

## شرح خدمات طراحی شهری

پروژه بلوار پیامبر اعظم(ص)

### فصول بخش اول و دوم:

فصل ۱- بررسی اطلاعات معماری و شهرسازی شهر یزد. (بررسی مطالعات انجام شده و استخراج اطلاعات مورد نیاز و در صورت لزوم تکمیل نواقص)

فصل ۲- تبیین نقش محور ویژه شهری

فصل ۳- شناخت و تحلیل بستر طرح محور پیامبر اعظم(ص)

فصل ۴- امکانسنجی آزادسازی مسیر

فصل ۵- طراحی

فصل ۶- ضوابط طراحی شهری محور پیامبر اعظم(ص)

فصل ۷- تهیه بسته های سرمایه گذاری

### بخش اول:

#### فصل اول (بررسی اطلاعات معماری و شهرسازی شهر یزد و استخراج کدهای معماری)

بررسی مطالعات انجام شده و استخراج اطلاعات مورد نیاز و در صورت لزوم تکمیل نواقص

۱. جمع آوری اطلاعات و بررسی معماری سنتی و جدید متداول در شهر یزد
  - بررسی مطالعات انجام شده و استخراج اطلاعات مورد نیاز
  - بررسی سیر تاریخی شکل گیری محلات و بافت شهری یزد و استخراج پارامترهای تاثیرگذار در معماری محور
  - بررسی عناصر هویت بخش شهر یزد
  - بررسی معماری متداول در محدوده محور پیامبر اعظم(ص)
۲. مطالعه ویژگی های اقلیمی و جغرافیایی محل جهت استخراج پارامترهای تأثیرگذار در طراحی محور ویژه پیامبر اعظم(ص)

○ بررسی و تحلیل شرایط محیطی (شامل صوت و نور و اقلیم)

۳. بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح مصوب شهری موثر در زمین و پلاک های مرتبط با محور

۴. تحلیل نتایج مطالعه میدانی

۵. جمع بندی و استخراج کدها و ضوابط طراحی شهری و معماری قابل کاربست در پروژه

خروجی: گزارش کدها و پارامترهای شهری در طراحی محور پیامبر اعظم(ص)

#### فصل دوم: تبیین نقش محور ویژه شهری

۱. بررسی نقش محورهای شهری در معماری و شهرسازی
۲. بررسی نمونه های موردی محورهای شهری در دنیا با رویکرد نحوه تاثیر بر توسعه شهری
۳. بررسی نقش محورهای شهری بر ساختار شهر از منظر

○ کالبدی

○ عملکردی

○ اقتصادی

○ گردشگری

○ ترافیک شهری

۴. بررسی رویکردهای قابل تصور برای محور ویژه پیامبر اعظم(ص) یزد

- رویکرد غالب فرهنگی - گردشگری
- رویکرد غالب تجاری و خدماتی
- رویکرد غالب آموزشی و فرهنگی
- رویکرد غالب فرهنگی، تجاری و اداری
- رویکرد غالب تجاری و مسکونی
- رویکرد غالب فضای سبز شهری و ورزشی

۵. جمع بندی و تعیین رویکرد غالب برای محور پیامبر اعظم(ص) یزد

### فصل سوم: مطالعات شناخت و تحلیل بستر

- ۱ - موقعیت محور مورد نظر در حوزه های تاثیرگذار ( فراگیر، بلافصل و مداخله مستقیم)
  - بررسی هندسه کلی مسیر مود نظر
- ۲ - بررسی موقعیت محور پیامبر اعظم(ص) نسبت به بافت تاریخی و میانی
- ۳ - بررسی عناصر شاخص و تاثیرگذار بر محور پیامبر اعظم(ص)
- ۴ - بررسی اسناد فرادست ( طرح جامع - طرح تفصیلی و طرح جامع حمل و نقل یزد)
- ۵ - تهیه نقشه های شناخت
  - بررسی سایت مورد طراحی و همسایگی ها در حوزه بلافصل به لحاظ نوع کاربری
  - بررسی سایت مورد طراحی و همسایگی ها در حوزه بلافصل به لحاظ تعداد طبقات
  - بررسی سایت مورد طراحی و همسایگی ها در حوزه بلافصل به لحاظ قدمت
  - بررسی سایت مورد طراحی و همسایگی ها در حوزه بلافصل به لحاظ کیفیت
  - بررسی سایت مورد طراحی و همسایگی ها در حوزه بلافصل به لحاظ منظر شهری
  - بررسی سایت مورد طراحی و همسایگی ها در حوزه بلافصل به لحاظ توده و فضا
  - بررسی سایت مورد طراحی و همسایگی ها در حوزه بلافصل به لحاظ متراژ
  - بررسی سایت مورد طراحی و همسایگی ها در حوزه بلافصل به لحاظ وضعیت ساخت و ساز فعلی آن ها
- ۶ - تحلیل بدنه محور پیامبر اعظم(ص) در ارتباط با وضع موجود
- ۷ - عوامل موثر بر تعیین جانمایی و کاربری های مناسب پروژه شامل:
  - بررسی کاربری های اطراف در محدوده بلافصل
  - بررسی وضعیت کاربری های طرح تفصیلی و طرح های فرادست
  - بررسی نوع مالکیت زمین های مورد طراحی در محدوده مداخله ( بر اساس اطلاعات اخذ شده از کارفرما)
  - بررسی خط آسمان و دید و منظر شهری محور
- ۸ - مطالعات ترافیکی محور پیامبر اعظم(ص)
  - شناخت و بررسی شبکه معابر سواره در محدوده فراگیر ( نظام حرکت و دسترسی)
  - شناخت و بررسی عملکرد گره ها و گردش ها در محدوده فراگیر
  - بررسی نقش محور پیامبر اعظم(ص) در شبکه معابر یزد
  - بررسی وضعیت حمل و نقل عمومی در محدوده فراگیر محور پیامبر اعظم(ص)
  - بررسی وضعیت مسیرهای پیاده و دوچرخه در حوزه بلافصل محور پیامبر اعظم(ص)
- ۹ - بررسی وضعیت تاسیسات شهری در محدوده مداخله ( بر اساس اطلاعات ارائه شده از طرف کارفرما)
- ۱۰ - جمع بندی
  - بررسی قابلیت های محور ویژه پیامبر اعظم(ص) یزد
  - تحلیل یکپارچه ( سوات)

## خروجی : تهیه گزارش مستند و تصویری از موارد فوق (نقشه های شناخت بند ۵)

### فصل چهارم: ارائه سناریوهای طراحی محور

- ۱- برآورد تقریبی هزینه تملک اراضی مورد طراحی در محور پیامبر اعظم(ص)
- ۲- تدوین سناریوهای پیشنهادی جهت طراحی و جانمایی کاربری ها بر اساس رویکرد منتخب در نظر گرفته شده برای محور پیامبر اعظم(ص) و وضعیت کاربری ها در طرح تفصیلی
- ۳- تدوین سناریو پیشنهادی برای شبکه معابر در محور پیامبر اعظم(ص)

### بخش دوم «طراحی شهری محور پیامبر اعظم(ص)»

#### فصل پنجم: طراحی

۱. تدوین چشم انداز طراحی
۲. تدوین هدف -راهبرد -سیاست
۳. گزینش رویکرد منتج از فصل ۱
۴. سکانس بندی و تعریف سناریو منتج از فصل ۲
۵. تهیه نقشه سازمان فضایی پیشنهادی
۶. تهیه نقشه master plan مقیاس (۱/۵۰۰) معرفی فرم
  - نقشه الگوی پیشنهادی شبکه معابر
  - نقشه کاربری های پیشنهادی
  - نقشه تعداد طبقات
  - نقشه توده و فضا
۷. جدول سطوح تامین شده کاربری ها( مساحت پلاک، سطح اشغال و زیربنا)

#### فصل ششم: ضوابط طراحی شهری محور پیامبر اعظم(ص)

۱. تدوین ضوابط جانمایی توده ساختمانی در قطعه مورد نظر
۲. تدوین ضوابط سطح اشغال و تراکم توده قطعه
۳. تدوین ضوابط کاربری های قطعه مورد نظر
۴. تدوین ضوابط دسترسی اتومبیل و پارکینگ ها
۵. تدوین ضوابط فضای باز
۶. تدوین ضوابط فرم توده و نمای پیشنهادی شامل هندسه نما-سلسله مراتب تقسیمات سطح نما-فرم پنجره ها-سطوح تراس ها و فضاهای نیمه باز-ارتفاع ساختمان -خط آسمان

#### فصل هفتم : تهیه بسته های سرمایه گذاری

۱. بررسی هزینه های زمین خام به صورت تقریبی بر مبنای نرخ زمین های مشابه در محدوده طرح( به صورت کلی)
۲. بررسی هزینه های ساخت به تفکیک برای کاربری های مسکونی، تجاری، ورزشی، خدماتی-گردشگری و فرهنگی، به صورت تقریبی بر مبنای هزینه ساخت هر مترمربع زیربنا، در ساختمان های مشابه محدوده طرح( به صورت کلی)
۳. بررسی تقریبی نرخ عوارض ساخت و تراکم در بخش های مسکونی، تجاری، خدماتی-گردشگری، ورزشی و فرهنگی برای سایت مورد نظر و به تفکیک برای هر پروژه( به صورت کلی)
۴. بررسی هزینه های تقریبی آماده سازی و اجرای خدمات زیربنایی عرصه ملاک عمل( به صورت کلی)
۵. بررسی هزینه های تقریبی خدمات ساختمانی بر مبنای زیربنا، بر مبنای پروژه های ساختمانی( به صورت کلی)

۶. بررسی درآمد تقریبی حاصل از فروش هر متر مربع از کاربری های مسکونی، تجاری، ورزشی، خدماتی-گردشگری و فرهنگی، بر مبنای نرخ فروش ساختمان های مشابه در محدوده طرح (به صورت کلی)
۷. بررسی تقریبی مجموع کل هزینه ها و درآمدها و تخمین میزان سود پروژه (به صورت کلی)
۸. تهیه تصویر سه بعدی از پروژه و مشخص کردن حدود زیربنا و کاربری برای هر قطعه (به صورت کلی)
۹. تعریف ریز پروژه ها و ارائه فازبندی اجرایی بر اساس اولویت پروژه های محرک توسعه