

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بررسی پروژه هشت پلاک تجمیعی محله تاریخی دباغان شهر تاریخی قزوین

مجتمع مسکونی کوره پزها

چکیده

نشست حاضر به بررسی روند تشکیل پرونده بازآفرینی کوی کوره پزها در پایین محله ی محله تاریخی دباغان واقع در شهر تاریخی قزوین می پردازد.

امید است با توضیح و تفسیر روند اجرایی این پروژه از ابتدای تشکیل تجمیع پلاک های فرسوده و ریز دانه تا به امروز؛ بتوانیم تجربیات اجرایی و طی طریق انجام شده را با هدف استفاده از نقطه نظرات کارشناسان و همکاران محترم فعال در زمینه بازآفرینی در اختیار سایر همکاران در دبیرخانه منطقه چهار انتقال تجارب بازآفرینی کشور قرار داده و ایشان را نسبت به امکان تجربه ی مجدد مسیر های منجر به مسکوت ماندن پروژه ها ی مشابه آگاه تر سازیم.

جواد شهردوست

سر فصل های کلی نشست

معرفی پروژه

راه اندازی مجدد دفتر تسهیلگری و مشارکت های اجتماعی محله امام زاده حسین قزوین 1400-1401

بررسی حقوقی امکان تجمیع پلاک های فرسوده و ریز دانه و موانع آن

بررسی تخصصی معماری و شهرسازی امکان تجمیع پلاک های فرسوده و ریز دانه

بررسی اقتصادی امکان تجمیع پلاک های فرسوده و ریز دانه و موانع آن

بررسی زمانبندی تجمیع پلاک های فرسوده و ریز دانه و تعمیم طبعات زمانبندی در تمام محور های تیپوری بالا

مجتمع مسکونی کوره پزها

اهداف:

* تامین مسکن و توانمندسازی ساکنان

* برقراری پدافند عامل کارآمد

* برقراری مناسبت اجتماعی به روز

اهمیت و ضرورت پژوهش

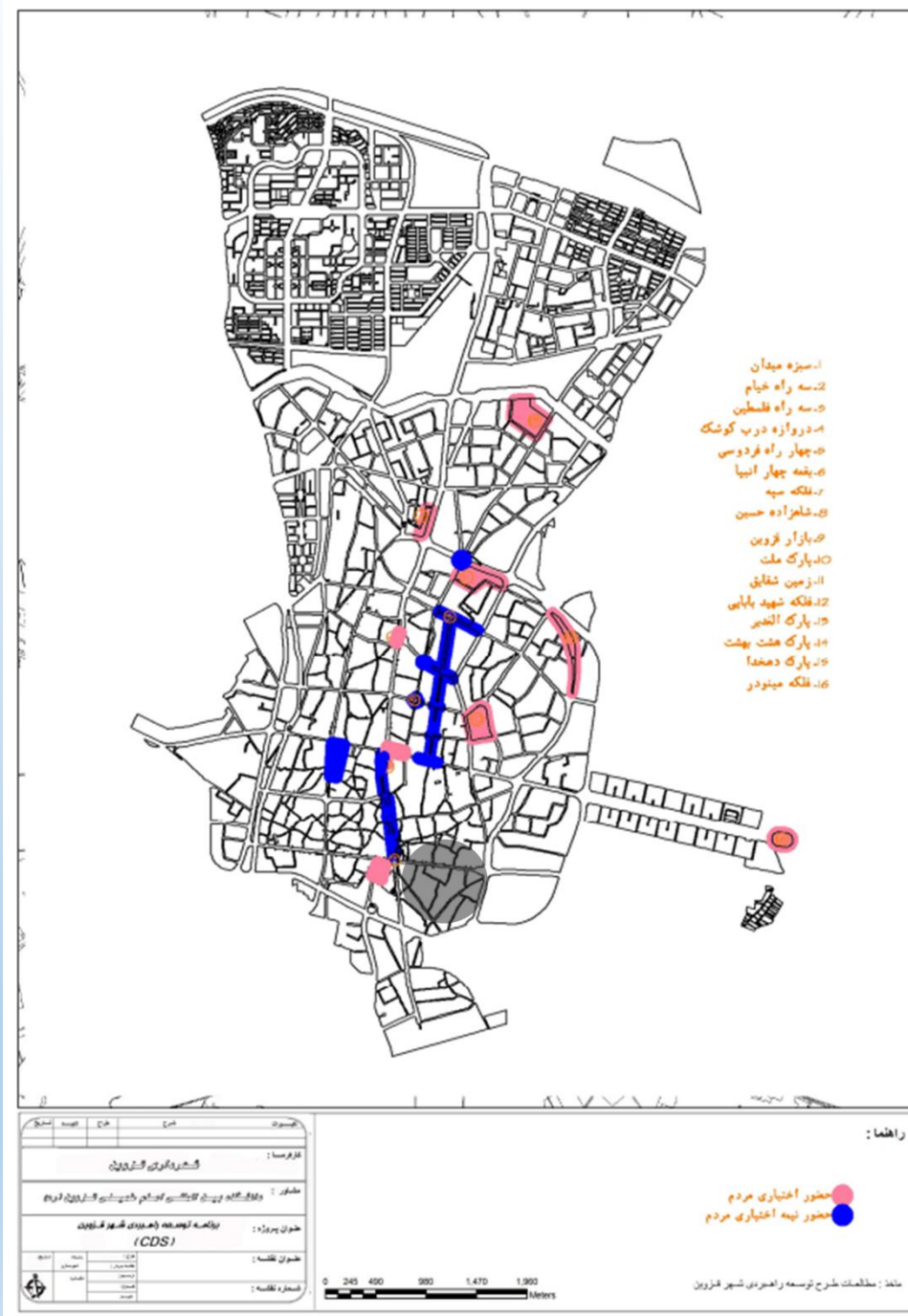
- بافتهای فرسوده شهری یکی از مهمترین **پتانسیل های توسعه درونی** شهرهاست که توجه به آن ضمن جلوگیری از گسترش بی رویه افقی شهرها **سبب از بین رفتن مسائل و مشکلات موجود** در این گونه بافت ها می گردد. **شهر قزوین** از جمله شهرهایست که دارای مساحت بسیار بالایی از بافت فرسوده و کم برخوردار است که از توجه مسئولین دور مانده و این عدم توجه موجب گردیده شهر با سرعت بالایی **بصورت افقی و در حاشیه شمالی** رو به گسترش باشد. لذا پرداختن به موضوع نوسازی بافتهای فرسوده از طریق تجمیع از اهمیت و ضرورت بالایی برخوردار است. که این امر در چهار موضوع شامل:

- ضرورت های عملکردی- کالبدی،
- ضرورت های جمعیتی- اجتماعی،
- ضرورت های اقتصادی
- و ضرورت های مدیریت شهری، مورد توجه قرار می گیرد.



معرفی پروژه

مجتمع کوره پز ها
کجاست؟



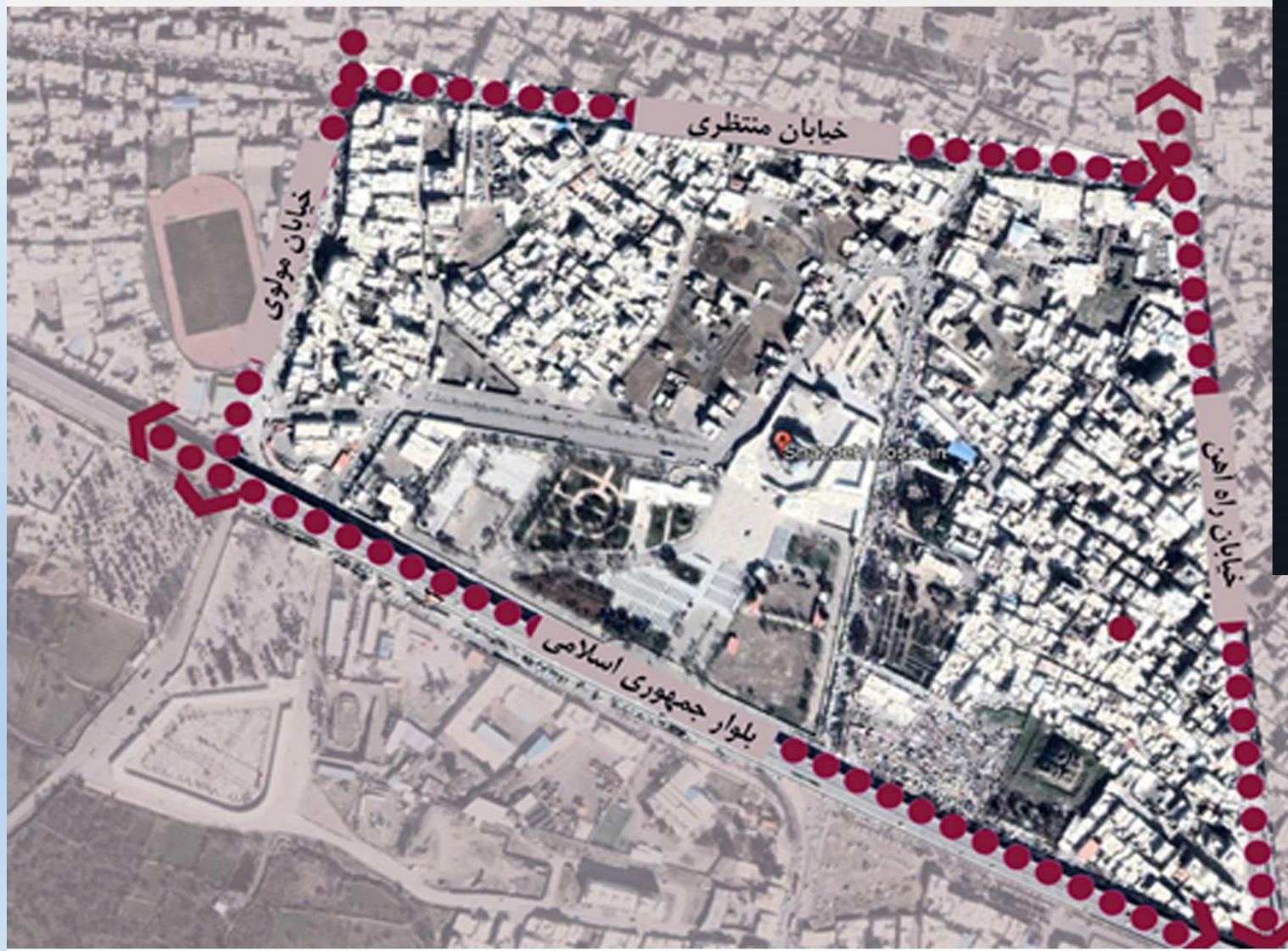
نقشه ۳-۳: نقشه برنامه توسعه راهبردی قزوین - منبع: مطالعات سند راهبردی توسعه شهر قزوین

محدوده پروژه در طرح تفصیلی استان قزوین



محدوده خانه های تجمیع

معرفی محدوده

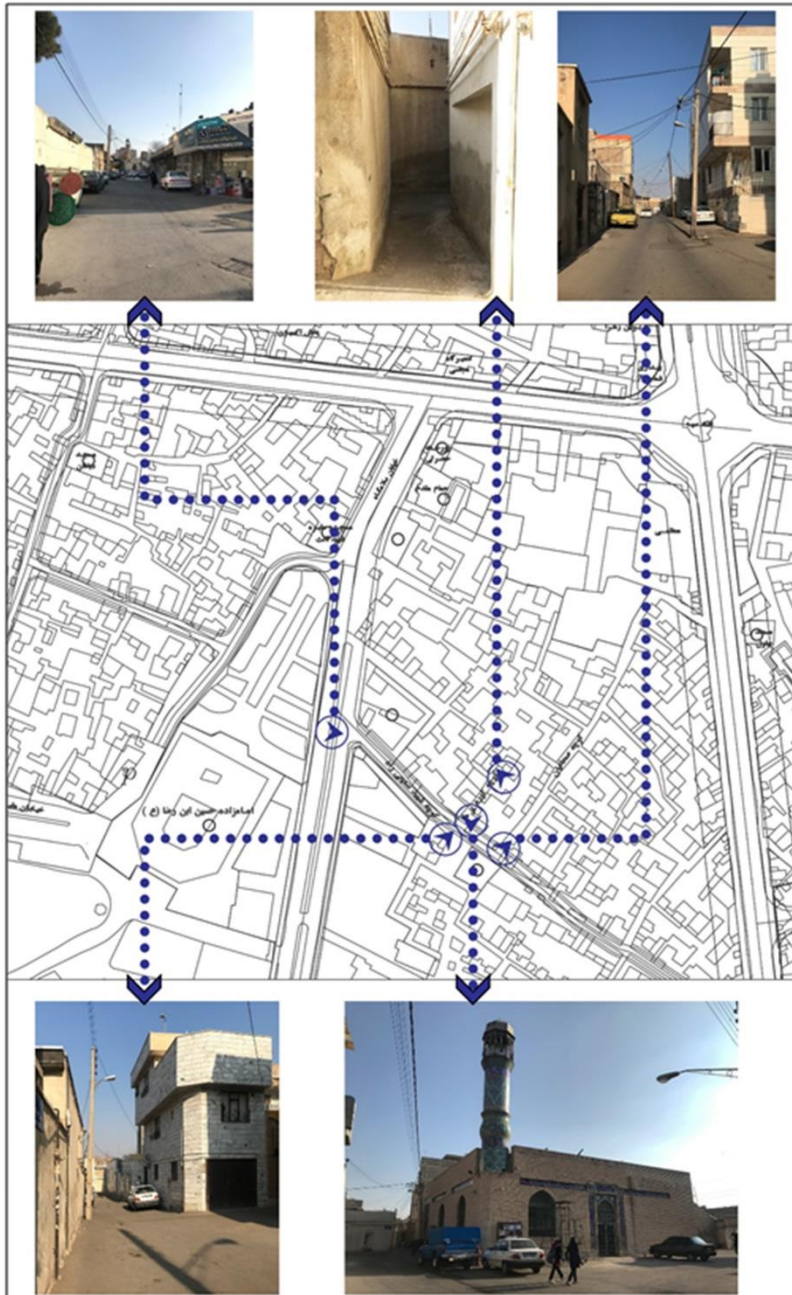


محدوده طرح در بخشی از منطقه یک شهرداری قزوین است که بخش غربی آن به نام دباغان و بخش شرقی آن بنام پایین محله شناخته می شود که از شمال به خیابان منتظری، از جنوب به بلوار جمهوری اسلامی، از شرق به خیابان راه آهن و از غرب به خیابان مولوی منتهی میشود

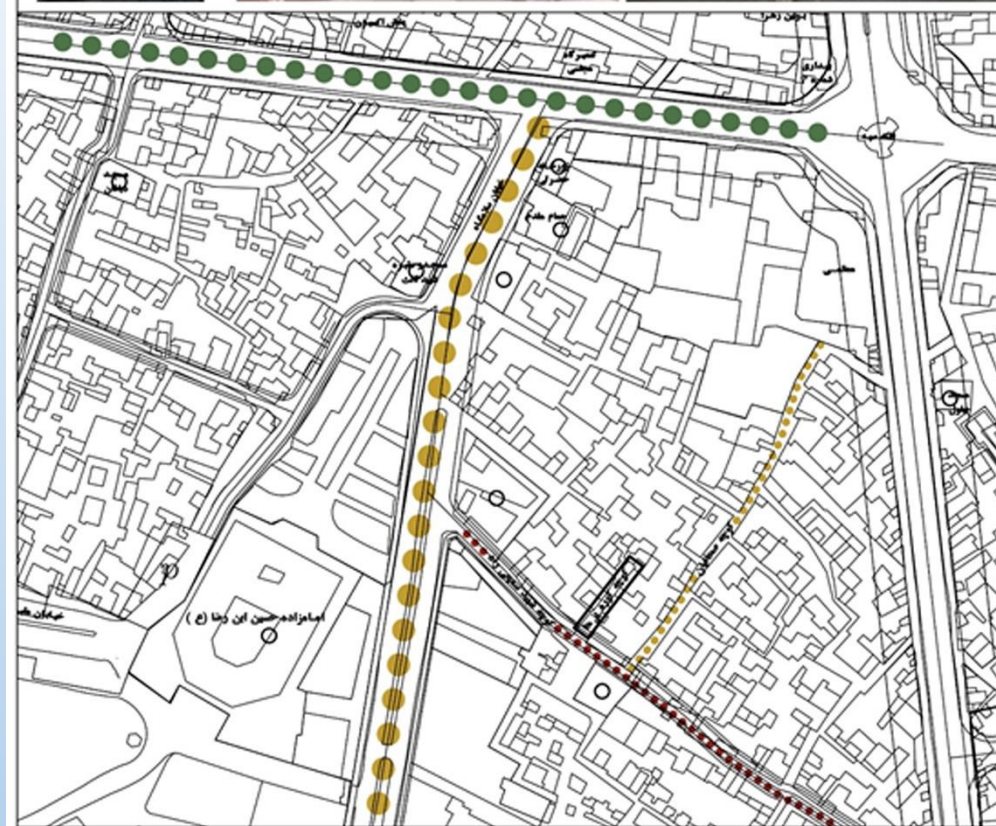
علت نامگذاری این محله به نام دباغان به دلیل شغل ساکنین بومی و قدیمی این محله بوده است که امروزه مهاجرت کرده اند

دید و منظر شهری

همانطور که در نقشه مشهود است غالب کاربری این محدوده، مسکونی، تجاری، مذهبی و آرامگاهی بوده است. کاربری های واجد ارزش نگداری در این محدوده عمدتاً شامل بناهای نوساز و سالم، بناهای باارزش معماری و فضایی و همچنین بناهای مذهبی شامل بقعه شاهزاده حسین، مساجد و ... می شود



درجه بندی معابر



کوچه شهید سمیعی راد



بن بست کوره پز ها



کوچه صحافیان

-دسترسی درجه یک: کمترین رفت و آمد مربوط به وسایل نقلیه سنگین برای راه ها در حدود 30 دستگاه و متوسط آن 80 دستگاه در روز است و معمولا عرض این راه ها بین 5 تا 6 متر میباشد

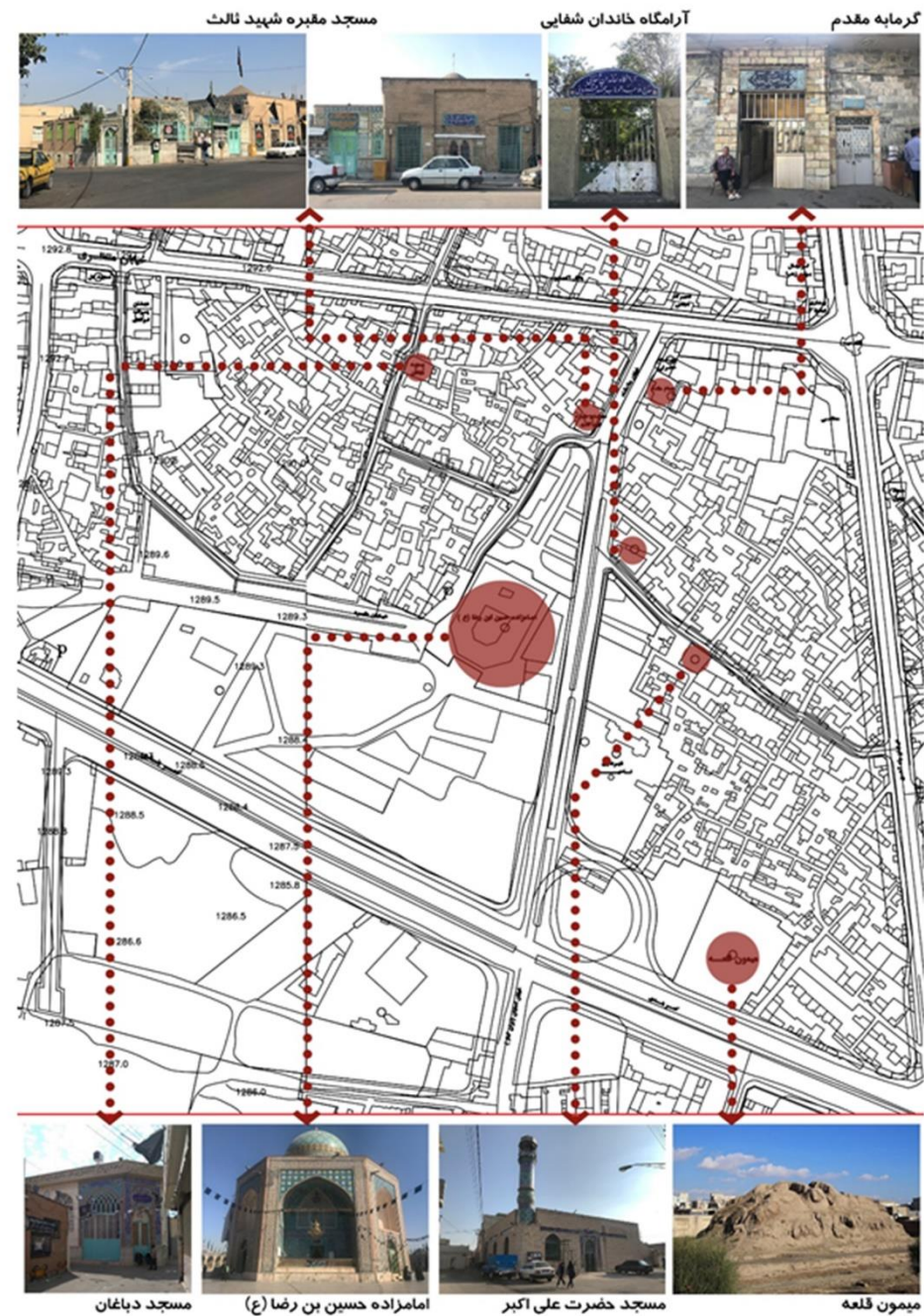
-دسترسی درجه دو: کمترین رفت و آمد مربوط به وسایل نقلیه سنگین برای راه ها در حدود 30 دستگاه و متوسط آن 50 دستگاه در روز است و معمولا عرض این راه ها 5/5 متر میباشد

-دسترسی درجه سه: روزانه تعداد 20 وسیله نقلیه سنگین از این جاده ها عبور میکنند. عرض مناسب جاده های روستایی درجه سه معمولا 4 متر می باشد

- دسترسی درجه یک
- دسترسی درجه دو
- دسترسی درجه سه

بناهای شاخص مجاور طرح

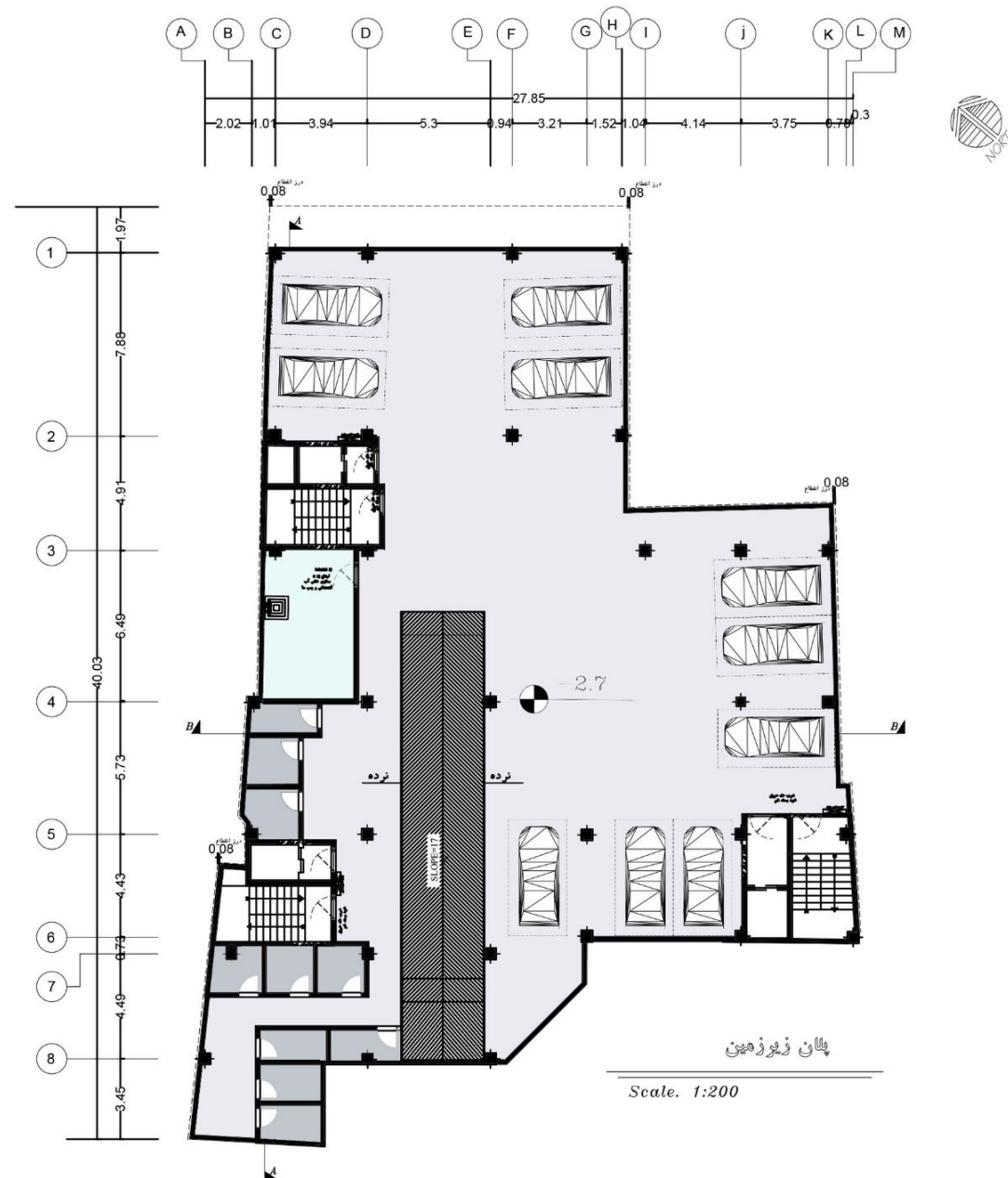
در نقشه مقابل بناهای شاخص محله نشان داده شده است. از جمله بناهای شاخص این محدوده ،آستان مقدس امامزاده حسین، مساجد لعل ،آرامگاه شهید ثالث، مسجد حضرت علی اکبر مسجد دباغان، گرمابه مقدم و میمون قلعه است







آلترناتیو خانه های تجمیعی

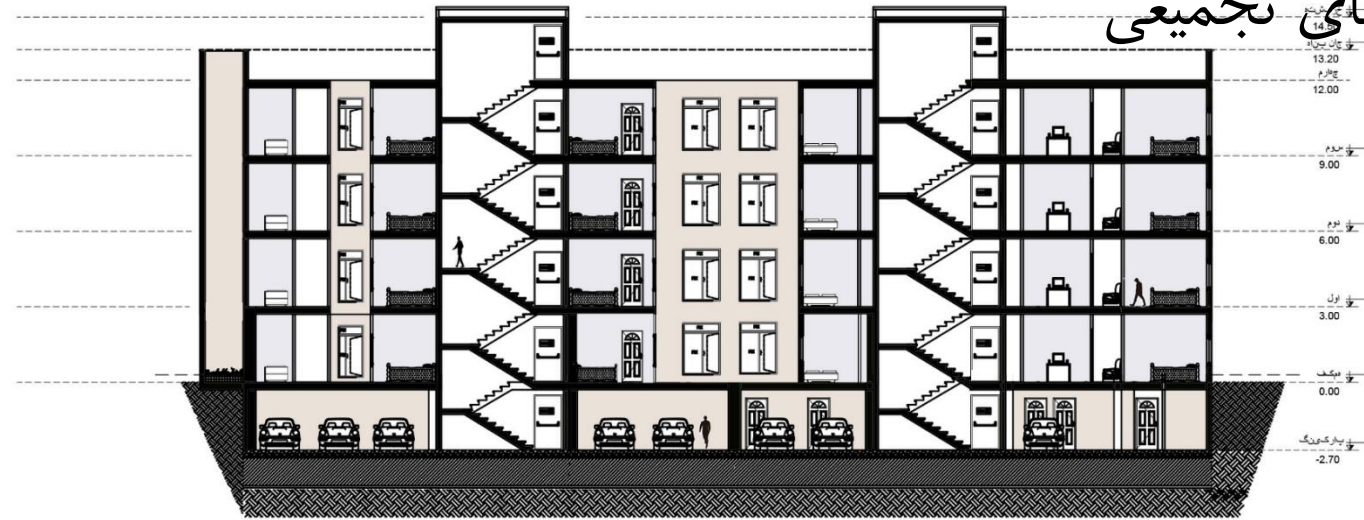




آلترناتیو خانه های تجمیعی

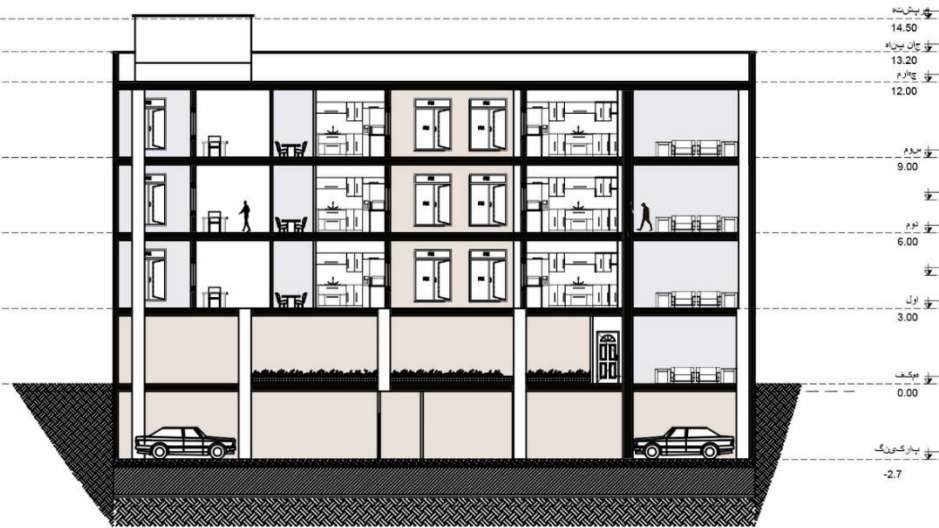


آلترناتیو خانه های تجمیعی



مقطع A-A

Scale. 1:200



مقطع B-B

Scale. 1:200

تعداد پلاک های تجمیعی : ۸ پلاک

تعداد خانوار: ۱۰ خانوار

نفوس کاربر : ۲۵ نفر

تعداد وراثت و ذینفعان : ۱۱۷

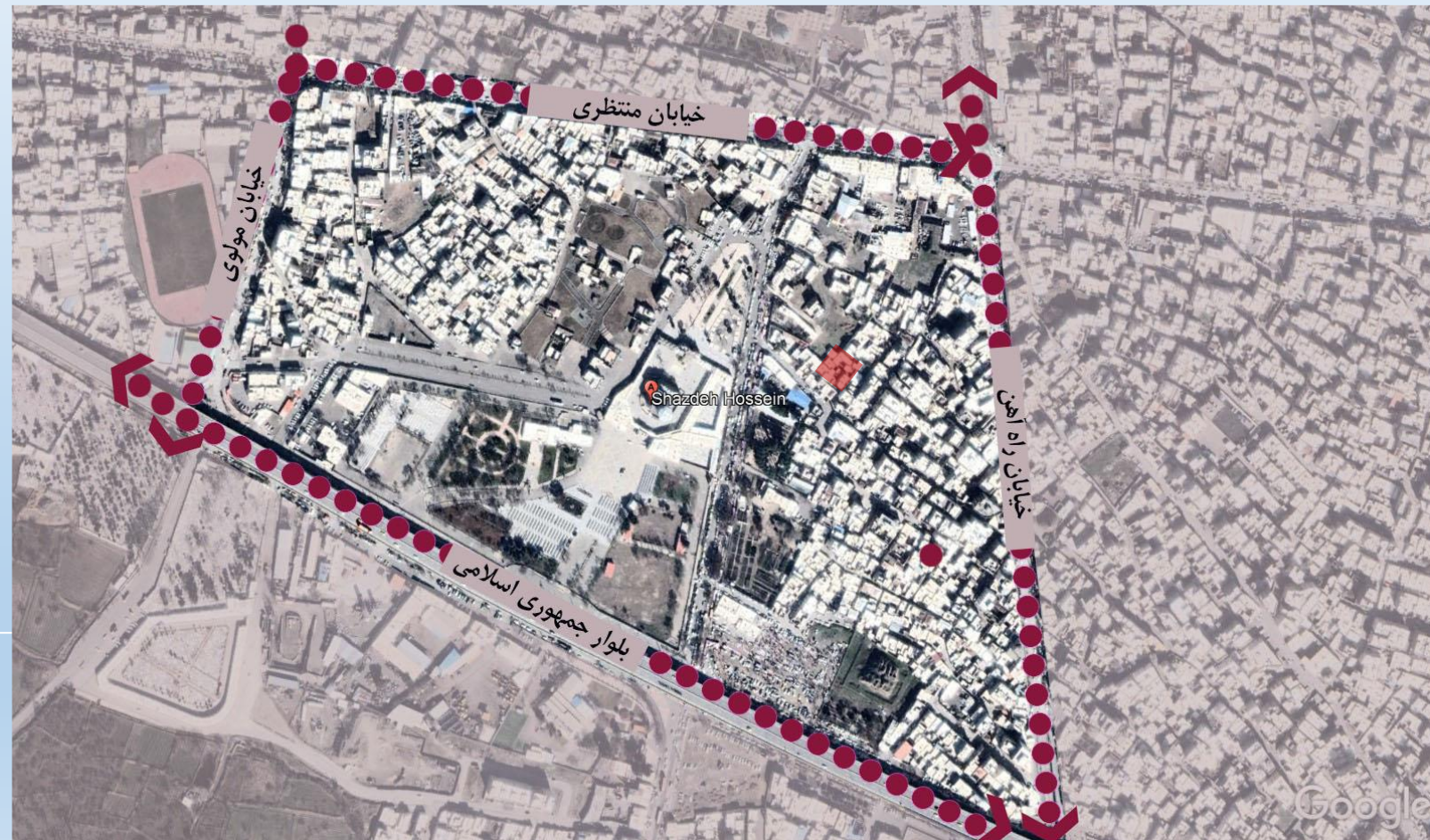
مساحت زمین: ۸۳۰.۶

تعداد واحد مسکونی قابل احداث مطابق پروانه ساختمان : ۲۶ واحد

موقعیت و جغرافیای محله در منطقه

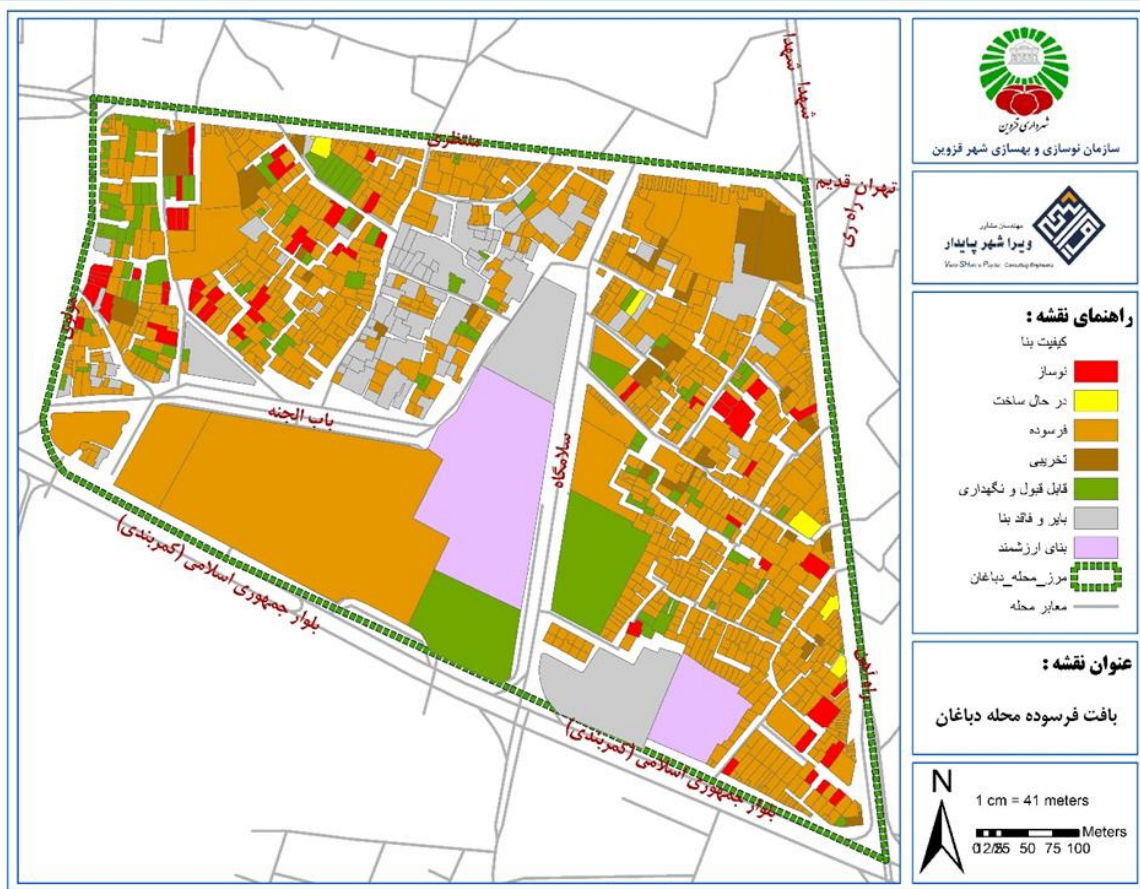
❖ محله امامزاده حسین با مساحت **حدود ۳۹۰۵۰۰ متر مربع**؛ به دلیل قدمت بالا دارای بافتی متراکم و ریزدانه است. و در طول زمان به علت مهاجرت های صورت گرفته، تغییراتی در بافت فرهنگی و اجتماعی محدوده ایجاد شده است که اثرات مستقیم تغییرات را می توان بر روی کالبد محله ها مشاهده نمود. محله امامزاده حسین از شمال به خیابان منتظری، از غرب به خیابان راه آهن، از جنوب به بلوار جمهوری اسلامی و از شرق به خیابان مولوی محدود می گردد.

محدوده خانه های تجمیع



بافت فرسوده محله امامزاده حسین و دباغان

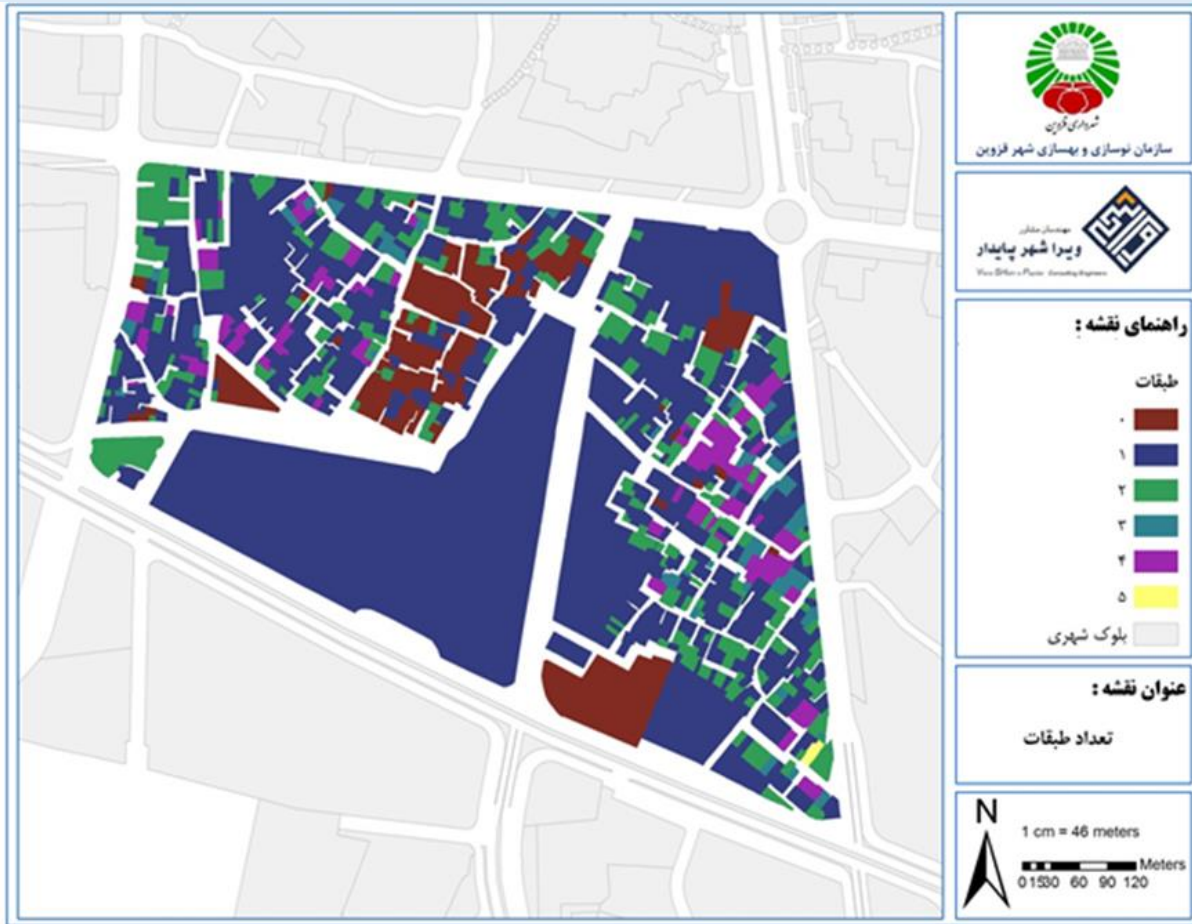
❖ محله امامزاده حسین و دباغان در محدوده شماره ۱ بافت فرسوده شهر قزوین قرار دارد و جز محلات فرسودگی بسیار بالا در شهر قزوین می باشد. همانطور که در جدول و نقشه قابل مشاهده است ۸۰/۶۵ درصد پارسلهای محله فرسوده و تخریبی، ۸/۶۵ درصد پارسلهای محله قابل نگهداری، ۶/۱۵ درصد پارسلها بایر و فاقد بنا و تنها ۴/۵۵ درصد پارسلهای محله نوساز و یا در حال ساخت هستند. در ارتباط با **نوع فرسودگی** در محله امامزاده حسین **فرسودگی نسبی کالبدی در حاشیه خیابانهای مولوی و منتظری** دیده می شود و در قسمت هایی از **داخل بافت فرسودگی کالبد و فعالیت به طور همزمان** رخ داده است.



ردیف	تعداد کل پارسلهای محله	تعداد پارسلهای فرسوده و تخریبی	تعداد پارسلهای قابل نگهداری	تعداد پارسلهای نوساز و در حال ساخت	تعداد پارسلهای بایر و فاقد بنا
۱	۱۳۸۵	۱۱۱۷	۱۲۰	۶۳	۸۵
۲	درصد کل پارسلهای محله	درصد پارسلهای فرسوده و تخریبی	درصد پارسلهای قابل نگهداری	درصد پارسلهای نوساز و در حال ساخت	درصد پارسلهای بایر و فاقد بنا
۳	۱۰۰	۸۰/۶۵	۸/۶۵	۴/۵۵	۶/۱۵

بررسی تعداد طبقات پلاک ها در محدوده

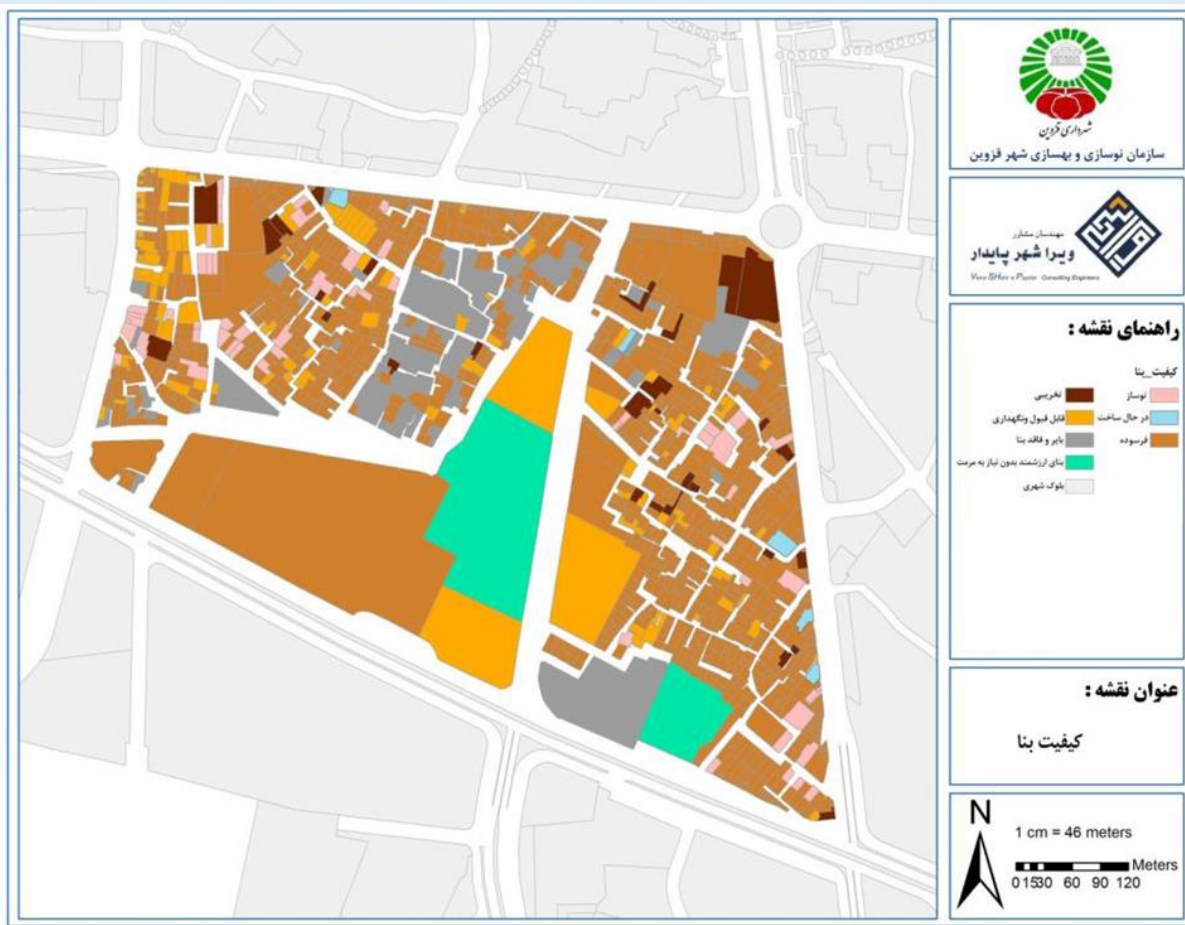
❖ براساس اطلاعات و نقشه ی بروز به دست آمده از برداشت میدانی تعداد طبقات پلاک های محدوده به شرح زیر می باشد همانگونه که در نقشه مشاهده می شود تعداد طبقات در پلاک های پیرامون خیابان سلامگاه و خیابان منتظری اکثرا یک طبقه و تعداد کمی دو طبقه می باشد و هر چه به سمت خیابان راه آهن شرق محدوده و خیابان مولوی غرب محدوده نزدیک می شویم تعداد طبقات بالا رفته و اکثرا ۳ و ۴ طبقه می شوند و فقط ۱ پلاک در محدوده ۵ طبقه می باشد.



ردیف	تعداد طبقات	تعداد پلاک ها	درصد
۱	۰	۷۲	۵/۲
۲	۱	۷۹۲	۱۶/۱۳
۳	۲	۴۰۱	
۴	۳	۴۹	۳/۳۵
۵	۴	۷۰	۵/۵۰
۶	۵	۱	۰/۰۷

بررسی کیفیت ابنیه پلاک ها در محدوده

❖ هدف از مطالعات کیفیت ابنیه تعیین درجات مختلف فرسودگی در فضاهای ساخته شده شهری می باشد. براساس اطلاعات و نقشه ی بروز به دست آمده از برداشت میدانی کیفیت ابنیه پلاک های محدوده به شرح زیر می باشد. همانگونه که در نقشه مشاهده می شود کیفیت ابنیه در پلاک های پیرامون خیابان سلامگاه و خیابان منتظری اکثرا فرسوده می باشد و هر چه به سمت خیابان راه آهن شرق محدوده و خیابان مولوی غرب محدوده نزدیک می شویم تعداد پلاک های نوساز و در حال ساخت بالا رفته و ۲ بنای امامزاده حسین و میمون قلعه بنای ارزشمند در محدوده می باشد.

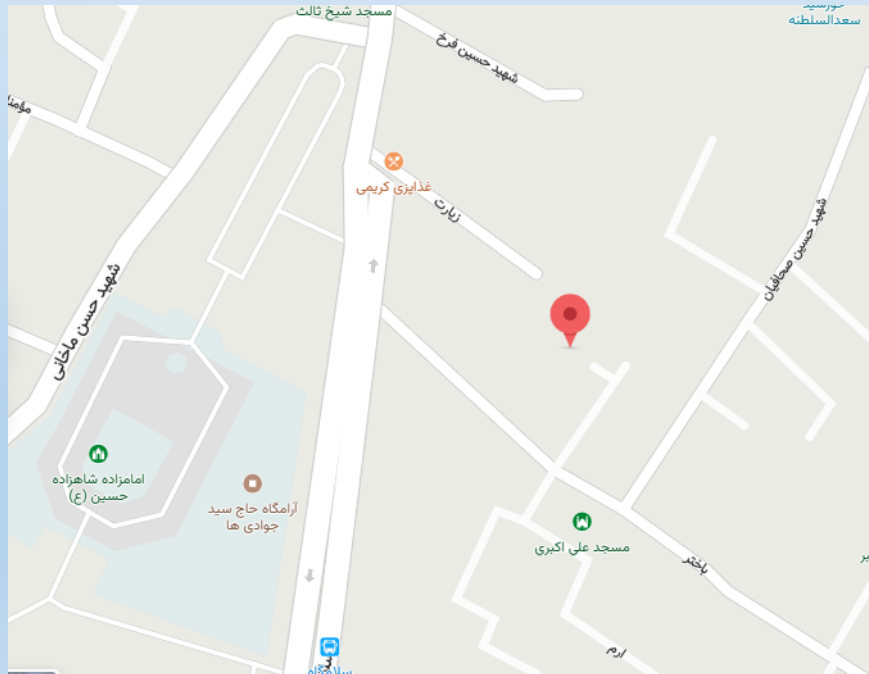


ردیف	تعداد طبقات	تعداد پلاک ها	درصد
۱	نوساز	۵۷	۴/۴۵
۲	در حال ساخت	۶	
۳	فرسوده	۱۰۸۶	۸۰/۷
۴	تخریبی	۳۱	
۵	قابل قبول و قابل نگهداری	۱۱۹	۸/۶۰
۶	بایر و فاقد بنا	۸۴	۶/۰۶
۷	بنای ارزشمند بدون نیاز به مرمت	۲	۰/۱۴
۸	مجموع	۱۳۸۵	٪۱۰۰

ساختار کالبدی و فضایی محدوده

ساختار کالبدی در این محدوده شهری در بخشی از محدوده تضعیف شده است. اگرچه هنوز بافت متروکه نیست و در آن فعالیتهای مختلفی جاری است ولی فعالیتهای از لحاظ کیفی مطلوب نبوده است. قدمت بالای ابنیه، فشردگی بافت، فرسودگی شدید برخی از بناها و سیمای نامطلوب شهری و عواملی از این دست جملگی سبب تضعیف ساختار کالبدی محدوده است.

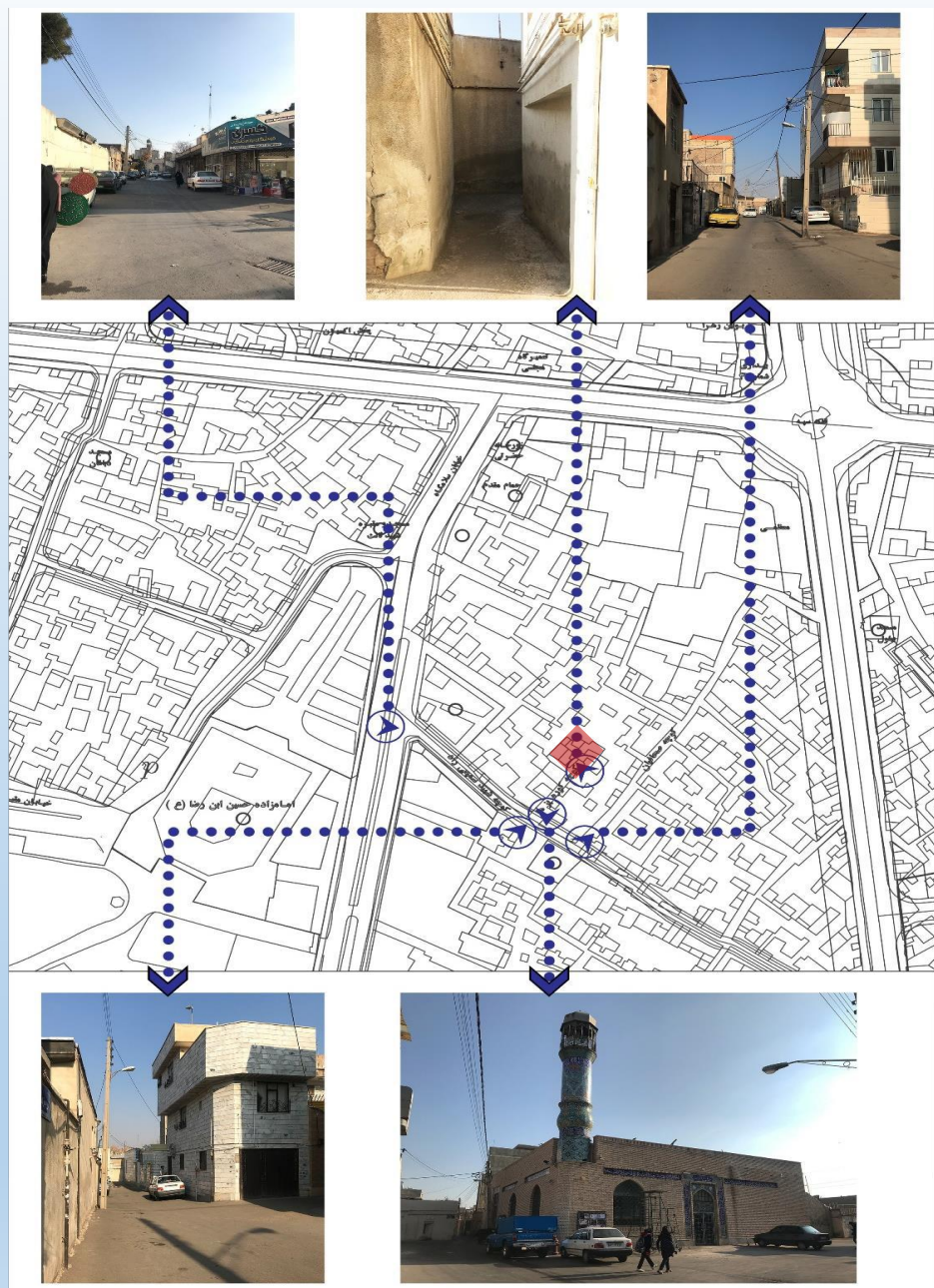
همانطور که در کاربری زمین مشهود است، غالب کاربری این محدوده، مسکونی، تجاری، مذهبی و آرامگاهی بوده است. کاربریهای واجد ارزش نگهداری در این محدوده عمدتاً شامل بناهای نوساز و سالم، بناهای باارزش معماری و فضایی و همچنین بناهای مذهبی (شامل بقعه شاهزاده حسین، مساجد و...) میشوند. کاربریهای تجاری واقع در لبه های بافت نیز، به علت قیمت بالای آنها، در مراحل نخست غیرقابل تغییر هستند. این فضاها که معرف محدوده مورد مطالعه میباشند، واجد ارزش نگهداری هستند.



محدوده خانه های تجمیع



: نقشه کاربری زمین



تحلیل سوات (SWOT)

هسته قلمرو، اصلیت‌ترین کانون در ساختار آن است. چنانچه به دلایلی مرکزیت قلمرو تضعیف یا حذف شود تا حد زیادی از وضوح کلیت مجموعه کاسته خواهد شد. هسته قلمرو محله میتواند مرکز ثقل جغرافیایی، فعالیت، تاریخی باشد. ازجمله شاخص های موجود در محله میتوان به وجود امامزاده حسین اشاره کرد.

در سراسر جهان ارتقای کیفی فضاهای شهری باهدف افزایش حضور پذیری و انجام انواع فعالیتهای انسانی، یکی از محوریت‌ترین نقاط توجه برنامه ریزان و طراحان شهری است. در اکثر شهرهای امروزی کشور میتوان ردپایی از وقایع مهم و نیز دوره های تاریخی که آن شهر سپری نموده است را مشاهده نمود. محله ها و بافتهای شهر از امکانات و عوامل رشد مساوی در طول زمان برخوردار نبوده و نیستند و همین امر سبب به وجود آمدن تفاوت‌های آشکار در سیمای شهرها شده است. درحالیکه شهر پایدار و توسعه یافته شهری است که در حین رشد، توسعه و ایجاد فضاهای جدید، ارتباط منطقی و منسجم بین فضاهای جدید و قدیم برقرار نموده و یکپارچگی و هویت شهر را حفظ و تقویت نماید. در این بخش به تجزیه و تحلیل داده ها به روش سوات پرداخته شده و عوامل درونی شامل ضعفها و قدرتها و عوامل بیرونی یعنی فرصتها و تهدیدهای موجود در ابعاد مختلف زیست محیطی، کاربری، اجتماعی، اقتصادی، مدیریت شهری، سازمان فضایی و ... بررسی شده اند.

نظام	قوت (S)	ضعف (W)	فرصت (O)	تهدید (T)
اجتماعی و فرهنگی		-عدم وجود سرانه ی فضاهای ورزشی -عدم وجود بهداشت محیطی مناسب	-امکان استفاده از فضاهای میان بلوک ساختمانی برای ایجاد مکان هایی جهت تجمیع و تعاملات اجتماعی -امکان فرصت شغلی برای ساکنان -قرار گرفتن قشر مختلف اجتماعی در کنار هم	-امکان بوجود آمدن بزهکاری اجتماعی به علت قرار گیری محدوده در پایین شهر -از دست رفتن هویت محله
کاربری زمین	-تامین نیازهای اساسی ساکنین به وسیله برخی کاربری ها ازجمله تجاری و مذهبی در داخل و اطراف پروژه	-وجود برخی کمبود های کاربری های خدماتی از جمله تجاری و آموزشی اطراف پروژه	-امکان استفاده از زمین های بایر اطراف پروژه برای خدمات مورد نیاز	
دسترسی	-دسترسی راحت از شهر به داخل پروژه -وجود ایستگاه اتوبوس نزدیک محل پروژه	-وضعیت نا مناسب جای پارک خودروهای شخصی	-امکان جداکردن ورودی و خروجی پروژه با استفاده از معابر در اطراف پروژه	-امکان بروز حادثه در بیرون مجتمع به دلیل پیچ های غیراستاندارد
کالبدی	-امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت -توجه به بافت بومی منطقه و حداقل سه طبقه ارتفاع	-کمبود فضاهای تفریحی و فرهنگی -ریز دانه بودن اکثر قطعات	-وجود تقاضا برای کاربری فرهنگی و تفریحی -امکان استفاده از زمین های بایر اطراف پروژه	
فعالیت و فضای همگانی		-عدم وجود فضای باز همگانی در وضع موجود و جذب آن برای ساکنین	-امکان ارتقای سطح کیفی فضاهای همگانی با تجهیز نمودن آنها	
منظر	-منظر مطلوب و آرامش صوتی محدوده -ورودی تعریف شده و مناسب پروژه	-وجود آلودگی های بهداشتی زیست محیطی در اطراف پروژه	-امکان احداث ورودی مناسب و تعریف شده برای پروژه با توجه به وجود فضای مناسب	21

راه اندازی مجدد دفتر تسهیلگری و مشارکت های اجتماعی محله امام زاده حسین قزوین

راه اندازی مجدد دفتر تسهیلگری و مشارکت های اجتماعی محله امام زاده حسین قزوین

شرکت در مناقصه و کارپردازی و اجرا شرح خدمات
اخذ دستور برای نگاه ویژه تر به شرح خدمات مرتبط با بازآفرینی
تشکیل کار گروه های مردمی
برگزاری کارگاه های تخصصی
جلب مشارکت مردمی با آگاه سازی چهره به چهره
تشکیل پرونده های تجمیعی و طبقه بندی کیفی و کمی پرونده ها

*ریشه های طرح

۱: مزایده برگزاری دفاتر تسهیلگری منطقه ۱ و ۲

۲: دفتر تسهیلگری و مشارکت های اجتماعی سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری قزوین
بند ۶ و ۱۲ شرح خدمات

۳: مرکز تخصصی هنر و معماری جهاد دانشگاهی استان قزوین (برنده مزایده و برپا کننده دفاتر)

ریشه های پروژه



صورت وضعیت دفتر تسهیلگری (مقابل نهایی)				
ردیف	شرح	درصد پیشرفت	مبلغ برآورد	مبلغ
1	بررسی طرح های شهری و اسناد فرادست و ارائه پیشنهادات اصلاحی در صورت نیاز به مراجع مرتبط و پیگیری سند توسعه محله با افق 5 ساله و تهیه برنامه عملیاتی یک ساله دفتر	100	90,000,000	90,000,000
2	بهسازی محیطی (شناسایی مشکلات محله و ارائه پیشنهاد برای طرح مبلمان شهری محله، طراحی و ترویج نمای ایرانی اسلامی، ساماندهی و ارتقای کیفیت محیطی محله و ...	100	180,000,000	180,000,000
3	طراحی، نظارت و اجرای پروژه های کوچک مقیاس (نقاشی دیواری، بازآفرینی مرکز محله، نصب مبلمان و...) بصورت مشارکتی	100	180,000,000	180,000,000
4	تدقیق طرح تفصیلی محدوده پهنه بندی، شبکه معابر، سرانه ها و خدمات	100	160,000,000	160,000,000
5	ظرفیت سازی و ترویج (ارائه مطالب آموزشی به طرق مختلف حضوری یا مجازی یا چاپ، بروشور، مطالب مرتبط در نشریات محلی، ...	100	140,000,000	140,000,000
6	شناسایی و بستر سازی جهت مشارکت ساکنان در تصمیم گیری امور محله، تشکیل مرکز و نهاد توسعه محله جهت پیگیری مطالبات ساکنان و برگزاری جلسات ماهیانه، شبکه سازی با هدف هم افزایی و جلوگیری از موازی کاری با ایجاد تمهید مشترک مجموعه دستگاه های دولتی، مدیریت شهر، فعالان بخش خصوصی، مردم و نهادهای اجتماع محور در جهت نیل به بازآفرینی شهری پایدار	100	140,000,000	140,000,000
7	مستند سازی امور انجام شده و تهیه بانک اطلاعاتی محله (شامل مطالعات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی، پدافند غیر عامل، تهیه شناسنامه سازندگان و سرمایه گذاران و شناسایی موانع موجود و ارائه پیشنهادات جهت رفع موانع، بررسی بسته های تشویقی نوسازی و ساخت و ساز و ارائه پیشنهاد جهت تحقق پذیری آن و...	100	140,000,000	140,000,000
8	شناسایی، جذب یا هدایت منابع دولتی و عمومی و پیگیری اجرای پروژه های عمرانی در محلات هدف و یا جذب منابع خصوصی (تنظیم تفاهم نامه و قرارداد های مورد نیاز در محدوده (تجمع، ساخت مشارکت، سرمایه گذاری و...)	100	230,000,000	230,000,000
9	تهیه اطلاعات مورد نیاز جهت پروژه های اجرا شده یا در حال اجرا در محله بویژه ساماندهی امامزاده حسین (ع) و پروژه سبز میدان و... مشتمل بر نظر سنجی و ارزیابی اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و... از ساکنان	100	140,000,000	140,000,000
10	انجام امور ثبتی و اخذ اسناد مالکیت املاک مالکین و نهادهای دولتی و عمومی	100	49,200,000	49,200,000
11	تملك اراضی مورد نظر در محدوده برای دولت و یا شهرداری مطابق	100	50,000,000	50,000,000
12	پیگیری صدور معرفی نامه وام بافت فرسوده	100	30,000,000	30,000,000
13	نظارت بر عملیات تخریب، تسطیح و پایدارسازی ساختمانهای فرسوده تملك شده	100	80,000,000	80,000,000
	جمع کل:			1,609,200,000

بررسی اقتصادی امکان تجميع پلاک های فرسوده و ريز دانه و موانع آن

تهيه طرح توجیهی اقتصادی با چشم انداز استفاده از مشوق های بازآفرینی مصوب در نزديک ترین نمونه های موردی باز آفرینی شهرداری و شورای شهر تهران

بررسی امکان سنجی سرمایه پذیری طرح با رعایت پیویست های اجتماعی تهیه شده.

تشکیل پرونده وام باز آفرینی.

تاسیس اولین تعاونی باز آفرینی شهری در بافت فرسوده شهری در کشور.

بررسی اقتصادی امکان تجميع پلاک های فرسوده و ريز دانه و موانع آن

تهيه طرح توجیهی اقتصادی با چشم انداز استفاده از مشوق های بازآفرینی مصوب در نزديک ترين نمونه های موردی باز آفرینی شهرداری و شورای شهر تهران

مشخصات	متراز	هزینه ساخت
تعداد واحد	26 واحد	
زیربنا	3171 متر مربع	120.000.000
احدائی مسکونی	1819 متر مربع	150.000.000
قابل فروش	819 متر مربع	350.000.000
تعهد به مالکین	1000 متر مربع	150.000.000
مشاعات	1352 متر مربع	100.000.000

هزینه ساخت **317/710/000/000** ریال = متر مربع 3171 * 100/000/000 ریال

وام بازآفرینی **140/000/000/000** ریال = 26 واحد احداثی * 5/500/000/000 ریال

درآمد حاصل از فروش **280/650/000/000** ریال = 819 متر مربع * 350/000/000 ریال

کسری اعتبار **37,060,000,000** ریال = **280/650/000/000** ریال - **317/710/000/000** ریال

← نیاز های مشارکت (تامین ودیعه و یا پیش بینی محل اسکان موقت خانوار هایی که وسع کافی جهت تامین آن را ندارند.)

محل تامین اعتبار ودیعه مسکن:

❌ وام ودیعه مسکن

● پیش فروش واحد های مسکونی احداثی

❌ جذب سرمایه گذار

← نیاز های مشارکت (تامین ودیعه و یا پیش بینی محل اسکان موقت خانوار هایی که وسع کافی جهت تامین آن را ندارند.)

محل تامین اعتبار ودیعه مسکن:

وام ودیعه مسکن ❌

پیش فروش واحد های مسکونی احدثی ●

عارضه : لزوم عقد قرارداد های استیجاری به نام وکیل پروژه جهت سهولت بازگشت ارقام ودیعه پس از پایان مدت اجاره نامه به صندوق پروژه

● ❌ جذب سرمایه گذار

علت عارضه : عدم استحقاق وکیل پروژه مطابق قوانین و سیاست های جاری درگاه های وام گزار وام های ودیعه مسکن

← نیاز های مشارکت (تامین ودیعه و یا پیش بینی محل اسکان موقت خانوار هایی که وسع کافی جهت تامین آن را ندارند.)

پیش بینی محل اسکان موقت خانوارها

•X فضاهای همجوار خالی از سکنه

• املاک و واحد های مسکونی که متصدی دولتی دارد.

•X کمک خیرین صاحب خانه

بررسی حقوقی امکان تجميع پلاک های فرسوده و ريز دانه و موانع آن

تهيه و توديع وکالت نامه ها و تعهد نامه ها ذيل ماده 11 روابط مدنی

سرمایه پذیری وسواس گونه

تشکیل کارگروه ثبت احوال

تشکیل کارگروه ثبت اسناد

رایزنی با معاونت پیشگیری از وقوع جرم دادستانی جهت ایجاد بستر مناسب امنیت سرمایه گذاری
(ایجاد پیوست امنیت اقتصادی)

دریافت تعهدنامه عدم خروج از تجميع از ساكنين املاك تجميعی



واحد استان قزوین

صورت جلسه :

تاریخ :

شماره :

پیوست :

مورخ : ۹، ۸، ۱۴۰۰

دستور جلسه :

الزامیستوار بخت همکاری با ساکنین کوهپایه پرها

حاضرین: محمد علی میرزایی، هوشنگ عباسی، اسدالله عینی، علیرضا کورست، علیرضا باقری، پرهشامی
غائبین:

ردیف	مضوبات	پیگیری
۱	معاینه طرحین بخت آسایشی	
۲	تشریح و معرفی فعالیت داساد ساکنان بخت نشسته پردلی و تشریح حدود ملک جمعی	
۳	تشریح مسائل موجود در زمینه ساخت	
۴	تشریح فواید عمران مسکن با تکیه بر ساخت و برنامه ریزی بخت سازان و اطمینان	
۵	درسی مسائل امنیت محیط	
۶	الزام و فضیلت شرایط نگهداری و مدیریت محیطی	
۷	مقاصد بخت بستر دسترس های محیطی	
۸	تشریح حدود و مقررات قابل اجرا و الزامات	

محمد علی میرزایی
هوشنگ عباسی
اسدالله عینی
علیرضا کورست
علیرضا باقری
پرهشامی

صورت جلسه عمل مشکلات کوهپایه پرها

تاریخ: ۸، ۸، ۱۴۰۰

نام: محمد دانشفامی استانی

نام: ساجد خان کوهپایه پرها

کوهپایه پرها کوهپایه پرها کوهپایه پرها کوهپایه پرها کوهپایه پرها

مشکلات رفع موجود و همچنین پیگیری های صورت گرفته مطرح گردید که شامل موارد ذیل می باشد:

۱- پیگیری مشکل سکن در جمع و توزیع محوطه

۲- مشکلات محیطی از قبیل: وجود حاد و ان مسکن در شیب بالای محوطه، عدم حفاظت از مناطق باجهت

رفع این مشکل در بخت دخی و ساندنهی محله، عدم جمع آوری زباله و نظافت محل و ...

۳- بررسی نااهل ها و ساخت در نزدیکی امنیت محل

۴- فروش مسکن های موجود و ارزشی سته و محل آن

۵- اطمینان و مسدود شدن مسیر موجود در محوطه

۶- احداثی پلاک های خرد و جمع معادن در این مناطق

۷- تکمیل سند پلاک های موجود و تبدیل سند نهایی

محمد علی میرزایی

اسدالله عینی

علیرضا کورست

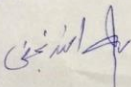
۸، ۸، ۱۴۰۰

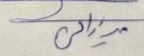
دریافت تعهدنامه از ساکنین ملکهای تجمیع

	صورت جلسه :	تاریخ : ۱۹، ۲۰، ۱۴۰۰ شماره: پیوست:
		مورخ:
واحد استان قزوین		

دستور جلسه: تقدیم مبالغی بفرزده تجمیع،
 حاضرین: حاج آقا محمد باقر، امام زنجانی، امام خمینی، سرمد علی حسینی
 غایبین:

ایشاناب فرزند به شماره شناسنامه مالک،
 ملک به شماره سند واقع به آدرس
 کد پستی در تاریخ امجددا و پیرو اعلام
 آمادگی قبلی در تاریخ نسبت به تجميع پلاک خود به آدرس بالا در طرح تجميع پلاک های
 شماره که توسط دفتر تسهیلگری منطقه
 یک شهری زیر نظر سازمان نوسازی و بازسازی شهرداری قزوین در حال پیگیری می باشد اعلام آمادگی و
 رضایت نموده و متعهد میشود تا پایان عملیات تجميع، طراحی و اجرای این پروژه ملک خود را به غیر واگذار
 نمی نماید. این رضایت نامه سه ماه از تاریخ ۱۹ اردیبهشت ۱۴۰۰ تا تاریخ ۱۹ اردیبهشت ۱۴۰۱ اعتبار دارد.

امضاء: 

شاهدین: 


صورت جلسه :

تاریخ : ۱۳۸۹ / ۱۰ / ۲۴

شماره :

پیوست :

مورخ :

واحد استان قزوین

دستور جلسه : تصمیمات سالانه هیئت مدیره مجمع

حاضرین : طاهره رضایی، مهدی کاشانی، داور ماسمی، ابراهیم کاشانی، اصغر فقیهی، محمد رضا علی میرزایی
غایبین :

ایشانجاپ فرزند به شماره شناسنامه مالک.

ملک به شماره سند واقع به آدرس در تاریخ ۱۳۸۹ / ۱۰ / ۲۴ مجدداً و پیرو اعلام
کد پستی

آمادگی قبلی در تاریخ نسبت به جمعیت پلاک خود به آدرس بالا در طرح جمعیت پلاک های

شماره که توسط دفتر تسهیلگری منطقه

یک شهری زیر نظر سازهان نوسازی و بازسازی شهرداری قزوین در حال پیگیری می باشد اعلام آمادگی و

رضایت نموده و متعهد میشوم تا پایان عملیات جمعیت طراحی و اجرای این پروژه ملک خود را به غیر واگذار

نمی نمایم. این رضایت نامه سه ماه از تاریخ ۱۳۸۹ / ۱۰ / ۲۴ اعتبار دارد.
امضاء:

[Signature]

[Signature]

شاهدین: محسن کاظمی

[Signature]
[Signature]

تاریخ: ۱۵، ۹، ۱۴۰۹

شماره:

پیوست:

صورت جلسه:

مورخ:



واحد استان خرمین

دستور جلسه: بررسی مسائل و مشکلات کارکنان شاخ و شعبه اتاق ایام الحاق - پروژه صنعت عل

حاضرین: هم اندیش، مسلم شاخ، جمال کامری

غایبین:

ردیف	مضوبات
۱	تشریح صورتی، نیازها، راه حل، مشکلات، آفتابان، هم اندیش، مسلم شاخ
۲	همکاری، احادی، طرح، دست زدن، سرمایه دار
۳	عدم تمایل، شرکت طرح، صنعت، طلا، زرین، طرح
۴	
۵	
۶	
۷	
۸	

مهر و امضاء

۰۹۱۲۰۸۱۰۰۵۱



بررسی تخصصی معماری و شهرسازی امکان تجمیع پلاک های فرسوده و ریز
دانه و برپایی مجتمع مسکونی

-بررسی ساختاری محدودیت های طراحی معماری در بافت فرسوده منطبق بر
بافت تاریخی (ضوابط طراحی در محوطه های تاریخی) در حوزه مقررات ملی
ساختمان و سازمان میراث فرهنگی

بررسی طرح تفصیلی و طبقه بندی مغایرت ها

تعیین میزان مداخله کالبدی در بافت تاریخی شهر تاریخی

تهیه طرح های معماری متناسب با مطالعات و پیوست های فرهنگی و اجتماعی
زمینه

پیگیری مجوز های ساخت از مراجع صدور پروانه ساختمان

بررسی ساختاری محدودیت های طراحی معماری در بافت فرسوده منطبق بر بافت تاریخی (ضوابط طراحی در محوطه های تاریخی) در حوزه مقررات ملی ساختمان و سازمان میراث فرهنگی

ارتفاع مجاز

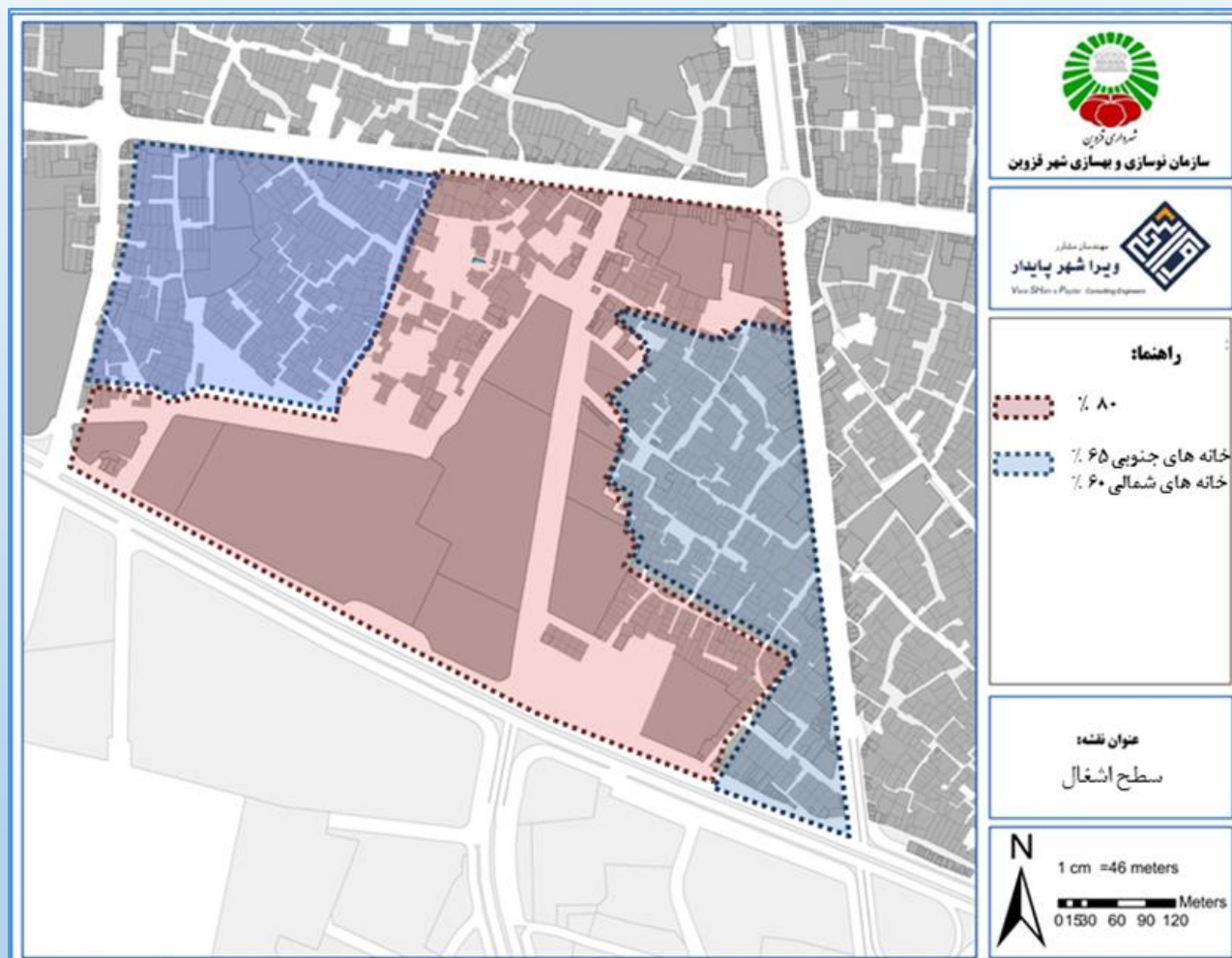
اشرافیت

سطح اشغال

نما و مصالح

سونداز و باستان شناسی

بررسی تراکم در محدوده



❖ تراکم: تراکم پایه ۱۵۰ درصد است. (یک طبقه مازاد)

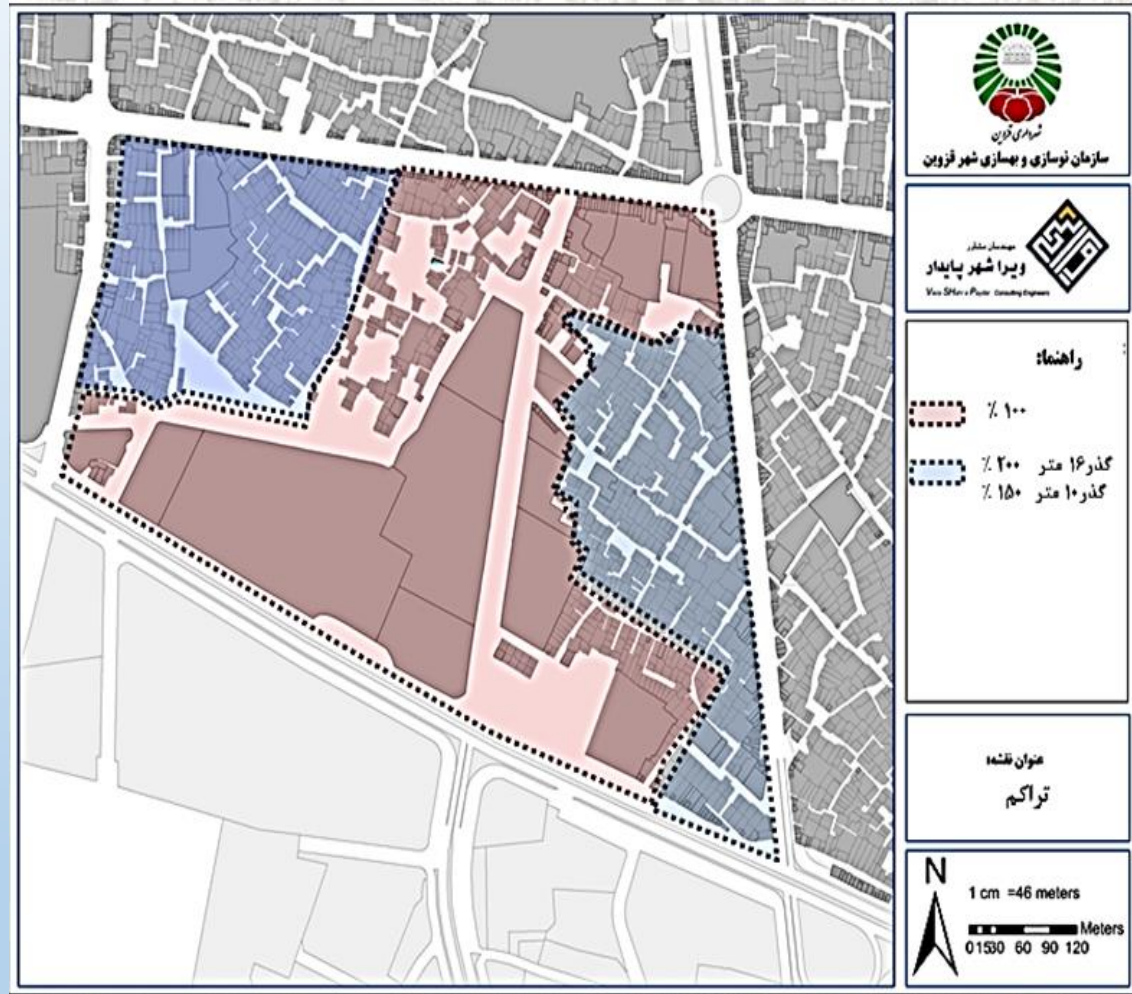
❖ داخل حریم میراث فرهنگی نباشد و با گذر ۱۶ متر: تا تراکم ۲۰۰ متر قابل خریداری است.

❖ داخل حریم میراث فرهنگی نباشد و با گذر ۱۰ متر: تا تراکم ۱۵۰ متر قابل خریداری است

❖ داخل حریم میراث فرهنگی باشد با هر گذری: مقررات میراث فرهنگی

تعیین میزان مداخله کالبدی در بافت شهر تاریخی

بررسی سطح اشغال در محدوده



❖ سطح اشغال: داخل حریم میراث فرهنگی باشد: ۸۰ درصد

❖ داخل محدوده میراث فرهنگی نباشد (خانه های جنوبی): ۶۰ درصد

❖ داخل محدوده میراث فرهنگی نباشد (خانه های شمالی): ۶۵ درصد

❖ مساحت ملک اگر ۱۰۰ و کمتر از ۱۰۰ باشد: ۱۰۰ درصد

پیگیری مجوز های ساخت از مراجع صدور پروانه ساختمان

سازمان راه و شهرسازی

شهرداری منطقه

*معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کل

سازمان ثبت اسناد منطقه

*شرکت ملی بازآفرینی شهری ایران

سازمان نظام مهندسی

سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان