

موسسه آموزش عالی اشراف

دانشکده هنر و معماری

گروه مهندسی شهرسازی

طرح شهرسازی ۵

(آماده سازی زمین)

مراحل و شرح اقدامات

(راهنمای دانشجویان طرح ۵)

مدرسین:

دکتر پریسا روشنی

دکتر علیرضا حسنی

مهر ۱۳۹۳

مقدمه:

شرح خدمات حاضر برای انجام فرایند مطالعات و تهیه طرح آماده سازی، درس کارگاه ۵ رشته شهرسازی تهیه شده است و مشتمل بر سه قسمت اصلی است که قسمت اول مربوط به مطالعات پیشنیاز و ارائه طرح پژوهش مرتبط با طرح ۵ می باشد (در این قسمت؛ بیان مسئله، ضرورت، ادبیات موضوع و ... مرتبط با طرح ۵ مورد بررسی و تدوین قرار می گیرد). قسمت دوم به عنوان مطالعات پیشنیاز تهیه طرح آماده سازی قلمداد شده (در این قسمت؛ مطالعات عمومی طرح و انتخاب محدوده طراحی، بررسی مقدماتی و تدوین چشم انداز آغازین، سنجش وضعیت حوزه راهبردی و حوزه محلی، تدوین چشم انداز نهایی محدوده و بیانیه چشم انداز مورد بررسی قرار می گیرد) و در قسمت سوم تهیه طرح آماده سازی در محدوده طراحی انجام می پذیرد که شامل سنجش وضعیت محدوده طراحی، تدوین اهداف و سیاست گذاری و تهیه طرح تفصیلی پیشنهادی و نهایتاً برنامه اقدامات طرح آماده سازی خواهد بود. رویکرد حاکم بر تهیه شرح خدمات مذکور رویکرد راهبردی است و از طرف دیگر با توجه به دیدگاه های جدید در تهیه طرح های توسعه شهری به جنبه های کیفی محیط شهری و رویکرد ایجاد فضاهای شهری کارارو پایدار و طراحی شهری کیفیت گرا نیز در انجام این پروژه توجه می گردد. بدیهی است با توجه به نیاز و زمان کلاس راجع به پشتیبانی از مباحث نظری جدید و نحوه ی انجام فرایند شرح خدمات بحث و گفتگو خواهد شد. و امکان تغییر و تدقیق موضوع وجود خواهد داشت.

راهنمای عمل و شرح خدمات طرح شهرسازی ۵ :

چارچوب کلی فرایند مطالعات

گام اول : انتخاب سایت و تهیه نقشه پایه و تدوین گزارش اولیه از مشخصات سایت

گام دوم : بررسی های کلی در مقیاس شهر، حوزه بلا فصل و در سطح زمین آماده سازی

گام سوم : نیازسنجی کاربریها و تدوین ایده های اصلی طراحی

گام چهارم : تهیه طرح آماده سازی (پلان حجمی، واحد همسایگی)

گام پنجم : برنامه ریزی اجرایی و مدیریت طرح آماده سازی

۱- مطالعات پیشنهادی

۱-۱ مطالعات عمومی طرح و انتخاب محدوده طراحی

۱-۱-۱ بیان مساله، ضرورت و اهداف پروژه

۱-۱-۲ مبانی نظری مورد نیاز در خصوص طراحی و آماده سازی زمین متناسب با رویکردهای جدید شهرسازی از جمله :

TND-TOD-City village-livable neighborhood-،...

-معرفی نظریه

-معرفی معیارهای برنامه ریزی

-معرفی معیارهای طراحی

۱-۱-۳-انتخاب و معرفی محدوده طراحی ۱

_ شناسایی یک محدوده فاقد هرگونه کاربری (زمین آزاد) در حاشیه شهر و یا داخل محدوده شهری (مساحت بین ۱۵ تا ۲۰ هکتار)

- تهیه نقشه پایه مقیاس ۱/۵۰۰ یا ۱/۱۰۰۰ با مشخصات زیر :

۱-انتخاب محدوده طراحی بر اساس دارا بودن ویژگی های زیر:

-مرتبط با موضوع و طرح مسئله

-دارای قابلیت تهیه طرح تفصیلی و ارائه طرح آماده سازی

• مبانی نظری عام و خاص پروژه متوجه موضوع و طرح مسئله و نمونه های احتمالی ایران و جهان

• چگونگی طی فرآیند در پروژه مورد مطالعه

- نقاط ارتفاعی

- خطوط تراز

- سایر عوارض کالبدی - محیطی

۱-۲ بررسی، ارزیابی مقدماتی و تدوین چشم انداز آغازین

- ۱-۲-۱ بررسی و ارزیابی کلی چشم انداز طرح های بالادست و تاثیرات کلی طرح های مذکور در محدوده مورد مطالعه
- ۲-۲-۱ ارزیابی میزان تحقق پذیری اهداف، الزامات و ضوابط کلی (شبکه، تراکم و کاربریهای عمده) پیشنهاد شده در طرح های مذکور، در انطباق با وضع موجود در محدوده مورد مطالعه
- ۳-۲-۱ نظرسنجی از مردم، ذینفع ها و ذینفوذها و استنتاج راهبردی مرتبط
- ۱-۵-۱ بررسی تاثیرات اعمال قوانین، ضوابط و بخشنامه ها و سایر مصوبات مورد عمل موثر بر ویژگیهای کمی و کیفی محدوده- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و منطقه آماده سازی
- ۴-۲-۱ معرفی مقدماتی محدوده مطالعاتی و تشخیص ویژگیهای آن در تعامل با اجزاء خود و بستر کلان و محدوده های هم پیوند
- ۵-۲-۱ ارزیابی بروندهای طرح جامع بر اساس بررسی ها و مطالعات انجام شده
- ۶-۲-۱ تعیین استراتژی و اهداف طرح، تعیین گام های فرآیند طراحی
- ۷-۲-۱ تدوین چشم انداز مقدماتی محدوده مورد مطالعه و وظایف اصلی طراح

۱-۳ بررسی اجمالی شهر و تاثیرات متقابل دو حوزه راهبردی و محلی با محدوده اقدام (محدوده مورد مطالعه و مداخله مستقیم) در راستای تحقق چشم انداز تدوین شده

این قسمت از مطالعات، عمدتاً از طریق بررسی و استخراج از طرحهای توسعه شهری موجود (اعم از طرح جامع، توسعه و عمران، هادی و غیره) که قبلاً برای شهر تهیه شده است صورت می گیرد. نتایج این بررسی ها، خلاصه، دسته بندی و تدوین شده، بطوری که موارد زیر را روشن نماید:

- ۱-۳-۱ عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر، وضع موجود و آینده.
- ۲-۳-۱ تحولات گذشته، وضع موجود و پیش بینی رشد و تحولات در حوزه راهبردی و حوزه محلی در آینده (جمعیت- تراکم جمعیتی)
- ۳-۳-۱ امکانات رشد کالبدی، حدود جهات و مراحل توسعه و موقعیت اراضی مورد مطالعه در ارتباط با چگونگی توسعه شهر در آینده، همچنین محدوده های مصوب و پیشنهاد شده برای شهر (محدوده و حریم) و وضعیت زمین های آماده سازی نسبت به توسعه آتی در ارتباط با جهات توسعه
- ۴-۳-۱ کلیات نحوه استفاده از اراضی و نظام کلی تقسیمات کالبدی شهر در حال و آینده (همراه با نظام استقرار مراکز خدمات عمومی شهری، ناحیه ای و غیره) و نحوه استفاده از اراضی در منطقه مورد مطالعه بطور مشروح تر.
- ۵-۳-۱ وضعیت شبکه های عبور و مرور اصلی و اصلاحات و پیش بینی های مربوط به آنها.
- ۶-۳-۱ کلیات تغییرات تراکم در مناطق و محلات مختلف شهر در آینده و جزئیات تغییرات تراکم در منطقه مورد مطالعه.
- ۷-۳-۱ تهیه بیانیه چشم انداز
- ۸-۳-۱ تعیین اهداف خرد

۱-۳-۹- تعیین سیاستها و راهبردهای طراحی

توضیح: با توجه به وسعت و گستردگی محدوده های مورد مطالعه و محدودیت های زمانی بررسی دو حوزه راهبردی و محلی بطور همزمان با محدوده مداخله مستقیم انجام شده و فقط تاثیر و تاثرات آن بر محدوده مورد مطالعه طرح آماده سازی مورد بررسی قرار می گیرد. واز یافته های این بخش در مرحله سیاست گذاری و سیاست های اجرایی مؤثر در طرح آماده سازی استفاده می گردد.

مطالعات پایه ویژه محدوده اقدام

۱-۴ مطالعات اقلیمی

۱-۴-۱- زاویه تابش خورشید و تاثیر آن در طراحی فضاهای شهری به منظور استفاده بهینه از نورو انرژی خورشید.

۱-۴-۲- بررسی سایه و نقش آن در طراحی فضاهای شهری

۱-۴-۳- بررسی بادهای مناسب و نامناسب و نقش آن در طراحی بافت شهری

۱-۴-۴- بررسی سایر عوامل اقلیمی مؤثر در طراحی شهری.

۱-۴-۵- تدوین اصول و مبانی طراحی محیط و بررسی تاثیرهای استقرار و جهت بهینه آن در رابطه با خصوصیات اقلیمی، چشم اندازها و مزیت های طبیعی و فرهنگی در محدوده مورد نظر

۱-۵ مطالعات کالبدی

۱-۵-۲- بررسی و چگونگی روند ساخت مسکن در دوره معاصر گذشته در شهر و حوزه بلافصل و تجزیه و تحلیل آمار مربوطه، بررسی شیوه ها، نیازها و چگونگی خدمات و تجهیزات شهری و بررسی تاثیرات متقابل این مسائل بر برنامه مسکن برای اراضی مورد نظر

۱-۵-۳- بررسی ساختمانهای حوزه بلافصل و شهر از نظر نوع مصالح، معماری، کیفیت ساختمانی و ...

۱-۵-۴- گونه شناسی مسکن موجود

۱-۵-۵- رابطه فضاهای باز، بسته و نیم باز

۱-۵-۶- دانه بندی بافت و مسکن موجود

۱-۵-۷- نفوذپذیری بافت

۱-۵-۸- معیارها و ضوابطی که در طرح کالبدی شهر و تهیه طرحهای شهری مورد توجه قرار گرفته است (با توجه به بررسی های انجام شده درباره معماری، مصالح رایج، فضاهای شهری، بافت شهری، اقلیم، فرهنگ و سنت های گذشته و موجود شهر)

۱-۶ مطالعات زیست محیطی

۱-۶-۱- استخراج اطلاعات و بررسی مقدماتی مربوط به امکان تامین آب، برق و فاضلاب مجموعه سکونتی براساس مطالعات طرحهای موجود شهری

۱-۶-۲- بررسی مسائل زیست محیطی و اکولوژیک و تاثیر آن در طراحی تفصیلی

۱-۶-۳- شناسایی گیاهان بومی و پوشش گیاهان طبیعی موجود

توضیح: در مواردی که طرحهای مزبور تهیه نشده یا نیاز به اصلاح و تجدیدنظر داشته باشد گروه تهیه کننده طرح موظف است پس از تایید محدوده نسبت به تهیه طرح تفصیلی اقدام نماید.

۱-۶-۴- شناسایی و معرفی دیدو منظر و مواهب طبیعی (چشم اندازها) دیدو منظر

۱-۷ بررسی های مربوط به پدافند غیرعامل

تعریف: منظور از پدافند غیرعامل کلیه، تسهیلاتی است که به منظور مقابله با حملات دشمن یا حوادث غیرمترقبه طبیعی از طریق اعمال در برنامه ریزی و طراحی صورت می گیرد.

- ۱-۷-۱- بررسی روشهای مختلف پدافندی غیرعامل در سیاستهای مختلف سلسله مراتب تقسیمات شهری تا واحد مسکونی
- ۱-۷-۲- بررسی و شناخت مناسبترین روشهای امداد رسانی در مواقع عادی و اضطراری در مقیاسهای مختلف سلسله مراتب تقسیمات شهری تا واحد مسکونی
- ۱-۷-۳- انتخاب مناسبترین معیارها جهت دستیابی به پدافند غیرعامل و اعمال آن در طراحی
- ۱-۷-۴- تدوین ضوابط، معیارها و مقررات مربوط به پدافند غیرعامل در طراحی مقیاسهای سلسله مراتب شهری تا واحدهای مسکونی از طریق مدارک و مراجع ذی ربط

۲- برنامه ریزی ساخت در زمینه های موجود

۱-۲ بررسی های مربوط به زمین آماده سازی:

- ۱-۲-۱- وضع موجود تراکم های جمعیتی و ساختمانی و نحوه استفاده از اراضی در بخشهای ساخته (در صورت وجود) در محدوده همراه با نقشه به مقیاس حداقل ۱/۲۵۰۰ و مطابقت آن با پیشنهادات طرح توسعه
- ۱-۲-۲- وضع ساختمانهای موجود در اراضی مورد مطالعه از نظر نوع مصالح، معماری، کیفیت ساختمانی (واجد ارزشهای فرهنگی و تاریخی، فرسوده، تخریبی، مرمتی، واجد ارزش نگهداری) تعداد طبقات، دانه بندی، همجواری و الگوهای طراحی
- ۱-۲-۳- وضع موجود شبکه دسترسی طول، عرض، سطح مفید، مقاطع عرضی، جهت و درصد شیب، نوع پوشش آنها، موقعیت و حجم پارکینگها، حجم عبور و مرور در معابر اصلی در م محدوده مورد مطالعه و مناطق اطراف آن.
- ۱-۲-۴- وضع بناها و محوطه های تاریخی، واقع در اراضی مورد نظر (در صورت وجود) در رابطه با فضاهای اطراف و تعیین حریم و ضوابط حفاظتی مربوطه به آنها با توجه به ضوابط و معیارهای تعیین شده توسط سازمانهای مسئول
- ۱-۲-۵- شناسایی حریم مناطق حفاظت شده طبیعی (در صورت وجود) و رعایت ضوابط و مقررات مرتبط

۲-۲ بررسی تفصیلی ویژگیهای توپوگرافی و وضعیت زمین

- ۱-۲-۲- بررسی و تحلیل ویژگیهای توپوگرافی و عوارض ارتفاعی موجود در زمین در جهت اصلاح و استفاده بهینه از آنها در جانمایی عناصر طرح
- ۲-۲-۲- بررسی وضعیت زمین از نظر سیل گیر بودن زمین و راههای مقابله با آن و تاثیر آن در طرح های تفصیلی و آماده سازی
- ۲-۲-۳- بررسی وضعیت گسلهای احتمالی موجود در زمین و ارائه پیشنهادها برای کاهش مخاطرات آن
- ۲-۲-۴- تعیین جایگاه محدوده اراضی مورد نظر برای آماده سازی در نظام تقسیمات شهری
- ۲-۲-۵- بررسی همجواریها و شبکه دسترسی میان زمین آماده سازی و اراضی همجوار و مراکز شهری موجود و انتخاب مسیرهای دسترسی مناسب برای تامین این منظور. تامین آنها

۳-۲ تهیه الگوی سازمان فضایی مجموعه

توضیح: این الگو با توجه به الگوهای واحده ای مسکونی و همسایگی و فضاهای خدماتی (چگونگی تنظیم فضاهای سکونت) و الگوهای فضاهای عمومی شهری و طرح تفصیلی مصوب و رویکرد ویژه شهرسازی (در نظر گرفته شده در مطالعات مبانی نظری)- تهیه گردیده و مبنای طرح آماده سازی قرار می گیرد.

این الگو باید بتواند سازمان فضایی و سیمای عمومی مجموعه و اراضی آماده سازی را قبل از تهیه طرح آن تصویر نماید.

-تقسیمات کالبدی درون محدوده

- ساختار اصلی شبکه ارتباطی

-پهنه های عملکردی محدوده

-مراکز محله ای و زیر محله ای

- تعیین نقاط، محورها و نشانه ها و...

- طراحی الگوهای واحدهای همسایگی با مجموعه های شهری و فضاهای عمومی شهری مطالعه شده 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.

- تهیه الگوی فضاهای عمومی شهری مانند گذرها، میدانها، گره ها، فضاهای باز عمومی، توقفگاهها، بدنه سازیها و

۲-۴- بررسی شیوه های مدیریت ساخت (سازمان اجرایی)

۲-۴-۱- بررسی امکانات و محدودیتهای فنی موجود در صنعت ساختمان

۲-۴-۲- بررسی روشها و تکنیکهای مرسوم ساخت مسکن در منطقه

۲-۴-۳- بررسی مدیریتهای مختلف ساخت مسکن در منطقه اعم از انفرادی، تعاونی، شرکتهای خصوصی و دولتی و تجزیه و تحلیل آنها

۲-۴-۴- بررسی روشهای مختلف ساخت، نقاط قوت و ضعف هر یک از روشها و پیشنهاد روش انتخابی

۲-۴-۵- برآورد مصالح قابل تامین در محل و منطقه و بررسی راهها و روشهای تهیه یا تامین کسری آنها

۲-۴-۶- بررسی و پیشنهاد منابع تامین اعتبار احداث واحدهای مسکونی در زمین مورد نظر

۲-۴-۷- بررسی و پیشنهاد مدیریت ساخت، ماشین آلات و کارکنان فنی مورد نیاز احداث واحدهای مسکونی

۲-۴-۸- تعیین بخشهایی از مجموعه که باید برای آن طراحی معماری صورت گیرد.

۲-۴-۹- تنظیم برنامه حفظ، نگهداری و بهسازی آینده مجموعه

۲-۴-۱۰- تعیین اولویتهای اجرایی

۲-۵- نتیجه برنامه ریزی مسکن

۲-۵-۱- تعیین ابعاد و قطعات تفکیک زمین با توجه به مجموع عوامل فوق

۲-۵-۲- تهیه نقشه تفکیک قطعات زمین با مقیاس ۱:۵۰۰

۲-۵-۳- تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و راهنماهای طراحی فضای شهری

این ضوابط و مقررات باید به کیفیتی مطالعه گردد که براساس آنها کنترل فعالیتهای ساختمانی و اقداماتی که در شکل گیری نهایی فضاهای شهری موثرند، امکانپذیر گردیده و از طریق بیان تصویری، زمینه های کنترل اجرای ایده های طراحی فضاهای مورد نظر را میسر نماید.

۲-۵-۴- ارزیابی کلیه اعتبارات و هزینه های مورد نیاز طرح

۲-۵-۵- برآورد مقدماتی هزینه های اجرای طرح

۲-۵-۶- برنامه ریزی مالی اجرای طرح

۲-۵-۷- تعیین هزینه های آماده سازی کلیه واحدهای مسکونی و غیرمسکونی قابل فروش طرح براساس نرخ ترجیحی و دستورالعملهای ابلاغ شده به انضمام تهیه نقشه های مربوطه

تبصره: کلیه برنامه ریزیهای مالی در این بند با توجه به این اصل که بخش عمومی (دولتی) هیچگونه سرمایه گذاری در محدوده این اراضی نخواهد کرد و کلیه هزینه های سرشکن شده از طریق جمعیتی که بر روی زمین مورد نظر اسکان می یابند، تامین خواهد شد.

۳- طراحی

• تهیه طرح آماده سازی

• تهیه نقشه کاربری اراضی

• تهیه نقشه شبکه معابر

• تهیه نقشه هدایت آبهای سطحی

• تهیه نقشه تراکم ساختمانی

• تهیه نقشه های مربوط به شبکه های تاسیساتی (آبرسانی، برق و فاضلاب، در صورتی که

تهیه آنها بعهده مهندسين مشاور باشد).

• تهیه طرح فضاهای عمومی شهری مانند: مبادین خیابانها، معابر، تقاطعها نشانه های شهری (مقاطع طولی و عرضی، جزئیات مربوط به موقعیت و

خصوصیات فضاهای سبز مجاور آنها، پیاده روها، پارکینگهای اطراف آنها، خط کشی ها و غیره)

• فضاهای باز شهری: پارکینگها، فضای سبز و ۰۰۰ (به نحوی که تهیه نقشه های محوطه سازی براساس آنها ممکن باشد)

• تهیه نقشه های مقدماتی مراکز تجاری نمونه که همزمان با عملیات آماده سازی اجرا خواهد شد