



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت نوسازی و توسعه محلی

دفتر
توسعه
محله‌ای





سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت نوسازی و توسعه محلی

دفتر
توسعه
محله‌ای



بافت فرسوده محله فرحزاد

دفتر توسعه محله فرحزاد

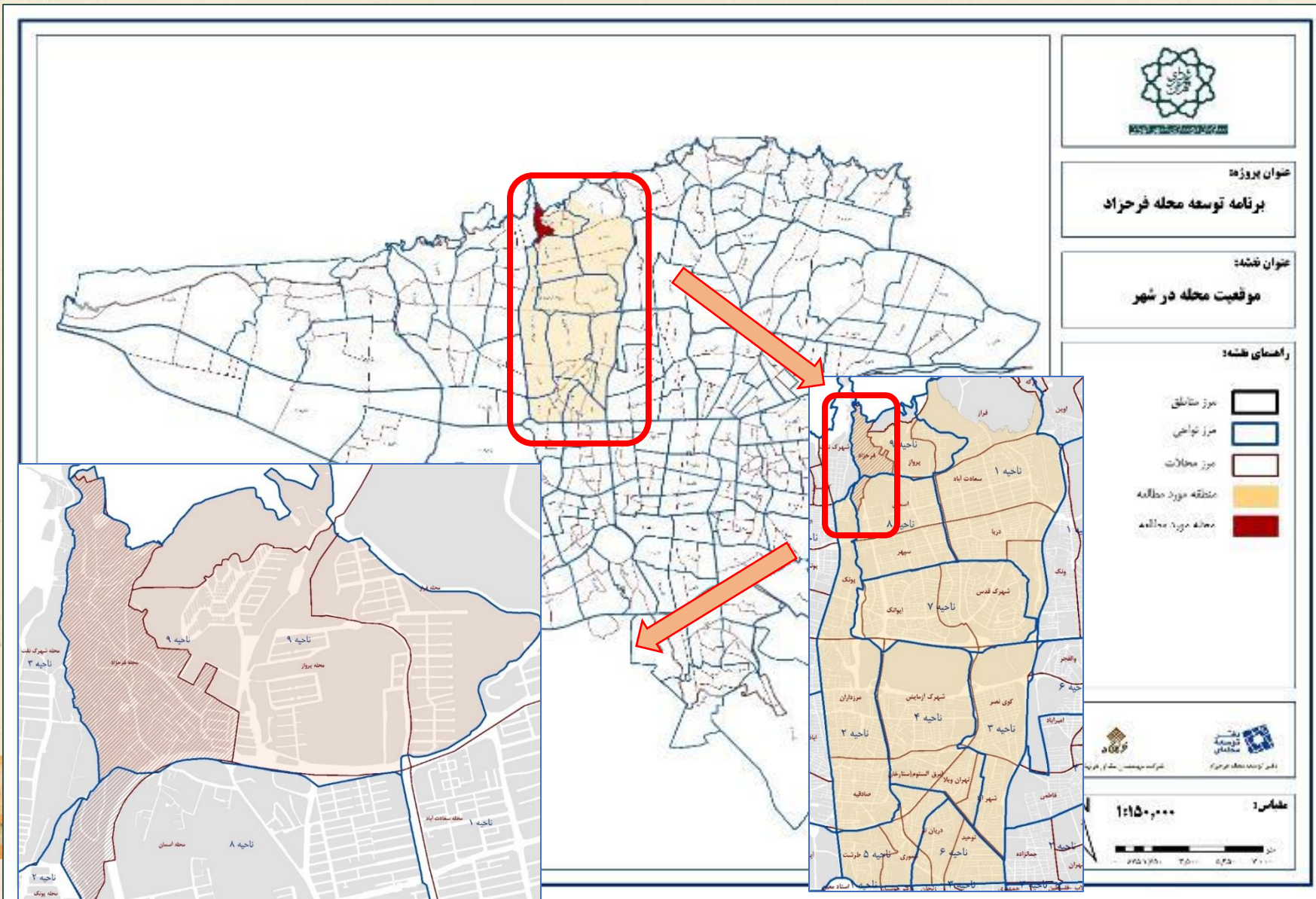
۱۳۹۹-۱۴۰۳

شرکت باستان پژوهان البرز



۱- معرفی محله فرحزاد

محله فرحزاد با مساحت حدود ۲۱۲ هکتار در شرق رود دره فرحزاد در ناحیه ۹ از منطقه ۲ شهر تهران واقع شده است. این محله مطابق سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیتی در حدود ۱۵۴۸۵ نفر داشته که به دلیل رشد منفی جمعیت در این محدوده در سال ۱۴۰۰ به ۱۳۶۴۳ تقلیل یافته است. در حال حاضر بخش عمده‌ای از این جمعیت در محدوده‌های فرسوده مستقر هستند. از سوی دیگر قسمت عمده‌ای از بافت شهری محدوده فرحزاد شامل سکونتگاه‌های غیررسمی است.

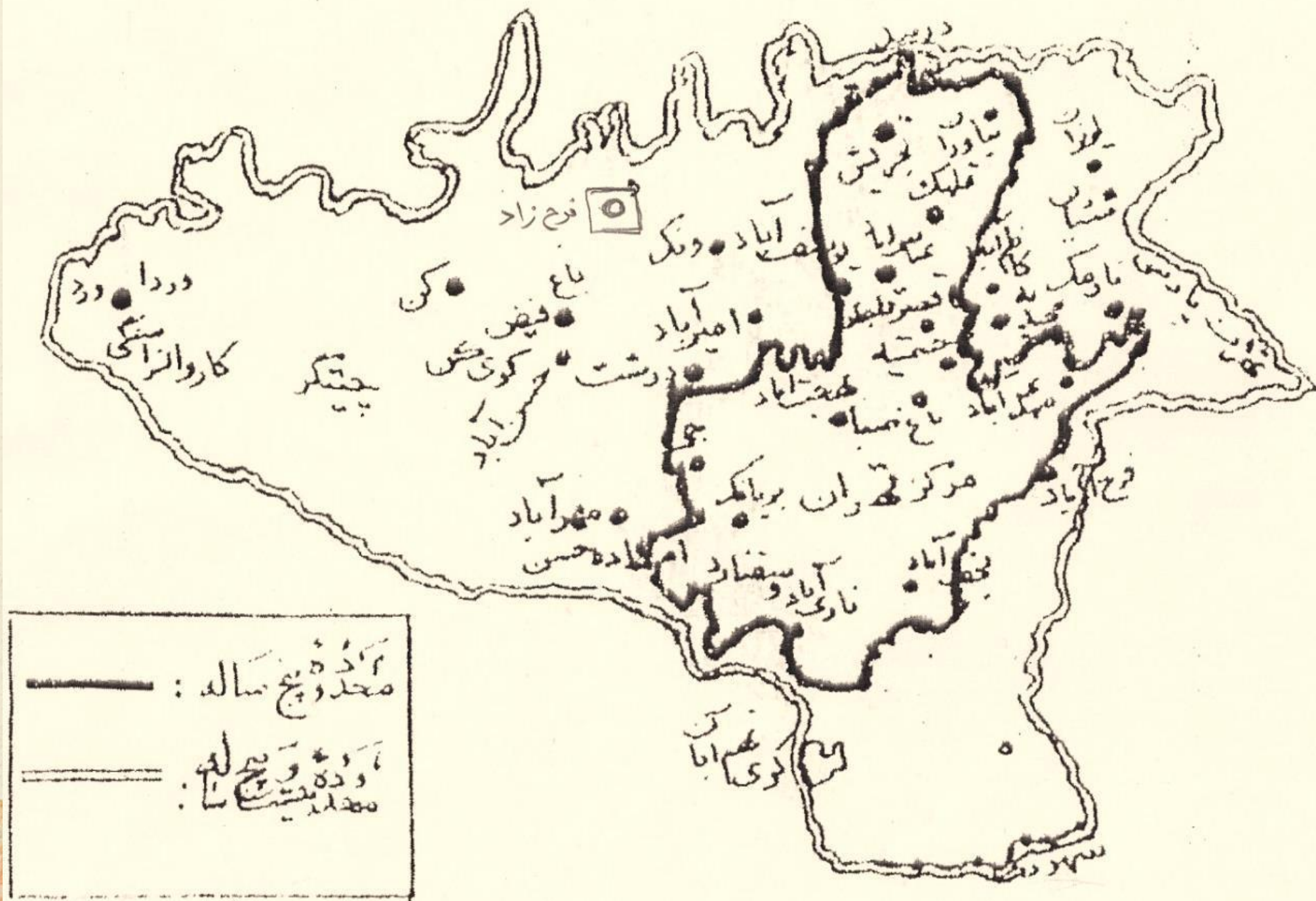




سابقه تاریخی روستای «فرحزاد» به حدود ۱۵۰۰ سال پیش بر می‌گردد که در کنار دره و رودخانه فرحزاد شکل گرفته‌است. شهرت این روستا از دوران صفویه آغاز شده و کهن‌ترین بناهای تاریخی روستا به بقعه‌های دو امامزاده صالح و امامزاده ابوطالب تعلق دارد که در دوران صفویه پایه‌گذاری شده‌است. در دوره‌ی قاجاریه با انتخاب شهر تهران به عنوان پایتخت کشور، روستاهای شمال تهران از جمله فرحزاد از نظر اقتصاد کشاورزی و نقش بیلاقی اهمیت بیشتری پیدا کردند. در آن دوره روستای فرحزاد به دلیل موقعیت بیلاقی و قرارگیری بر سر راه امامزاده داوود داشت، توتستان‌های پربار بسیار مشهور شد. می‌گویند ضرب‌المثل معروف «بگویی ف می‌گم فرحزاد» از همین شهرت روستای فرحزاد ریشه گرفته‌است. در آن دوران روستای فرحزاد در ۱۲ کیلومتری تهران قدیم میان تجریش و کن قرار داشته‌است. در اواخر دوره‌ی قاجار «مستوفی الممالک» از رجال قدرتمند آن زمان که مالک بسیاری از روستاهای شمال غرب تهران بود، این ده را نیز خرید و قنات تازه‌ای برای آن حفر کرد و سبب آبادانی بیشتر آن شد. درباره‌ی نام «فرحزاد» نیز نوشته‌اند که در اصل «فره‌زاد» یعنی مکان باشکوه بوده و بعدها به فرحزاد یعنی مکان خوش و خرم تبدیل شده‌است.

بنای امامزاده صالح فرحزاد در سال ۹۸۶ هجری قمری یعنی سال دوم سلطنت سلطان محمد صفوی، پدر شاه عباس اول ساخته‌شده و نسب صاحب مرقد که در زیارت نامه ذکر شده او را پسر امام زین العابدین (ع) معرفی می‌کند. امامزاده دیگری در آخرین حد شمالی فرحزاد قرار دارد که امامزاده ابوطالب خوانده می‌شود. بخشی از ساختمان این امامزاده مربوط به دوره فتحعلی شاه و محمد شاه و بخش دیگری از آن متعلق به دوره‌ی ناصرالدین شاه است. همچنین باید به «زورخانه فرحزاد» اشاره کرد به سابقه ۸۰ ساله داشته و از عناصر هویتی و فضای عمومی با هویت این روستا است.







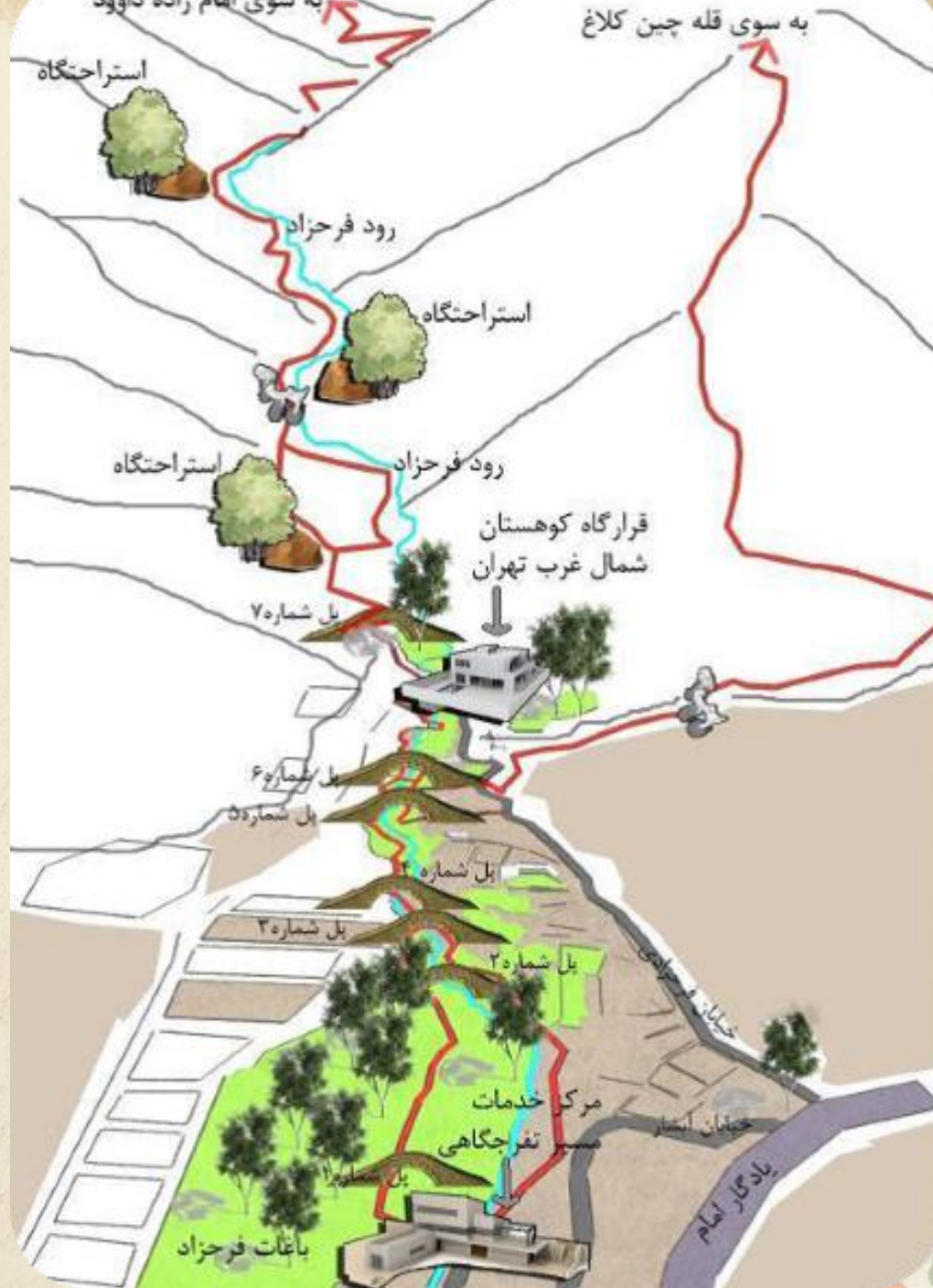
فرحزاد به عنوان یکی از دره های اصلی که جریان آب رود دره های پایتخت را هدایت می کند با وسعتی معادل ۳۱۰۰ هکتار به صورت حوزه ای، باریک و نسبتاً پرشیب است؛ به طوری که میانگین شیب دره از یونجه زار تا باغ فیض حدود ۸.۵ درصد اندازه گیری شده است. بر پایه اطلاعات موجود رودخانه فرحزاد، با سطح آبریزی حدود ۱۱.۱ کیلومتر مربع سالیانه حدود ۸ میلیون مترمکعب آورد دارد. رودخانه فرحزاد از ارتفاع ۳۴۱۰ متری جریان یافته و در دامنه جنوبی البرز و در شمال غرب شهر تهران واقع شده و در مسیر خود از روستاهای فرحزاد و پونک می گذرد. در ادامه مسیر در منطقه صادقیه از طریق مسیل بلوار مهتاب به مسیل اصلی غرب تهران پیوسته و راهی رودخانه کن می شود. ویژگی فیزیکی آن مساحت ۴۰.۵ کیلومتر مربع، محیط ۳۹.۵ کیلومتر و طول آبراهه اصلی ۱۸.۷۵ کیلومتر می باشد.

در حال حاضر محیط طبیعی رودخانه فرحزاد، درختان و بستر رودخانه به علت رها شدگی و تجمع زباله و نخاله و عدم رسیدگی و ایاری درختان در معرض خطر جدی قرار گرفته است.

محدوده محله فرحزاد به واسطه شبکه معابر ارگانیک و نفوذناپذیر، فاقد سیستم به هم پیوسته دفع آب های سطحی است و هدایت آب های سطحی و رواناب حاصل از بارندگی به صورت سنتی و تحت نیروی ثقل در راستای شیب و در مسیر آبروهای باریک وسط خیابان ها و کوچه ها صورت می گیرد و سیستم فاضلاب آن نیز به مانند سایر محلات تهران - که هنوز به سیستم فاضلاب شهری متصل نشده اند - دارای چاه جذبی است و در بسیاری از نقاط - که البته با این شاخصه دارای پراکنش متمرکزی نیست - حتی آب حاصل از شست و شوهای خانگی (فاضلاب) وارد روان آب ها می شود که در پایین آمدن سطح بهداشت محله نیز تأثیر گذار است.

در گذشته اقتصاد روستای فرحزاد بر مبنای کشاورزی و باغداری بوده که به علت برخورداری از هوای مطلوب به عنوان بیلاقی در حومه شمالی تهران و استراحتگاهی در جاده امامزاده داوود نیز شناخته می شده است. از این رو تأمین آب در این روستا بسیار پراهمیت به شمار رفته و رشته قنوات متعددی در پیوند با رودخانه شکل گرفته است. این در حالی است که به علت کم رنگ شدن باغداری و ساخت و سازهای متعدد، نقش این قنوات در فراهم آوری آب کاهش یافته و کارکرد خود (به ویژه به سبب آلودگی های ناشی از اختلاط با فاضلاب) را تا حد زیادی از دست داده است. همچنین باغات و توستان های قدیمی فرحزاد نیز در معرض نابودی، تفکیک و ساخت و سازهای غیرمجاز قرار گرفته اند.

علاوه بر موارد ذکر شده، الودگی ناشی از تجمع زباله و نخاله در نقاط مختلف از سطح محله نیز از مشکلات مستمر و روزمره محله به شمار می رود.



مسیر فرحزاد تا امامزاده داوود

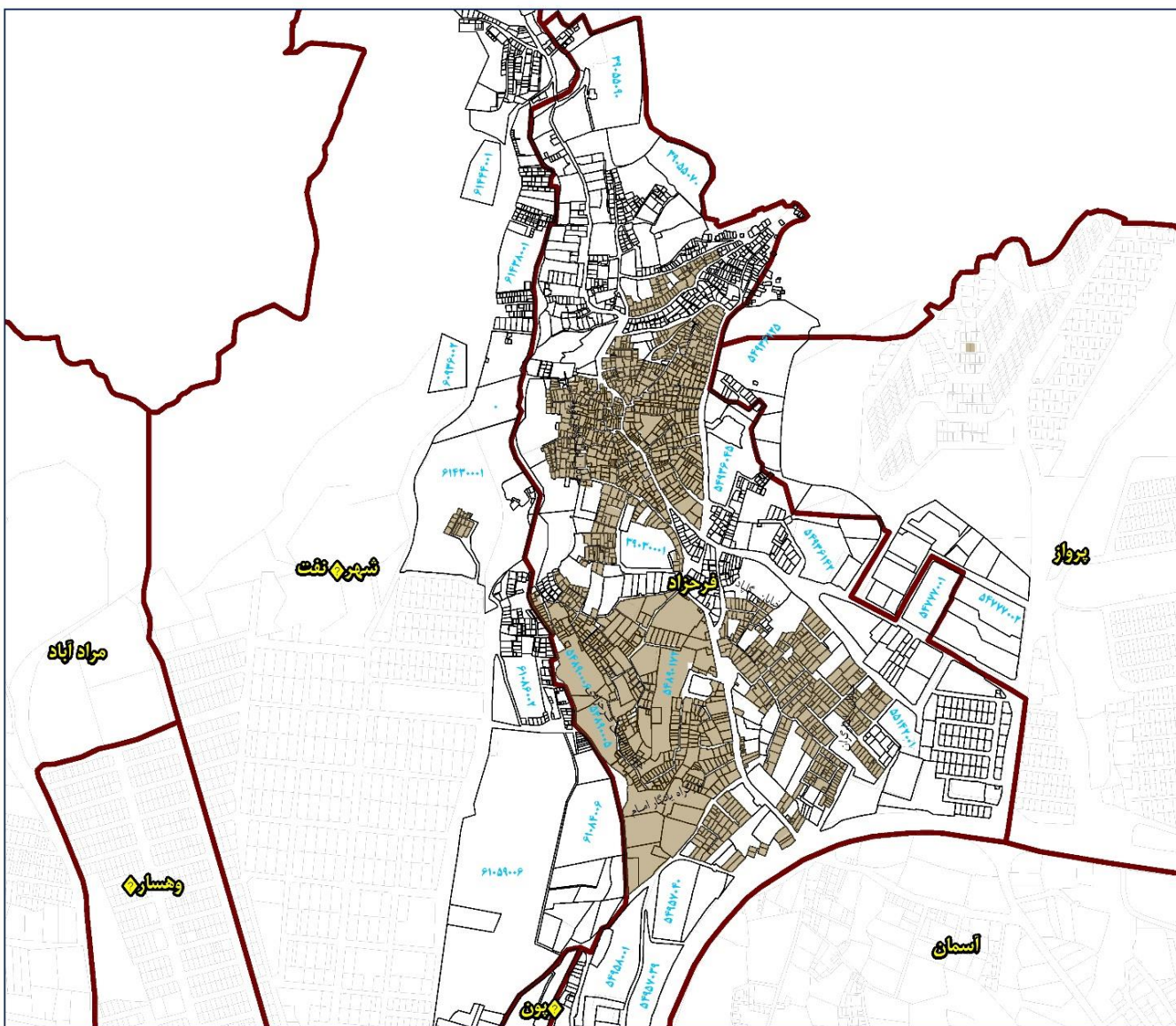


دفتر
توسعه
محله‌ای



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت نوسازی و توسعه محلی

بافت فرسوده محله فرحزاد



سازمان نوسازی شهر تهران

عنوان پروژه:

برنامه توسعه محله فرحزاد

عنوان نقشه:

بافت فرسوده محله فرحزاد

راهنمای نقشه:

بافت فرسوده

مرز محلات



دفتر توسعه محله فرحزاد



مقیاس: ۱:۷,۰۰۰

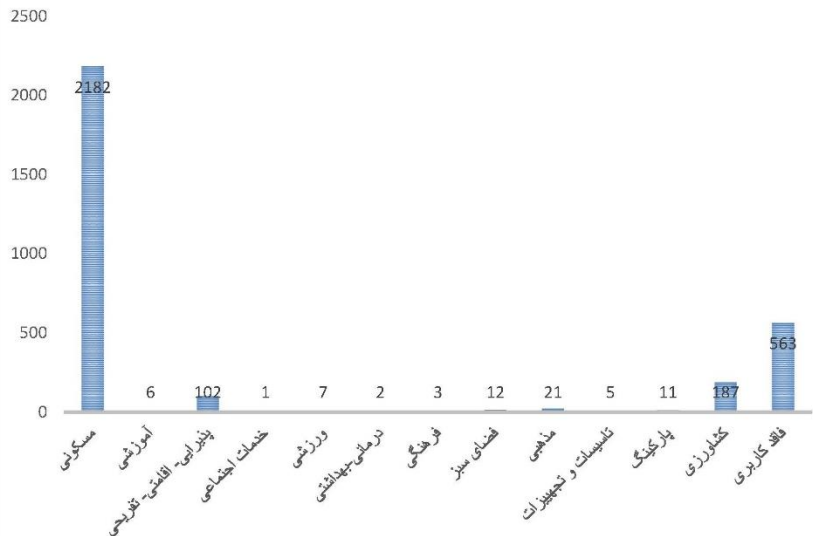
منطقه	مساحت (هکتار)
کل	۴۷۰۰
بافت فرسوده	۵۸
محله	مساحت (هکتار)
کل	۲۱۲
بافت فرسوده	۲۶

محله فرحزاد		بافت فرسوده محله فرحزاد	
تعداد قطعه	مساحت (مترمربع)	تعداد قطعه	مساحت (مترمربع)
۳۱۰۲	۲۱۱۵۲۴۱	۱۷۵۱	۲۵۸۳۳۱

- تمرکز بافت فرسوده در بخش میانی محله
- این محدوده بالاترین درصد فرسودگی را در منطقه ۲ داراست.
- وجود مسائل و مشکلات بافت‌های فرسوده در محله؛ نظیر معابر کم‌عرض و نفوذناپذیر، وجود تیرهای برق مانع تردد و امداد رسانی، عدم امکان خدمات‌رسانی مطلوب به بافت و ...

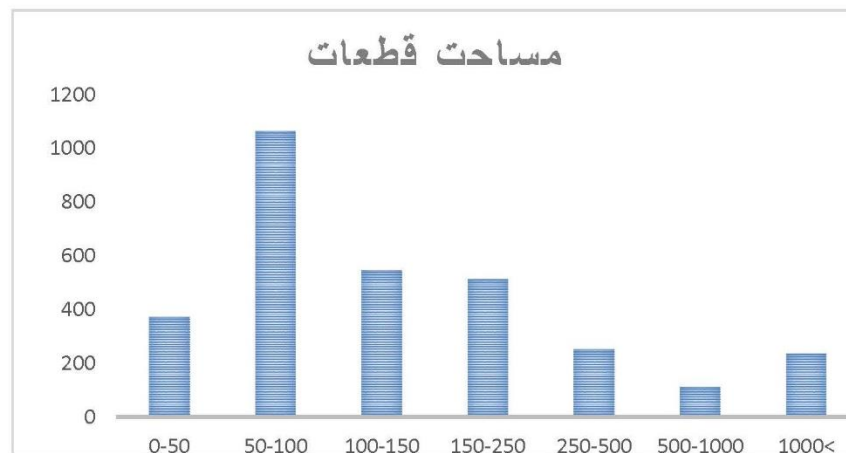


کاربری

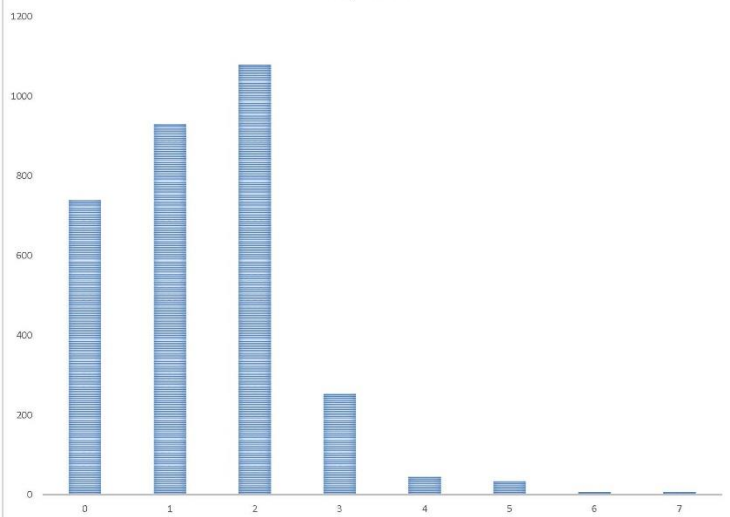


آمار کلی مشخصات کالبدی قطعات فرحزاد

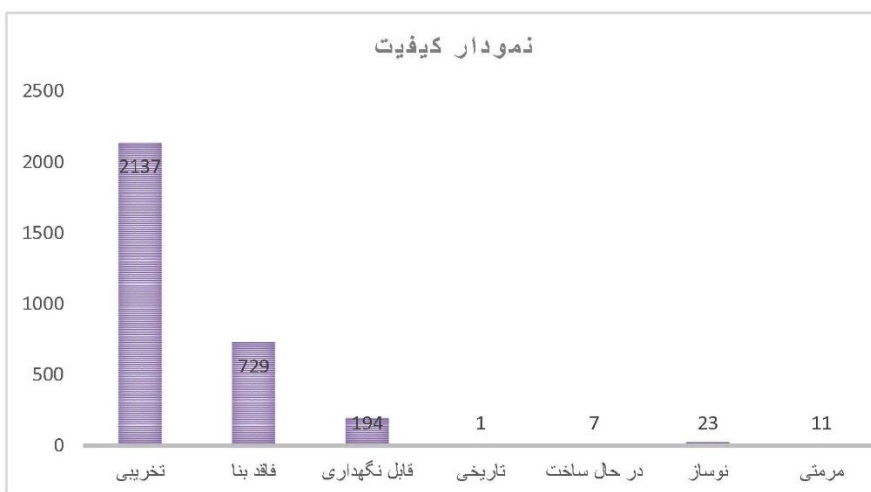
مساحت قطعات



تعداد طبقات



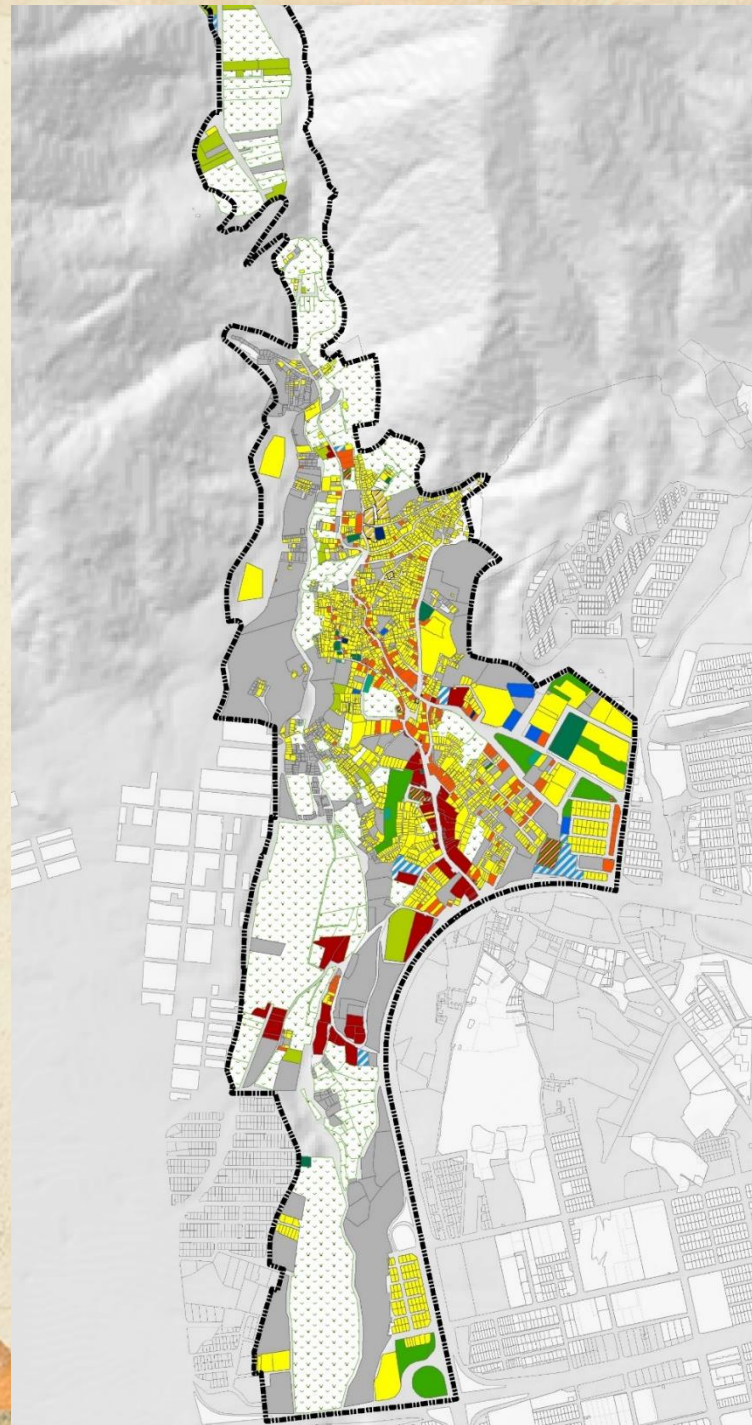
نمودار کیفیت





سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت نوسازی و توسعه محلی

دفتر
توسعه
محله‌ای



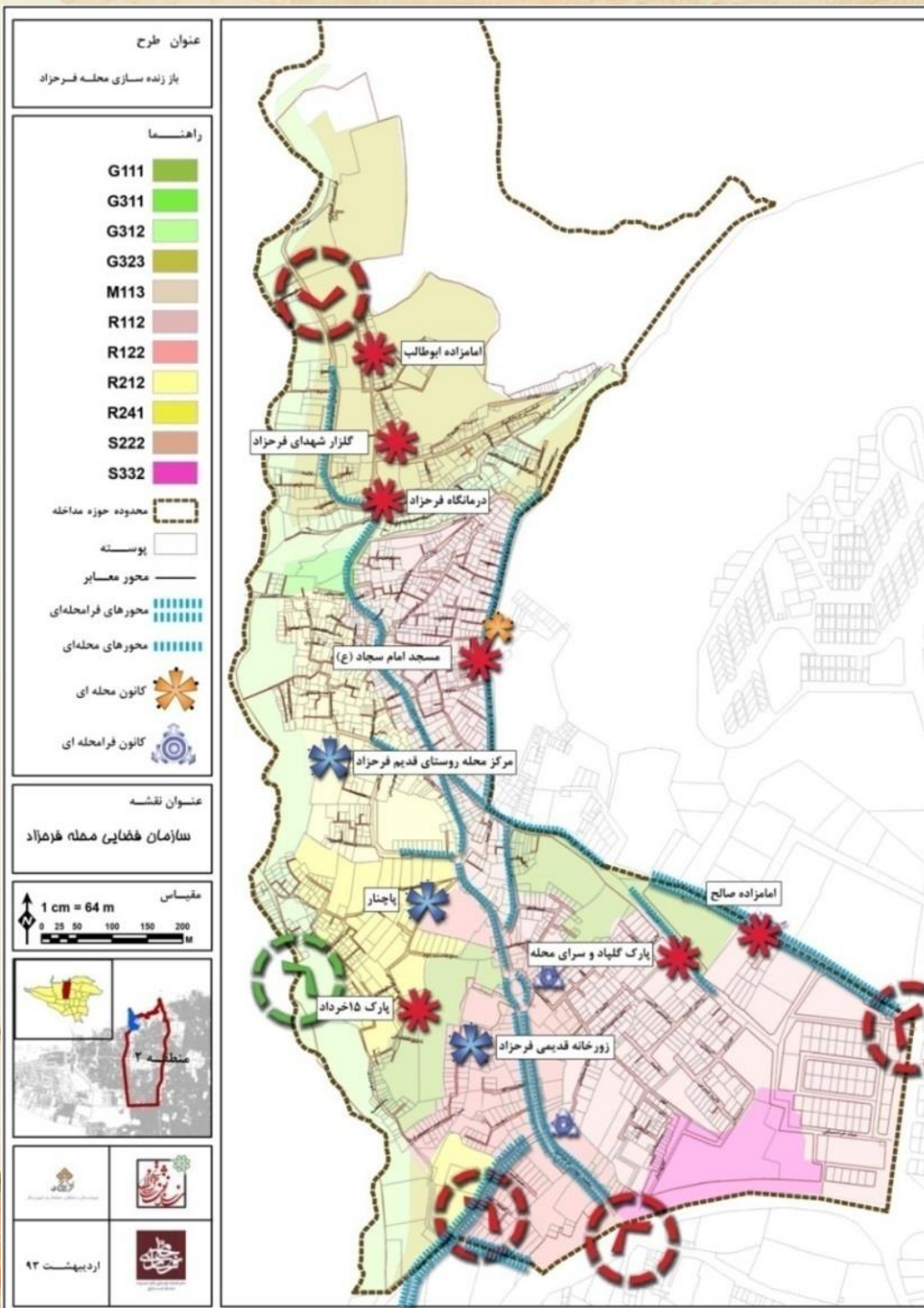
نظام کاربری محله فرحزاد

کاربری وضع موجود	مساحت/متر مربع	سرانه	درصد
مسکونی	۳۸۹۵۰۱۸۷	۲۲۰۱	۲۲.۲۱
مسکونی تجاری	۴۵۱۶۱.۵۱	۲.۵۵	۲.۵۸
تجاری	۵۵۹۰۲۶	۳.۱۶	۳.۱۹
آموزشی	۹۰۲۰.۱۳	۰.۵۱	۰.۵۱
اداری	۰	۰.۰۰	۰.۰۰
ورزشی	۶۹۲۲۰.۸	۰.۳۹	۰.۳۹
درمانی	۱۵۰۷.۵۶	۰.۰۹	۰.۰۹
فرهنگی	۲۴۶۲.۹۱	۰.۱۴	۰.۱۴
فضای سبز	۴۳۳۵۱.۱۶	۲.۴۵	۲.۴۷
مذهبی	۱۳۲۷۸.۳۸	۰.۷۵	۰.۷۶
کشاورزی و باغات	۶۲۶۲۲۹.۴۶	۳۵.۳۹	۳۵.۷۱
تاسیسات و تجهیزات	۵۹۱۲.۱	۰.۳۳	۰.۳۴
حمل و نقل و انبارداری	۱۴۹۶۶.۹۲	۰.۸۵	۰.۸۵
زمین بایر	۴۵۸۴۱۶۶۹	۲۵.۹۱	۲۶.۱۴
معابر	۱۲۶۰۴۴.۰۲	۷.۱۲	۷.۱۹
جمع کل	۱۷۵۳۵۱۵.۸۸	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰

مشاغل موجود	سبقه تاریخی	ظرفیت توسعه اقتصاد محلی	نقش در چرخه اقتصادی
باغداری	*	باغات خوراکی خصوصی و یا باغات مشارکتی	تولیدکننده و عرضه کننده
کشاورزی و دامداری (محدود)	*	مزرعه شهری و باغچه های مشارکتی	تولیدکننده و عرضه کننده
کارگری		نیروی کار در مشاغل ایجاد شده	نیروی کار
رستوران‌داری	* قهوه خانه	رستوران ارگانیک	مصرف کننده
مشاغل خانگی (پاک کردن باقالی و سبزیجات و ...)		توانمندسازی اقتصادی و اجتماعی	تولیدکننده و عرضه کننده (بسته بندی و عرضه محصولات)
راننده یا پیک موتوری	*چاپار‌داری	توانمندسازی اقتصادی و اجتماعی	حمل و نقل و توزیع کننده



سازمان فضایی موجود محله فرحزاد



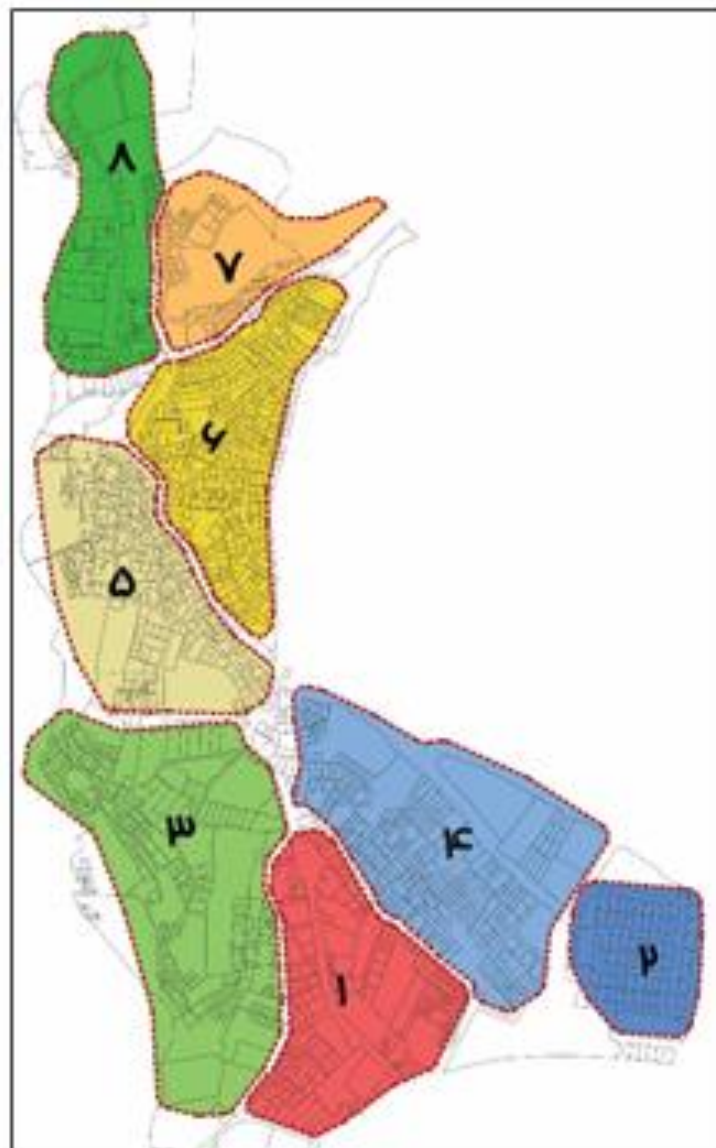
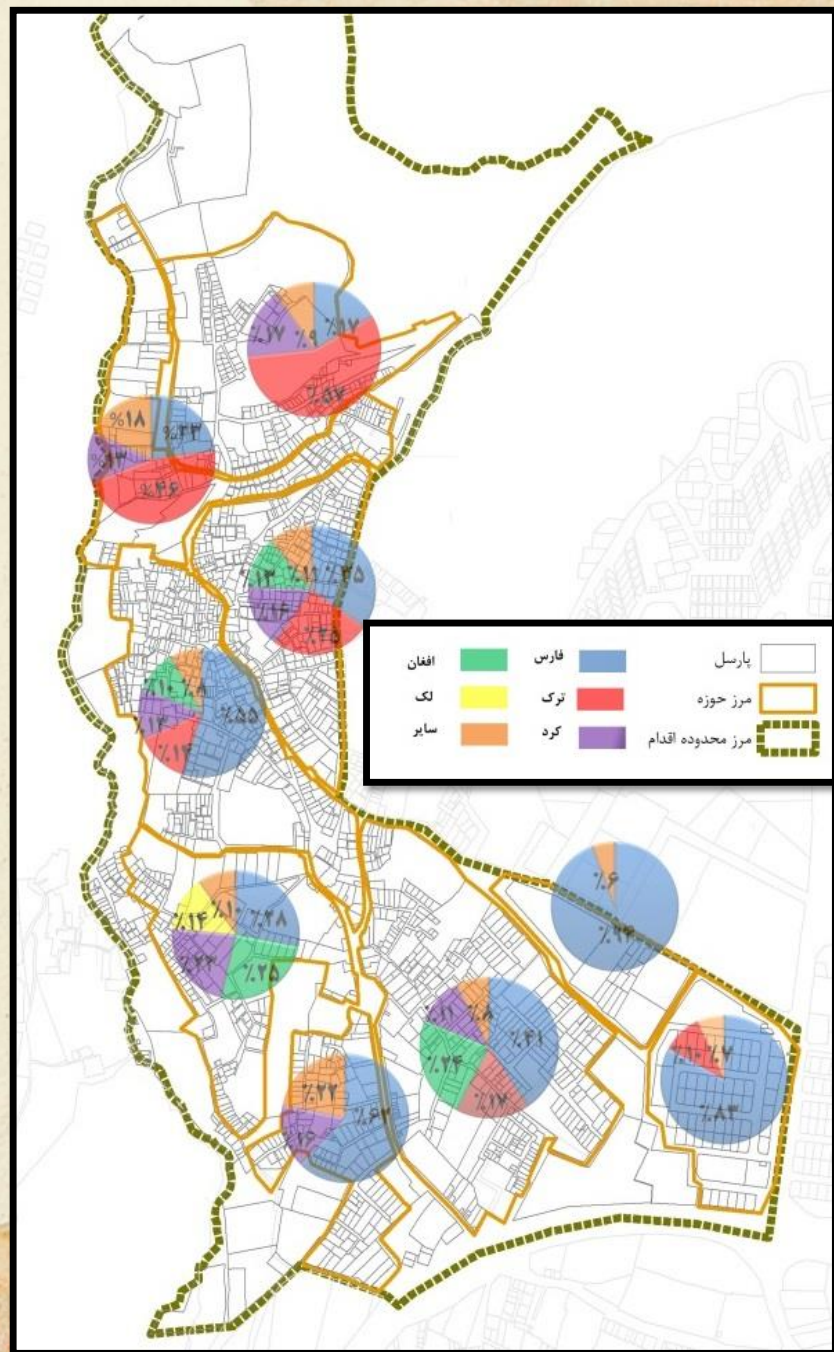


• بررسی سبک زندگی ساکنان محله

- در خصوص سبک زندگی در محله فرحزاد می‌توان به چند نکته اشاره کرد:
- فرحزاد در گذشته روستا بوده است و شغل غالب مردم کشاورزی، باغداری و دامداری بوده است. هنوز هم بخش قابل توجهی از جمعیت محله ریشه‌های اصالت خود را در همان روستای قدیم فرحزاد گره زده‌اند و علی‌رغم ادغام در شهر تهران هنوز رگه‌های رفتاری و نگرشی برگرفته از فرهنگ روستایی خود را دارند که گه‌گاه تجلی آن قابل مشاهده است. هنوز هم می‌توان همبستگی را در بین مردم حس کرد.
- بخش قابل توجهی از جمعیت نیز اغلب از شهرهای کوچک و یا از روستا به محله مهاجرت کرده‌اند و این‌ها با اسکان در کنار یکدیگر در قسمتی از محله بیشتر فرهنگ خود را حفظ کرده‌اند تا اینکه از فرهنگ شهر بزرگ متأثر شده باشند.
- علاقه به درخت، گل و گیاه گویا در ضمیر ناخودآگاهشان حک شده است و تا آنجا که برایشان مقدور باشد در جهت تأمین این نیاز حرکت می‌کنند. حتی از جمله دلایل اصلی انتخاب محله برای سکونت، آب‌وهوای آن است که بسیار مطلوب و مناسب برای پرورش گیاهان است.
- زمین برای مردم محله بسیار اهمیت دارد. در بسیاری موارد مشکلات مانع آن شده است که مردم بناهای قدیمی خود را تخریب کنند و ساختمان نوسازی بجای آن بنا کنند اما در موارد بسیاری هم ترجیح مردم آن است که در یک خانه دربست و با استقلال عمل بالا زندگی کنند و به اصطلاح پایشان روی زمین باشد تا روی هوا. از جمله دلایلی هم که میزان تمایل برای آپارتمان نشینی در محله پایین است نیز همین موضوع است.
- در موضوع تعاملات جمعی بسیار شبیه جوامع ملوک الطوائفی عمل می‌کنند. در بین قومیت‌ها و هم‌ولایتی‌های موجود در محله به سختی حرکتی مشترک و جمعی منسجم در راستای هدفی مشترک - که منافع طرفین را دنبال می‌کند - شکل می‌گیرد اما در مقابل دشمن بیرونی و مشترک (در اینجا بیشتر سیستم مدیریت شهری) به راحتی در کنار هم قرار می‌گیرند و از حق خود دفاع می‌کنند



پراکنش قومیتها و زیر محله های محله فرحزاد



زیر محله های فرحزاد







اقدامات و برنامه های

دفتر توسعه محله





تهیه سند توسعه محله



فرآیند انجام سند توسعه





❖ شناسایی اهداف، راهبردها و سیاست‌های توسعه محله

هدف	عنوان راهبرد	توضیح راهبرد	سیاست
۱- ارتقا کیفیت محیطی روددره فرحزاد	۱- ارتقا ایمنی و امنیت رود-دره فرحزاد	ارتقا ایمنی و امنیت رود-دره به منظور بهبود امنیت روددره و ارتقای جایگاه آن به عنوان مقصدی گردشگری	رفع آسیب‌های اجتماعی
			فعال‌سازی رود-دره با تعریف برنامه‌های مشارکتی
			ایجاد نقاط امن قابل استفاده در مواقع بحران
	۲- ساماندهی زیست محیطی روددره	ساماندهی زیست محیطی رود-دره به منظور بهبود وضعیت زیست محیطی و ارتقای جایگاه آن به عنوان مقصدی گردشگری	تعیین تلکیف اراضی رهاشده
۲- توسعه اقتصاد محلی - گردشگری	۳- ارتقا وضعیت اقتصادی و معیشتی و تفریحی	توسعه اقتصاد محلی - گردشگری با ارتقا وضعیت اقتصادی و معیشتی و تفریحی	رونق گردشگری در محله
			پویایی اقتصاد محلی - گردشگری
			توانمندسازی زنان خوداشتغال جهت عرضه محصولات تولیدی
۳- توسعه اجتماعی محله فرحزاد	۴- توانمندسازی اجتماعی - فرهنگی	توسعه اجتماعی محله با توانمندسازی اجتماعی - فرهنگی	توانمندسازی در حوزه رفع آسیب‌های اجتماعی
			افزایش تعامل میان قومیت‌ها
			هم‌افزایی سمن‌های محلی
	۵- نهادسازی	توسعه اجتماعی محله فرحزاد با نهادسازی	تقویت مطالبه‌گری
۴- نوسازی کالبدی	۶- نوسازی با الگوی مشارکتی	توسعه نوسازی کالبدی از طریق مشارکت اهالی و مدیریت شهری	آگاهی بخشی و مطالبه‌گری



❖ اقدامات برنامه توسعه محله

مساله (براساس اولویت بندی گام اول)	هدف (متناظر با حل مساله شناسایی شده)	راهبرد (جهت تحقق هدف)	شاخص / سنجه / معیار تاثیر (متاثر از تحقق راهبرد)	سیاست (در جهت تحقق راهبرد)	بلند مدت (۳-۵ سال)	میان مدت (۱-۳ سال)	کوتاه مدت (کمتر از یک سال)	
کمبود خدمات و تسهیلات	ارتقا کیفیت سکونت	توسعه زیرساخت های محله	سرانه خدمات آموزشی محلی/پخشایش عادلانه خدمات مسکونی	تأمین سرانه خدمات آموزشی	احداث و بهره برداری مجتمع آموزشی	تعیین مالکیت و تملک پارسل های جانمایی شده	جانمایی جهت احداث مجتمع آموزشی در بافت محله امکان سنجی تامین خدمات آموزشی در کد نوسازی ۵۴۹۳۶۱۳۸-۵۵۱۴۱۰۰۳-۵۴۸۷۹۰۱۹-۳۹۰۲۷۰۶۸ ۵۴۸۹۰۰۷۴-۵۴۹۳۶۱۳۹-۵۴۹۳۶۱۴۱	
			تراکم فضاهای جمعی در محله/سرزندگی محیطی	تأمین سرانه خدمات فرهنگی	احداث و بهره برداری بهره برداري از مجموعه فرهنگی - خدماتی	تهیه و تصویب طرح مجموعه فرهنگی - خدماتی تدوین بسته سرمایه گذاری و جذب سرمایه گذار و انعقاد قرارداد	جانمایی و تدقیق محدوده احداث طرح مجموعه فرهنگی - خدماتی در محدوده C مصوب کمیسیون ماده ۵	
			سرانه خدمات بهداشتی- درمانی /پخشایش عادلانه خدمات مسکونی	تأمین سرانه خدمات درمانی	احداث و بهره برداری درمانگاه	تعیین مالکیت و تملک پارسل های جانمایی شده	امکان سنجی و جانمایی جهت احداث درمانگاه در بافت محله	
			میزان رضایت از فضای سبز/محیط زیست سالم	ارتقا کیفی خدمات فضای سبز	** **	مناسب سازی پارک گلپاد با تمرکز بر رویکرد CPTED	تجهیز و تقویت سبزینگی پارک محلی گلپاد تقویت روشنایی پارک گلپاد	
			وجود عناصر هویت بخش در محله/احساس تعلق و رضایت	ارتقا کیفی خدمات مذهبی	** ** ** **	بهره برداری از مسجد جامع امام خمینی مقاوم سازی مسجد میرزا آقا فرحزادی اجرای نمای حسینیه خلخالی ها	تخریب و نوسازی مسجد جامع امام خمینی فرحزاد امکان سنجی مقاوم سازی مسجد میرزا آقا فرحزادی طراحی نمای حسینیه خلخالی ها تسهیلگری و جلب مشارکت هیئت امنای حسینیه خلخالی ها	
					وجود اراضی رها شده و ساختمان های متروکه/محیط زیست سالم	تأمین سرانه خدمات پارکینگ	بهره برداری از پارکینگ ها به کدهای نوسازی ۵۵۱۴۱۰۴۶، ۵۴۸۹۰۲۸۰، ۵۴۸۹۰۲۷۹، ۵۴۸۹۰۲۸۰، ۵۴۸۹۰۲۷۹، ۵۴۸۹۰۱۵۵، ۳۹۰۵۵۰۱۱، ۵۴۹۳۶۱۶۷، ۵۴۸۹۰۱۵۵، ۳۹۰۵۵۰۱۱ و شماره های ۷، ۸ و ۹ کمیسیون ماده ۵	تعیین تلکیف مالکیت و تملک کدهای نوسازی ۵۵۱۴۱۰۴۶، ۵۴۸۹۰۲۷۹، ۵۴۸۹۰۲۸۰، ۵۴۸۹۰۲۸۰، ۵۴۸۹۰۱۵۵، ۳۹۰۵۵۰۱۱، ۵۴۹۳۶۱۶۷، و شماره های ۷، ۸ و ۹ کمیسیون ماده ۵
					نارضایتی از پروژه های نیمه تمام و رها شده/سرزندگی محیطی	تأمین سرانه خدمات ورزشی	**	احداث و بهره برداری از سوله ورزشی در حال ساخت در محله



❖ اقدامات برنامه توسعه محله

مساله (براساس اولویت بندی گام اول)	هدف (متناظر با حل مساله شناسایی شده)	راهبرد (جهت تحقق هدف)	شاخص / سنجه / معیار تاثیر (متاثر از تحقق راهبرد)	سیاست (در جهت تحقق راهبرد)	بلند مدت (۳-۵ سال)	میان مدت (۱-۳ سال)	کوتاه مدت (کمتر از یک سال)
		توسعه زیرساخت های محله	نسبت ساکنانی که از محله خود خشنود و راضی می باشند. / احساس تعلق و رضایت	ارتقای کیفی زیرساخت های محله	بهره برداری از طرح ساماندهی شبکه توزیع برق	اجرای طرح ساماندهی شبکه توزیع برق	امکان سنجی جابجایی خط توزیع برق فشارقوی عبوری از شمال محله فرحزاد
							جابجایی تیرهای برق مزاحم
							تعویض و مقاوم سازی تیرهای برق
							تامین روشنایی تیرهای برق بدون لامپ
کیفیت پایین سکونت	ارتقا کیفیت سکونت	ساماندهی عرصه های عمومی	تراکم فضاهای جمعی در محله/سرزندگی محیطی	بهسازی پاتوق ها و محورهای محلی	بهره برداری از باغ اوقافی لاکی	اجرای طرح بهسازی محیطی باغ اوقافی لاکی	تهیه طرح و بهسازی محیطی باغ اوقافی لاکی
					***	اجرا و بهره برداری طرح بهسازی محیطی محور محمدمهدی فرحزادی	تسهیلگری و رایزنی با اداره اوقاف جهت اجرای طرح
					***	اجرای طرح بهسازی محیطی محور گلبهار	تهیه طرح بهسازی محیطی محور محمدمهدی فرحزادی و میدان فرحزاد
					***	تهیه طرح بهسازی محیطی محور گلبهار	تهیه طرح بهسازی محیطی محور گلبهار
			رضایت مردم از ایمنی خیابان ها و پیاده روها/سرزندگی محیطی	تقویت شبکه دسترسی محلی	***	تهیه طرح اجرایی در معابر دارای کد ۹ مانند مهدی فرحزادی، گلبهار، امامزاده داوود، تبرک و ...	تهیه طرح اجرایی محور گلبهار
						نامگذاری معابر بی نام محله فرحزاد	نامگذاری معابر بی نام محله فرحزاد



❖ اقدامات برنامه توسعه محله

مساله (براساس اولویت بندی گام اول)	هدف (متناظر با حل مساله شناسایی شده)	راهبرد (جهت تحقق هدف)	شاخص / سنجه / معیار تاثیر (متاثر از تحقق راهبرد)	سیاست (در جهت تحقق راهبرد)	بلند مدت (۳-۵ سال)	میان مدت (۱-۳ سال)	کوتاه مدت (کمتر از یک سال)
فقر اقتصادی	توسعه اقتصاد محلی - گردشگری	ارتقا وضعیت اقتصادی و معیشتی و تفرجی	وضعیت ادغام یافتگی کسب و کارهای پیشران در اجتماع محلی/توسعه کسب و کار	رونق گردشگری در محله	اجرا و بهره برداری پروژه های پیشران گردشگری	فراخوان جذب سرمایه گذاران با پروژه های پیشران گردشگری	تدوین مدل اقتصادی و معرفی پروژه های پیشران گردشگری
						طراحی مشارکتی سایت های پیشران گردشگری	
						تسهیلگری فرآیند طراحی و اجرای پروژه پیشران	
				پویایی اقتصاد محلی - گردشگری	اجرای اقدامات پنج ساله برنامه عملیاتی	اجرای اقدامات میان مدت برنامه عملیاتی توسعه اقتصاد محلی - گردشگری	تدوین مدل اقتصادی توسعه گردشگری محله فرحزاد
							ارائه برنامه اقدام عملیاتی توسعه گردشگری
				توانمندسازی زنان خوداشتغال جهت عرضه محصولات تولیدی	راه اندازی کسب و کار محلی	راه اندازی صندوق توسعه محله	تشکیل کارگروه کارآفرینی
							عرضه محصولات به روش بازاریابی
							برگزاری کارگاه های آموزشی در حوزه بازاریابی
			میزان اشتغال/اشتغال نیروی کار				شناسایی و دسته بندی مشاغل پر بازده محلی (مشاغل پشتیبان آشپزی خانگی تعریف شده در زنجیره ارزشی)
							مهارت آموزی در قالب توانمند سازی اقتصادی و تولید اجناس قابل فروش توسط زنان نیازمند شغل در محله
					بهره برداری مکان های اشتغال سلامت در محله (ساخت سوله جهت پاک کردن سبزی و صیفی جات به شکل بهداشتی)	احداث مکان استقرار فعالیت های درآمدزا در مقیاس محلی و جا نمایی آن در سطح محله فرحزاد ایجاد تعاونی های کارآفرینی در زمینه های مختلف (آشپزی، صنایع دستی و...) با توجه به توانمندی بانوان بومی محله و قومیت های مختلف ساکن (تولیدات مختص به هر بوم و فرهنگ) با مشارکت سمن های محله و جلب مشارکت و حمایت سرمایه گذاران برای توسعه ان	امکانسنجی استفاده و تبلیغ برای غرفه های فرحزاد در سطح محله شناسایی و دسته بندی مشاغل پر بازده محلی (مشاغل پشتیبان آشپزی خانگی تعریف شده در زنجیره ارزشی)



هدف: شکستن تله فضایی، قفل‌شدگی اجتماعی - فضایی و قفل‌شدگی نهادی از طریق برنامه‌ی جامع کالبدی، کارکردی و نهادی (مدیریتی) برای تحقق توسعه‌ی پایدار در محله‌ی فرحزاد.

چشم‌انداز:

- پیشرو در هم‌افزایی محیط طبیعی و مصنوع: بازگشت شهر به طبیعت و بازگرداندن طبیعت به شهر و ارتقاء زیست‌پذیری محله؛
- پیشرو در هم‌افزایی توسعه جماعت‌پایه (محله‌ای) با توسعه شهری (مدنی): نهادسازی برای هم‌پیوندی کارگزاران خرد و کلان توسعه‌ی شهری،
- پیشرو در هم‌افزایی توسعه اجتماعی با اقتصادی: پیوند سود اقتصادی با مصلحت اجتماعی از طریق هم‌افزایی برنامه و بازار در پیوند با توسعه‌ی دانش‌بنیان و مشارکتی انواع فعالیت‌های اقتصادی بخصوص گردشگری؛
- پیشرو در هم‌افزایی هویت‌های اجتماعی، قومی، فرهنگی، جنسیتی و سنی و . . . برای توسعه‌ی پایدار محله: توانمندسازی و تواناسازی اقتصادی و اجتماعی ساکنان محله با نهادهای مشارکتی و مردم‌محور.
- پیشرو در ساماندهی به محله خلاق: جامعه‌ی خلاق و مداراگر، فعالیت خلاق دانش‌بنیان، گردشگری خلاق.



تدوین بیانیه چشم انداز

- محله فرحزاد در سال ۱۴۱۰، محله ای است زیست پذیر و انسان مدار که به جرات می توان گفت یکی از پایگاه های اصلی کوهنوردی در شهر تهران است. این محله مملو از باغات سرسبز گسترده بر دامان کوهپایه تهران است و گذرگاهی است میان شهر تهران و کوهپایه های آن.
- بعد از مدتها که جاده امامزاده داود از رونق افتاده بود، امروز بار دیگر مورد توجه کوهنوردان و علاقمندان به طبیعت گردی قرار گرفته و احیای روددره و تنوع فعالیت های تفریحی و گردشگری آن تاثیر به سزایی در تغییر چهره ی محله و باز شناساندن آن به شهروندان تهرانی داشته است. جالب آنکه مردم محلی در بسیاری از فعالیت های ایجاد شده نقش دارند یا در باغ های میوه کار می کنند، یا محصولات باغی و صنایع دستی خودشان را به گردشگران می فروشند و یا به عنوان بلد راه، گروه های علاقمند به کوهنوردی را تا امامزاده داود و شهرستانک هدایت می کنند. به عبارتی مهاجرین و ساکنین بومی محله با فرهنگ میزبانی از گردشگران آشنا هستند و در چرخه اقتصادی ایجاد شده از طریق حضور گردشگران سهم دارند. همه اینها درحالی است که با احیای روددره، آسیب های اجتماعی که تا پیش از این ساکنین محله و گردشگران را از خود رانده بود تا حد زیادی کاهش یافته است و درنتیجه آن، شرایط اقتصادی محله با تاثیر بر توانمند سازی ساکنان در مشاغل محلی و در پیوند با گردشگری رونق یافته است.
- ساختارهای اصلی محله شامل محور فرحزادی و امامزاده داود بهسازی شده و با ایجاد لوپهای دسترسی جدید، تردد در محله تسهیل یافته است. بافت مسکونی چهره جدیدی به خود گرفته، دیگر از آن فشردگی و نابه سامانی خبری نیست. خانه های فرحزاد منطبق بر مورفولوژی و شیب زمین، ایمن و هویتمند هستند همچون گذر از شهر به سوی کوه و طبیعت. الگوی معماری بلکانی محله هم به پیشینه روستایی نظر دارد و هم به دوران معاصر و مدرن، ایوان های کوچک با دید به سمت روددره و تکه ای از آسمان برای هر خانه گواهی است بر اولی و کوچکی خانه های بازسازی شده گواهی بر نوع دوم است.
- سکونت مهاجرین که در گذشته با مشکلات عدیده ای روبه رو بودند، امروز بهبود یافته و همین امر موجب ادغام آنها با بافت اجتماعی و اقتصادی محلی فرحزاد شده است. خدمات پایه و رفاهی ساکنین به گونه ای فراهم شده که پاسخگوی نیازهای محلی ساکنین باشد. ارتقا حمل و نقل عمومی و تعریف شبکه ای از فضاهای تنفس گاهی در سطح واحد همسایگی در محله موجب شده تا نیاز به اتومبیل شخصی کاهش یابد و حرکت پیاده در تمام بخش های محله با سهولت و امنیت بالا انجام شود. شبکه فضاهای عمومی و سبز محله به گونه ای طراحی شده که پاسخگوی نیازهای اقشار مختلف جامعه از جمله کودکان و سالمندان باشد.



رویکرد و سناریوهای محتمل براساس چشم انداز

هویت فرهنگی

سرزندگی فرهنگی
تاکید بر تنوع فرهنگی

پایداری اجتماعی

حفظ و ارتقا سرمایه اجتماعی
افزایش انسجام اجتماعی
تسهیل مشارکت اجتماعات

حکمروایی خوب

توانبخشی جامعه محلی
افزایش قدرت محلی
افزایش پاسخگویی و شفافیت

ارتقا کیفیت محیطی

پایداری مسکن
پاسخگویی خدمات
کارایی زیرساخت

توانمندسازی اقتصادی

تقویت اقتصاد محلی
به کارگیری اقتصاد اجتماعی
تقویت اقتصاد گردشگری

چارچوب توسعه پایدار محله فرحزاد



– شناخت مسائل و مشکلات، چالش ها و موانع

– ارزیابی و تحلیل آنها





چالش‌ها و موانع مدیریت شهری

- نداشتن صرفه اقتصادی نوسازی با توجه به شرایط طرح تفصیلی محله فرحزاد
- بلاتکلیف بودن پهنه فضای سبز و روددره فرحزاد
- توقف نوسازی در بخش اعظمی از بافت به منظور تهیه طرح اجرایی معابر کد-۹
- بلاتکلیف بودن پلاک‌های واقع در حریم دکل برق فشار قوی
- بلاتکلیفی پلاک‌ها به جهت نماسازی و بازسازی املاکی که قادر به تخریب و نوسازی نیستند
- عدم تعیین تکلیف مشاغل مزاحم و نیمه مزاحم در جنوب محله فرحزاد مانند تعمیرگاه‌ها و رستوران‌ها
- بلاتکلیف بودن پلاک‌های ساخته شده در خارج از محدوده حریم شهر



طرح ساماندهی محله فرحزاد در
اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۹ تصویب
و به شهرداری تهران به منظور
اجرا ابلاغ گردید.

بسمه تعالی

جناب آقای محسنی بندپی استاندار محترم تهران

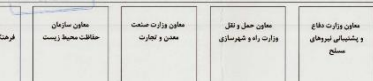
جناب آقای دکتر حناچی - شهردار محترم تهران

جناب آقای هاشمی و فغانی رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

ابلاغ نقشه ساماندهی محور شهری فرحزاد

سلام و احترام

مجموعه مطالعات معدنه شورای عالی، و بنا بر اهمیت اجبار، یکپارچگی سازمان قضایی و عملکردی، همچنین به جهت ارتباط مأموری و ساختار طبیعی محدوده طرح پیشنهادی (به مساحت تقریبی ۲۲۰ هکتار) با اراضی در حاشیه (به مساحت ۱۳۴/۲ هکتار) واقع در جنوب شرقی راه پانزنگری بند ۴۰۰ در جلسه شماره ۵۳۳ کمیسیون ماده ۵ شهر تهران مورخ ۱۳۹۳/۹/۲۴ (به موضوع طرح اسناد زیر) با اکثریت آراء به تصویب رسید.

[illegible]

بازنگری طرح مصوب فرحزاد

طراحی شهری محله فرحزاد در

خرداد ماه سال ۱۴۰۰ تصویب و

به شهرداری تهران به منظور

اجرا ابلاغ گردید.



معاونت شهرسازی و معماری

دفین خانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

طراحی شهری محله فرحزاد

این سند راهنمای اصول و ضوابط محله‌های شهری فرحزاد مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۳ شورای شهر تهران و محله‌های تهران تهیه شده است. محدوده‌های این طرح فرحزاد طبق این سند:

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

موضوع: تصویب طرح مصوب فرحزاد

شماره: ۶۲۵

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۳

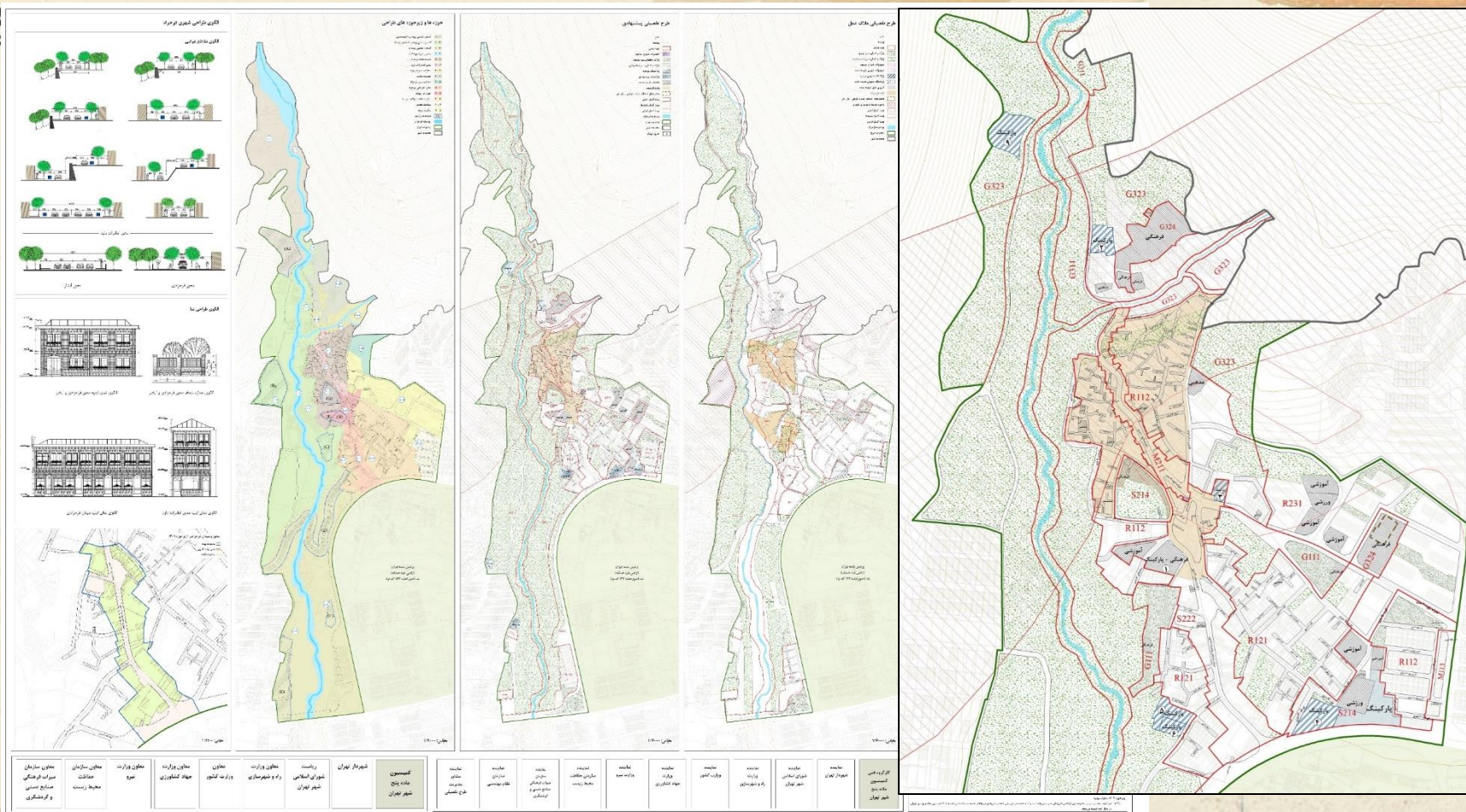


این سند راهنمای اصول و ضوابط محله‌های شهری فرحزاد مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۳ شورای شهر تهران و محله‌های تهران تهیه شده است. محدوده‌های این طرح فرحزاد طبق این سند:

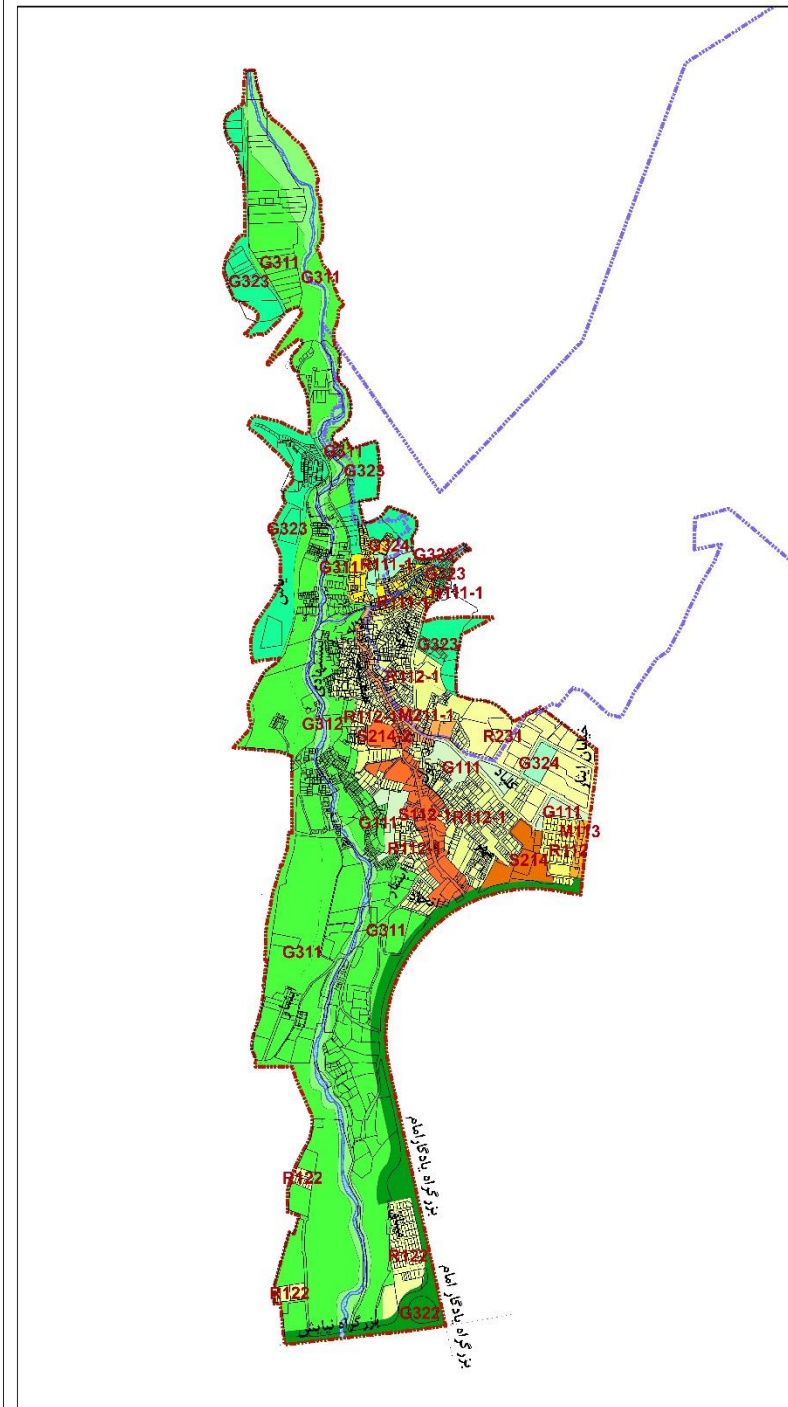


بررسی و تحلیل دیدگاه اسناد فرادست

- حجم بالای تملک پهنه های G و تحقق پذیری پایین طرح
- تملک حریم برق
- پهنه های مسکونی با تحقق پذیری کم
- عدم توجه به محدودیت قطعات وضع موجود در خصوص تامین پارکینگ
- عدم توجه به مورفولوژی بافت
- عدم توجه به الگوی توده گذاری متناسب با بافت ارگانیک



ضوابط پهنه R112					
عرض معبر	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم		
کمتر از ۶ متر	۲	٪۶۰	٪۱۲۰		
۶ متر و بیشتر	۳	٪۶۰	٪۱۸۰		
ضوابط پهنه R121					
مشخصات کلی زیر پهنه	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر اندازه قطعه	حداقل عرض معبر
مسکونی ۴ طبقه	٪۲۴۰	۴	٪۶۰	۲۰۰	۸



کارفرما :
سازمان نوسازی شهر تهران

مشاور :
باستان پژوهان البرز

راهنما

محدوده ۳۹۱ هکتاری منابع طبیعی
رود دره فرحزاد
محدوده طرح
پهنه‌بندی
G111
G311
G312
G322
G323
G324
M113
M211-1
R111-1
R112
R112-1
R122
R231
S112-1
S214
S214-2

عنوان نقشه :

نقشه پهنه‌بندی

کنترل و تأیید :

مهندس مجتبی رحیمی

طراحی و ترسیم :

گروه شهرسازی

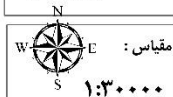
شماره نقشه :

BPA-Fa-03

تاریخ :

زمستان ۱۴۰۲

مقیاس :



نقشه پهنه بندی فرحزاد





دپوی زباله، تخیله فاضلاب و حضور معتادان
متجاهر از مهم ترین مشکلات حریم روددره



پلاک های مسکونی
نیازمند تملک واقع
در حریم روددره

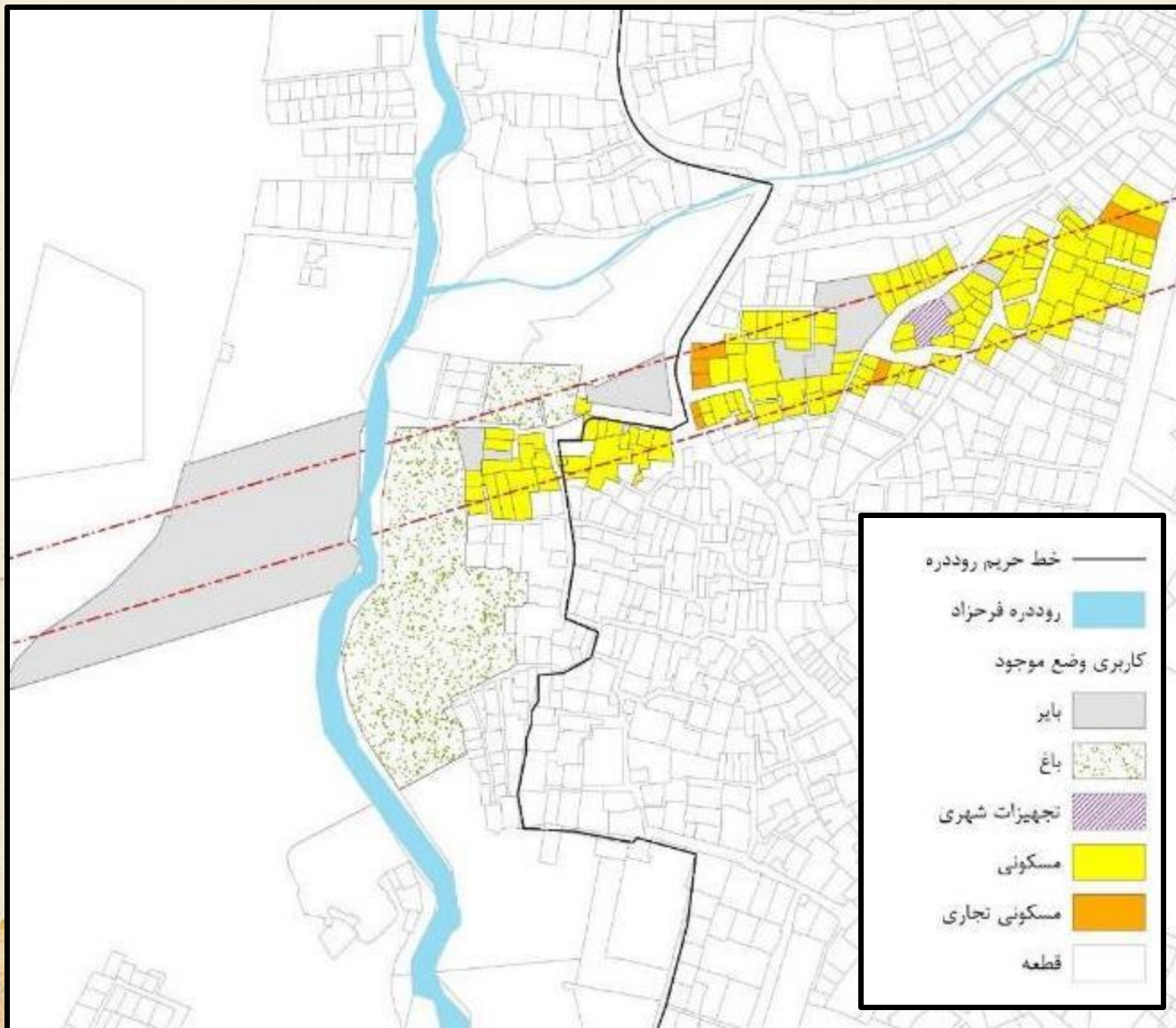




انتقال خط برق فشار قوی شمال محله فرحزاد

درخواست از
برق منطقه
ای تهران

نقشه و مشخصات کاربری زمین قطعات



نوع کاربری	تعداد قطعه	مساحت (مترمربع)	درصد از کل
باغ	۲	۹۶۲۷	۰.۳۰
بایر	۱۰	۱۱۸۱۷	۰.۳۷
تجهیزات شهری	۱	۳۱۷	۰.۰۱
مسکونی	۱۱۲	۹۶۴۹	۰.۳۰
مسکونی تجاری	۷	۵۹۷	۰.۰۲
جمع کل	۱۳۲	۳۲۰۰۷	۱.۰۰



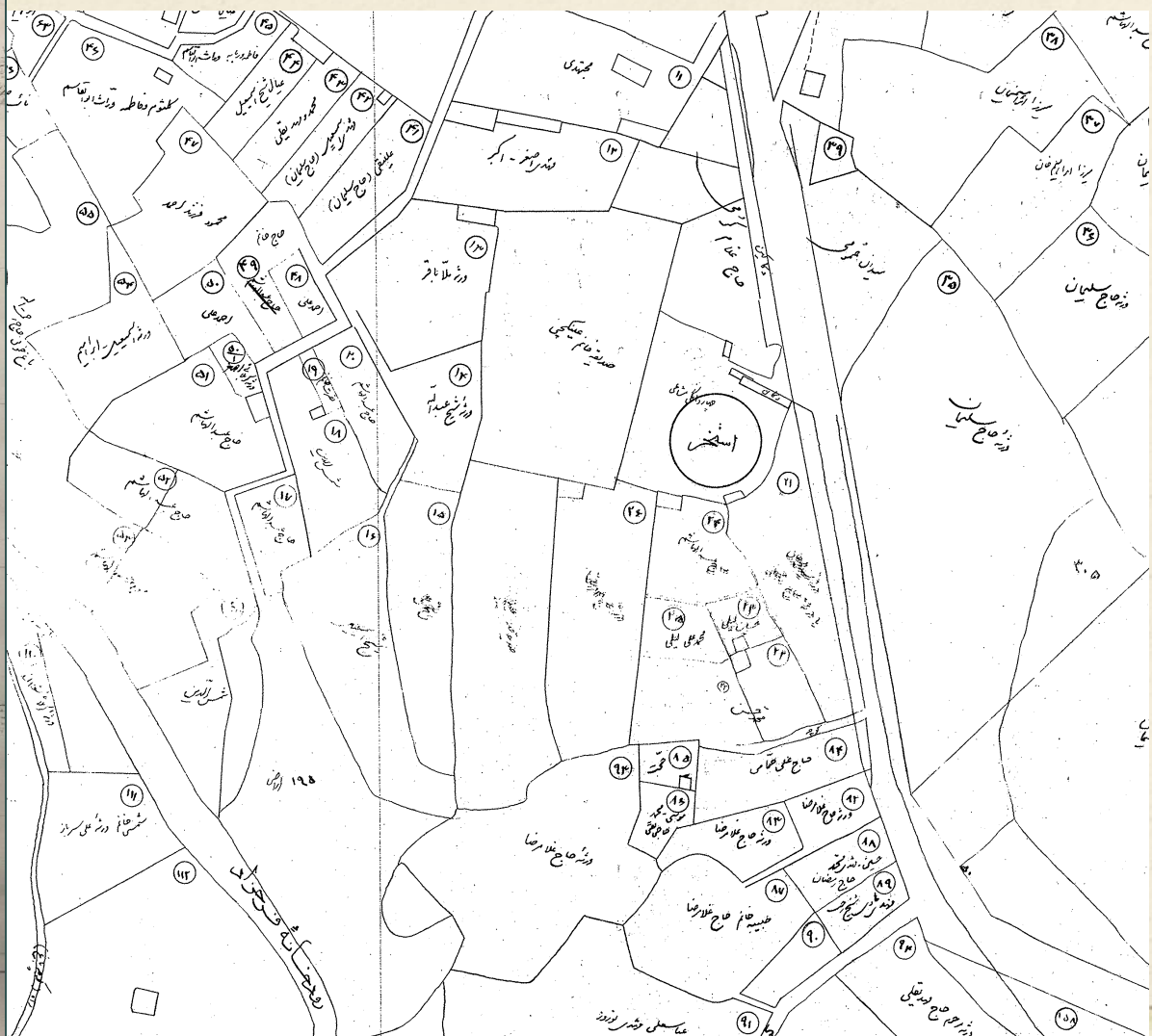
چالش ها و موانع حقوقی

- قولنامه ای بودن بخش زیادی از املاک محله
- فقدان سلسله ایادی و یا نقص در مدارک مالکان-متصرفان و عدم امکان دریافت پروانه ساخت
- طولانی بودن فرآیند رسیدگی به درخواست متقاضیان سند در حوزه ثبتی
- دخل و تصرف نهادهای متعدد در محله و بلا تکلیف بودن بخش زیادی از مالکیت اصلی پلاکهای محله
- ملی اعلام کردن بخش های زیادی از سطح محله توسط اداره منابع طبیعی
- مشکلات حقوقی و ثبتی املاک (مانند وقفی، ورثه ای، رهن بانک، وثیقه، مجهول بودن، شراکتی بودن و...)
- عدم تشکیل منظم جلسات هیات تعیین تکلیف و همچنین عدم اطلاع متقاضیان از تشکیل جلسات هیات تعیین تکلیف و نتایج آن



- از امرای قجری، میرزا یوسف خان رئیس مستوفیان سلطان صاحب قرآن که از ناصرالدین شاه لقب مستوفی الممالک گرفت، قناتی در روستای فرحزاد احداث کرد و برای خود خرده مالکینی داشت.
- با تصویب قوانین مدنی و ثبت در ایران اولی ۱۳۰۷ و دومی ۱۳۱۰، بر ثبتي شدن مالکیت زمین راه هموار گشت، و سالی نگذشت که بخش بزرگی از اراضی فرحزاد نیز به ثبت رسید، مالکین جدید از اهالی محل نبودند و آنچه را به ثبت رساندند خارج از اعیانی خرده مالکین بود. مهم‌ترین مالک جدید اراضی فرحزاد رحیم اتحادیه بود، فامیلش برگرفته از شرکتی به همین عنوان بود. پیشینه زمین‌داری نداشت و از قجرها نیز نبود، به دنبال تجارت، احداث کارخانه و مستقلات بود.
- با تصویب قوانین شهرداری و توسعه شهری در دهه ۱۳۳۰، فرحزاد خارج از محدوده قانونی شهر تهران و در حریم استحفاظی شهر جای می‌گیرد، این مهم بر ارزش اراضی فرحزاد که از آب مناسب و گستردگی زمین برخوردار بود می‌افزاید، خانواده اتحادیه در سال ۱۳۳۸ شرکتی تأسیس می‌کند با عنوان شرکت سهامی عمران فرحزاد حاصل آن که نوعی دیگر از مالکیت بر زمین را تعریف می‌کند و تا حدودی بر گستردگی اراضی تحت مالکیت شرکت می‌افزاید.
- پس از اصلاحات اراضی سال ۱۳۴۱، عرصه برای مالک و اعیانی املاک که شامل درخت و بنا است به تملک زارعان درآمد، در دادنامه افرازی نیز عبارت «با رعایت حقوقی اعیانی رعایا» ذکر شد، اما درخت است و می‌خشکد، حاصل آن که مساحت عرصه گسترش می‌یابد.
- بر ما معلوم نیست نتایج اصلاحات اراضی در دهه چهل چه تأثیری بر مالکیت زمین در فرحزاد گذاشته است، آنچه مهم است تغییر جدی در مالکیت بزرگ مالکین ایجاد نمی‌شود، و سندی نیز به نام زارعین ساکن صادر نشده است.
- با وقوع انقلاب اسلامی ایران در سال ۱۳۵۷ تغییرات جدی در مرز محدود شهر تهران اتفاق افتاد و بخش وسیعی از روستای فرحزاد و اراضی آن در محدوده شهر تهران داخل و پیامد آن اراضی فرحزاد به عنوان اراضی شهری محسوب شد. برخی از نهادهای بر خواسته از انقلاب اسلامی ایران هر یک بر اساس مأموریت در آئین‌نامه تأسیس خود و به استناد قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اراضی مالکین بزرگ را تملک کردند، بخشی از این اراضی به تدریج به ساکنین فرحزاد واگذار شد. اما درنهایت تمامی املاکی که دارای اسناد بوده و مالکیت آنها دچار شبهه بودند (همانند خانواده اتحادیه) به ستاد اجرای فرمان امام واگذار شد.

This is a detailed historical map of the city of Moscow, Russia, showing the city's layout, the Moskva River, and surrounding areas. The map is oriented with North at the top. The city is divided into numerous districts, each labeled with a number. The Moskva River flows through the center of the city, with the Kremlin and the Red Square located in the central part. The map is drawn on a grid of latitude and longitude lines. In the bottom right corner, there is a small text block in Russian, which appears to be a legend or a note about the map's scale and accuracy.



نمونه ای از اسناد عادی
املاک واقع در محله فرحزاد
۱۲۴۸ و ۱۳۱۵ خورشیدی

قدوس علیه السلام
۱۲۴۸ خورشیدی

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين
والصلاة والسلام على
سيدنا محمد وآله الطيبين
الطاهرين
مبلغ الحاصل من عمره و...

املاک واقع در محله فرحزاد
۱۲۴۸ و ۱۳۱۵ خورشیدی

نسخه

نسخه
۱۲۴۸ خورشیدی

نسخه
۱۲۴۸ خورشیدی

نسخه
۱۲۴۸ خورشیدی

نسخه
۱۲۴۸ خورشیدی

وضعیت ثبتی - مالکیتی محله فرحزاد

پاسخ قطعی اداره کل راه و شهرسازی در خصوص پلاک های
واقع در محله فرحزاد:

املاک موصوف با استناد به اصل ۴۵ قانون اساسی و ماده ۱۰
قانون زمین شهری و ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی آن، قهراً در
مالکیت دولت می باشد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

« بسمه تعالی »

اداره ثبت اسناد و املاک سعادت آباد

موضوع: پلاک ثبتی ۱۶۸۸ فرعی از ۱۱۶ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران

سلام علیکم

احتراماً عطف به نامه شماره ۱۴۰۲۸۵۶۰۱۱۴۵۰۰۵۴۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۳۰ در خصوص پلاک ثبتی فوق الذکر به آگاهی می
رساند مقدار نامه شماره ۳۰۴۱۸ / ۲۰۰ / ۹۷ ص مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۰ مبنی بر خودداری از هر گونه اقدام بر روی پلاک ثبتی
موصوف به لحاظ وقوع پلاک در محدوده اراضی ملی بوده که به استناد اصل ۴۵ قانون اساسی و ماده ۱۰ قانون زمین شهری و ماده ۲۰ آ
ئین نامه اجرایی آن قهراً در مالکیت دولت می باشد و هر گونه تعرض و تجاوز به اینگونه اراضی در قوانین و مقررات مربوطه جرم انگاری
گردیده است لذا با توجه به نص صریح قانون در اینگونه موارد، نیازی به اخذ دستور قضائی نمی باشد. علی ایحال مجدداً تأکید می نماید
در جهت جلوگیری از تضییع حقوق دولت و بیت المال از هرگونه اقدام نسبت به پلاک موصوف خودداری گردد.

علامه عباس بار خانی
سرپرست معاونت املاک و حقوقی

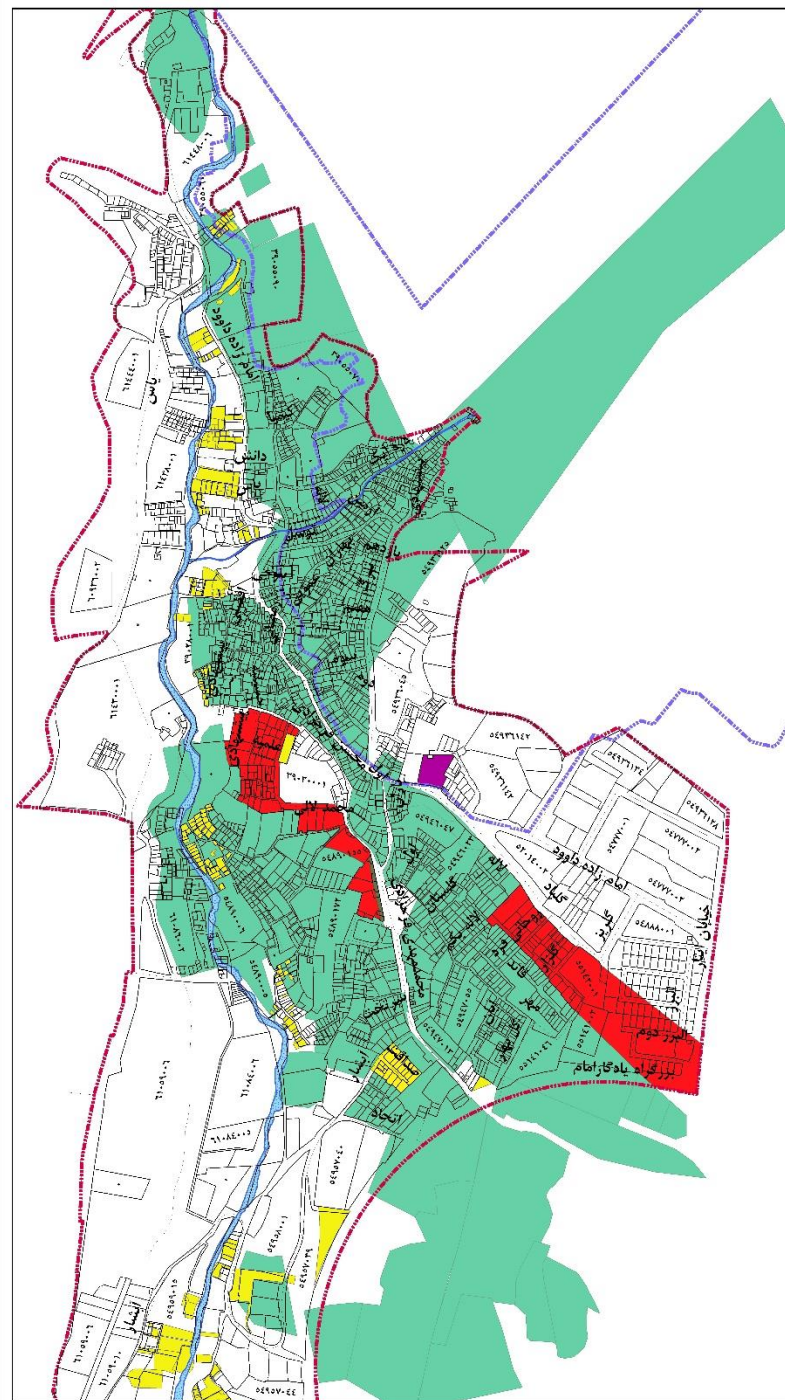
دبیر شورای حفظ حقوق بیت المال در اراضی و منابع طبیعی استان تهران

این نامه از دبیرخانه اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به صورت الکترونیکی ارسال گردیده است. رمزنامه: Krl1dxoPct

تلفن: ۸۸۹۲۱۵۰-۳۰۱۱
تلفن: ۸۸۹۲۳۹۰-۱
تلفن: ۴۱۰۸۲۰۰۰
نمابر: ۸۸۹۲۸۲۴
نمابر: ۸۸۹۰۷۰۱۷
نمابر: ۴۱۰۸۲۰۰۰

ساختمان شماره ۱: تهران، خیابان شهید سید محمد قزوینی، خیابان شهید کلاتر، روبروی سفارت لبنان، پلاک ۸۰
ساختمان شماره ۲: تهران، خیابان کریمخان زند، خیابان استاد نجات‌آبادی شمالی، پلاک ۳۰۲
ساختمان شماره ۳: تهران، خیابان شهید سید محمد قزوینی، خیابان شهید کلاتر، روبروی وزارت مسکن، پلاک ۸۴
پست الکترونیکی اداره کل: info@Trudo.ir سایت: www.tehran.mrud.ir





کارفرما:

سازمان نوسازی شهر تهران

مشاور:

باستان پژوهان البرز

راهنما

- محدوده طرح
- رود دره فرحزاد
- اراضی منابع طبیعی
- اراضی ستاد اجرایی فرمان امام
- اراضی شهرداری
- اراضی با مالکیت خصوصی
- اراضی پیکار مستعطفان

عنوان نقشه:

نقشه مالکیت اراضی فرحزاد

کنترل و تایید:

مهندس مستبسی رحیمی

طراحی و ترسیم:

گروه شهرسازی

شماره نقشه:

BPA-Fa-20

تاریخ:

بهار ۱۴۰۳

مقیاس:



۱:۲۰۰۰

وضعیت مالکیت در محله فرحزاد

[illegible]



سند رسمی

شماره سند: ۱۴۰۲۱۱۵۶۴۵۴۰۰۰۹۶۴

با احترام جهت استحضار کتبه امضاء ذیل سند تمام موارد مطبوع در این سند نادر انجام و وقع شد.

رسم تصدیق: ۷۳۲۶۹

این سند در دفتر فکتریک دفترخانه رسمی ۲۹۴ تهران تحت شماره ۸۳۳۱۴ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۱ ثبت شده است.



مهر فکتریک

مهر فکتریک

مهر فکتریک

سند وکالت فروش اموال غیرمنقول

مطابق سند رسمی ۱۳۳۴ مورخ

نشانی دفتر: تهران، طرود مراد ۵۴، خیابان قدیمه ساختمان لیل ۵، شرفی ۱۵۵۵۲ - تلفن: ۰۲۱-۱۲۱۳۳۸۳۶ - ۲

کتور و دفاتر استانی رسمی، شهرداری و سازمان زمین شهری، ادارات آب و برق و گاز و مراکز قضائی و هر یک از ذوای تابعه و تهیه و تحصیل و ارائه هر نوع مترک و گواهی، مجوز، جوازیه استعمال، مفاصاحساب و تقاضا و اخذ سند مالکیت و با حق شرکت در کمیسیونهای مختلف اعم از بدوی و حل اختلاف نظرمالیاتی و شهرداری (۵ و ۱۰۰) و منتخب و کمیسیون زمین شهری و با حق شرکت در کمیسیون ماده ۷ شهرداری و اخذ، تقاضا، دریافت، ابطال، امضا شاستنامه قتی موضوع قانون پیش فروش ساختمان و انجام کلیه امورات سازمان نظام مهندسی و ساختمان و ثبت قرارداد و با حق نقل باره آراء و احکام صادره از مراجع مذکور و تعیین مهندسان ناظر و محاسب و مشاور و دادن تعهدات لازمه و هزینه های مربوطه و با حق تفکیک جزا با کلا و فروش و انتقال قطعی مساحت ۵۲۲۳ مترمربع از ششادگ ملک صه به پلاک ثبتی ۴۶۰۱۸ فرعی از ۱۱۶ اصلی (بامشختاق فوق الذکر) به نشانی: فرخداد خیابان امام زاده داود، رویروی بل خوشهرام، نبش کوچه خوشهرام جنب پلاک ۲۱، با جمیع توابع شرعیه و لواحق عرقیه آن بدون استثناء شیتی، به خود و به ورعی و به هر میزان و اخذ و جد و با حق اسقاط خیارات و قبول تعهدات و تحویل گرفتن مورد معامله و امضا ذیل اوراق و اسناد و ثبت دفتر مربوطه و صورتجلسات تفکیکی و انجام سایر تشریفات قانونی مربوط به مورد وکالت.

حدود اختیارات: توکیل مرقوم در انجام کلیه موارد وکالت دارای اختیارات نامه و مطلقه بوده و کلیه اقدامات و امضایات نامبرده به منزله اقدامات و امضایات موکل نافذ و معتبر و دارای اثر قانونی میباشد موکل لازم عقد خارج حق عزل وکیل و ضم وکیل و امین وکیل وکیل تاختنامه تمامی موارد وکالت از خود سلب و ساقط نمود این ورقه در نفس وکالت موثر است.

فهرست های قانونی	
حق انبث به مبلغ: ۴۰.۰۰۰ - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک PCPOS - شماره قبض: ۵۲۴۵۳۳۰۱۱۱۱۹۹ - شماره مرجع تراکنش: ۰۲۵۳۳۶۰۹۶۹۹ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ - مبلغ: ۱۳۳.۰۰۰ - شماره کارت: ۶۰۲۷۸۸۹۹۰۶	هزینه صدور فکتریک سند رسمی به مبلغ: ۱۵۰.۰۰۰ - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک PCPOS - شماره قبض: ۵۲۴۵۳۳۰۱۱۱۱۹۹ - شماره مرجع تراکنش: ۰۲۵۳۳۶۰۹۶۹۹ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ - مبلغ: ۱۳۳.۰۰۰ - شماره کارت: ۶۰۲۷۸۸۹۹۰۶
حق تصریح بر مبلغ: ۱۵۰.۰۰۰ - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک PCPOS - شماره قبض: ۵۲۴۵۳۳۰۱۱۱۱۹۹ - شماره مرجع تراکنش: ۰۲۵۳۳۶۰۹۶۹۹ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ - مبلغ: ۱۳۳.۰۰۰ - شماره کارت: ۶۰۲۷۸۸۹۹۰۶	حق تصریح اوراق اضافه به مبلغ: ۱۰۰.۰۰۰ - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک PCPOS - شماره قبض: ۵۲۴۵۳۳۰۱۱۱۱۹۹ - شماره مرجع تراکنش: ۰۲۵۳۳۶۰۹۶۹۹ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ - مبلغ: ۱۳۳.۰۰۰ - شماره کارت: ۶۰۲۷۸۸۹۹۰۶
حالیات بر اوراق افزوده به مبلغ: ۱۴۴.۰۰۰ - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک PCPOS - شماره قبض: ۵۲۴۵۳۳۰۱۱۱۱۹۹ - شماره مرجع تراکنش: ۰۲۵۳۳۶۰۹۶۹۹ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ - مبلغ: ۱۳۳.۰۰۰ - شماره کارت: ۶۰۲۷۸۸۹۹۰۶	جمع کل: ۱.۳۳۴.۰۰۰ - تاریخ: ۱۳۳۴/۰۰/۰۰

مهر سرداری

• نشانی سند و اطلاعات قبلی این برگه پس از اصدای فکتریک توسط مرقوم از طریق درگاه سازمان ثبت اسناد و مالکیت به نشانی www.ssaa.ir تصدیق است.

• هرگونه جعل در سند رسمی مستوجب مجازات ۵۳۳، ۵۳۴، ۵۳۵ قانون مجازات اسلامی خواهد بود.

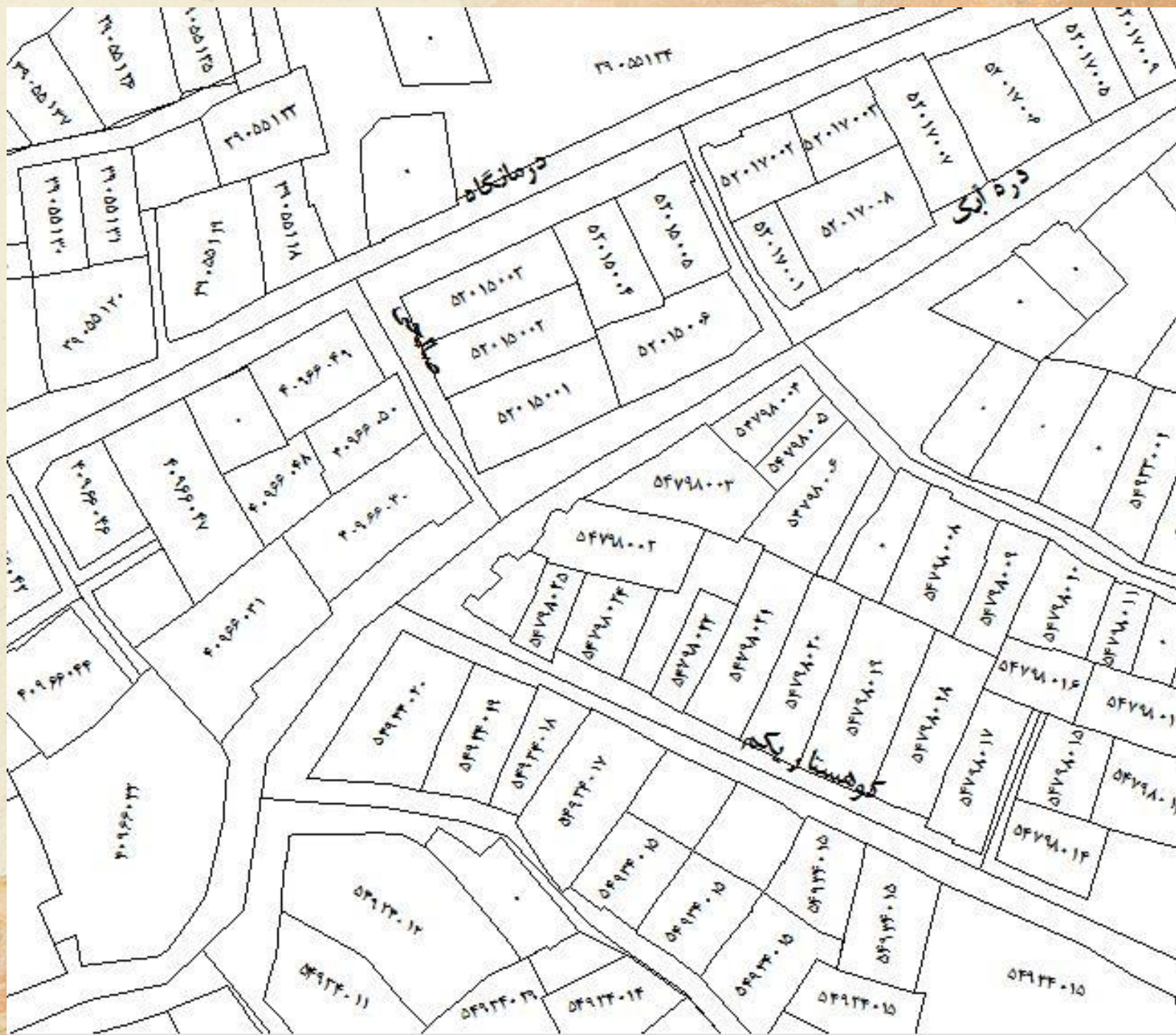
صفحه ۲ از ۲

**نمونه‌ای از سندهای اخذ شده از ستاد
اجرایی فرمان امام:**



چالش‌ها و موانع کالبدی و ساختاری

- واقع شدن بخشی از پلاک‌های محله در خارج از محدوده شهر
- وجود سکونتگاه غیررسمی و ساخت و ساز شبانه در این بخش از محدوده محله
- عدم امکان نوسازی در محدوده‌های پلکانی و شیبدار محله
- وضعیت بسیار نامناسب نوسازی ساختمان‌های موجود در سالهای اخیر (غالباً اضافه اشکوبهای شبانه ساخت)
- ریزدانه بودن قطعات، عدم تمایل به تجمیع و نداشتن صرفه اقتصادی نوسازی برای این پلاکها
- اعطای تراکم حداقلی به قطعات و به صرفه نبودن نوسازی بر اساس ضوابط شهرسازی
- عدم تمایل سرمایه گذاران جهت ورود به محله به دلایل مختلف اجتماعی-کالبدی-اقتصادی
- نبود تسهیلات و مشوق‌های مختلف نوسازی جهت ترغیب مالکان و سرمایه گذاران به نوسازی
- بازسازی و مقاوم سازی ساختمان موجود
- کسب درآمد از طریق ملک
- ارزش پایین زمین نسبت به محلات مجاور
- عدم توانایی مالی مالکین برای نوسازی
- عدم اعتماد مالکین به سرمایه گذاران



نقشه وضعیت مساحت قطعات
در محله فرحزاد









چالش‌های مرتبط با مسائل اجتماعی

- خروج بیشتر ساکنین بومی فرحزاد از محله
- آمار بالای ساکنین افغانستانی به واسطه قیمت پائین رهن و اجاره
- ورود بدون برنامه ریزی و مدیریت مهاجرین از شهرستانهای مختلف کشور
- فقدان امنیت اجتماعی به جهت تخریب بدون برنامه ریزی پلاک‌های واقع در حریم روددره و یکی در میان شدن پلاک‌ها
- عدم اعتماد ساکنین به مدیریت شهری و شهرداری
- نبود و یا کمبود احساس تعلق به محله در میان ساکنین
- عدم رعایت بهداشت محیط به واسطه ویژگی‌های فرهنگی ساکنین
- عدم امکان نوسازی برای بخشی از پلاک‌ها به جهت سکونت اتباع
- اختلافات همسایگی
- احساس وابستگی و تعلق به بنای موجود
- عدم تمایل به آپارتمان نشینی
- تمایل به فروش ملک از سوی مالکان







– ارائه راهکار برای چالش ها و موانع

– اقدام در جهت رفع مشکلات و موانع





- ۱- تعیین تکلیف وضعیت فضاهای بی دفاع شهری، مدیریت پسماند، پلاک‌های متروکه، پلاکهای فاقد سند رسمی و ...
- ۲- تعیین تکلیف اراضی رها شده رود-دره در جهت ساماندهی فضایی آن در ارتباط با گردشگری محله‌ای و منطقه‌ای
- ۳- تدوین برنامه عملیاتی تهیه طرح و اجرای پاتوق‌های محلی با هدف افزایش دید ناظر
- ۴- تعیین تکلیف جدی و عملیاتی در زمینه حضور اتباع غیر ایرانی و عمدتاً افغانستانی در محله فرحزاد
- ۵- توانمندسازی جامعه محلی و بانوان محلی با رویکرد کار آفرینی خرد محله‌ای
- ۶- بهره‌گیری از ظرفیت‌های نیروی انتظامی به منظور امنیت محله
- ۷- بهره‌گیری از ظرفیت‌های ستاد مدیریت بحران در تجهیز و پایایی محله فرحزاد
- ۸- بهره‌گیری از ظرفیت‌های اداره بهزیستی در جهت ساماندهی سمن‌های محلی
- ۹- هماهنگی با اداره ساماندهی مشاغل به منظور تعیین تکلیف مشاغل مزاحم در محدوده فرحزاد
- ۱۰- بهره‌گیری از ظرفیت‌های ادارات آموزش و پرورش و ورزش و جوانان در شادابی و سرزندگی محله فرحزاد





- تعیین تکلیف موضوعات ثبتی حقوقی (اسناد قولنامه ای، نهاد ها و ...)
- بهسازی و ساماندهی محور شهید مهدی فرحزادی (ورودی محله فرحزاد)
- مرمت و احیای حمام فرحزاد در قالب مجموعه فرهنگی (موزه و کتابخانه و کافه)
- پروژه ساماندهی و باززنده سازی رود-دره فرحزاد
- تشکیل کارگروه بلندخوانی و کتابخوانی کودکان و نوجوانان محله فرحزاد
- بازنگری و تهیه طرح اجرایی پوسته شبکه معابر کد ۹ فرحزاد
- تعریف پروژه‌های تجمیعی محرک توسعه
- بازنگری طرح مصوب فرحزاد
- تهیه طرح و پیگیری اجرای طرح مسکن جایگزین
- تهیه طرح و پیگیری اجرای طرح فرهنگی-خدماتی باغ لالی
- تهیه طرح و پیگیری اجرای طرح پارکینگ محله ای عینکچی
- تهیه طرح و پیگیری تصویب طرح بازنگری طرح طراحی شهری محله فرحزاد
- پیگیری جهت بازگشایی محور تبرک
- تسهیلگری جهت تملک پلاکهای واقع در حریم رود دره فرحزاد
- برگزاری برنامه های مختلف و متنوع اجتماعی و فرهنگی در محله



- اطلاع رسانی، شناسایی، پاسخگویی، مشاوره، تشکیل پرونده و پیگیری جهت دریافت سند به متقاضیان املاک فاقد سند
- اطلاع رسانی، شناسایی، پاسخگویی و مشاوره به مالکان پلاکهای نیازمند نوسازی
- اطلاع رسانی، شناسایی، پاسخگویی و مشاوره به مالکان پلاکهای واقع در حریم رود دره فرحزاد
- تهیه طرح، تصویب و اجرای طرح بهسازی محیطی محور محمد مهدی فرحزادی
- تهیه و اجرای طرح معابر دارای کد ۹ (تعداد ۱۴ معبر)
- تهیه و تصویب طرح مرمت و احیای حمام تاریخی فرحزاد
- تشکیل پرونده و تهیه کاربرگ کارگروه تخصصی صدور پروانه منطقه
- تسهیلگری جهت تملک پلاکهای واقع در حریم رود دره فرحزاد
- برگزاری برنامه های مختلف و متنوع اجتماعی و فرهنگی در محله





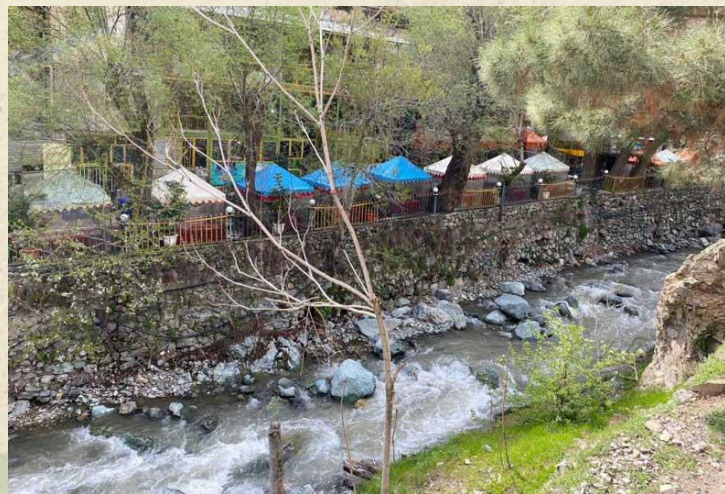
ساماندهی روددره فرحزاد- طرح ژینایی



ساماندهی روددره فرحزاد - ذیل حکم ۷۶ برنامه چهارم توسعه شهر تهران

اهداف طرح:

- ✓ بهسازی و ساماندهی محیطی روددره فرحزاد
- ✓ ارتقا بهداشت محیط و بهبود کیفیت فضایی محدوده روددره به منظور استفاده گردشگران
- ✓ بسترسازی جهت ورود گردشگران و گروه های طبیعت گردی و کوهنوردی در روددره فرحزاد
- ✓ راه اندازی پایگاه های اقتصادی کوچک مقیاس، کسب و کار های خرد محلی و ایجاد اشتغال پایدار جهت توانمندسازی اقتصادی ساکنان مجاور روددره.
- ✓ انجام اقدامات عاجل جهت جلوگیری از ورود پسماند، زباله و فاضلاب به روددره
- ✓ جلب مشارکت ساکنین و گروه های مردمی محله فرحزاد در بهداشت محیط روددره





مراحل اجرای طرح:

گام اول:

برنامه ریزی، اطلاع رسانی، آگاهی بخشی و همچنین برگزاری کارگاه‌های آموزشی برای مخاطبان به ویژه ساکنان محدوده، انجمن های گردشگری و مدیران شهری که زمان بندی این بخش پس از تصویب طرح سه ماه پیش بینی می شود.

گام دوم:

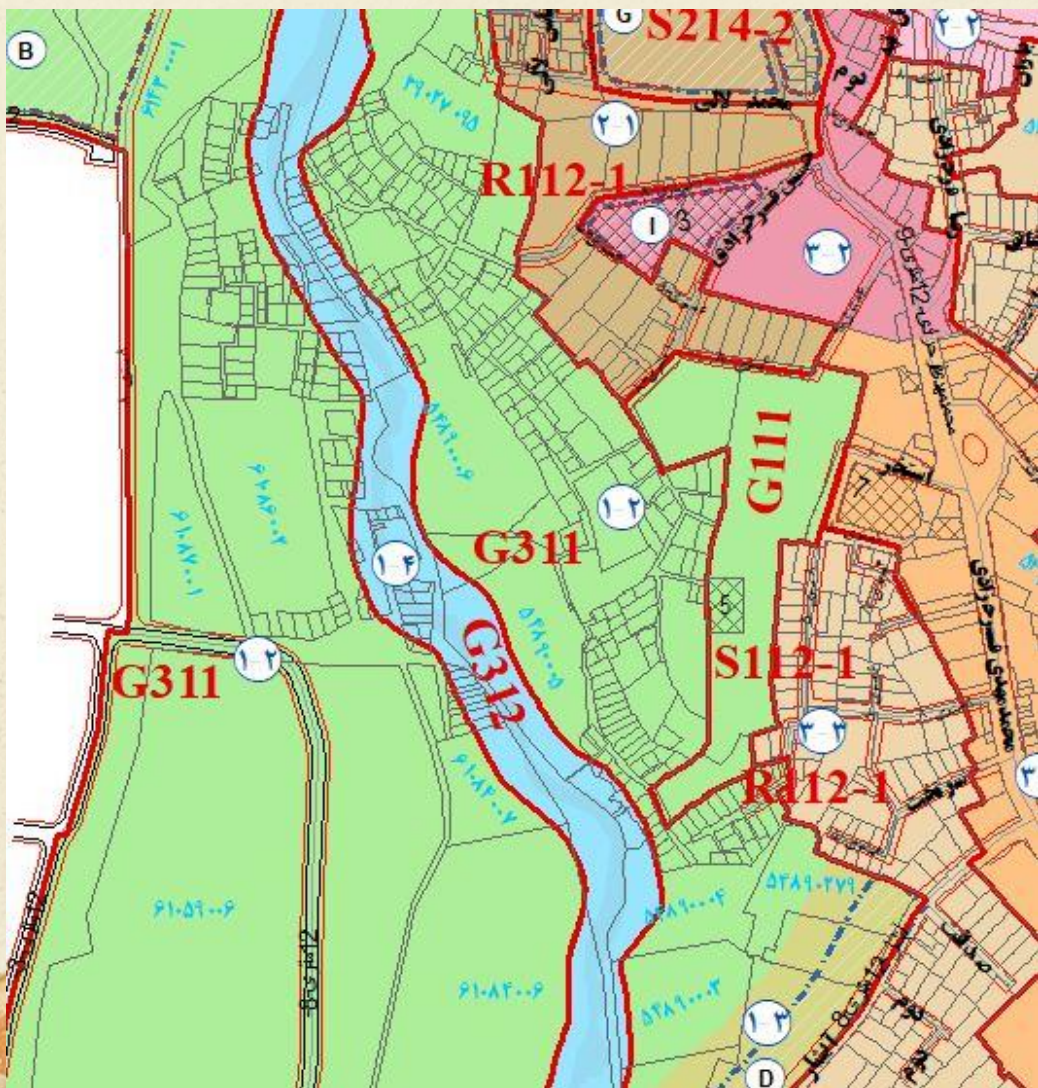
پاکسازی رودخانه و حاشیه آن از هرگونه زباله، پسماند و آلودگی-توافق، تملک و تخریب بناهای واقع در حریم روددره و فضا سازی و بهسازی محیطی با مشارکت دهی اهالی محله، داوطلبان و مسئولین شهری که زمان بندی این بخش پس از گام اول حداکثر یک سال پیش بینی می شود.

گام سوم:

ایجاد شرایطی برای حضور و استفاده بهره بردان مانند ساکنین محله، گردشگران، کوهنوردان و طبیعت گردان که زمان بندی این بخش پس از گام دوم بین شش ماه تا یک سال پیش بینی می شود.

وضعیت پلاک های واقع در حریم کیفی روددره فرحزاد

وضعیت تملک		وضعیت موجود		
مساحت (مترمربع)	تعداد پلاک	مساحت (مترمربع)	تعداد پلاک	وضعیت پلاک
۱۴۳۱.۵۶	۱۵	۴۷۲۶۳.۷۸	۲۹۸	ساختمان دارد
۸۱۶۲.۲۲	۱۰۲	۱۱۶۶۳۳.۶۱	۱۷۰	ساختمان ندارد
۹۵۹۳.۷۸	۱۱۷	۱۶۳۸۹۷.۴۰	۴۶۸	مجموع



ساماندهی روددره فرحزاد - ذیل حکم ۷۶ برنامه چهارم توسعه شهر تهران اقدامات انجام شده:

- ✓ انجام اقدامات اولیه شامل تملک و تخریب تعدادی از قطعات، سطح سازی و احداث جاده در حریم روددره
- ✓ تهیه پیش نویس تفاهم نامه همکاری بین شهرداری، سازمان نوسازی و هیئت کوهنوردی استان تهران







۱۴۰۲



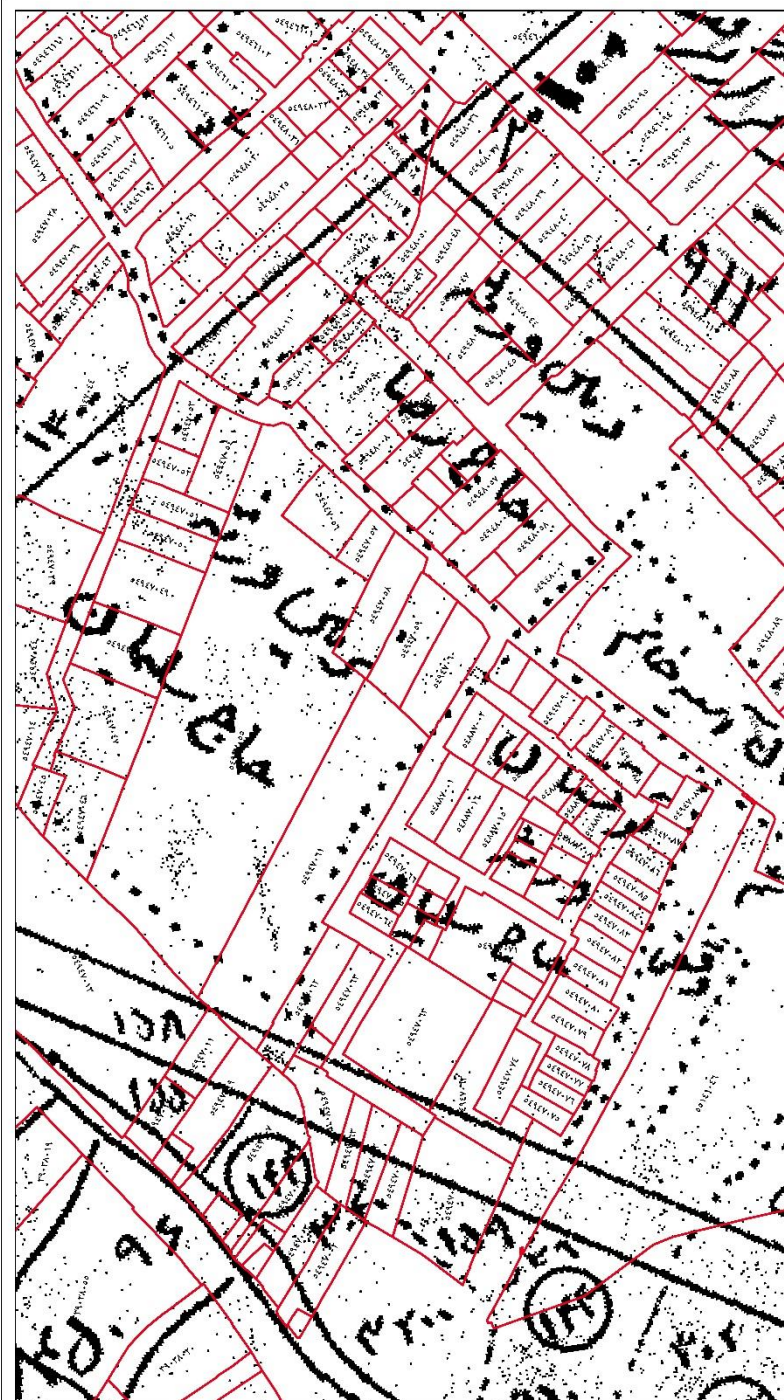
۱۳۷۸

Image Landsat / Copernicus



تعیین تکلیف املاک فاقد سند رسمی





کارفرما:

سازمان نوسازی شهر تهران

مشاور:

باستان پژوهان البرز

راهنما

قطعات

رود دره فرحزاد

پلاک ثبتی ۱۱۶

Val ue

H gh : ۱

Low:

عنوان نقشه:

نقشه همپوشانی قطعات

وضع موجود با

نقشه ثبتی ۱۱۶

کنترل و تأیید:

مهندس منتهی رحیمی

طراحی و ترسیم:

گروه شهرسازی

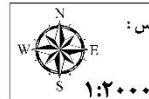
شماره نقشه:

BPA-Fa-21

تاریخ:

بهار ۱۴۰۲

مقیاس:



نقشه همپوشانی قطعات وضع موجود
با نقشه پلاک ثبتی ۱۱۶



**برگزاری نشست های مشترک با مسئولین
ستاد اجرای فرمان امام (ره)**



تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۰

شماره: ۳۸۲۳۳۷

پیوست: ندارد

بسمه تعالی
مهار تورم، رشد تولید

ستاد اجرایی فرمان حضرت امام

اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی

ریاست محترم اداره ثبت سعادت آباد

سلام علیکم

احتراماً، در خصوص ملک به پلاک ثبتی ۶۸۱۰۴ فرعی از ۱۱۶ اصلی به مساحت ۱۸۶۸۴ متر مربع واقع در فرحزاد - میدان فرحزادی - پشت پارک ۱۵ خرداد به استحضار می‌رساند: صدور سند مالکیت برای املاک ساخته شده مسکونی واقع در بافت فرسوده و روستای فرحزاد از طریق هیات قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند، چنانچه از لحاظ دیگر منعی ندارد از نظر ستاد بلامانع می‌باشد.

محمد مهری
معاون حقوقی ستاد

رونوشت:

- شهردار محترم منطقه ۳ تهران جهت استحضار و صدور دستور مقتضی
- ☒ اعضای محترم شورایاری روستای فرحزاد جهت اطلاع و اطلاع‌رسانی به مردم جهت تکمیل پرونده در واحد نوسازی مستقر در منطقه فرحزاد

**اعلام بلامانع صدور سند مالکیت از سوی
ستاد اجرایی فرمان امام در محله فرحزاد
و هماهنگی با اداره ثبت سعادت آباد جهت
تشکیل پرونده های دریافت سند**



ثبت نام متقاضیان دریافت سند موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی در محله فرحزاد

سامانه ثبت الکترونیکی پذیرش درخواست صدور سند مالکیت

موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

شماره ۸ اردیبهشت ۱۴۰۳

صفحه اصلی

راهنمای متقاضیان

سایر خدمات

پرسش های متداول

دریافت مجدد شماره ورود به سامانه

دریافت مجدد شماره پرونده

دریافت جدول حد فنی اقتصادی اراضی و باغی

اطلاعیه های جدید

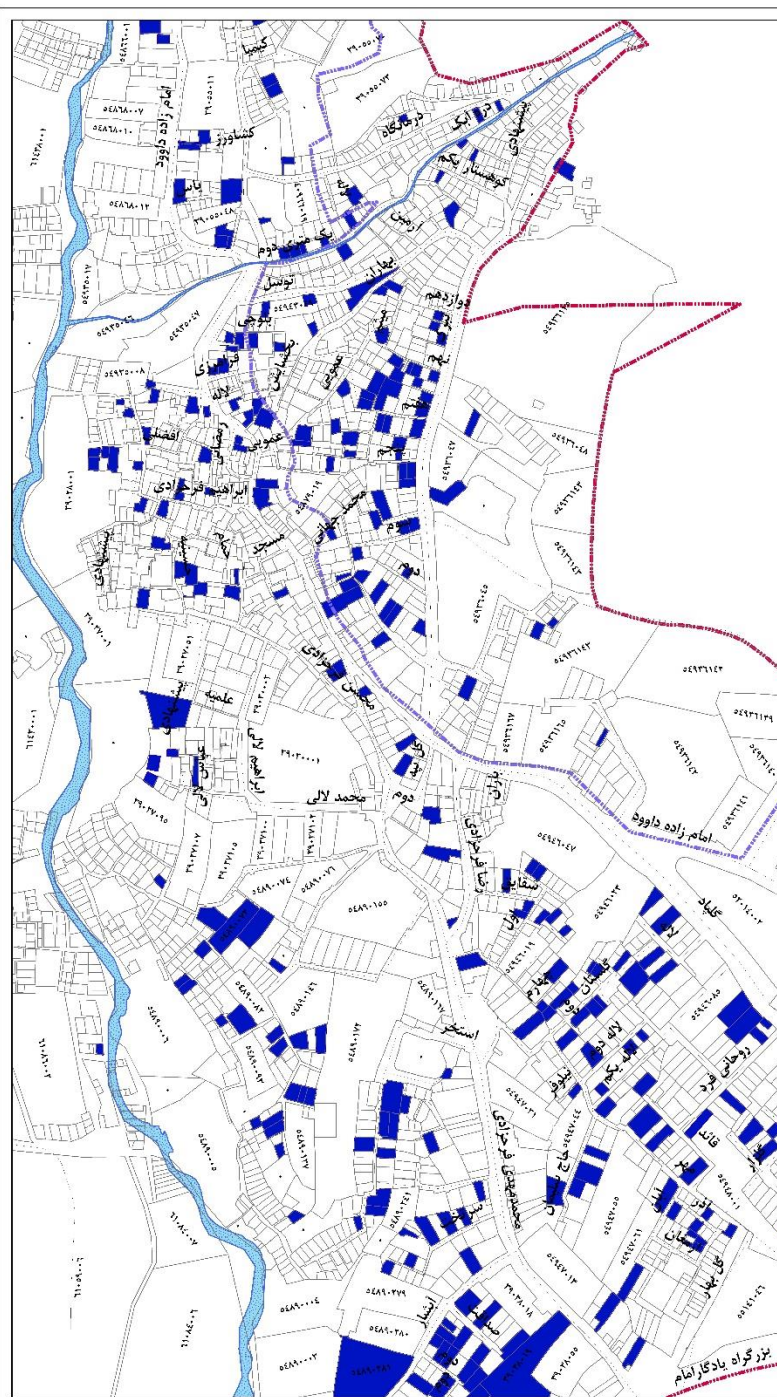
چنانچه راهنمای متقاضیان را مطالعه نموده و حائز شرایط می باشید

درخواست پذیرش جدید

در صورتی که شماره ورود به سامانه دریافت کرده اید

تکمیل درخواست





کارفرما:

سازمان نوسازی شهر تهران

مشاور:

باستان پژوهان البرز

راهنما

محدوده طرح

رود دره فرحزاد

اراضی منابع طبیعی

تشکیل پرونده نهایی 1403

عنوان نقشه:

نقشه تشکیل پرونده نهایی ۱۴۰۳

کنترل و تایید:

مهندس مجتبی رحیمی

طراحی و ترسیم:

گروه شهرسازی

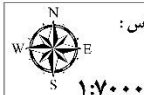
شماره نقشه:

BPA-Fa-22

تاریخ:

بهار ۱۴۰۳

مقیاس:



نقشه پراکندگی متقاضیان ثبت نام شده
جهت دریافت سند در محله فرحزاد



آمار ثبت نام متقاضیان دریافت سند موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی در محله فرحزاد

جدول گزارش اقدامات در حوزه ثبتی - مالکیتی (کل ۱۴۰۲)												
ردیف	حوزه ثبتی	منطقه شهرداری	نام دفتر - نام محله	تعداد کل پلاکهای منطقه	تعداد پلاکهای فاقد سند	مساحت فاقد سند(هکتار)	تعداد کل تشکیل پرونده	تعداد تشکیل پرونده در سال ۱۴۰۱	تعداد اخذ سند در سال ۱۴۰۱	تعداد تشکیل پرونده سال ۱۴۰۲	تعداد آرا در سال ۱۴۰۲	
											مثبت	منفی
۲	سعادت آباد	۲	فرحزاد	۳۱۰۲	۳۰۰۳	۱۵۷.۴۴	۳۲۰	۵۹	۰	۲۶۱	۴	۱۷
												۰



تاریخ اقدام	نوع اقدام	مشاهده متن کامل
1402/12/20-09:54	ابلاغ رای	
1402/12/08-16:27	رای هیأت	
1401/12/03-10:29	استعلام از مراجع قانونی	
1401/11/25-10:24	استعلام وضعیت ثبتی از اداره ثبت	
1401/10/20-09:45	ابلاغ کارشناسی	
1401/10/20-09:41	قرار کارشناسی هیأت	
1401/09/13-09:28	تطبیق مدارک دریافتی با تقاضانامه	
1401/09/09-12:07	تشکیل پرونده	

نمونه رای مثبت هیئت تعیین تکلیف برای متقاضیان سند در محله فرحزاد

اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران اداره ثبت اسناد و املاک حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهایی فاقد سند رسمی جلسه هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهایی فاقد سند رسمی مصوب 1390/09/20 با حضور امضاء کنندگان زیر در تاریخ 1402/11/03 در دبیرخانه هیأت تشکیل و پرونده کاتسه 1401114401145000059 مربوط به تقاضای آقای شعبانعلی بندامیری مبنی بر صدور سند مالکیت نسبت به ششدانگ/قسمتی از پلاک شماره 67805 فرعی از اصلی واقع در بخش 11 حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران تحت بررسی است. هیأت پس از مطالعه پرونده و ملاحظه تقاضای اولیه و مستندات و تطبیق نقشه ارائه شده با سوابق پرونده و بررسی پاسخ وضعیت ثبتی ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رای می نماید. رای هیأت با توجه به تقاضانامه ارائه شده و مستندات ضمیمه شامل (مباحثه نامه عادی) و ملاحظه نقشه ملک و گزارش کارشناس منتخب و پاسخ وضعیت ثبتی که حکایت از احراز مالکیت متقاضی نسبت به ملک مورد تقاضا و انتقال ملک از مالک رسمی به متقاضی داشته و تصرفات متقاضی نسبت به مورد تقاضا احراز گردیده و بررسی های محلی کارشناس که حکایت از عدم تعارض و بلا منازع بودن تصرفات متقاضی دارد. لذا مالکیت آقای شعبانعلی بندامیری به ششدانگ شماره 10 کدملی 0603045847 صادره ساهو فرزند محمد در ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی (مسکونی) به مساحت 213.15 مترمربع در قسمتی از پلاک شماره 67805 فرعی از 116 اصلی واقع در تهران بخش 11 حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران تأیید و رای خود را با حدود ذیل صادر می نماید. شمالا : بطول 11/04 متر دیوار به دیوار متصرفی حسین قلی باغبانی جزء پلاک 116/67805 شرقا : در دو قسمت اول بطول 14/96 متر دیوار به دیوار متصرفی محمود حسین پور جزء پلاک 116 اصلی دوم بطول 4/45 متر درب و دیوار بست به گذر 5 متری



بازنگری طرح فرحزاد و شبکه معابر



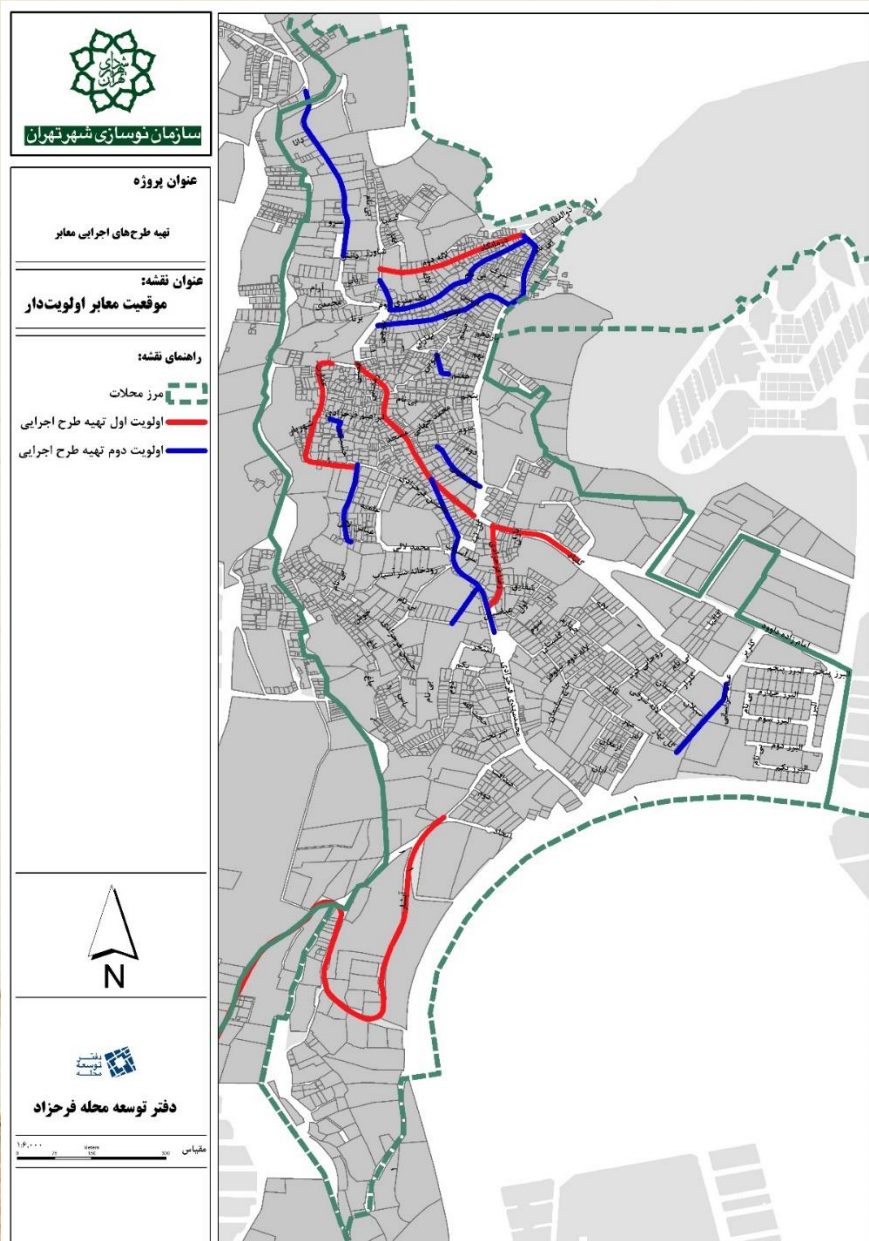


سازمان نوسازی شهر تهران

بازنگری طرح موضعی

"محدوده رود-دره و بافت محله فرحزاد"





ردیف	نام معبر	عرض معبر	طول معبر
۱	رضا فرحزادی	۱۲	۱۷۳.۴۱
۴	محمد مهدی فرحزادی	۱۲	۲۱۲.۶۱
۱۳	ادامه خیابان لالی	۱۴	۱۶۱.۹۸
۷	ادامه محسن فرحزادی	۱۴	۳۰۳.۶۸
۸	امام زاده داوود	۱۲	۱۰۳.۹۷
۹	امام زاده داوود	۱۶	۱۵۰.۹۴
۱۰	ادامه تبرک	۱۲	۱۶۰.۵۱
۱۲	امام زاده داوود	۱۲	۲۷۲.۵۲
۱۴	محمد مهدی فرحزادی	۸	۱۲۳.۷۶
۲	مجاور پارکینگ عینک چی	۶	۸۵.۸۹
۳	توسل	۱۰	۲۳۶.۴۱
۵	دره آبک	۱۰	۲۷۸.۴۲
۶	درمانگاه	۸	۲۵۲.۵۷
۱۱	امامزاده ابوطالب	۸	۶۱.۷۲
۱۵	تبرک - یکم غربی	۸	۱۰۸.۷۰
۱۶	ادامه حسینی	۴	۴۶.۷۱
۱۸	ادامه هفتم - تبرک	۸	۴۸.۷۶
مجموع			۲۷۸۲.۵۷

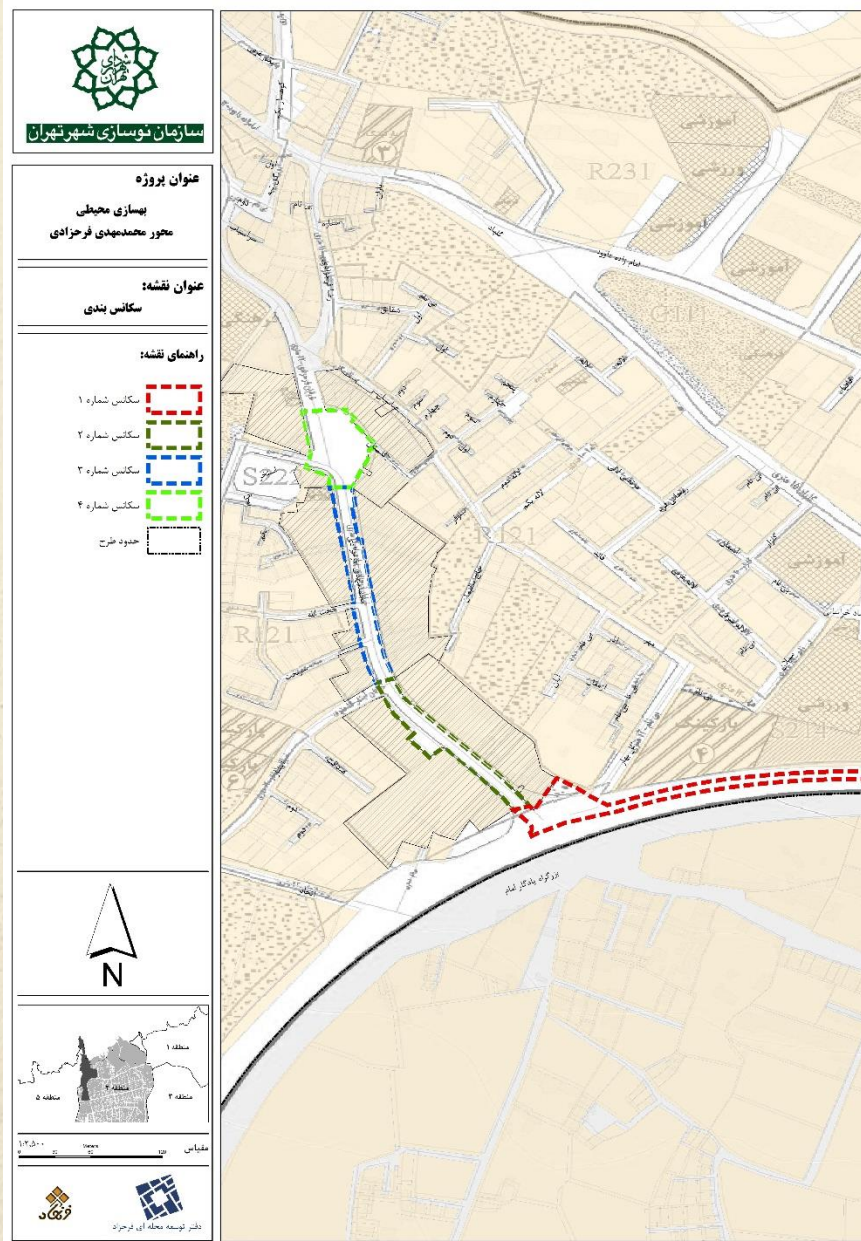
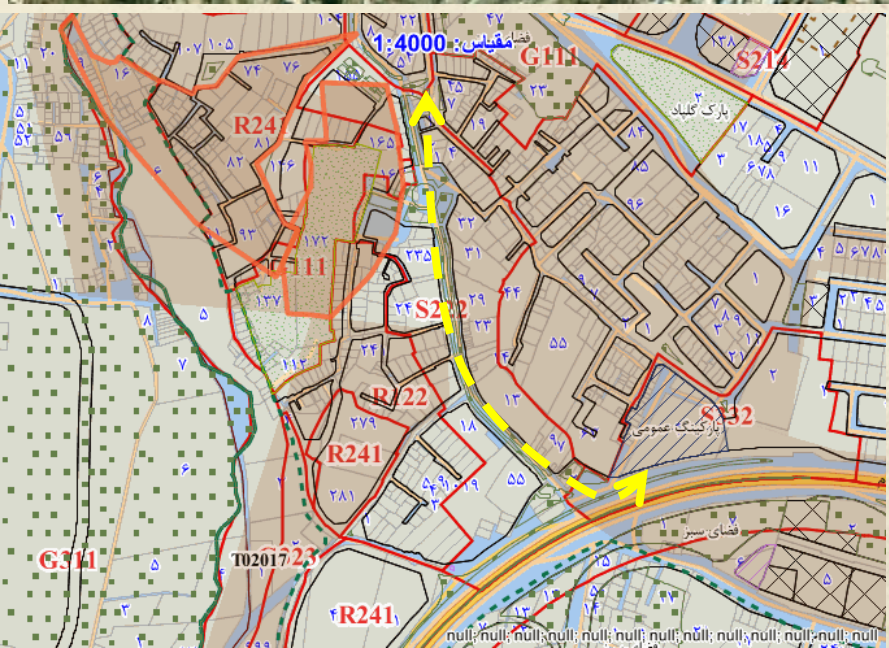


دفتر
توسعه
محله‌ای



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت نوسازی و توسعه محلی

عنوان پروژه: اجرای طرح محور مهدی فرحزادی



سکانس های طراحی:

- سکانس اول محور که منظور کندروی محور یادگار امام تا ابتدای محور محمد مهدی فرحزادی است به طول ۲۷۰ متر و مساحت ۲۸۵۲ متر مربع.
- سکانس دوم ابتدای بزرگراه یادگار امام (ره) تا ابتدای محور آبشار به طول ۱۳۳ متر و مساحت ۱۸۸۵ مترمربع می‌باشد.
- سکانس سوم اجرا که از ابتدای محور آبشار شروع و تا ابتدای میدان اصلی فرحزاد ادامه دارد، به طول ۱۸۸ متر و ۲۳۷۰ مترمربع مساحت مدنظر طراحی است.
- سکانس چهارم میدان فرحزاد تا ابتدای محور رضا فرحزادی به طول ۲۵۶ متر و مساحت ۲۵۵۶ مدنظر طراحی است.



طراحی های انجام شده برای سکانس اول محور:



دید پرنده:





حفظ، مرمت، احیا حمام تاریخی فرحزاد





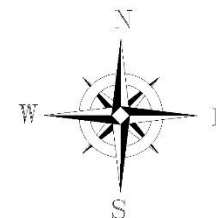
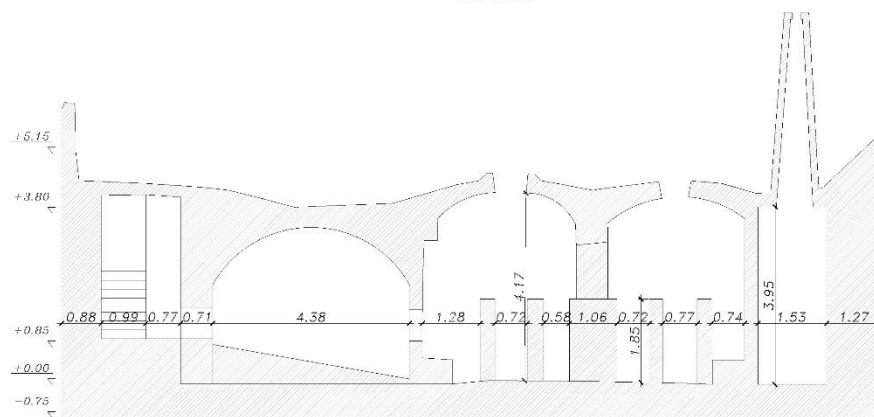
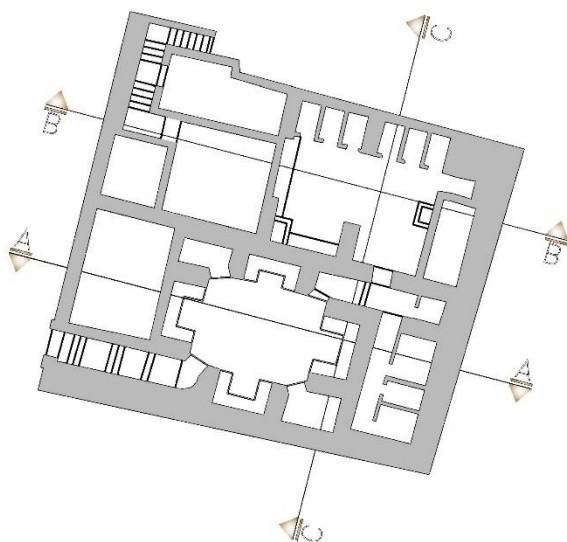
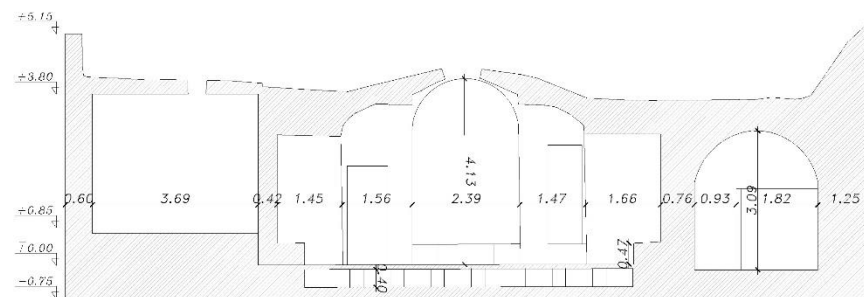
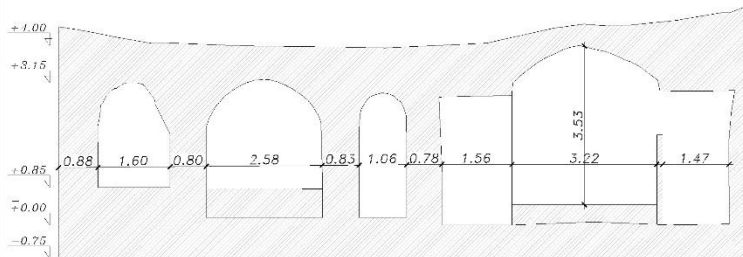
- حمام تاریخی و قدیمی فرحزاد با قدمتی ۳۰۰ ساله از این دسته بناهای کهن است که به دلیل بی مهری و عدم رسیدگی، آسیب دیده و در معرض تخریب است.

- دیوارهای این حمام از ساروج و کاه گل ساخته شده است و سقف گنبدی شکل زیبای آبی رنگ آن، هنوز عطر و رنگ حمام های قدیمی را یادآور می شود و نورگیر واقع در نوک گنبد، همچنان نور آفتاب را به داخل خزینه دعوت می کند. سربینه (رخت کن)، حوضچه و خزینه با وجود آسیب های متعدد به شیوایی، گویای سابقه و قدمت این بناست.

- این حمام زیبا و قدیمی تا حدود ۱۰ سال پیش مورد استفاده ساکنین محله بوده اما در سال های اخیر با دسترسی اکثر ساکنین به آب لوله کشی استفاده از این حمام روز به روز کمرنگ تر شده است.

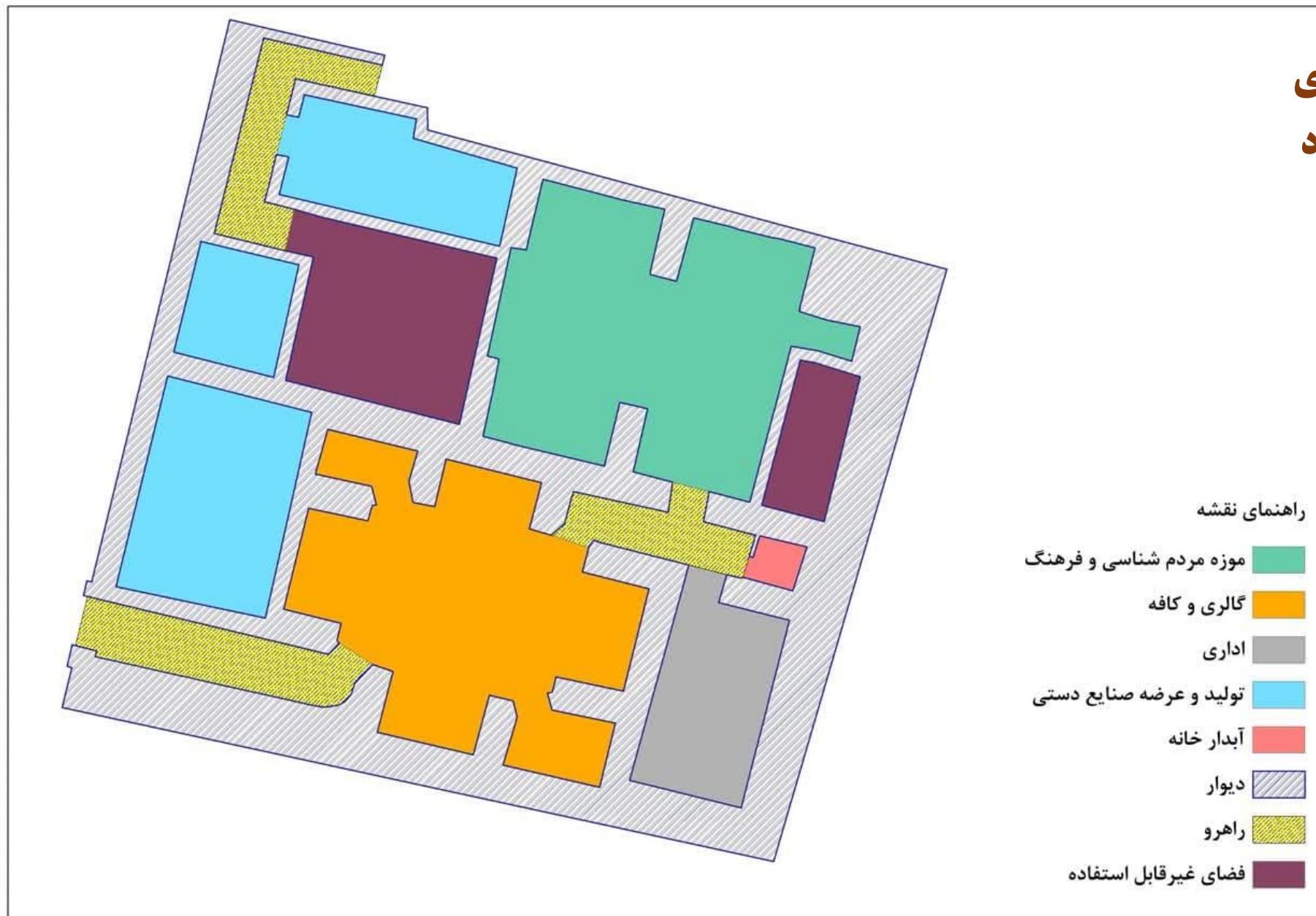


نقشه برداری حمام تاریخی فرحزاد





نقشه پیشنهادی کاربری حمام تاریخی فرحزاد





سایر پروژه ها



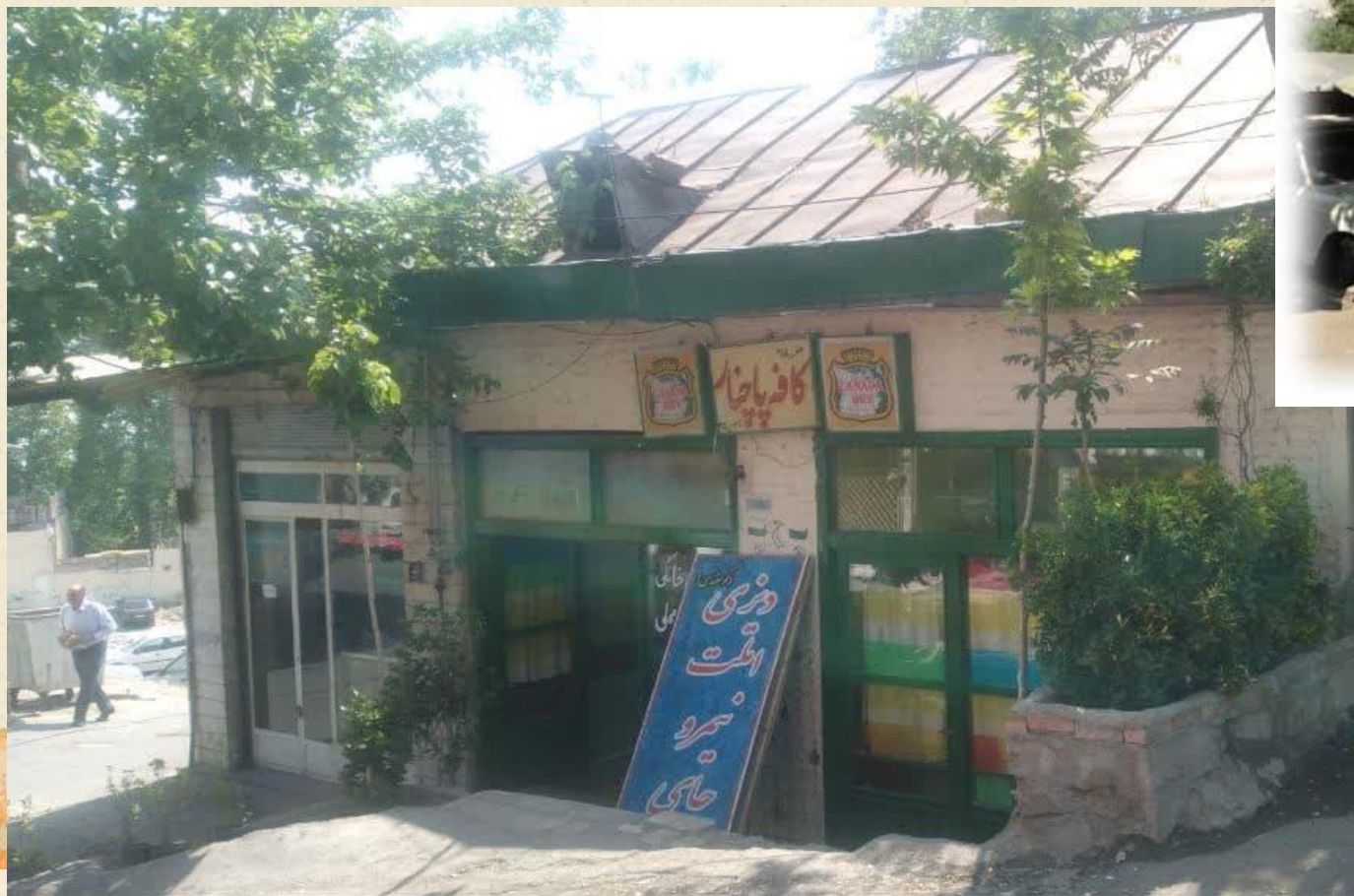


کد نوسازی	مساحت موجود	مساحت پس از اصلاحی	کاربری	فعالیت	مالکیت	نام مالک	پهنه طرح تفصیلی	کاربری تثبیت شده	عرض گذر مجاور (موجود)	عرض گذر مصوب
۳۹۰۲۷۱۰۴	۱۰۸۱	۹۲۵	پذیرایی	کافه متروکه	خصوصی	محمد فرحزادی	R112	ندارد	خیابان مهدی فرحزادی	۱۲ متر



خروجی های طرح

- بهسازی محیطی و افزایش کیفیت
- ایجاد جاذبه گردشگری و جذب گردشگر به هسته مرکزی محله فرحزاد
- ایجاد پیوند در مسیر گردشگری تاقله سولدار
- ایجاد اشتغال و گردش مالی و اقتصادی برای ساکنین
- ایجاد جاذبه برای جوانان



پیشنهاد احداث مجموعه فرهنگی، ورزشی، فضای سبز باغ اوقافی لالی



تامین سرانه فرهنگی در باغ لالی

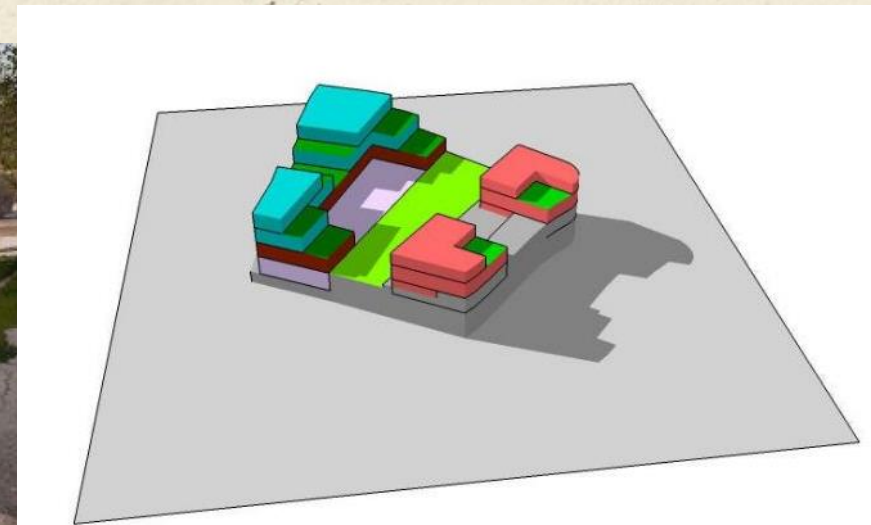


گزینه مفهومی اول پیشنهادی باغ لالی





ضرورت	کمبود پارکینگ و فضای فرهنگی در محله
هدف	افزایش سرانه خدمات فرهنگی و پارکینگ
مساحت عرصه مداخله (متر مربع)	۳۵۰۰ متر مربع
وضعیت مالکیت زمین	خصوصی
گروه پروژه	ساماندهی فضا و تأمین خدمات
زیر گروه پروژه	تأمین پارکینگ
متولی اجرای پروژه	سازمان نوسازی شهر تهران و شهرداری منطقه





عنوان پروژه: احداث بازارچه نوبرانه میدان فرحزادی

تصاویر طراحی پروژه

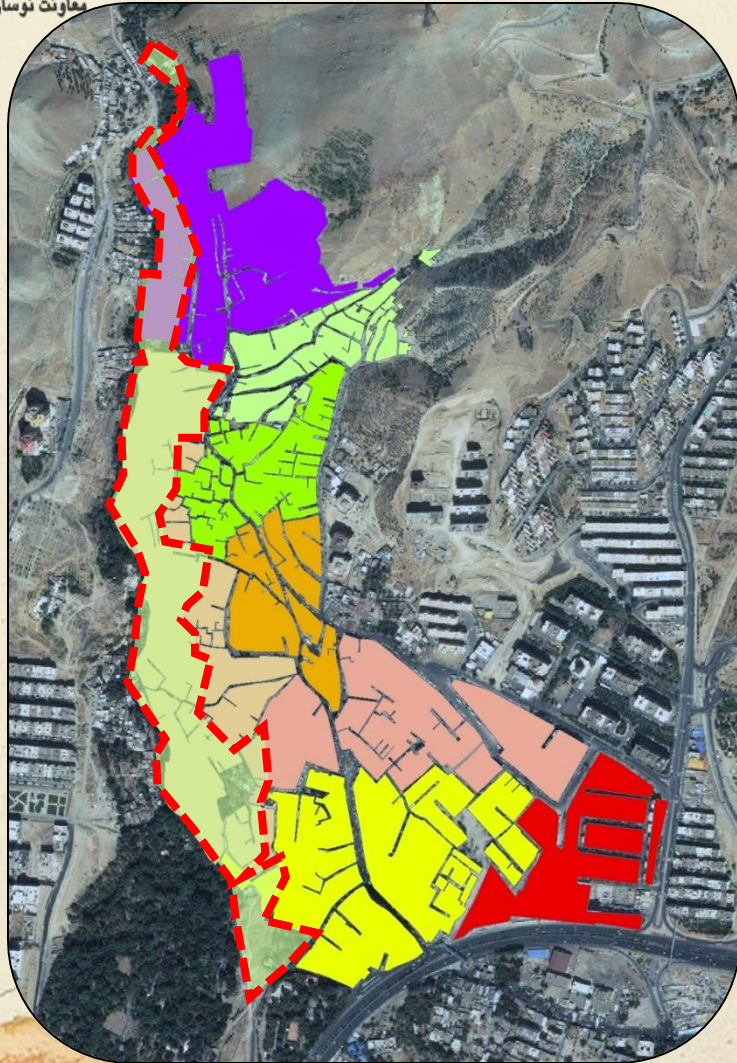


مساحت عرصه مداخله (متر مربع)	۶,۰۰۰
مساحت زیربنای ناخالص (متر مربع)	-
نوع فعالیت پیشنهادی	بازارچه نوبرانه
پهنه‌بندی وضع موجود	S222





تشکیل کمیته راهبری حفاظت و صیانت از طبیعت و باغات فرحزاد



درخواست

- احیای توستان های محله فرحزاد
- احیای باغات در محدوده رودره فرحزاد
- تملک و احیای باغ آذرخش





بانوان-کارآفرینی و اشتغال

- راه اندازی اتاق آموزش و مهارت آموزی کوثر
- برپایی غرفه های خود اشتغالی - زمین خالی کنار مدرسه سمیه

پایگاه سلامت- مادر و کودک

- فراهم آوردن زیر ساخت های شهر دوستدار کودک در محله فرحزاد
- با تمرکز بر سلامت مادر و کودک در سه بخش:
- بارداری امن برای همه مادران باردار
- حقوق نوزادان
- تغذیه، بهداشت و درمان کودکان زیر 6 سال

سرای محله و خدمات محله ای

اختصاص حیاط سرا به ورزش صبحگاهی بانوان، طراحی محلی جهت بازی کودکان



پایگاه خدمات اجتماعی- اعتیاد

تشکیل بانک اطلاعاتی معتادین محله با همکاری بخش مددکاری دفتر توسعه و پایگاه خدمات اجتماعی و...





اقدامات اجتماعی در محله فرحزاد





دفتر
توسعه
محله‌ای

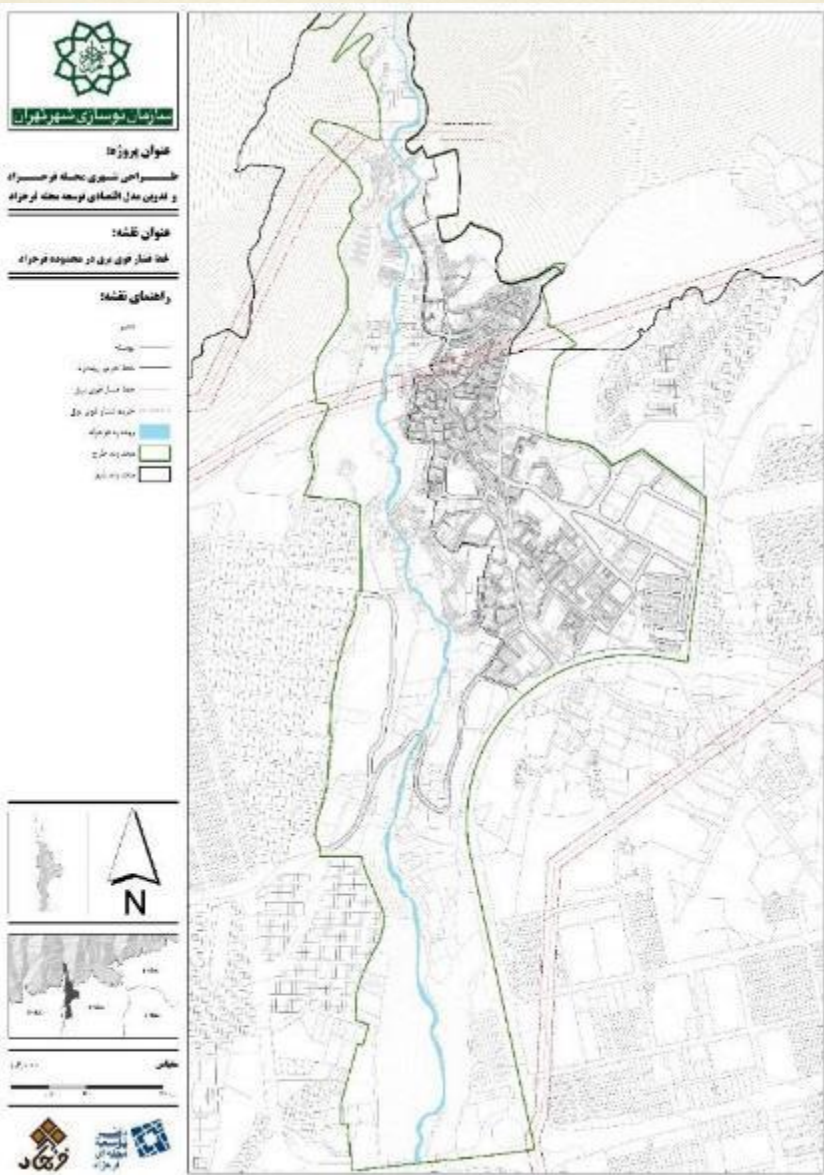


سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت نوسازی و توسعه محلی

پیشنهاد انتقال خط برق فشار قوی شمال محله فرحزاد

درخواست از برق
منطقه ای تهران

جایجایی دکل های برق شمال فرحزاد



تاریخ: ۱۳۹۷/۰۷/۱۵

شماره: ۹۳۵۵۱/۳۰۰

پیوست: ندارد



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت شهرسازی و معماری

۶- به منظور ساماندهی بافت واقع در حریم خطوط فشار قوی و به جهت تأثیرات نامطلوب تأسیسات مذکور در کیفیت زندگی بافت مسکونی فرحزاد، موضوع انتقال خطوط برق فشار قوی پس از بررسی های فنی و امکان سنجی با همکاری مشترک وزارت نیرو و شهرداری صورت گیرد .

۷- هرگونه احداث حیابان و پررگراه و مسیر عبور خط مشرو به نحوی که خرابی رود دره را تحت تأثیر قرار دهد و باعث ایجاد ترافیک و سد بر کریدور اکولوژیک رود دره شود، ممنوع است.

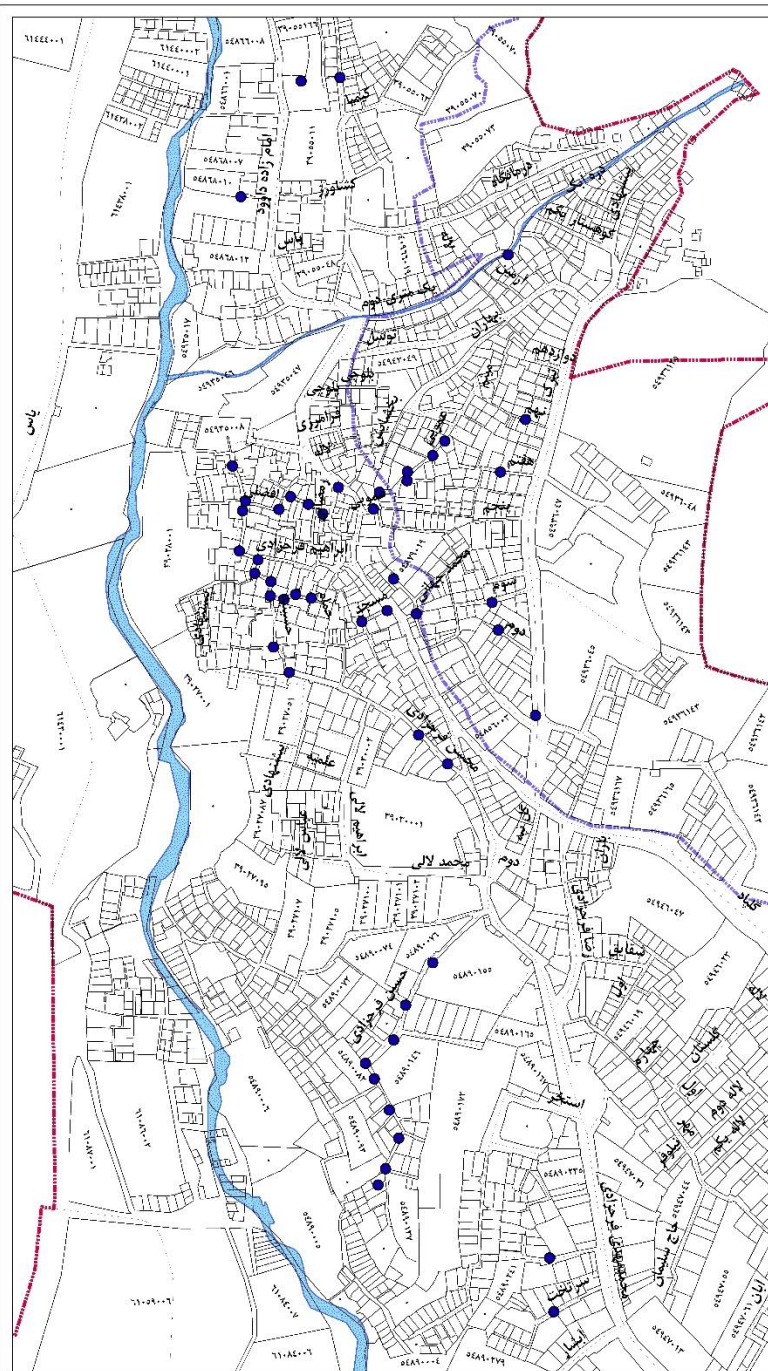
۸- ضروری است با محوریت شهرداری تهران، مدیریت نیاز آبی محیط زیست رود دره فرحزاد از طریق آزادسازی و رهاسازی چشمه های بالادست، هدایت و بازیابی یساب ها و قاضلاب ها، احیای قنوت و نظارت بر مصرف جریان آب روددره توسط وزارت نیرو، عدم تعرض به منابع طبیعی در بالادست ارتفاعات فرحزاد توسط وزارت جهاد کشاورزی و جلوگیری از فعالیت معدنی توسط وزارت صنایع و معادن، عملیاتی شود.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می شود.

محمد سعید لیزدی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای

عالی شهرسازی و معماری ایران



کارفرما:
سازمان نوسازی شهر تهران

مشاور:
باستان پژوهان البرز

راهنما:
خطوط برق طرح
روز تیر برق مزاحم
خطوط برق ۲۰ کیلوولت
تیر برق مزاحم

عنوان نقشه:
نقشه تیرهای برق مزاحم

کنترل و تایید:
مهندس مجتبی رحیمی

طراحی و ترسیم:
گروه شهرسازی

شماره نقشه:
BPA-Fa-17

تاریخ:
زمستان ۱۴۰۲

مقیاس:
۱:۷۰۰۰

نقشه جانمایی تیرهای برق فرسوده یا مزاحم در محله فرحزاد



نوسازی کالبدی



برآورد اقتصادی تجمیع مسکونی سه پلاک



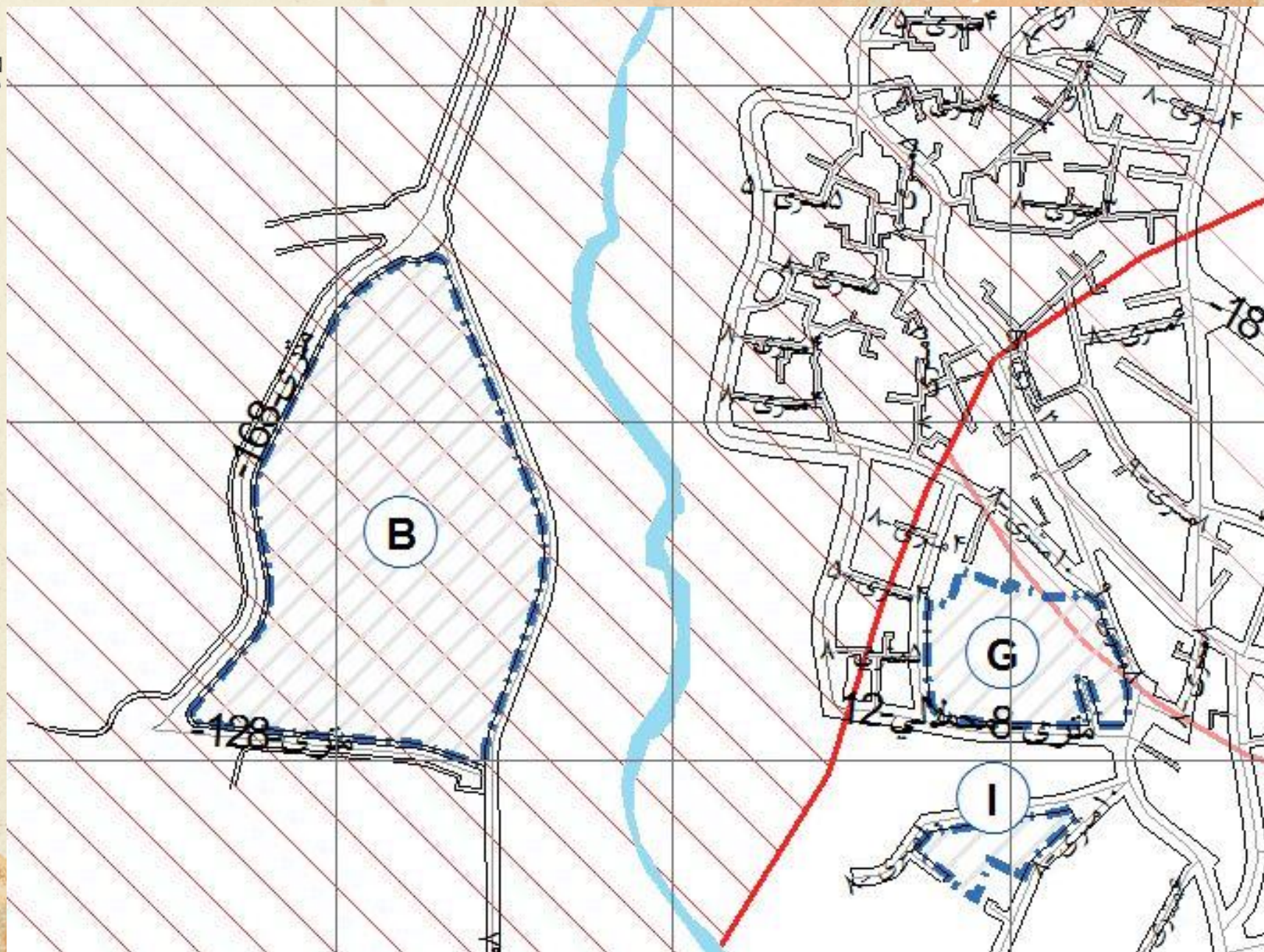
دفتر توسعه محله‌ای

سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت نوسازی و توسعه محلی

				نام پروژه			کد پروژه		نوع پروژه		
آبشار		R - 01		مسکونی							
منطقه		۲		ناحیه		۹		محله		فرحزاد	
دقتر		فرحزاد		تجاری		معبر		مجموع			
مساحت (مترمربع) طبق سند		۵۸۱.۰۰									
ویژگی سایت		تعداد قطعه		۳		تعداد مالک		۵		مالکیت	
همجواری شمالی		همجواری جنوبی		همجواری شرقی		همجواری غربی		توضیحات			
پلاک		پلاک		معبر ۸ متری		پلاک					
کد پهنه محل استقرار طرح		مشخصات پهنه		حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)		حداکثر تعداد طبقات		حداکثر سطح اشغال (درصد)		پیشروی	
R ۱۱۲-۱		مسکونی با تراکم متوسط		۱۸۰		۳		۷۰-۶۰-۵۰		۰	
معرفی طرح		مساحت زمین اصلاحی		تراکم مجاز		سطح اشغال		پیشروی طبقات		مجموع تعداد طبقات	
سطوح و ضوابط ساختمانی		۵		۱۸۰٪		۷۰٪		۰		۳	
کاربری پیشنهادی		مشاعات		مسکونی (جواز)		مسکونی (خلاف)		جمع کل مسکونی		خالص هر طبقه (مترمربع)	
زیر بنای خالص پیشنهادی		۳۰		۹۵۵.۸۰		۰		۹۵۵.۸۰		۳۷۷-۳۱۸-۲۶۰	
هزینه		مساحت (متر مربع)		قیمت واحد (متر مربع - میلیون تومان)		کل هزینه		کاربری		مساحت قابل فروش (متر مربع)	
عنوان		۵۸۱		۵۰		۲۹,۰۵۰		مشاعات		۰	
تملك زمین (آورده مالکین)		۰		-		-		مسکونی (جواز)		۹۵۵.۸۰	
هزینه خرید سرقفلی		۰		-		-		سهم مشارکت مالکین		۴۰	
هزینه های اخذ جواز		۱۰۴۶		۰.۵۰		۵۲۳		سهم مشارکت سرمایه گذار		۳۸,۲۳۲	
هزینه عوارض صدور پروانه		۰		۰.۰		۰		سهم نوساز مالکین		۵۷۳.۵	
هزینه ساخت و ساز (ابنیه)		۱۰۴۶		۱۶.۰		۱۶,۷۳۳		سهم مشارکت سرمایه گذار		۳۸۲.۳	
هزینه ساخت و ساز (پارکینگ)		۴۰۷		۱۰.۰		۴,۰۷۰					
اسکان مالکین شامل بلاعوض		۵		۲,۹۰۵							
آورده سرمایه گذار		۲۴,۲۳۱									
جمع کل هزینه		۵۳,۲۸۱		جمع کل در آمد		۳۸,۲۳۲.۰۰					
سود (میلیون تومان)		(۱۵,۰۴۹)		درصد سود		۲۸.۲۴		مدت ساخت (ماه)		۲۴	
سود سازنده (میلیون تومان)		(۲۴,۲۳۱)		درصد سود		۱۰۰.۰۰					

مشخصات پروژه تجمیع کد: Pro-۰۱	
تعداد پلاک	۴۹
مساحت پروژه قبل از اصلاح(مترمربع)	۵,۰۹۸
مساحت پروژه پس از اصلاح(مترمربع)	۴,۹۰۰
مساحت سند مالکیت(مترمربع)	۴,۴۴۰
مساحت معبر(مترمربع)	۶۵۸
ضریب اشغال	۶۰٪
سطح اشغال(مترمربع)	۲,۹۴۰
تراکم	۴۲۰٪
زیربنای ناخالص(مترمربع)	۲۹,۴۰۰
زیربنای خالص(مترمربع)	۱۶,۴۶۴
تعداد طبقات مسکونی	۷
مجموع تعداد طبقات(۲پارکینگ+همکف+مسکونی)	۱۰
تعداد واحد مسکونی(میانگین ۷۵ مترمربع)	۲۲۰
قدرالسهم مشارکت مالکین	۴۰٪
قدرالسهم مشارکت سازنده	۶۰٪
سهم مالکین از نوسازی مسکونی(مترمربع)	۶,۵۸۶
عایدی مالکین به ازای یک مترمربع(مترمربع)	۱.۵
سهم سازنده از نوسازی مسکونی(مترمربع)	۹,۸۷۸
آورده سرمایه گذار(میلیارد ریال)	۵,۸۸۰,۰۰۰
عایدی سرمایه گذار(میلیارد ریال)	۷,۹۰۲,۷۲۰
سود سرمایه گذار(میلیارد ریال)	۲,۰۲۲,۷۲۰
سود سرمایه گذار(درصد)	۳۴.۴٪





پیشنهاد، مکان یابی و اقدامات
اولیه در خصوص معرفی
زمین برای تعریف پروژه
مسکن معوض



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت نوسازی و توسعه محلی

دفتر
توسعه
محله‌ای



با سپاس از توجه شما...

