

فصل سوم: شرح خدمات

۳-۱ شرح خدمات تیب تهیه

چارچوب و طرح جامع سه بعدی طراحی شهری



شرح خدمات تیب تهیه

چارچوب و طرح جامع سه بعدی طراحی شهری

۱- تعریف و تحدید دامنه مطالعه و تدوین چشم‌انداز مقدماتی

- ۱-۱- بررسی چشم‌انداز طرح از دیدگاه مسئولین و مردم
- ۱-۲- بررسی اسناد فرادست
- ۱-۳- نتیجه‌گیری: تدوین چشم‌انداز مقدماتی حوزه محلی

۲- سنجش وضعیت

۲-۱- سنجش وضعیت حوزه راهبردی

۱- بازشناسی اجمالی دامنه و ماهیت تاثیر گزاری و تاثیرپذیری متقابل دو حوزه راهبردی و حوزه محلی از نظر

۱-۱- نظام کاربری زمین و فعالیت

۱-۲- نظام حرکت و دسترسی

۱-۳- نظام استخوانبندی فضاهای همگانی

۱-۴- نظام فرم کالبدی

۱-۵- نظام منظر شهری

(توضیح: از یافته های این بخش در مرحله سیاستگزاری برای تدوین سیاست هایی که زمینه همپیوندی و یکپارچگی موزون حوزه محلی و حوزه راهبردی را فراهم آورد و تعامل سینرژیک دو حوزه را موجب گردد استفاده خواهد شد)

۲- تعیین نقش حوزه محلی در نظام کلان حوزه راهبردی

(توضیح: از یافته های این بخش در مرحله چشم انداز سازی استفاده خواهد شد)

۲-۲- سنجش وضعیت حوزه محلی

۲-۲-۱- سنجش وضعیت، بعد رویه‌ای :

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

۲-۱- ب- بررسی محیط حقوقی

ب-۱- بررسی مطالعات، اسناد و طرح‌های مصوب فرادست و در دست تهیه

ب-۲- بررسی مالکیت اراضی

ب-۳- بررسی حقوق مکتسبه

۲-۱- ج- بررسی محیط اجتماعی

ج-۱- جمعیت شناسی

ج-۲- مشارکت پذیری

د-۲-۱- بررسی محیط اقتصادی

د-۱- بررسی قیمت اراضی

د-۲- بررسی قیمت ساختمانها

د-۳- بررسی قیمت اجاره و سرقفلی

د-۴- بررسی گرایشات بازار و سرمایه‌گذاری در ساختمان و مستغلات

د-۲-۱-۵- بررسی محیط تشکیلاتی- اجرایی

د-۲-۲-۲- سنجش وضعیت، بعد ماهوی :

د-۲-۲-۱- مؤلفه عملکردی

د-۲-۲-۱- الف- نظام کاربری زمین

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

الف-۲- مسکن

د-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)

د-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

د-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

۲-۲-۲- الف: نظام فرم کالبدی

- الف-۱- بررسی نظام بلوک بندی
- الف-۲- بررسی نظام دانه بندی قطعات (تفکیک قطعات)
- الف-۳- بررسی نظام توده گذاری 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)

۲-۲-۲- ب- نظام استخوان بندی فضاهای همگانی (استخوان بندی فضایی)

- ب-۱- مطالعه استخوان بندی فضایی (بررسی هندسی)
 - ب-۱-۱- بازشناسی فضاهای باز همگانی
 - ب-۱-۲- ویژگی های کالبدی فضاها (محسوریت فضایی، مقاطع عرضی و طولی)
 - ب-۱-۳- بازشناسی نظام فضاهای باز همگانی
- ب-۲- مطالعه استخوان بندی فضایی (بررسی نقشه شناختی / منظر ذهنی)
- ب-۳- آسایش اقلیمی در فضاهای همگانی (آفتابگیری، سایه اندازی، جریان باد مناسب و ...)
- ب-۴- محوطه آرایبی فضاهای همگانی (کیفیت محوطه سازی، مبلمان شهری و هنرهای همگانی)

۲-۲-۲- 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 جداره های فضاهای اصلی

۲-۲-۳- مؤلفه زیست محیطی

۲-۲-۳- 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

۳-۱- بیانیه چشم‌انداز

۳-۲- اهداف کلان

۳-۳- اهداف خرد

۴- تدوین چارچوب طراحی شهری (برای حوزه محلی)

۴-۱ تدوین سیاست‌های طراحی شهری

- ۴-۱-۱- سیاست‌های کاربری زمین
- ۴-۱-۲- سیاست‌های حرکت و دسترسی
- ۴-۱-۳- سیاست‌های فضاهای همگانی
- ۴-۱-۴- سیاست‌های فرم کالبدی
- ۴-۱-۵- سیاست‌های منظر شهری

۴-۲ طراحی مفهومی: تدوین گزینه‌های مفهومی بدیل

۴-۳ ارزیابی و انتخاب گزینه مفهومی بهینه

۴-۴ نقشه چارچوب طراحی شهری (مقیاس تقریبی ۱:۱۰۰۰۰ الی ۱:۵۰۰۰)

توضیح: نقشه چارچوب طراحی شهری انعکاس فضایی - جغرافیایی سیاست‌های طراحی شهری است که براساس طرح مفهومی بهینه در قالب یک نقشه دیاگراماتیک ارائه می‌شود. نقشه چارچوب الگوی کلی توسعه پیشنهادی کاربری زمین، حرکت و دسترسی، فضاهای همگانی، فرم کالبدی و منظر شهری را ارائه نموده و متضمن اطلاعات زیر می‌باشد:

۴-۴-۱ الگوی کلی کاربری زمین (نظام مراکز خدماتی)

۴-۴-۲ الگوی کلی 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

۴-۴-۳ الگوی کلی فضاهای همگانی

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

۴-۴-۴ الگوی کلی 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)

۴-۴-۵- الگوی کلی منظر شهری

الف. دروازه‌ها

- الف-۱. دروازه‌های حوزه محلی
- الف-۲. دروازه‌های حوزه‌های هویتی طراحی
- 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
- و. سایت‌های فرصت توسعه

۴-۵- تدوین "نقشه ساختار حوزه‌های طراحی" (Design/Character Area

Structure Map)

معرفی حوزه‌های عام و حوزه‌های ویژه طراحی (سایت‌های فرصت توسعه)

۴-۶- تدوین "طرح تفصیلی با رویکرد طراحی شهری"

۴-۶-۱- نقشه طرح تفصیلی با رویکرد طراحی شهری (مقیاس ۱/۲۰۰۰)

(ترجمه دو الگوی کلی کاربری زمین و شبکه حرکت و دسترسی در قالب

طرح تفصیلی)

۴-۶-۲- ضوابط و معیارهای طراحی شهری (برای حوزه‌های عام)

۵- برنامه اقدامات

۵-۱ شرح اقدامات و اسناد لازم (تعریف پروژه ها)

۵-۲ تدوین مجموعه "دستور کار های طراحی شهری" (UD Briefs)

برای حوزه های ویژه (سایت های فرصت توسعه)
(شامل اهداف، اصول و رهنمود های طراحی لازم جهت تهیه طرح جامع سه بعدی طراحی شهری برای حوزه های ویژه طراحی)

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

۶-۱ سنجش وضعیت در مقیاس حوزه طراحی

(بررسی اسنادی و تدقیق دستور کار طراحی شهری حوزه مورد نظر و گردآوری داده های تکمیلی)

۶-۲ تدوین طرح

۶-۲-۱- نظام کاربری زمین (مقیاس ۱:۵۰۰)

۶-۲-۲- نظام حرکت و دسترسی (مقیاس ۱:۵۰۰)

۶-۲-۳- 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 مصدق^{*})

۶-۲-۴- نظام فضاهای همگانی و محوطه آرایی (مقیاس ۱:۵۰۰)

۶-۲-۵- نظام منظر شهری

الف- نمای جداره های فضاهای اصلی: جزئیات و مصالح (ترسیمات مصدق^{*} به مقیاس

۱:۱۰۰ الی ۱:۵۰)

ب- منظر شهری (ترسیمات مصدق^{*} دیدهای متوالی)

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

توضیح: منظور از "ترسیمات مصدق^{}" 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 مصدق^{*} به نمایش می گذارد.



۷- بررسی تحقق پذیری و اجرا

۷-۱- مکانیابی مناطق و سایت های محرک توسعه

۷-۲- مرحله بندی و زمان بندی اجرای پروژه ها

۷-۳- مجموعه دستور کارهای معماری پروژه ها (Architectural Briefs)

۷-۴- برآورد اقتصادی طرح

۷-۵- مدیریت و تشکیلات اجرایی