

<p>کد فرم: FR11/02 تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶</p>	<p>درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)</p>	 <p>مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران</p>
--	--	---



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

عنوان

**ساماندهی ورودی جنوب شرق شهر تهران در منطقه ۱۵ و ارائه
اقدامات اجرایی**

معاونت مطالعات شهرسازی، خدمات شهری و امور بحران

مدیریت مطالعات کاربردی مناطق

خردادماه ۱۴۰۱



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

۱- عنوان فارسی و انگلیسی پروژه:

ساماندهی ورودی جنوب شرق شهر تهران در منطقه ۱۵ و ارائه اقدامات اجرایی

۲- سطح پروژه:

سطح بزرگ (معاملات عمده) سطح متوسط (معاملات متوسط) سطح کوچک (معاملات جزئی)

۳- پیشنهاددهنده و بهره‌بردار

پیشنهاددهنده: شهرداری منطقه ۱۵

بهره‌بردار: شهرداری منطقه ۱۵

۴- بیان و تشریح مسئله (حداکثر ۲۰۰ کلمه)

در شهرهای قدیم مفهوم ورود به شهر به معنای نفوذ از یک نقطه به یک زیستگاه محصور بود؛ اما در دوره‌های بعد با اهمیت یافتن روزافزون اتومبیل در نظام ارتباطی درون و برون‌شهری، ماهیت مبادی ورودی شهرها به لحاظ کالبدی و کارکردی دچار تغییرات اساسی شد. بدین ترتیب دروازه شهری به‌عنوان عنصری شاخص با هویت و در ارتباط با سازمان کالبدی فضایی شهر، جای خود را به محور تندرو برای تردد وسایل نقلیه داد.

ورودی شهر، نخستین فضای شهری است که مسافری با آن برخورد می‌کند؛ بنابراین می‌توان چنین متصور شد که نخستین تصویر ذهنی از یک شهر از طریق مبادی ورودی آن انجام می‌شود، یک ورودی موفق ورودی است که بتواند در حین ورود، دریافتی سریع و چشم‌اندازی نسبتاً فراگیر از یک شهر را در اختیار مخاطب (واردشونده) قرار دهد.

با تبدیل فضای ورودی شهر قدیم (برج بارو، دروازه و...) به کریدور ورودی، شکل مسلط این فضاها شامل ساختمان‌های نامناسب و فرسوده، تعمیرگاه‌ها، کاربرهای نظامی، انبار مصالح، اسقاطی اتومبیل و فضاهای متروکه است که از حداقل ویژگی‌های یک فضای شهری مطلوب برخوردار نیستند. در حقیقت مکانی که باید معرف شهر و ویتترین نمایش هویت شهر و ارزش‌های نهفته در آن باشد، به محل انباشت نخاله، زباله‌دان و تبعیدگاه صنوف مزاحم تبدیل شده است. بناها اغلب نیمه‌کاره و بدمنظر بوده و شانه‌های خاکی جاده پر از چاله‌های ریزودرشت می‌باشند. صف طولیلی از توده‌های انباشت نخاله که ماحصل ساخت‌وسازهای شهری است، لکه‌های بزرگ و سیاه روغن و زباله‌های پراکنده مسافرین، عرصه اطراف به اصطلاح ورودی را پوشانیده‌اند و اقداماتی نظیر احداث فلکه و بولوار به دلیل عدم رویکرد چند سو نگر، بر معضلات حوزه افزوده است. کیفیت ساخت‌وساز حاشیه ورودی به صورت پراکنده، نشان از خودرو بودن جریان توسعه و نبود نظارت بر این فضاها دارد. همچنین این فضاها از بعد عملکردی با عدم توزیع متناسب فعالیت‌ها و کاربری‌ها مواجه‌اند که خود در کاهش کیفیت محیطی عملکرد حوزه بسیار مؤثر است.

**درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی**
(RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

ورودی‌های شهر تهران هم از این امر مستثنی نیستند. بیشتر ورودی‌های شهر تهران به‌طور کلی فاقد مؤلفه‌های کیفی یک ورودی مناسب هستند و توقعاتی موردی از یک ورودی مانند پذیرندگی، خوانایی و تشخیص را برآورده نمی‌سازند، بنابراین شرایط حاکم در ورودی‌ها زیننده این کلان‌شهر نیست؛ شهر تهران و حوزه بلافصل و فراگیر آن علیرغم اینکه واجد ارزش‌های مادی و معنوی زیادی جهت بهره‌گیری در طراحی عناصر ورودی‌های آن هست تا به‌عنوان یک فضای شهری دارای کارکرد مطلوب باشد، اما عمدتاً فضاهای آشفته و خودرو محور هستند که هیچ‌گونه ادراکی از یک ورودی را القاء نمی‌کنند. این مسئله در ورودی شرقی تهران (بزرگراه امام رضاع) با توجه به شرایط موجود در آن تشدید شده است.

تعیین دقیق محدوده ورودی یک شهر امری ساده نیست اما با نگاهی گذرا می‌توان دریافت که با توجه به وضعیت موجود و مشکلات و مسائل موجود، می‌توان محدوده سه‌راه سیمان تا بزرگراه امام علی (ع) را مورد بررسی قرار داد.

در حدفاصل سه‌راه سیمان تا میدان بسیج، به‌جز عامل ترافیک سنگین که باعث کندی سرعت در آن می‌شود، فقدان زیادی در سایر معیارها همچون حس ورود، هدایت‌کنندگی، جذابیت بصری، هویت، انعطاف‌پذیری و غیره دیده می‌شود و به علت عدم برخورداری از مؤلفه‌های کیفی یک ورودی، توقعات موردی یک ورودی را برآورده نمی‌سازد. از سوی دیگر قرارگیری محلاتی نظیر مسگر آباد، شهرک رضویه، مشیریه، افسریه، مسعودیه و سایر سکونتگاه‌های پراکنده که به‌عنوان یک شریانی اصلی از این محور استفاده می‌کنند و با مسائل مختلفی از قبیل ورود و خروج به این محور مواجه هستند.

نکات قابل ذکر دیگر در این محدوده، عدم استفاده از دید و منظر به کوه بی‌بی شهربانو، وجود گرمخانه خاوران، بازار گل امام رضا (ع)، پارک بزرگ آزادگان که به علت تعمیرگاه‌ها و ضایعات خودرو ارتباط مستقیمی با محور ندارد؛ هستند که باید در فرایند ساماندهی و بهبود کیفیات فضایی در نظر گرفته شوند.

در ادامه مسیر، محور خاوران حدفاصل میدان بسیج تا بزرگراه امام علی (ع) که جزو پرتددترین محور عبور و مرور هم تلقی می‌شود هرچند دارای کاربری تجاری است اما واحدهای تجاری موجود در این محور اکثریت قریب به اتفاق گاراژ و بقیه آمار مربوط به لوازم‌یدکی، تعویض‌روغنی، تعمیرگاه، نمایشگاه اتومبیل و غیره می‌باشد که کیفیات فضایی را در محدوده به شدت کاهش داده است.

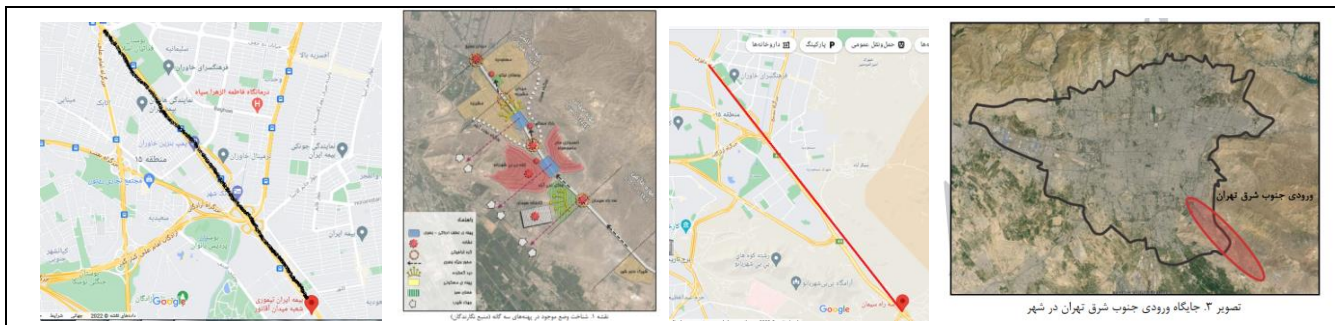
بنابراین شایسته است با توجه به اهمیت دوچندان این ورودی که دروازه ورودی خراسان بزرگ به کلان‌شهر تهران است، تدابیری جهت ساماندهی و اقدامات مداخله‌ای، متناسب با یک فضای شهری مطلوب و متناسب در آن انجام گیرد که این مهم در گرو شناخت، تحلیل و ارائه پیشنهادات مناسب در نظام‌های کالبدی، عملکردی و کاربری زمین، محیط زیستی، دسترسی، منظر شهری، فضاهای همگانی، اجتماعی، اقتصادی و غیره است.



درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶



۵-اهداف (حداکثر ۱۰۰ کلمه)

هدف اصلی: "ساماندهی محور خاوران و امام رضا (ع) و پیرامون آن با تأکید بر نقش ورودی محور در منطقه ۱۵"

اهداف فرعی

- ❖ ارائه یک ایده محوری مناسب و جذاب برای فرایند بهبود وضعیت ادراکی ورود به شهر تهران از بخش جنوب شرقی
- ❖ بهبود وضعیت کاربری زمین متناسب با نقش ورودی محور و محدوده (ارائه طرح کاربری زمین دقیق و نوع فعالیت‌های پیشنهادی)
- ❖ بهبود وضعیت نظام دسترسی به محلات و کاربری‌های درشت‌دانه مجاور محور
- ❖ بهبود وضعیت دید و منظر شهری
- ❖ بهبود وضعیت زیست‌محیطی و آلودگی‌های محیطی
- ❖ بهبود وضعیت کالبدی-بصری (بدنه، نما، کف‌سازی و غیره)
- ❖ بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی بافت و ارزیابی اثرات اقتصادی-اجتماعی طرح بر بهره‌وران

اهداف خاص

- حذف کلیه فعالیت‌های غیرضروری (که ضرورتاً ملزم به عدم حضور در عرصه مبادی ورودی - خروجی شهر می‌باشند) و پیشنهاد حوزه‌های جانمایی جایگزین مناسب در همان عرصه‌ها و یا سایر کانون‌ها
- ارائه راهکارهای متناسب به منظور کنترل و هدایت جریان توسعه کالبدی - فضایی حوزه‌های ورودی - خروجی شهرها به منظور پرهیز از توسعه ناخواسته شهرها و دست‌اندازی به بستر پیرامونی شهر
- تناسب پیشنهادات ارائه‌شده با نظام مالکیت زمین (اراضی وقفی، نظامی و غیره)

۶- مبانی حقوقی (سند/اسناد فرادستی/سوابق و پیشینه موضوع)(حداکثر ۳۰۰ کلمه)



درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

- طرح جامع تهران
- طرح جامع حریم تهران
- طرح تفصیلی منطقه ۱۵
- ماده‌های ۴۵، ۴۳ و ۶۰ برنامه پنج‌ساله سوم توسعه شهر تهران
- ساماندهی مبادی ورودی جنوب شرق تهران-ورودی گرمسار-تهران
- مطالعه و تهیه طرح مفهومی مجموعه خدمات تعمیرگاهی (محور تهران-گرمسار در بزرگراه امام رضا)

۷- قلمرو سازمانی، محدوده مکانی و زمانی (حداکثر ۵۰ کلمه)

قلمرو سازمانی: شهرداری منطقه ۱۵ محدوده مکانی: سه‌راه سیمان تا میدان آقانور و میدان آقانور تا تقاطع خیابان خاوران و امام علی (ع)

محدوده زمانی: ۱۴۰۰-۱۴۰۱

۸- رئوس شرح خدمات

عنوان مرحله	مراحل
کلیات طرح <ul style="list-style-type: none"> • طرح مسئله • اهداف • ضرورت پژوهش • روش‌شناسی پژوهش 	مرحله اول
مطالعات نظری، تجارب جهانی و اسناد مرتبط <ul style="list-style-type: none"> • بررسی مبانی نظری مرتبط با ورودی شهرها • بررسی مبانی نظری مرتبط با فرایند برنامه‌ریزی و طراحی شهری خیابان • بررسی مبانی نظری مرتبط با ساماندهی کاربری‌های مزاحم به‌ویژه تعمیرگاه‌ها • بررسی تجارب داخلی و جهانی موفق برنامه‌ریزی و طراحی ورودی شهرها با تأکید بر کلان‌شهرها • بررسی تجارب داخلی و جهانی موفق ساماندهی کاربری‌های مزاحم به‌ویژه تعمیرگاه‌ها • بررسی اسناد فرادست، فرودست و مرتبط با ورودی‌های شهر تهران • بررسی اسناد فرادست، فرودست و مرتبط با منطقه ۱۵ • بررسی اسناد فرادست، فرودست و مرتبط با حریم منطقه ۱۵ • ارائه فرایند برنامه‌ریزی و طراحی 	مرحله دوم



درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

عنوان مرحله	مراحل
<p>شناخت نقش و جایگاه محدوده مورد مطالعه در شهر تهران و منطقه ۱۵ (حوزه‌های فراگیر و بلافصل)</p> <ul style="list-style-type: none"> • شناخت جایگاه ورودی جنوب شرقی تهران در نظام ورودی‌های شهر تهران • شناخت تاریخی ایجاد و رشد محدوده مورد مطالعه در بستر شهر • شناخت جایگاه ورودی جنوب شرقی تهران در ساختار فضایی شهر تهران و منطقه ۱۵ • شناخت مختصر سکونتگاه‌ها و فضاهاى عمده واقع در حوزه بلافصل محدوده مداخله 	مرحله سوم
<p>شناخت ورودی جنوب شرقی تهران (حوزه مداخله)</p> <ul style="list-style-type: none"> • تدقیق محدوده از نظر عمق بررسی به خصوص در بخش شمالی محور • سکانس بندی یا پهنه‌بندی حوزه مداخله و برداشت دقیق تمامی محدوده به تفکیک قطعات • شناخت نظام کالبدی-فضایی (بدنه، کف، خط آسمان و غیره) • شناخت وضعیت توپوگرافی زمین • شناخت نظام عملکردی و کاربری زمین • شناخت نظام حمل و نقل و دسترسی (محدود به ورودی و خروجی محلات و قطعات درشت‌دانه) • شناخت نظام بصری و منظر شهری • شناخت وضعیت مالکیت زمین • شناخت ویژگی‌های زیست‌محیطی و آلودگی‌های محیطی • شناخت مسائل کلی اجتماعی و اقتصادی بهره‌وران • شناخت اکوسیستم مدیریتی و سازمان‌های ذی‌نفع 	مرحله چهارم
<p>تجزیه و تحلیل</p> <ul style="list-style-type: none"> • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) در نظام کالبدی-فضایی • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) وضعیت توپوگرافی زمین • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) در نظام عملکردی و کاربری زمین • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) در نظام حمل و نقل و دسترسی (محدود به ورودی و خروجی محلات و قطعات درشت‌دانه) • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) در نظام بصری و منظر شهری • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) در زمینه مالکیت زمین • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) در نظام زیست‌محیطی و آلودگی‌های محیطی • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) در ارتباط با وضعیت اجتماعی و اقتصادی بهره‌وران • تجزیه و تحلیل (شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌ها) در ارتباط با اکوسیستم مدیریتی و سازمان‌های ذی‌نفع 	مرحله پنجم
<p>ارائه برنامه‌ها و راهکارهای اجرایی</p> <ul style="list-style-type: none"> • ارائه چشم‌انداز، اهداف، راهبردها و سیاست‌های ساماندهی ورودی تهران از سمت جنوب شرقی 	مرحله ششم



درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

عنوان مرحله	مراحل
<ul style="list-style-type: none"> ارائه ایده محوری طراحی ورودی شهر تهران از سمت جنوب شرقی ارائه پیشنهادات اساسی و محرک توسعه در حوزه مداخله ارائه پیشنهادات حل تمامی مسائل و مشکلات در زمینه‌های مختلف تحلیل شده ارائه راهنماها و ضوابط کنترل و مدیریت فضا گونه‌بندی و اولویت‌بندی اقدامات اجرایی ارائه برنامه عملیاتی 	
<p>ارزیابی پیش از اجرا و تحقق‌پذیری</p> <ul style="list-style-type: none"> ارزیابی اثرات اقتصادی طرح ارائه‌شده بر روی بهره‌وران و اجتماع محلی ارزیابی اثرات اجتماعی طرح ارائه‌شده بر روی بهره‌وران و اجتماع محلی ارائه تمهیدات لازم برای اجرایی شدن هر یک از اقدامات پیشنهادی ارائه تقسیم‌کار مدیریتی 	مرحله هفتم

ملاحظه: بدیهی است رئوس شرح خدمات به‌صورت اولیه تهیه و تدوین شده است و مجریان محترم باید در پیشنهادهای فنی (پروپوزال)، شرح خدمات را با به‌کارگیری تخصص، خلاقیت و نوآوری خود بسط و تدقیق نمایند.

۹- کاربست

<ul style="list-style-type: none"> ارائه سند مسئله شناسی ورودی جنوب شرقی تهران ارائه سند مطالعات نظری، تجارب جهانی و اسناد فرادست ارائه سند شناخت نقش و جایگاه ورودی جنوب شرقی تهران در حوزه‌های فراگیر و بلافصل ارائه سند شناخت ورودی جنوب شرقی تهران (حوزه مداخله) ارائه سند تجزیه و تحلیل ورودی جنوب شرقی تهران (حوزه مداخله) ارائه سند برنامه‌ها و راهکارهای اجرایی در قالب نقشه، طرح‌های سه‌بعدی، راهنماها، ضوابط و مقررات سند ارزیابی پیش از اجرا و تحقق‌پذیری ارائه برنامه عملیاتی ارائه گزارش مدیریتی
--



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

۱۰- برآورد مدت زمان انجام پروژه ۸ (ماه)

مرحل	عنوان مرحله	مدت زمان انجام مرحله (ماه)	وزن هر مرحله نسبت به کل پروژه (درصد)
مرحله اول	کلیات طرح	۰,۵	۵
مرحله دوم	مطالعات نظری، تجارب جهانی و اسناد مرتبط	۱	۱۰
مرحله سوم	شناخت نقش و جایگاه ورودی جنوب غربی تهران در حوزه‌های فراگیر و بلافصل	۰,۵	۱۰
مرحله چهارم	شناخت حوزه مداخله	۲	۱۰
مرحله پنجم	تجزیه و تحلیل حوزه مداخله	۱,۵	۱۵
مرحله ششم	ارائه برنامه‌ها و راهکارهای اجرایی	۱,۵	۱۵
مرحله هفتم	ارزیابی پیش از اجرا و تحقق‌پذیری	۱	۳۵

۱۱- حداقل تخصص‌ها و تجربیات مورد انتظار

مشاور دارای رتبه (۱، ۲، ۳) شهرسازی یا طراحی شهری

تخصص‌های قطعی مورد نیاز: برنامه‌ریزی شهری (حداقل ۲ نفر)، طراحی شهری (حداقل ۲ نفر)

سایر تخصص‌های مورد نیاز: حمل و نقل و ترافیک، معماری، محیط‌زیست، علوم اجتماعی و جامعه‌شناسی، اقتصاد، مدیریت شهری،

معماری منظر، GIS



درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

۱۲- برآورد کل هزینه‌های انجام پروژه: ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل پانصد میلیون تومان

ردیف	نوع مسئولیت	مدرک تحصیلی	تخصص
۱	مدیر پروژه	دکتری	شهرسازی
۲	همکار	کارشناس ارشد	طراحی شهری
۳	همکار	کارشناس ارشد	طراحی شهری
۴	همکار	کارشناس ارشد	برنامه ریزی شهری
۵	همکار	کارشناس ارشد	شهرسازی
۶	همکار	کارشناس ارشد	شهرسازی
۸	همکار	کارشناس ارشد	معماری
۹	همکار	کارشناس ارشد	معماری
۱۰	همکار	کارشناس ارشد	معماری منظر
۱۱	همکار	کارشناس ارشد	معماری منظر
۱۲	همکار	کارشناس ارشد	جامعه‌شناسی
۱۳	همکار	کارشناس ارشد	کارشناس حمل و نقل
۱۴	همکار	کارشناس ارشد	کارشناس محیط‌زیست
۱۵	همکار	کارشناس ارشد	اقتصاد
۱۶	همکار	کارشناس ارشد	مدیریت شهری
۱۷	همکار	کارشناسی	GIS
مجموع			

۱۳- اسناد و مدارک پیشنهادی جهت استفاده در تنظیم پروپوزال

- طرح جامع تهران
- طرح جامع حریم تهران
- طرح تفصیلی منطقه ۱۵
- ماده‌های ۴۵، ۴۳ و ۶۰ برنامه پنج‌ساله سوم توسعه شهر تهران
- ساماندهی مبادی ورودی جنوب شرق تهران-ورودی گرمسار- تهران
- مطالعه و تهیه طرح مفهومی مجموعه خدمات تعمیرگاهی (محور تهران- گرمسار در بزرگراه امام رضا)
- تدوین راهبردهای طراحی مبادی ورودی شهرها با رویکرد کیفیات ادراکی-بصری (نمونه مورد مطالعه: ورودی جنوب شرقی کلان‌شهر تهران). نویسندگان: عبدالهادی دانشپور، مهدی ماستیانی



درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد فرم: FR11/02

تاریخ ابلاغ فرم: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

- طراحی فضای ورودی شهرها براساس مؤلفه‌های پایداری. نویسندگان: دکتر محمدرضا نقصان محمدی، پریسا ریسمان‌باف
- طراحی ورودی شهرها با رویکرد سکانس بندی عرصه ورودی شهر (نمونه موردی: ورودی قزوین)، نویسندگان سید محمدرضا خطیبی، سمانه رضایی
- نقش مؤلفه‌های طبیعی در ایجاد هویت شهری (نمونه موردی: شهر بابک). نویسنده: امینه زینلی قطب‌آبادی
- بررسی ویژگی‌های فضای ورودی به‌عنوان مفصل و حریم بصری در عرصه‌های عمومی مجاور، نمونه موردی: بندر لافت. نویسندگان: مهران علی‌الحسابی، ابوالفضل قربانی

با توجه به پیچیدگی نظام مالکیت اراضی در حوزه مداخله و بلافصل، شهرداری منطقه ۱۵ موظف است تا نقشه مالکیت اراضی (به‌ویژه اراضی عمده) و نقشه به‌روزرسانی شده دارای حد مشخص قطعات را در اختیار مشاور تهیه کننده طرح قرار دهد و در صورت نیاز به برگزاری جلسه با بهره‌وران دولتی مقدمات برگزاری جلسه را در مکان مشخص فراهم سازد.