

شرح خدمات تیپ آماده‌سازی زمین

مرحله اول:

انجام خدمات مطالعات برای تهیه و ارائه برنامه مسکن متضمن تهیه طرح‌های مقدماتی و نقشه‌های جزئیات شهرسازی که شامل دو قسمت اساسی به شرح زیر می‌باشد:

۱- قسمت اول:

انجام مطالعات مقدماتی و تدوین ایده‌های کلی طرح‌های آماده‌سازی شامل:

۱-۱- بررسی‌های کلی در مقیاس شهر

در طرح تفصیلی انجام پذیرفته و از مطالعات همان طرح استفاده می‌شود.

۱-۲- بررسی‌های مشروح و تفصیلی در ارتباط با زمین مورد نظر

در طرح تفصیلی انجام پذیرفته و از مطالعات همان طرح استفاده می‌شود.

۱-۳- بررسی وضع مصالح و تکنیک‌های ساخت مناسب شامل

در طرح تفصیلی انجام پذیرفته و از مطالعات همان طرح استفاده می‌شود.

۱-۴- تهیه طرح‌های مقدماتی معماری و شهرسازی و جزییات مربوطه شامل:

در طرح تفصیلی انجام پذیرفته و از مطالعات همان طرح استفاده می‌شود.

۱-۵- تهیه نقشه‌های الگوی معماری مسکن براساس:

قسمت دوم مرحله اول:

۲- تهیه الگو و طرح یک بلوک شهرک صنعتی

۲-۱- تهیه نقشه‌های مقدماتی مراکز تجاری نمونه که همزمان با عملیات آماده‌سازی اجرا خواهد شد.

۲-۲- تهیه نقشه‌های مقدماتی جزئیات شهرسای خیابان‌ها و معابر احداثی و تعریضی (مقاطع طولی و عرضی،

جزئیات مربوط به موقعیت و نوصیای فضاهای سبز مجاور آنها، پیاده‌روها، پارکینگ‌های اطراف آنها، تقاطع‌های مهم، خط‌کشی‌ها و غیره) به مقیاس مناسب.

۲-۳- تهیه نقشه‌های جزئیات شهرسازی فضاهای باز و فضاهای خدماتی، پارک‌ها و فضاهای سبز

۲-۴- تهیه طرح مقدماتی مجموعه که ایده‌های کلی طراحی شهری تدوین شده در آن منعکس باشد.

۲-۵- بررسی روش‌های ایتیم نمودن استفاده از زمین اعم از سطح، فضا و هزینه

۲-۵-۱- تدوین ضوابط و معیارهای شهرسازی و همچنین قواعد و نظاماتی که باید براساس آنها کنترل

فعالیت‌های ساختمانی و اقداماتی که در شکل‌گیری نهایی فضاهای شهری موثرند انجام گیرد.

۲-۶- ارزیابی کلی اعتبارات و هزینه‌های مورد نیاز جهت طرح (توجیه اقتصادی)

۲-۶-۱- برآورد هزینه عملیات آماده‌سازی زمین و فضاهای عمومی

۲-۶-۲- برآورد هزینه‌های ساختمانی بخش‌های خدماتی و اداری

۲-۶-۳- برآورد هزینه ساختمانی مراکز خدماتی هر پهنه به انضمام گردش سرمایه و نحوه بازگشت سرمایه همراه با هزینه و زمان مورد نیاز

۲-۶-۷- اعلام قیمت تمام شده برای هر واحد صنعتی با توجه به قیمت‌های منطقه‌ای، قیمت‌های سرشکن شده اراضی خدماتی بر روی اراضی صنعتی، هزینه‌های آماده‌سازی و سایر هزینه‌های مربوطه و مقایسه با قیمت فروش زمین مشابه در شهر

۲-۷-۷- هماهنگی مطالعات انجام شده در رابطه با تامین آب، برق و دفع آب‌های سطحی با مهندسين مشاور ذیصلاح یا سایر دستگاه‌هایی که مسئولیت تهیه طرح‌های مربوط به این تاسیسات شهری برعهده آنهاست.

۲-۷-۱- بررسی و مطالعه سیستم‌ها و روش‌های مختلف شبکه‌های تاسیسات شهری و انتخاب مناسبترین روش برای منطقه مورد نظراز نظر فنی، اقتصادی و مدیریت اداره

۲-۸- ارائه نقشه‌های تفکیک اراضی برای منطقه مورد نظر در حدی که وضع هر قطعه با مالکیت جداگانه برای هر واحدهای صنعتی در آن مشخص شده باشد به مقیاس ۱:۲۵۰۰ یا ۱:۲۰۰۰ برای کل مجموعه ۱:۵۰۰ برای نمونه‌هایی از موقعیت‌ها و اشکال مختلف تفکیک اراضی در مجموعه

۲-۹- مرحله‌بندی اجرای طرح همراه با پیش‌بینی زمان تقریبی لازم برای اجرای مراحل مختلف تنظیم برنامه کار مرحله دوم و همچنین ارائه پیشنهاد و تعیین محدوده اولین قسمت موردنظر جهت اجرا لازم است برای آن مطالعات مرحله دوم انجام شود.

۲-۱۰- جمع‌آوری اطلاعات و تجزیه و تحلیل آن در مورد مدیریت ساخت مسکن اعم از انفرادی، تعاونی، شرکت‌های بخش خصوصی و دولتی

۲-۱۱- ارائه گزارش توجیهی در مورد مطالعات انجام شده و نحوه استفاده از آنها در برنامه‌ریزی‌ها، طراحی فضاهای شهری پیشنهادات ارائه شده همراه با گزارش‌های ضمیمه از قبیل آزمایش‌های خاک، آب و غیره و توجیه اقتصادی اجتماعی و مدیریت ساخت و اداره واحدهای خدماتی روی سطوح منظور شده.

مرحله دوم: انجام محاسبات و تهیه طرح‌ها و نقشه‌های اجرایی

اجزاء طرح نهایی بشرح مندرج در این پیوست است و باید با توجه به طرح‌های اولیه مصوب برای محدوده تعیین شده در مرحله اول مطالعات و در حدود اعتباری که از طرف کارفرما ابلاغ می‌شود، تنظیم گردد. مهندس مشاور مجاز نمی‌باشد تغییراتی را که موجب افزایش هزینه اجرای طرح می‌گردد بدون تصویب کارفرما در طرح بدهد.

حدود خدمات و وظایف مهندس مشاور در مرحله دوم به شرح زیر می‌باشد:

۱- بررسی مشروح در مورد عوارض ارتفاعی، وضع زمین از نظر مقاومت و جنس خاک، آبهای زیرزمینی امکانات اجرایی محلی و سایر اطلاعات فنی و شرایط مهم محلی که برای تهیه پروژه و اخذ تصمیم راجع به خصوصیات و مشخصات فنی آن لازم است.

۲- انجام محاسبات فنی و تهیه نقشه‌های مشروح اجرایی و نهایی شامل:

۱-۲- نقشه‌های اجرایی کلیه معابر سواره اصلی و فرعی و دسترس‌ها همراه با جزئیات فضاهای باز پارکینگ‌ها، پیاده‌روها، رفته‌ها و حوالی سبز مجاور آنها و مشخص نمودن اندازه‌های لازم فواصل، زوایا، شعاع و مشخصات قوس‌ها و غیره به مقیاس حداقل ۱:۵۰۰

۲-۲- مقاطع طولی خیابان‌های شریانی، اصلی، ارتباطی و جمع و پخش‌کننده به مقیاس مناسب
۳-۲- مقاطع عرضی برای نقاط مختلف شبکه خیابان‌ها در حدی که برای اجرای آنها لازم است به مقیاس مناسب

۴-۲- نقشه‌های اجرایی تقاطع خیابان‌های اصلی با یکدیگر و خیابان‌های فرعی و همچنین نقشه‌های اجرایی تیپ بای سایر تقاطع‌ها به مقیاس حداقل ۱:۵۰۰

۵-۲- نقشه‌های اجرایی مربوط به استفاده از زمین مجموعه و تفکیک اراضی نهایی شامل:
موقعیت و مرزهای دقیق بین کاربری‌ها، مراکز و مناطق عمومی و سایر فضاهای شهری و قطعات تفکیک شده جهت واحدهای مسکونی و همچنین مرزها و موقعیت دقیق آنها نسبت به شبکه معابر پیشنهادی به مقیاس حداقل ۱:۵۰۰

۶-۲- نقشه‌های اجرایی محوطه‌سازی شامل: فضاهای سبز، فضاهای باز عمومی شهری، میداين، پارکینگ‌ها، مسیره‌ها و فضاهای پیاده و نواری، پارک‌ها و غیره به مقیاس ۱:۵۰۰

۷-۲- نقشه‌های جزئیات ساختمانی مربوط به اجزاء طرح از قبیل نحوه پوشش و ارتفاعات، جزئیات حاشیه‌ها و جداول پاک‌کننده، پیاده‌روها، آبنماها، سکوها، کانال‌ها، پل‌ها و کلیه عناصری که در طرح پیش‌بینی شده است به مقیاس مناسب

۸-۲- نقشه‌های شبکه‌های برق و فاضلاب، روشنایی، آب و آبیاری و دفع آبهای سحی و محوطه‌سازی‌ها و فضاهای عمومی شهری (به جز خیابان‌ها) مانند فضاهای سبز و باز عمومی، مراکز محله، ناحیه و غیره به مقیاس ۱:۱۰۰۰ و نقشه‌های جزئیات مربوط به آنها به مقیاس مناسب

تبصره: چنانچه کار تهیه نقشه‌های اجرایی تاسیسات شهری و انجام محاسبات و برآوردهای مربوط به مهندس مشاور واگذار شود مهندس مشاور موظف به هماهنگی و به تایید نهایی رساندن نقشه‌ها و محاسبات و برآوردهای تهیه شده از سوی دستگاه‌های اجرایی یا مهندس‌ان‌مشاور ذیربط خواهد بود در غیر این صورت محاسبات و برآوردها حذف شده و حق‌الزحمه مربوط نیز کسر خواهد شد.

۹-۲- تهیه مشخصات فنی عمومیو خصوص طبق نمونه‌های مصوب وزارت برنامه و بودجه (در صورت وجود) که در اختیار مهندس مشاور قرار داده می‌شود.

۱۰-۲- تهیه جدول مقادیر به ترتیبی که کارفرما تعیین می‌کند. (یا برای کل زمین یا برای مرحله‌بندی اجرایی که متناسب با برنامه ساخت و ساز مسکن مورد انتخاب قرار می‌گیرد).

۱۱-۲- تعیین محل‌ها و محدوده اراضی و مناطقی که باید نقشه‌برداری شده و نقشه توپوگرافی آنها تهیه شود، همراه با مشخصات و مقیاس مورد نیاز جهت تهیه طرح‌ها.

تبصره: نقشه‌های توپوگرافی لازم به مقیاس ۱:۵۰۰ تا ۱:۱۰۰۰ با منحنی‌های میزان مورد لزوم برای طرح‌های آماده‌سازی زمین و نقشه‌های عملیات خاکی و محوطه‌سازی طبق مشخصاتی که مهندس مشاور تعیین خواهد کرد به هزینه کارفرما انجام خواهد شد.

مهندس مشاور سایر نقشه‌های مشروح مورد نظر طرح را تهیه خواهد کرد.

۱۲-۲- تعیین محل و تهیه برنامه حفر چاه‌های دستی آزمایشی و مطالعات مربوط به خاک و آزمایش - مقاومت خاک و مطالعات ژئوتکنیک و زلزله‌شناسی که عملیات مربوط به آنها به هزینه کارفرما توسط موسسات ذیصلاح انجام خواهد شد.

۱۳-۲- تامین هماهنگی طرح با سایر طرح‌های مشابه در محل و منطقه مربوط و همچنین همکاری با مهندسين مشاور یا سایر دستگاه‌های مسئول تهیه طرح‌های تاسیسات شهری

۱۴-۲- تهیه و تنظیم اسناد و مدارک با توجه به موارد زیر:

۱-۱۴-۲- مهندس مشاور باید نقشه‌ها و مشخصات و مدارک فنی را طوری تنظیم نماید که علاوه بر امکان اجرا به صورت امانی توسط کارفرما، لاقلاً سه پیمانکار یا سازنده یا پیشنهاد دهنده بتواند در مناقصه شرکت نماید.

۲-۱۴-۲- مشخصات فنی حتی‌الامکان باید براساس استانداردهای موجود در ایران تهیه شود و در صورتیکه استانداردهای خارجی مورد استفاده قرار گیرد جمله «یا معادل آن با نظر مهندس مشاور» پس از آن اضافه شود.

در مواردیکه نام و مشخصات اجناس ساخته شده با مارک مخصوصی ذکر می‌شود باید جمله «یا نظیر آن با نظر مهندس مشاور» اضافه شود.

۳-۱۴-۲- مهندس مشاور باید عموماً در اسناد مناقصه متذکر شود که تهیه لوازم ساخت ایران بر تهیه لوازم مشابه ساخت خارج کشور تقدم دارد.

۴-۱۴-۲- مهندس مشاور همچنین باید در مورد کالاهای تخصصی در شرایط پیمان متذکر شود که نظارت بر ساخت و آزمایش محصول باید به وسیله کارفرما یا موسسات فنی ذیصلاح که به عنوان نماینده کارفرما انتخاب می‌شود به هزینه پیمانکار انجام شود.

۵-۱۴-۲- در شرایط مناقصه باید دستور داده شود که برای هر قسمت از کالاهای تخصصی نسخه اصلی پیشنهاد کارخانه سازنده مربوطه ضمیمه پیشنهاد شرکت‌کننده در مناقصه باشد.

۶-۱۴-۲- در شرایط مناقصه باید دستور داده شود که پیشنهاد دهندگان در مناقصه برنامه کلی کار خود را که بعداً با توافق بین کارفرما و مهندس مشاور و پیمانکار قابل اصلاح خواهد بود ضمیمه اسناد مناقصه تنظیم نمایند.