات)



- الف-۳- بررسی نظام توده‌گذاری و ارتفاعات ساختمان‌ها
- الف-۳-۱- لفاف ساختمانی
- الف-۳-۲- ارتفاع و مقیاس
- الف-۳-۳- سطح اشغال توده
- الف-۳-۴- تراکم
- الف-۴- بررسی کیفیت ابنیه
- الف-۵- بررسی قدمت ابنیه
- الف-۶- بررسی مصالح و تکنولوژی ساخت
- الف-۷- بررسی فرم کالبدی از نظر ملاحظات اقلیمی (آفتابگیری، نورروز، انرژی کارایی)

ب- نظام استخوان‌بندی فضاهای همگانی (استخوانبندی فضایی)

- ب-۱- مطالعه استخوان‌بندی فضایی (بررسی هندسی)
- ب-۱-۱- بازشناسی فضاهای باز همگانی
- ب-۱-۲- ویژگی‌های کالبدی فضاها (محسوریت فضایی، مقاطع عرضی و طولی)
- ب-۱-۳- بازشناسی نظام فضاهای باز همگانی
- ب-۲- مطالعه استخوان‌بندی فضایی (بررسی نقشه شناختی / منظر ذهنی)
- ب-۳- آسایش اقلیمی در فضاهای همگانی (آفتابگیری، سایه‌اندازی، جریان باد مناسب و ...)
- ب-۴- محوطه‌آرایی فضاهای همگانی (کیفیت محوطه‌سازی، مبلمان شهری و هنرهای همگانی)

ج- نظام منظر شهری

- ج-۱- بازشناسی منظر شهری
- ج-۱-۱- دیدهای متوالی پیاده (Serial Visions)
- ج-۱-۲- تحلیل دید از جاده (View From The Road)
- ج-۱-۳- مطالعه منظر عینی (بررسی عناصر پنجگانه لینچی) مشاهدات مستقیم ناظر تعلیم یافته
- ج-۲- بازشناسی دیدهای محلی و راهبردی (کانون‌ها و کریدورهای دید)
- ج-۳- بازشناسی خطوط آسمان پراهمیت
- ج-۴- بازشناسی نمای جداره‌های فضاهای اصلی

۳-۲-۲- مؤلفه زیست‌محیطی

۳-۲-۲-الف- نظام قرارگاه طبیعی

الف-۱- بازشناسی فرم محیط طبیعی

- الف-۱-۱- فرم توپوگرافی
- الف-۱-۲- فرم پوشش گیاهی
- الف-۱-۳- فرم آب



الف-۲- بازشناسی فرایندهای محیط طبیعی

- الف-۲-۱- فرایندهای زیست بوم شناختی (زیست بوم‌ها، اراضی کشاورزی و منابع طبیعی و تنوع گیاهی و جانوری)
- الف-۲-۲- زلزله
- الف-۲-۳- لغزش زمین و رانش
- الف-۲-۴- سیل
- الف-۲-۵- ایمنی محیط در مقابل فرایندها و سوانح طبیعی

الف-۳- بازشناسی خصوصیات اقلیمی محیط

- الف-۳-۱- دما
- الف-۳-۲- رطوبت
- الف-۳-۳- تابش
- الف-۳-۴- جریان باد

الف-۴- بازشناسی آلودگی محیطی

- الف-۴-۱- آلودگی‌های صوتی و منابع آن
- الف-۴-۲- آلودگی‌های هوا و منابع آن
- الف-۴-۳- آلودگی‌های خاک، آب و ...

۲-۳- سنجش وضعیت: تحلیل یکپارچه با روش SWOT

۳- تدوین چشم‌انداز (برای حوزه طراحی)

- ۳-۱- بیانیه چشم‌انداز
- ۳-۲- اهداف کلان

۴- تدوین دستور کار طراحی شهری (برای حوزه طراحی)

۱- ۴ اهداف عملیاتی طراحی

۲- ۴ اصول و رهنمود های طراحی

(در قالب نوشتار و ترسیمات دیاگراماتیک)

۱- ۲-۴- اصول و رهنمود های طراحی کاربری زمین (نظام مراکز خدماتی)

۲- ۲-۴- اصول و رهنمود های طراحی شبکه حرکت و دسترسی



- الف- محورهای اصلی حرکت سواره (موجود و پیشنهادی)
- ب- محورهای اصلی حرکت پیاده و دوچرخه (موجود و پیشنهادی)
- ج- ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی

۳-۲-۴- اصول و رهنمود های طراحی فضاهای همگانی

- الف- فضاهای همگانی نیازمند حفاظت و بهسازی
- ب- فضاهای همگانی پیشنهادی
- ج- فضاهای سبز - (بلوار، پارک و ... موجود و پیشنهادی)

۴-۲-۴- اصول و رهنمود های طراحی فرم کالبدی

- الف- الگوی کلی بلوک‌بندی
- ب- الگوی لفاف فضایی بلوک‌ها (به صورت نمایش ارتفاع کلی یا تعداد طبقات بلوک و یا جداره‌های پراهمیت در پلان)

۵-۲-۴- اصول و رهنمود های طراحی منظر شهری

الف. دروازه‌ها

- ب. دیده‌ها (موجود / نیازمند بهسازی و پیشنهادی)
 - ب-۱. دیده‌های محلی و دیده‌های راهبردی
 - ب-۲. دیده‌های متمرکز و دیده‌های گسترده
 - ب-۳. دیده‌های متوالی

ج. نشانه‌ها

- ج-۱. نشانه‌های باارزش موجود
- ج-۲. نشانه‌های نیازمند بهسازی
- ج-۳. نشانه‌های پیشنهادی

د. جداره‌ها

- د-۱. جداره‌های باارزش موجود
- د-۲. جداره‌های نیازمند بهسازی
- د-۳. جداره‌های پیشنهادی

ه. ساختمانهای ثبت شده میراث فرهنگی



۵- تدوین طرح جامع سه بعدی طراحی شهری (برای حوزه طراحی)

۵-۱ تدوین گزینه ها به صورت "طرحنامه" (Design Concept)

۵-۲ ارزیابی و انتخاب گزینه بهینه

۵-۳ تدوین طرح

۵-۲-۱- نظام کاربری زمین (مقیاس ۱:۵۰۰)

۵-۲-۲- نظام حرکت و دسترسی (مقیاس ۱:۵۰۰)

۵-۲-۳- نظام فرم کالبدی

الف- نظام بلوک بندی (مقیاس ۱:۵۰۰)

ب- نظام دانه بندی قطعات (تفکیک قطعات) (مقیاس ۱:۵۰۰)

ج- نظام توده گذاری و ارتفاعات (مقیاس ۱:۵۰۰)

د- بیان سه بعدی مجموعه (پرسپکتیو مصدقی*)

۵-۲-۴- نظام فضاهای همگانی و محوطه آرایشی (مقیاس ۱:۵۰۰)

۵-۲-۵- نظام منظر شهری

الف- نمای جداره های فضاهای اصلی: جزئیات و مصالح (ترسیمات مصدقی به مقیاس

۱:۱۰۰ الی ۱:۵۰)

ب- منظر شهری (ترسیمات مصدقی دیدهای متوالی)

۵-۲-۶- ضوابط و معیارهای طراحی شهری (به تفکیک نظامات فوق)

*توضیح: منظور از "ترسیمات مصدقی" ترسیماتی است (دو بعدی یا سه بعدی) که چگونگی کاربرد اصول، ضوابط و معیارهای طراحی شهری را در محدوده طراحی و نتیجه فضایی - کالبدی ناشی از آن را به طور نمونه و مصدقی به نمایش می گذارد.

۶- بررسی تحقق پذیری و اجرا

۶-۱- مرحله بندی و زمان بندی اجرای پروژه ها

۶-۲- مجموعه دستور کارهای معماری پروژه ها (Architectural Briefs)

۶-۳- برآورد اقتصادی طرح

۶-۴- مدیریت و تشکیلات اجرایی