



# ظرفیت های سرمایه گذاری در مجموعه سوارکاری نوروزآباد



شرکت توسعه و مدیریت احداث ورزش کشور



جمهوری اسلامی ایران  
وزارت ورزش و جوانان







# مقدمه

با توجه به چشم انداز ترسیم شده برای مجموعه نوروز آباد در قالب طرح جامع و نیازهای آتی مراجعین و استفاده کنندگان این مجموعه، همچنین کمبود مراکز تخصصی با گرایش اسب و نیاز جامعه سوارکاری به چنین مرکزی و با عنایت به کمبود اعتبارات و رویکرد دولت و شرکت توسعه اماکن ورزشی به مشارکت بخش خصوصی جهت دستیابی به استانداردهای جهانی و با در نظر گرفتن پتانسیل های موجود از قبیل وجود فضای عرصه مناسب ، ضرورت تبدیل آن به یک مجموعه ورزشی با محوریت اسب که بتواند در سطح منطقه ، ملی و بینالمللی به مشتریان خدمات لازم را ارائه نماید احساس می شود .

با توجه به نیاز منطقه و کمبود امکانات و زیر ساخت های ورزشی و ویژگی و مشخصه منحصر به فرد خدمات این مجموعه نسبت به سایر مجموعه های سوارکاری و نزدیکی و وجود راه های مواصلاتی مناسب آن می توان با ترمیم برخی فضا های موجود و تکمیل زیر ساخت های مجموعه و تعریف طرح های جدید می توان از این مجموعه استفاده بهینه نمود.



# اهداف

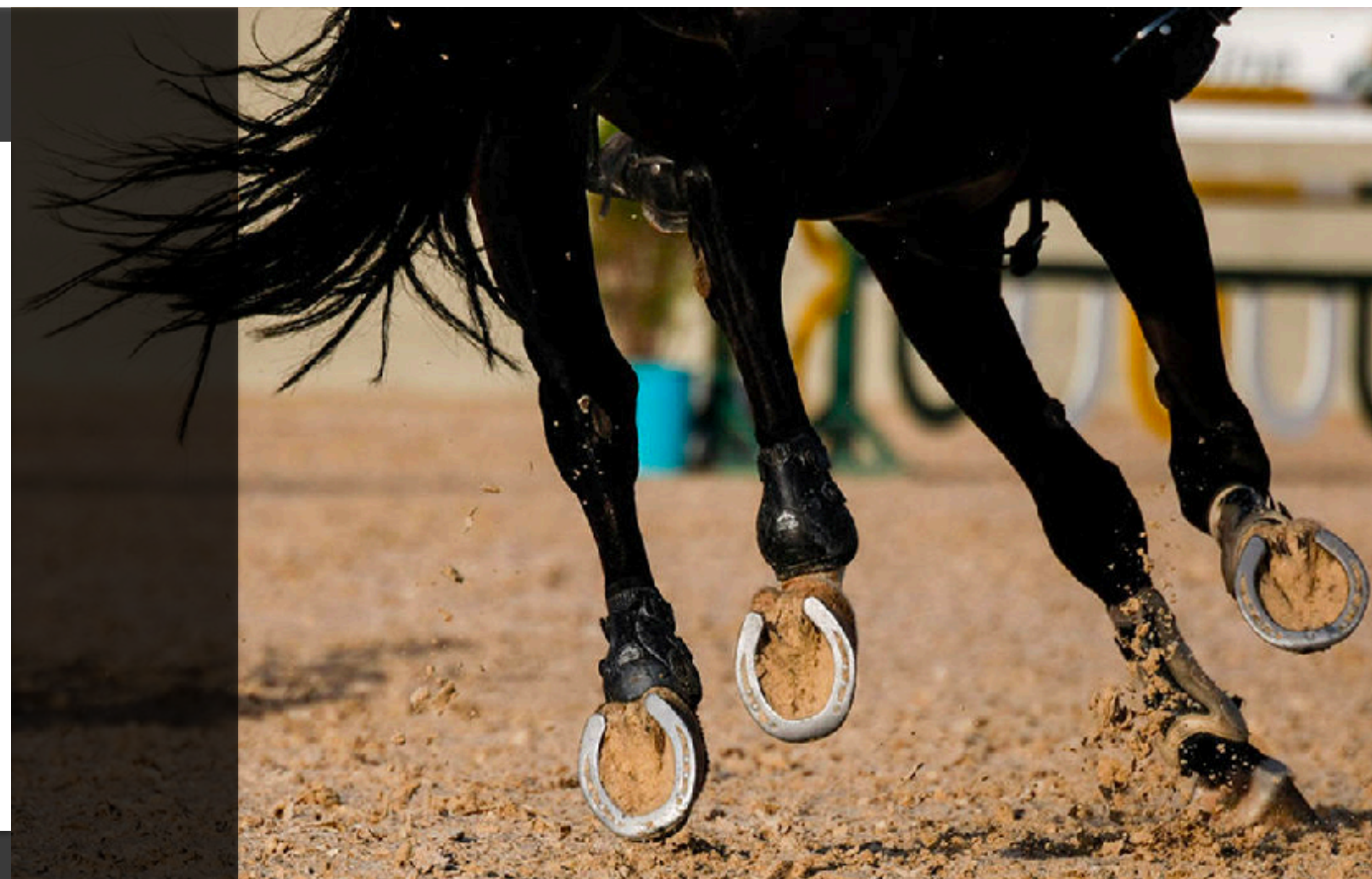
ایجاد فضای مطبوع جهت تمرینات سوارکاری در تمام فصول سال  
توسعه و بهسازی فضای نگهداری اسب در مجموعه با رعایت  
استانداردهای لازم  
برگزاری جشنواره ها و حراج اسب  
برگزاری کلاسهای آموزشی  
احیای زیرساختهای رفاهی و خدماتی مجموعه  
برگزاری مسابقات سوارکاری و پرش  
احداث کلینکهای محدود زایمان، کلینیک فک و دندان، کلینیک سم و  
داروخانه





## تاریخچه

باشگاه سوارکاری نوروز آباد یکی از قدیمی ترین و بزرگترین باشگاه های سوارکاری کشور محسوب می گردد . این باشگاه در سال ۱۳۵۱ با عنوان مجموعه سوارکاری نوروزآباد شروع به کار کرد. باشگاه نوروز آباد در کیلومتر ۷ جاده قدیم (فتح) و در جنوب غرب شهر تهران در منطقه هجده شهرداری تهران واقع می باشد.





# فضاهای موجود

این مجموعه با مساحتی حدود ششصد هزار متر مربع که بیش از یک سوم آن فضای سبز و جنگل، حدود صد و بیست هزار متر مربع زمین زراعی و مابقی آن فضاهای گوناگون سوارکاری از جمله: زمین چوگان، پیست کورس، مانژ اصلی مسابقات، مانژهای تمرین، اصطبل ها و سه فضای ورزشی غیر از رشته سوارکاری: استخر، زمین والیبال و زمین تنیس و همچنین زمین اسکان کورس، رستوران، بوفه، نمازخانه و سرویس های بهداشتی می باشد.

این مجموعه با داشتن ۶ اصطبل به تعداد حدود ۱۳۵ باکس و مانژهای تمرین شامل یک مانژ گرم کن مسابقات، یک مانژ تمرین مسابقات، یک مانژ درساژ، یک مانژ بیضی مسقف، یک مانژ دایره سیمانی، یک مانژ دایره با لنز برقی و پنج مانژ تمرین و لنز آماده خدمت رسانی به علاقه مندان به سوارکاری می باشد. همچنین با داشتن زمین چوگان شامل یک زمین مخصوص مسابقات و یک مانژ تمرین طرفداران ویژه خود را در این رشته دارد.



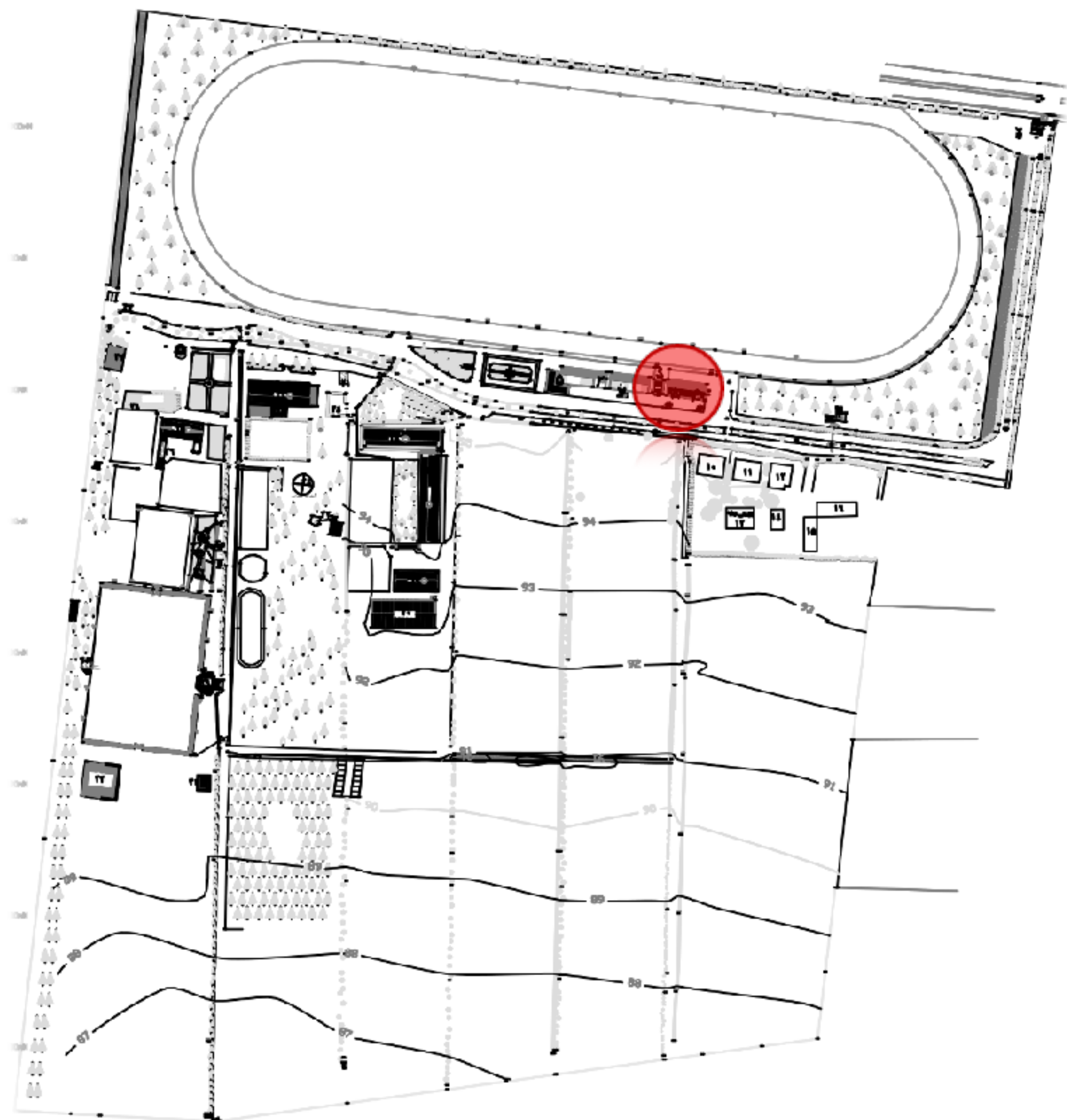




# وضعیت موجود

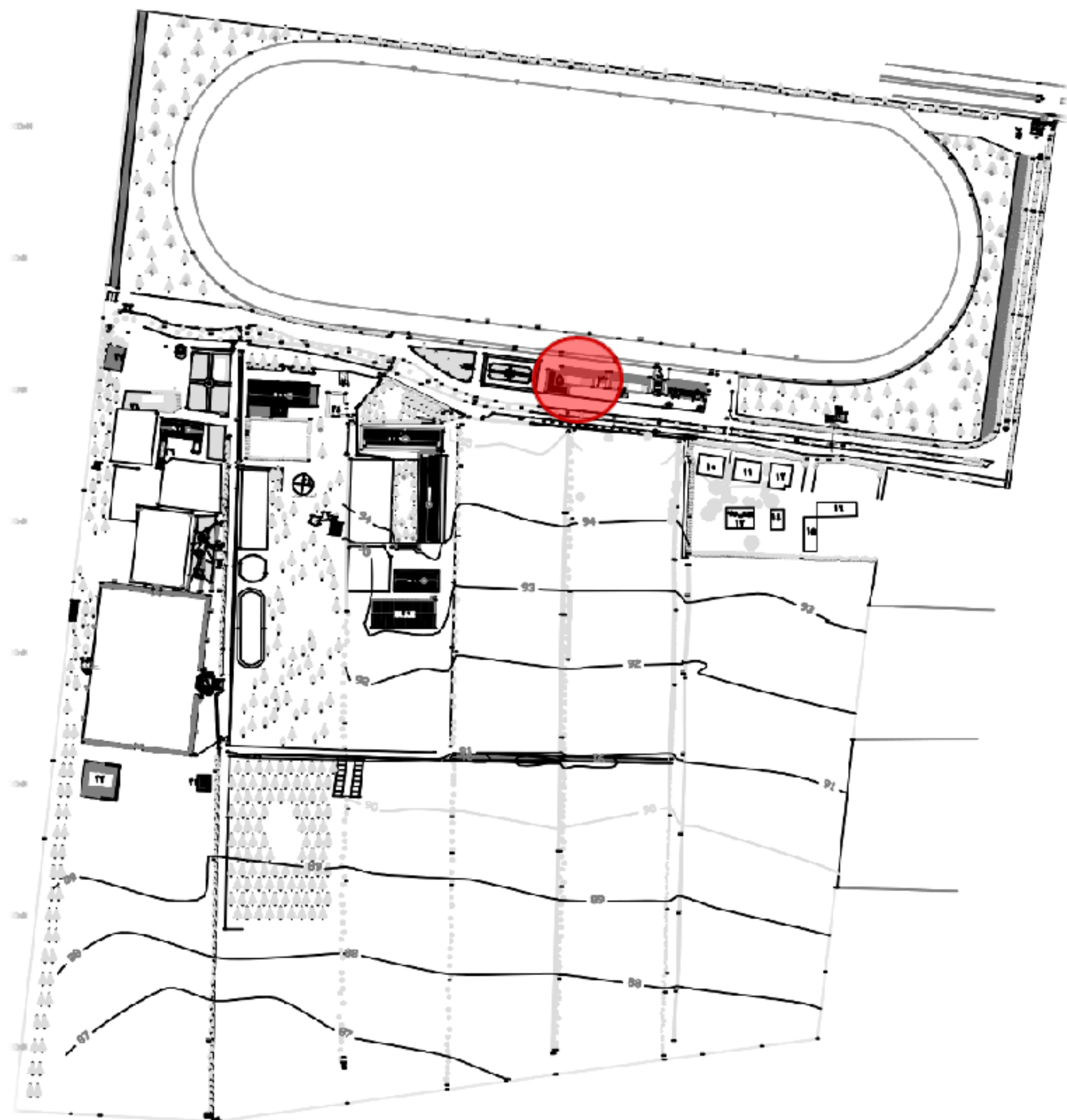


## جایگاه (ساختمان شماره ۴)





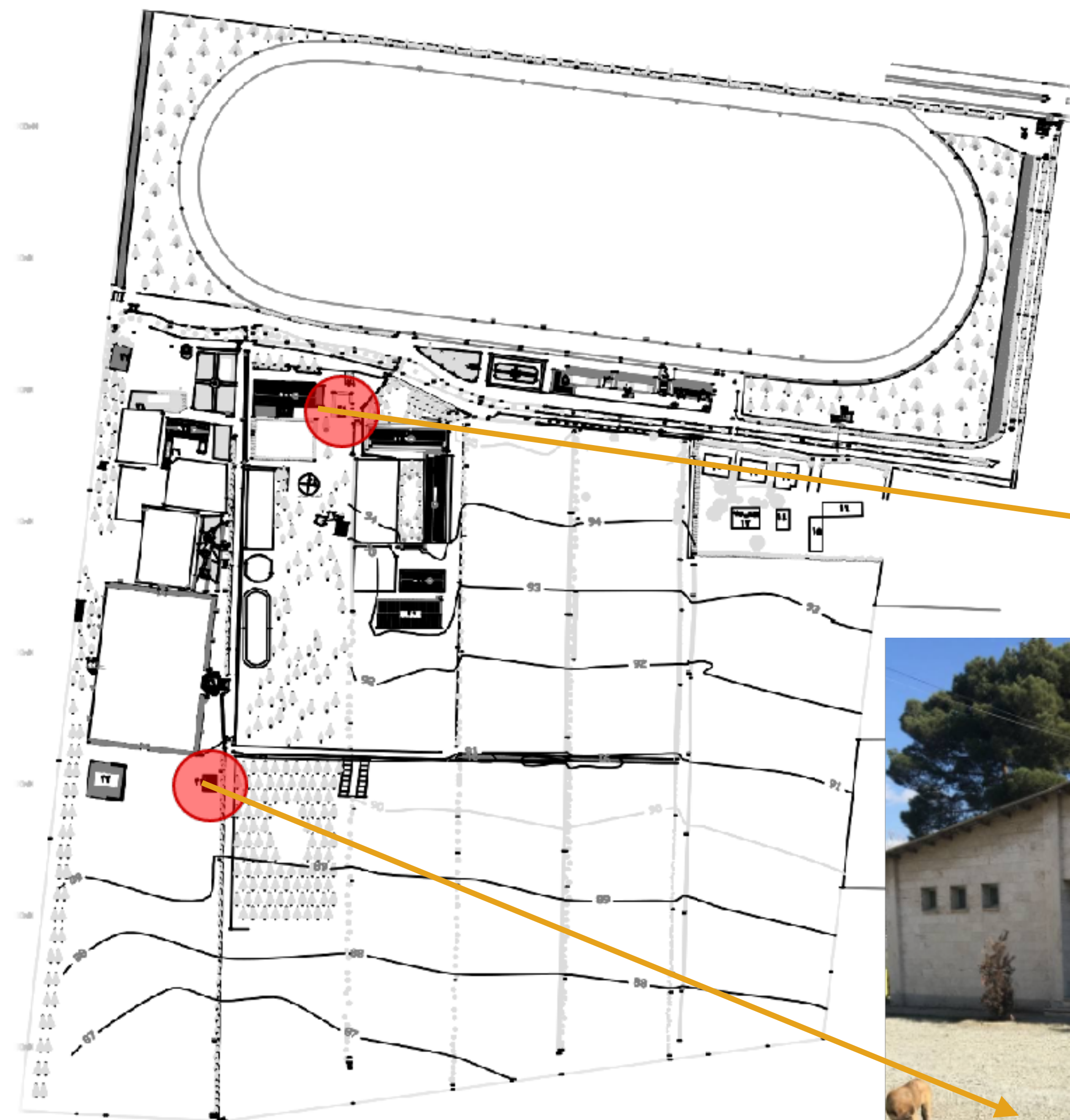
## غرفه شرط بندی (ساختمان شماره ۵)





## ساختمان های موجود (ساختمان شماره ۹-۳۱)

شماره ۳۴

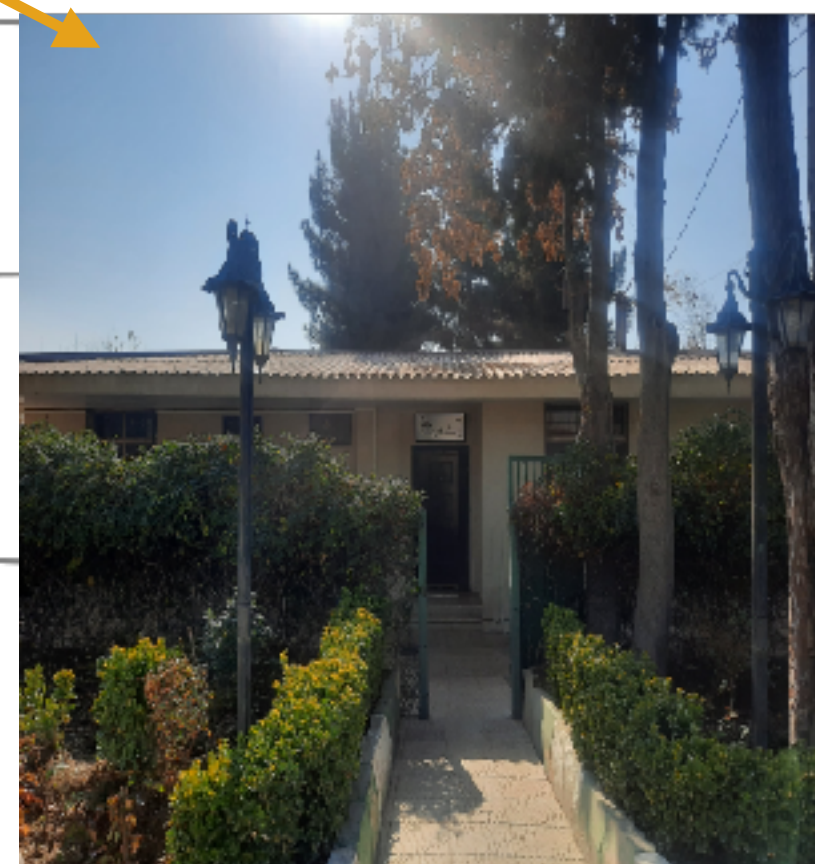


شماره ۳۱



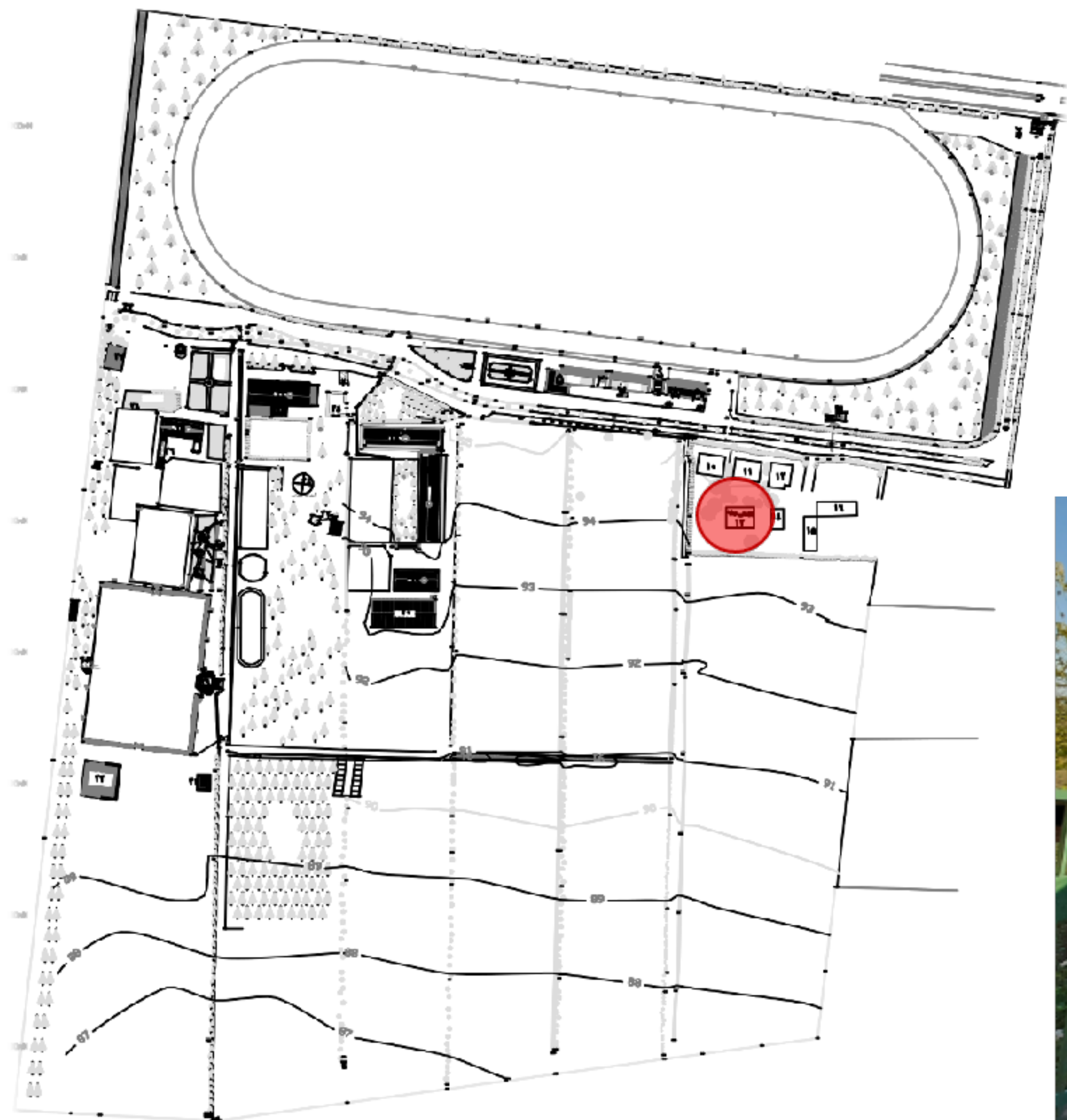


## اداری (ساختمان شماره ۱۰-۱۱-۱۲)



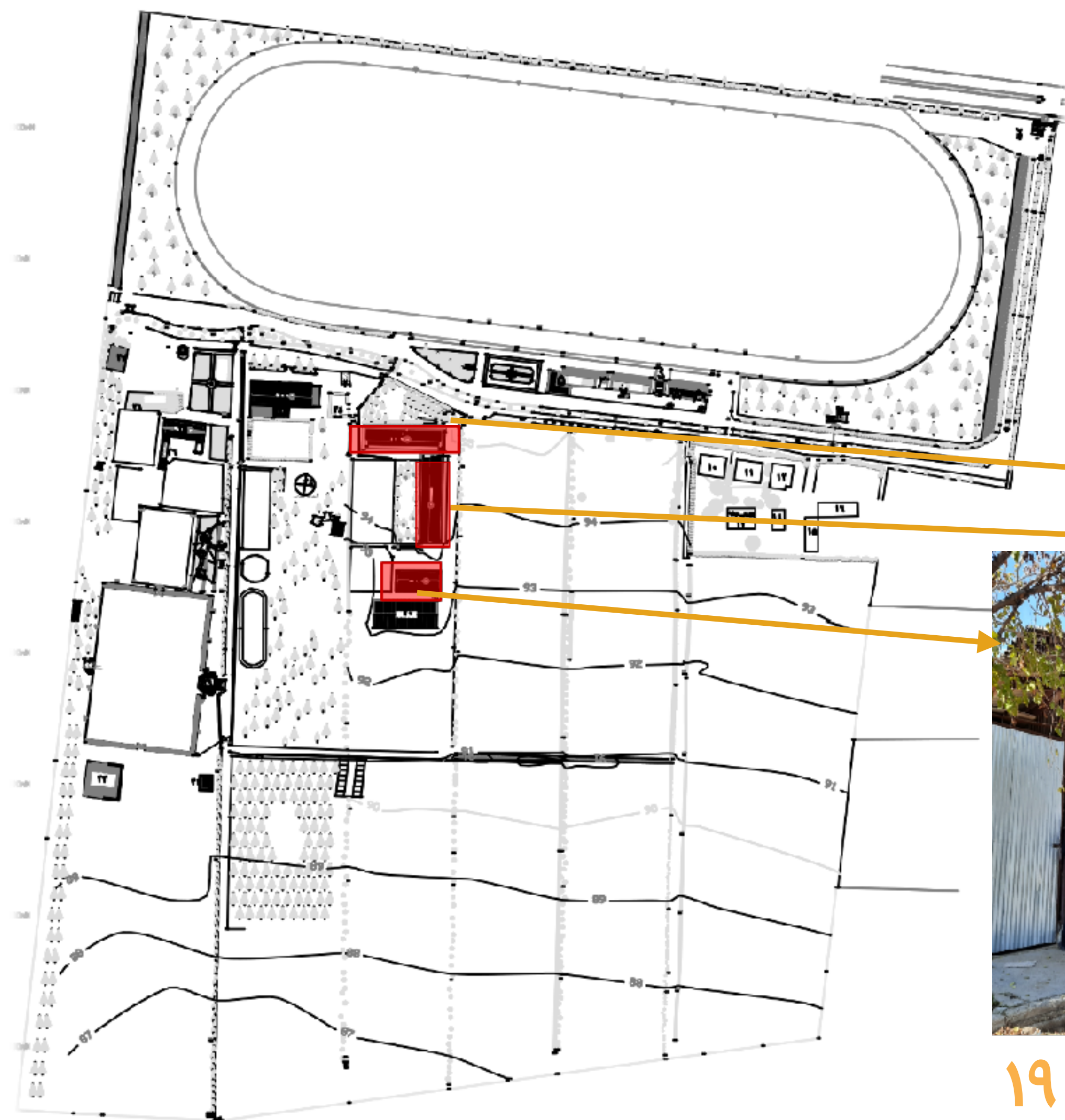


## ساختمان اداری (ساختمان شماره ۱۳)





## اصطبل (ساختمان شماره ۱۷-۱۸-۱۹)

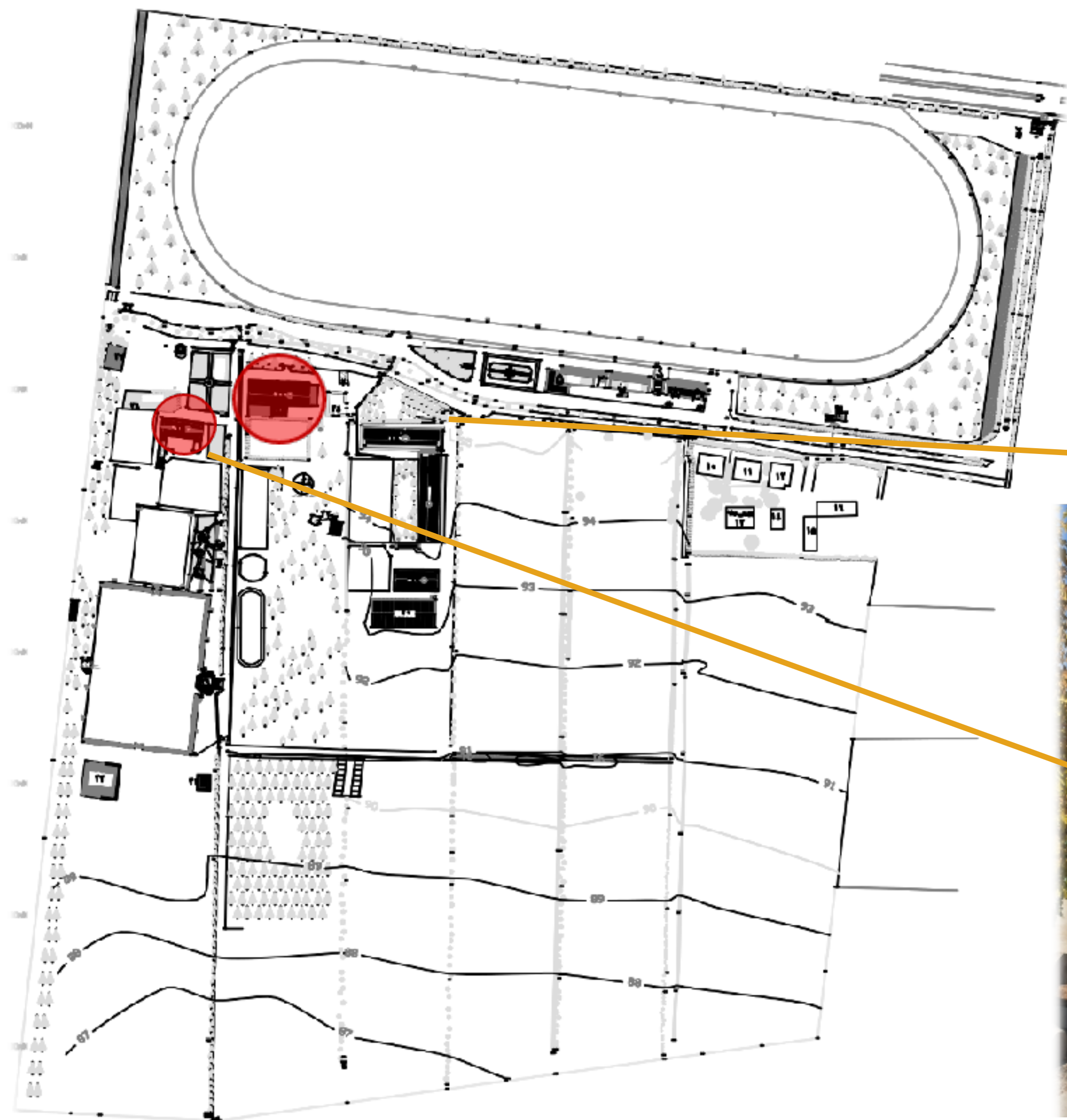


اصطبل شماره ۱۸    اصطبل شماره ۱۷    اصطبل شماره ۱۹





## اصطبل (ساختمان شماره ۲۲-۲۵)



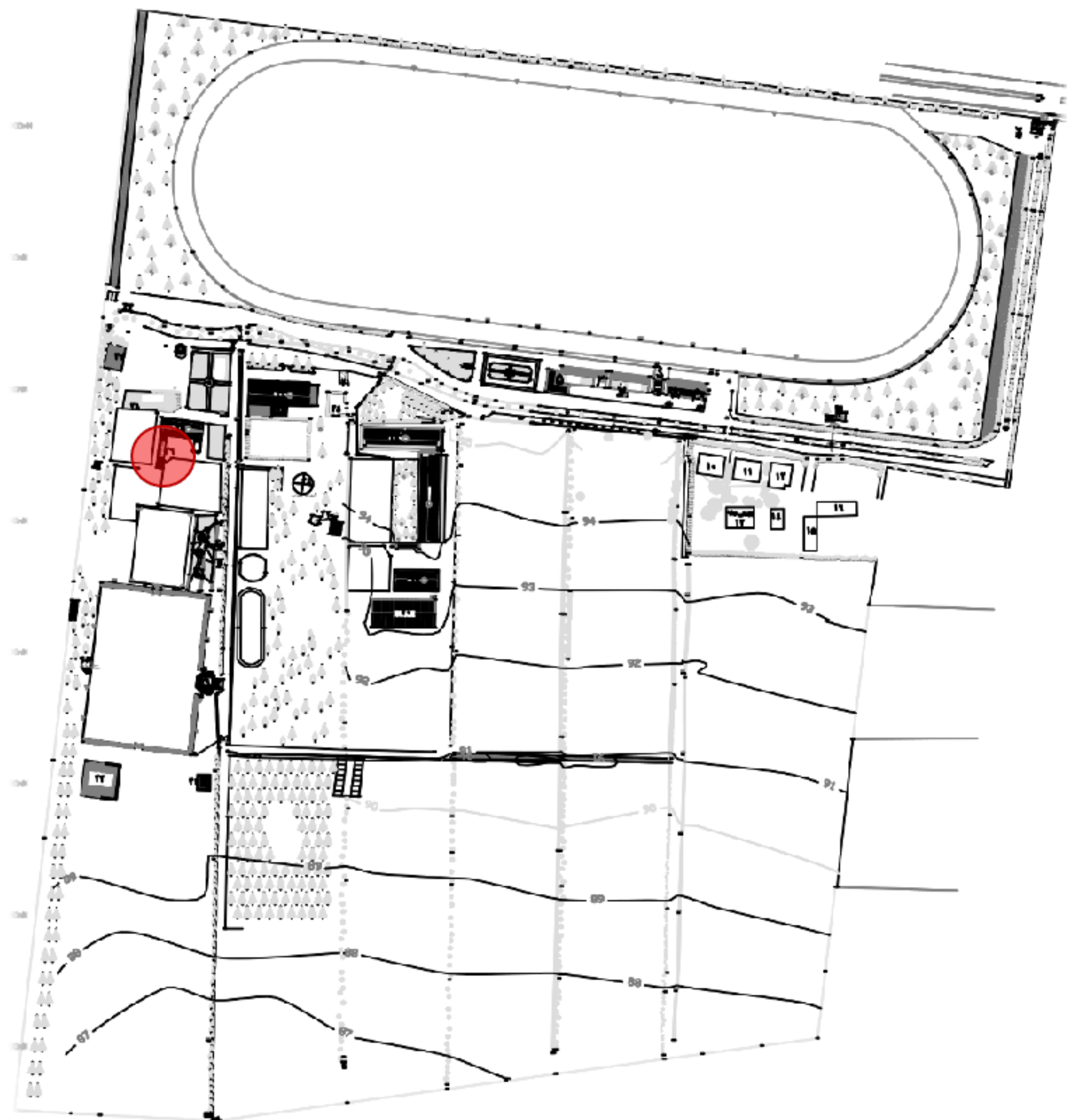
اصطبل شماره ۲۵



اصطبل شماره ۲۲



## اصطبل شماره ۱ (ساختمان شماره ۲۶)





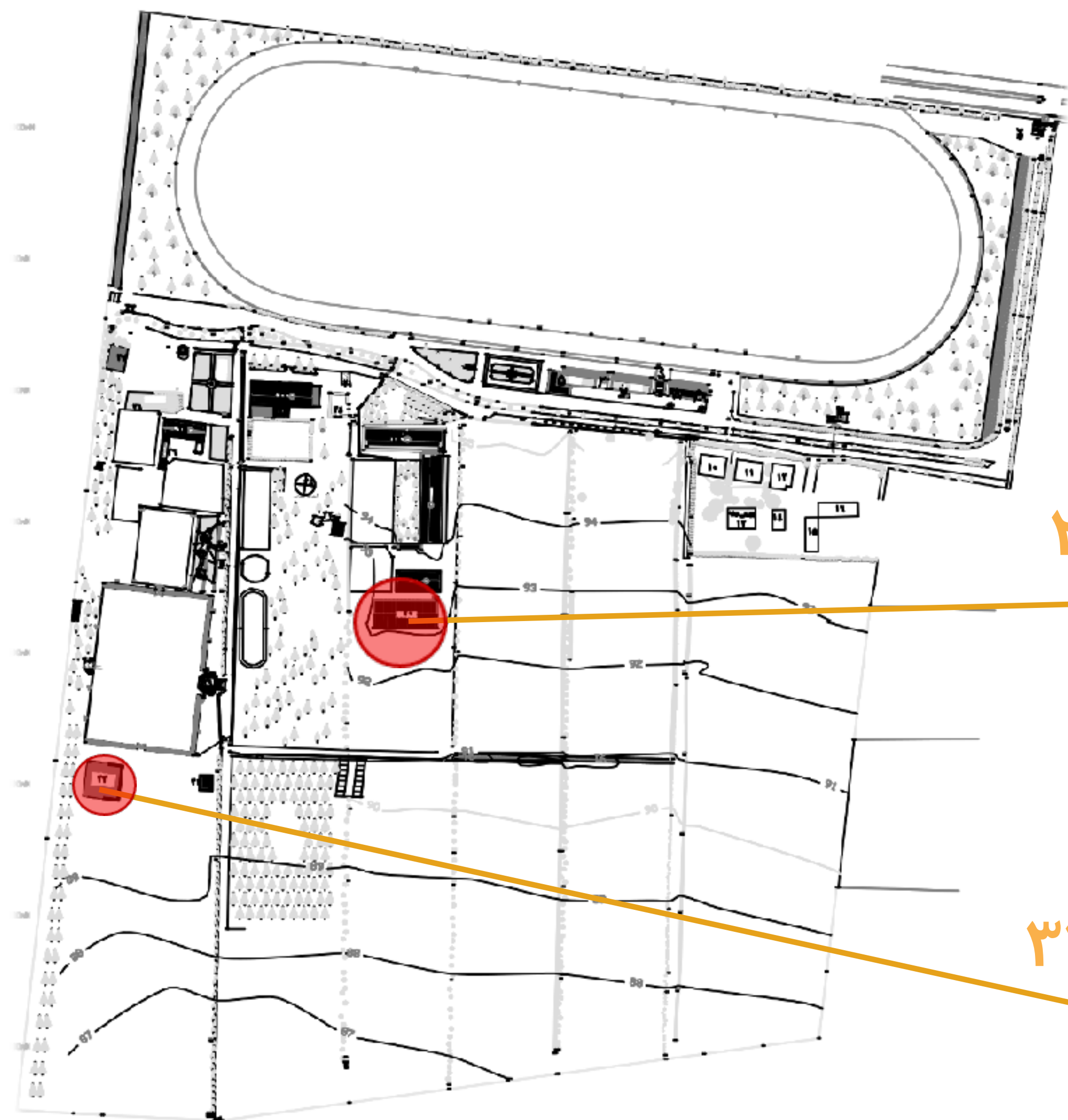
## سوله (ساختمان شماره ۲۰-۳۳)



سوله نیمه کاره  
ساختمان شماره ۲۰

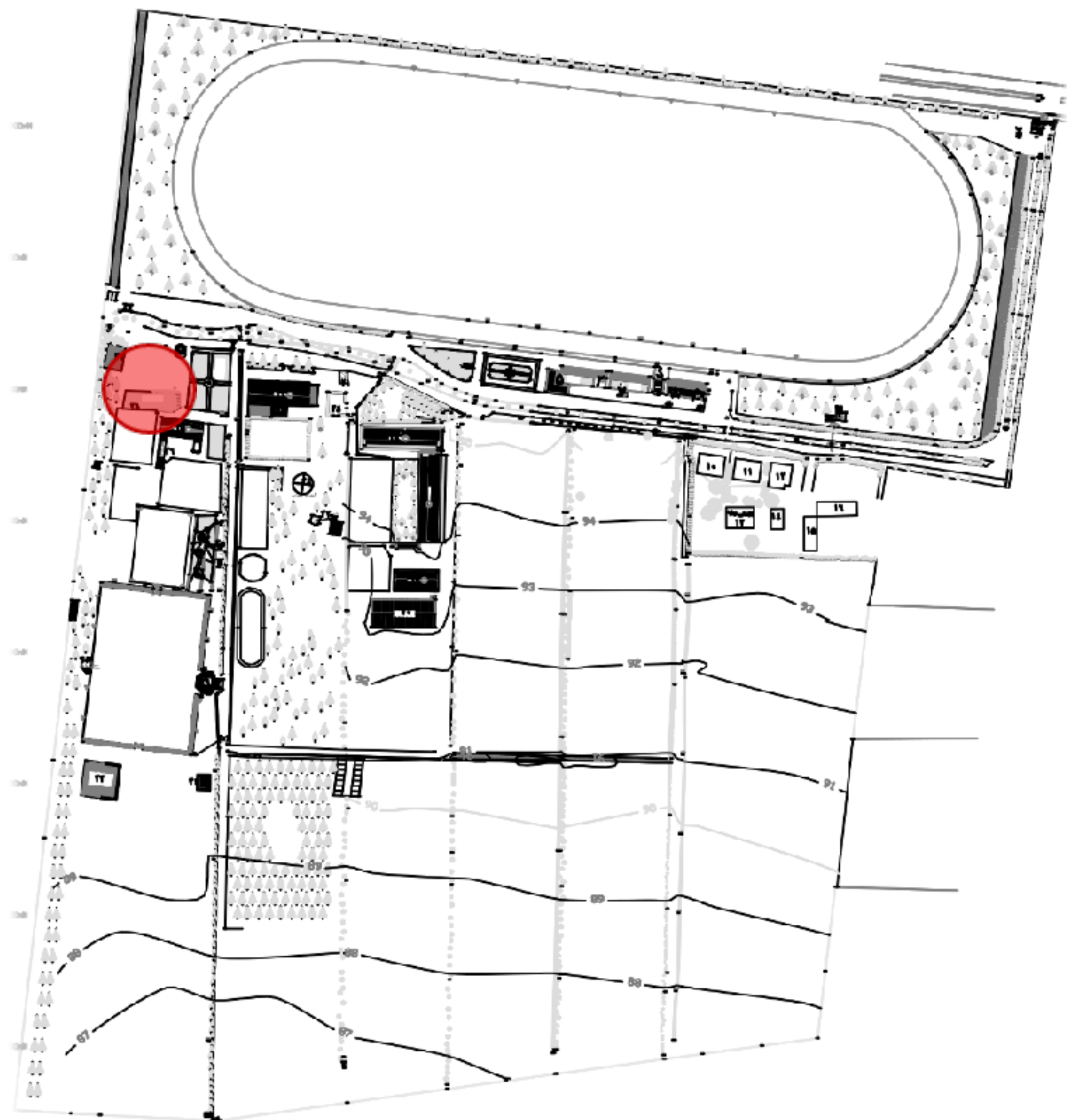


سوله انبار  
ساختمان شماره ۳۳





## مسکونی فیروز (ساختمان شماره ۲۸)





# Equestrian Collection **NOWROOZABAD**



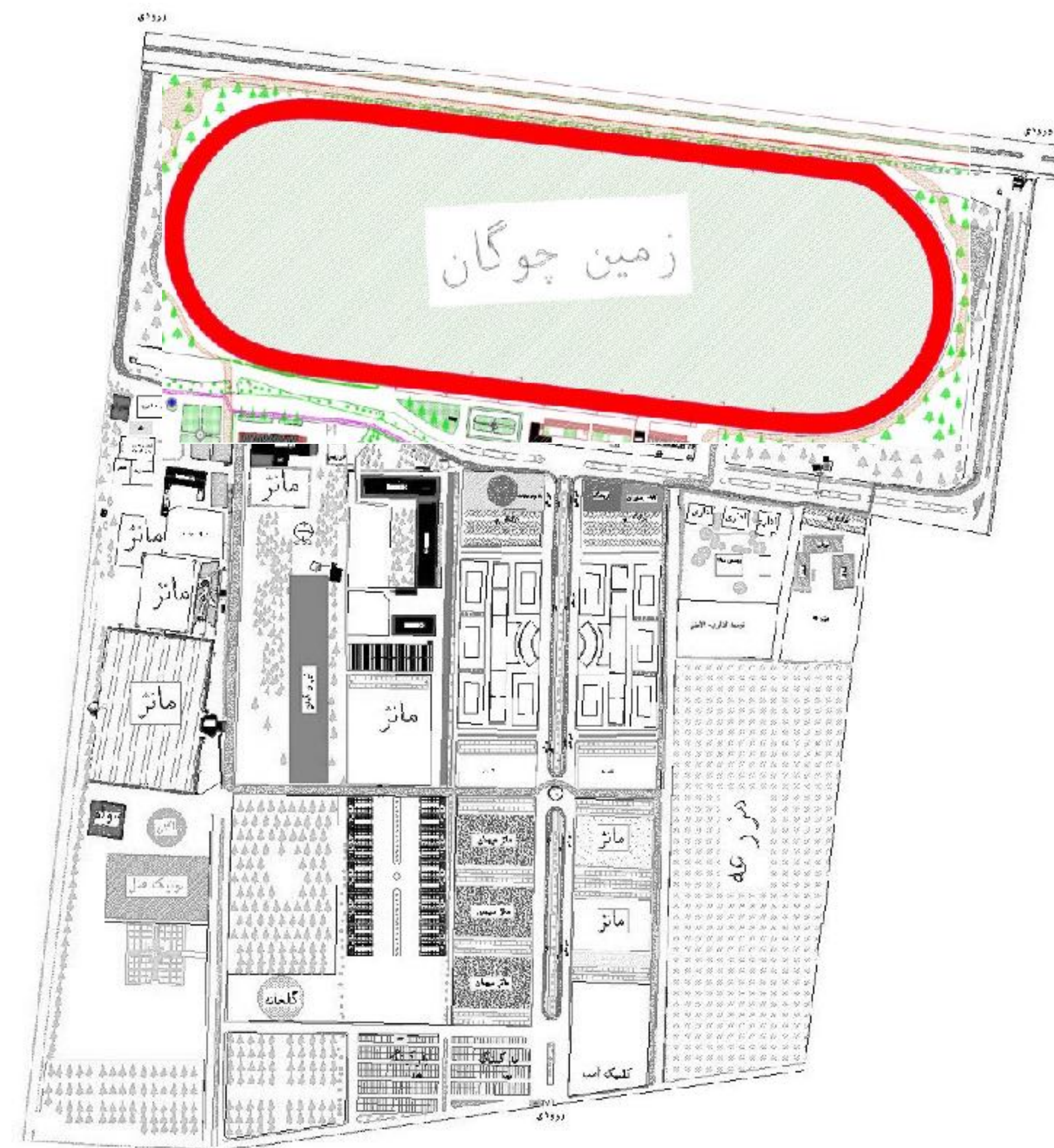
مجموعه سوارکاری نوروزآباد	ردیف	نام فضا	مساحت کل فضا	درجه مرمت	برآورد قیمت
	۱	نگهبانی	۸۰	۳	
	۲	منبع	۵۰	۳	
	۳	موتورخانه	۸۵	۳	
	۴	جایگاه	۸۷	۱	
	۵	شرطبندی	۲۵۸	۳	
	۶	انباری ۱	۶۸	۳	
	۷	انباری ۲	۱۵	۳	
	۸	انباری ۳	۷	۳	
	۹	سرویس	۷	۲	
	۱۰	اداری مدیریت	۲۸۰	۳	
	۱۱	اداری	۲۸۰	۳	
	۱۲	اداری	۳۴۰	۳	
	۱۳	اقامتی ویژه	۲۹۰	۳	
	۱۴	اتاق سرایدار	۱۸۰	۱	
	۱۵	انبار	۲۷۶	۱	
	۱۶	انبار	۱۰۰	۱	
	۱۷	اصطبل	۳۷۰	۲	

مجموعه سوارکاری نوروزآباد	ردیف	نام فضا	مساحت کل فضا	درجه مرمت	برآورد قیمت
	۱۸	اصطبل	۶۹۰	۱	
	۱۹	اصطبل	۳۷۰	۱	
	۲۰	سوله نیمه کاره	۷۳۰	۱	
	۲۱	پست گاز	۵۶	۲	
	۲۲	اصطبل	۷۴۵	۱	
	۲۳	اداری	۱۰۶	۳	
	۲۴	لنژبرقی	۱۹۰	۳	
	۲۵	اصطبل	۳۷۰	۱	
	۲۶	دفترچوگان	۷۲	۳	
	۲۷	منبع آب	۵۰	۳	
	۲۸	جایگاه	۲۴۰	۱	
	۲۹	جایگاه	۶۰	۱	
	۳۰	سرویس	۲۰۰	۳	
	۳۱	سیلو	۱۴۴	۲	
	۳۲	سرویس و نمازخانه	۳۷۵	۳	
	۳۳	بوفه	۳۵	۳	



# طرح های پیشنهادی



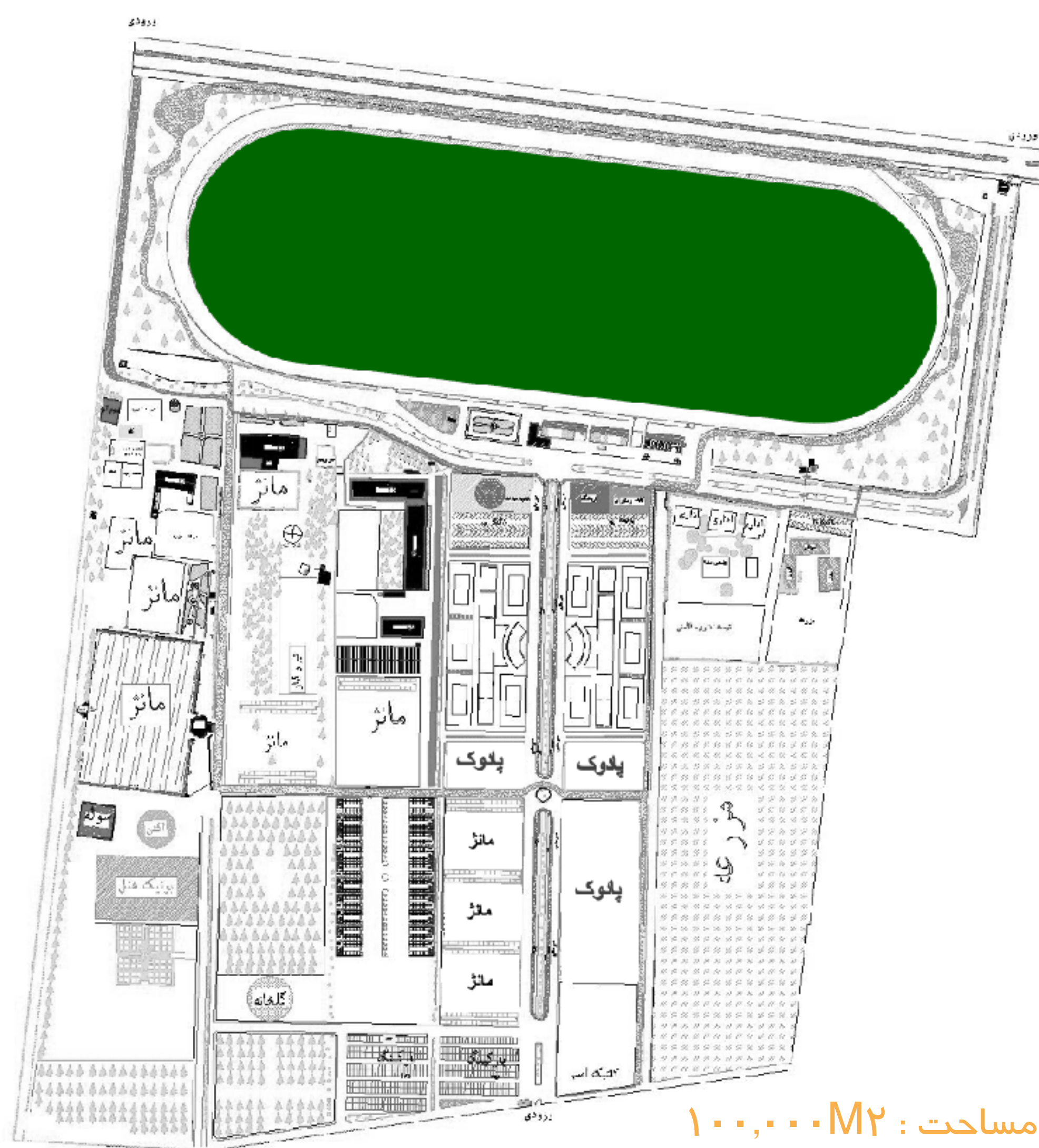


طول : ۱۵۰۰m

# بهبودی مسیر کورس





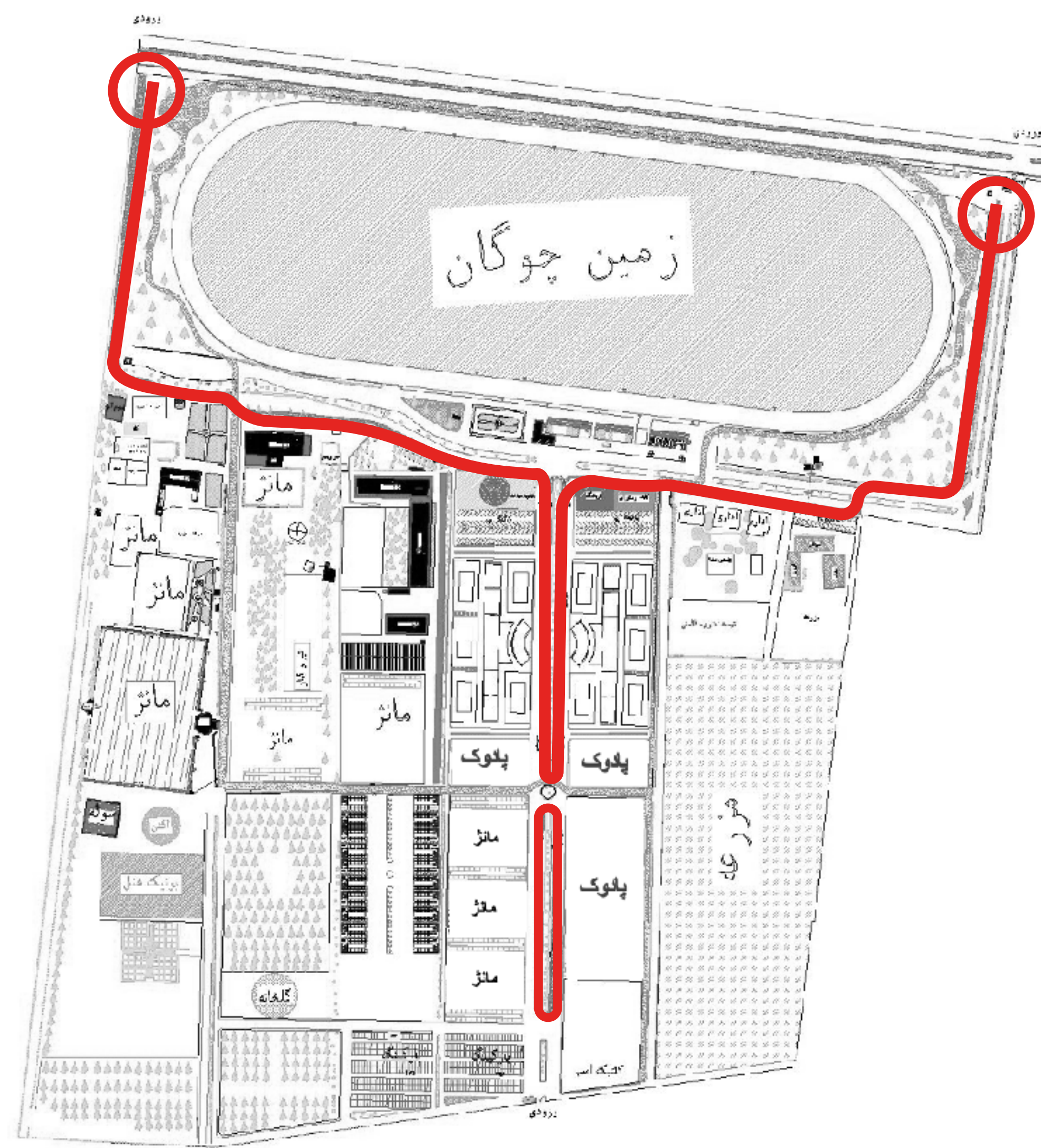


مساحت : ۲M ۱۰۰,۰۰۰

# بهسازی زمین چوگان





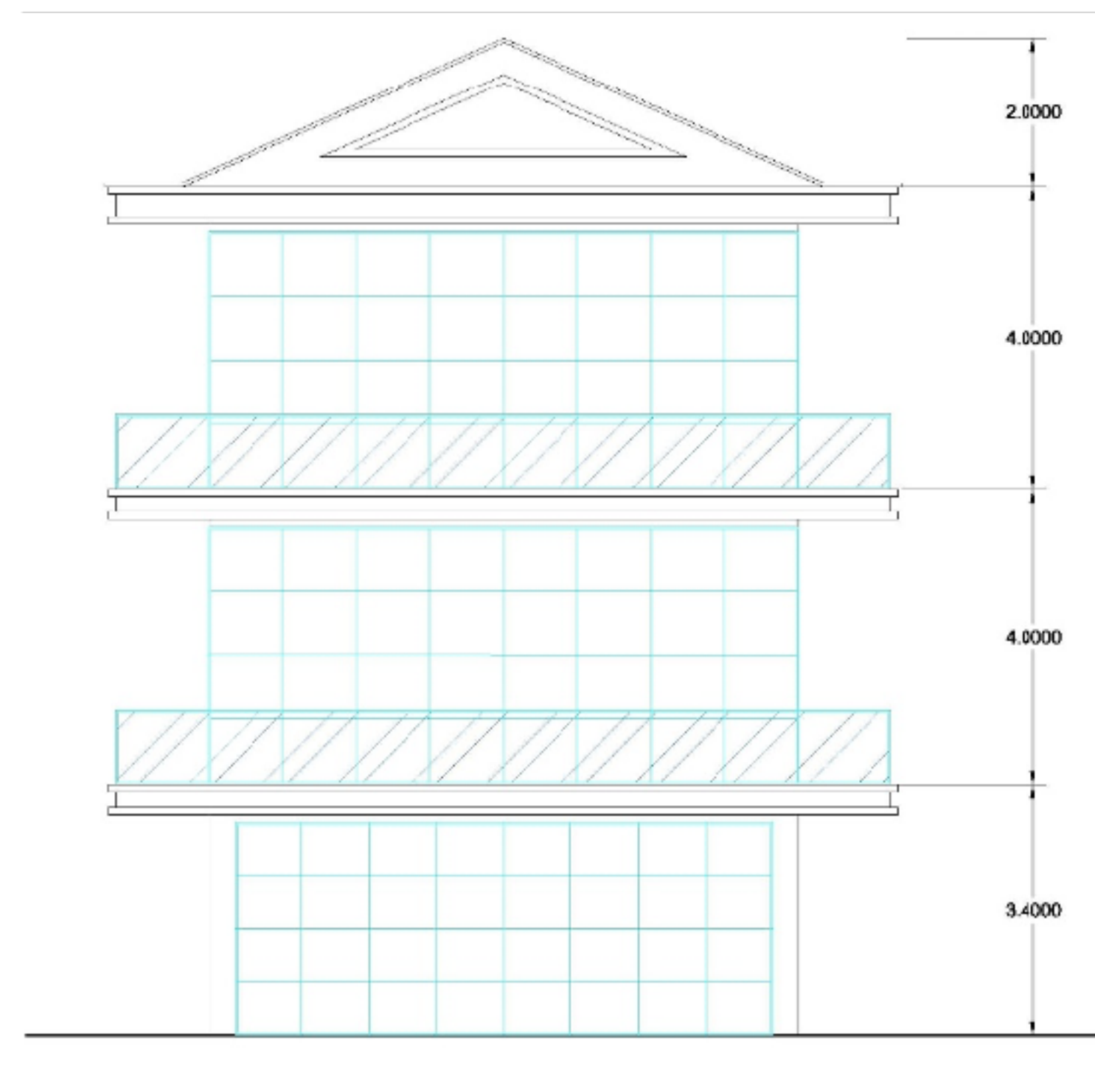


## احداث مسیر دوچرخه و پیاده روی



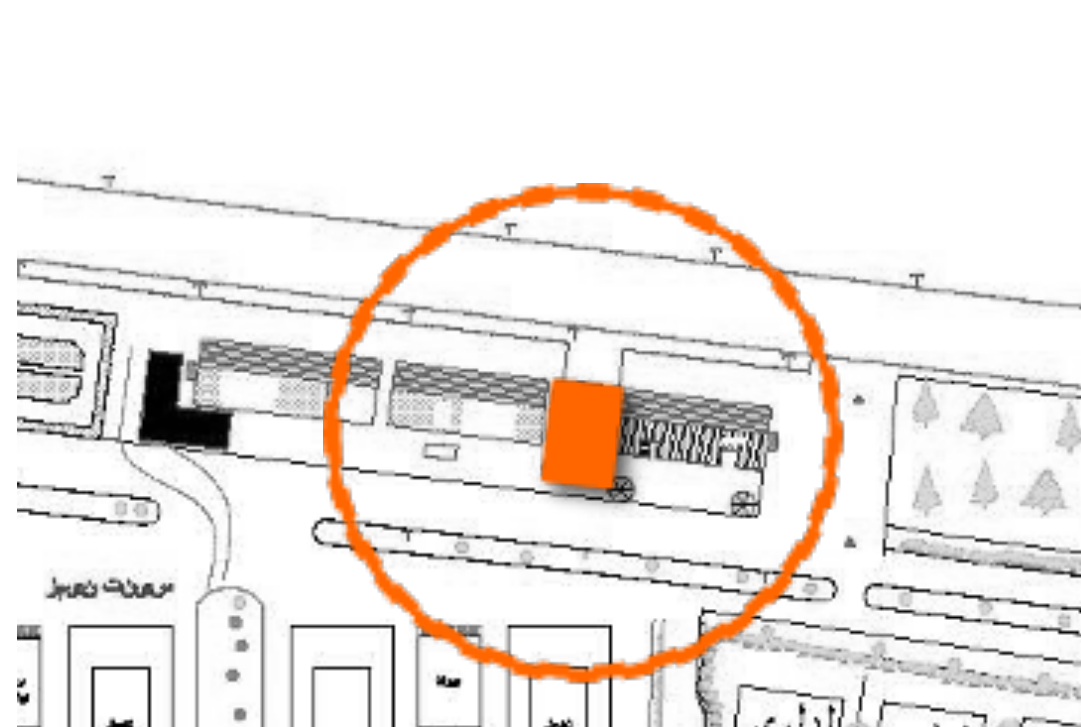


# تخریب و بازسازی جایگاه وی، آی، پی

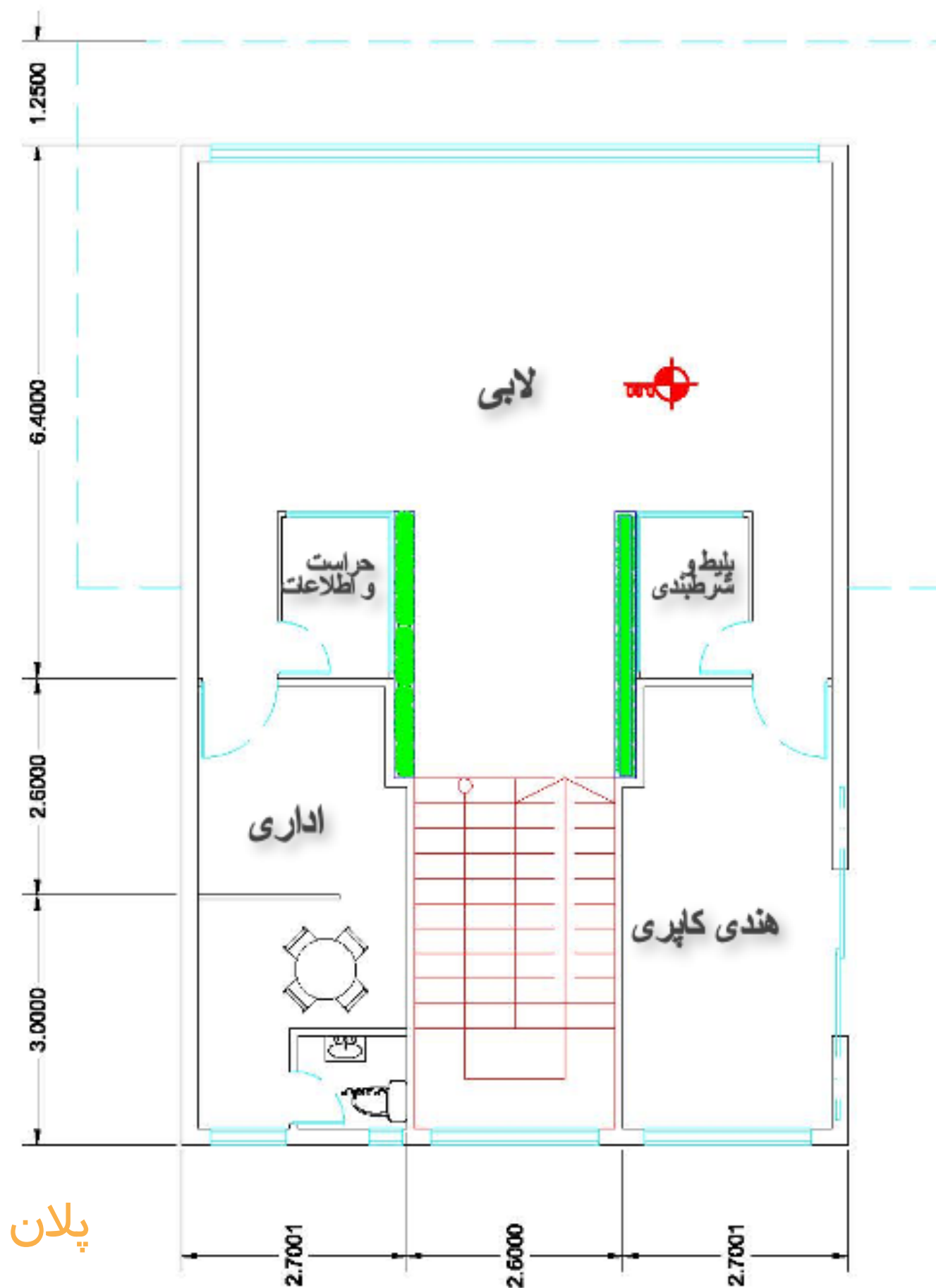




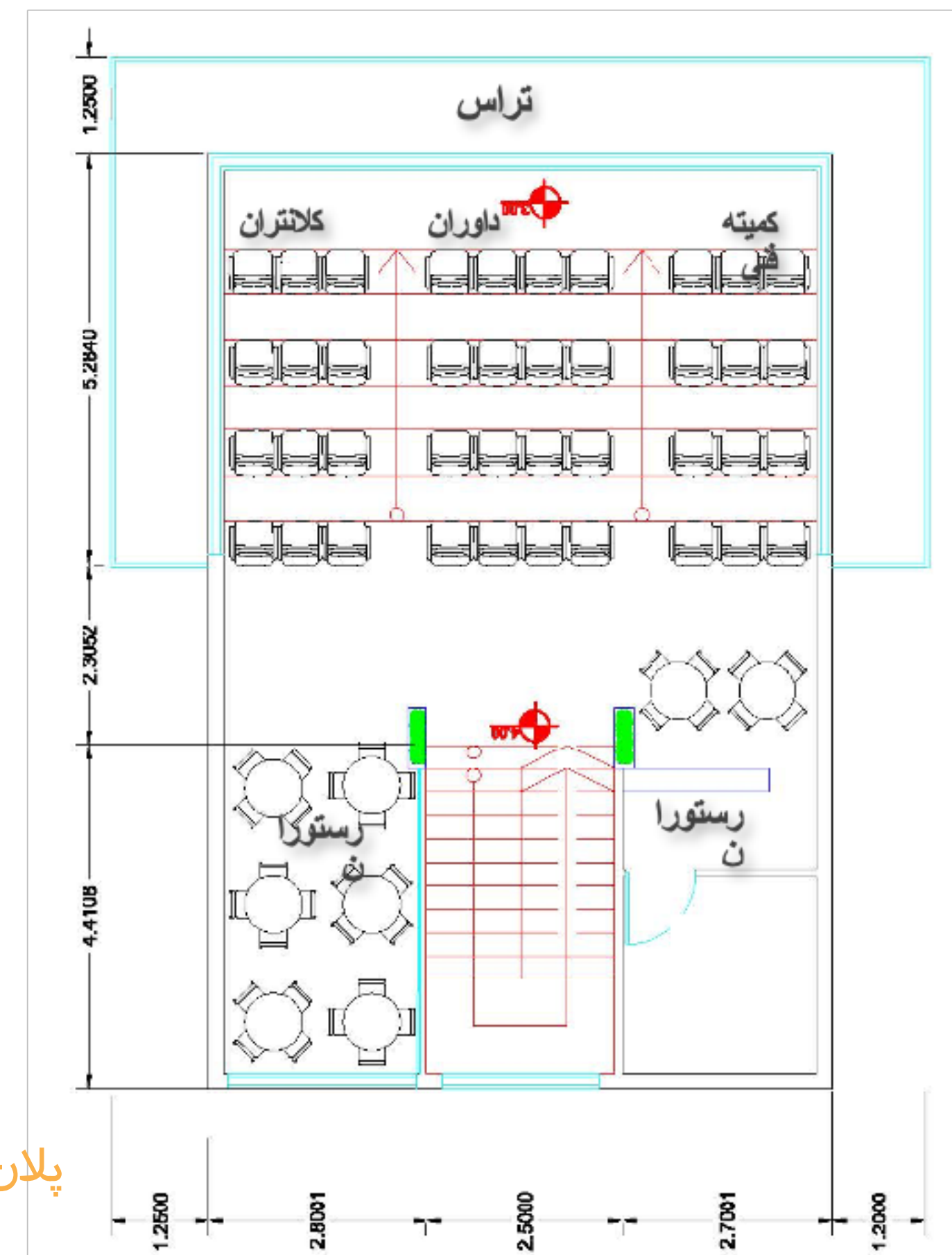
# تخریب و بازسازی جایگاه وی، آی، پی



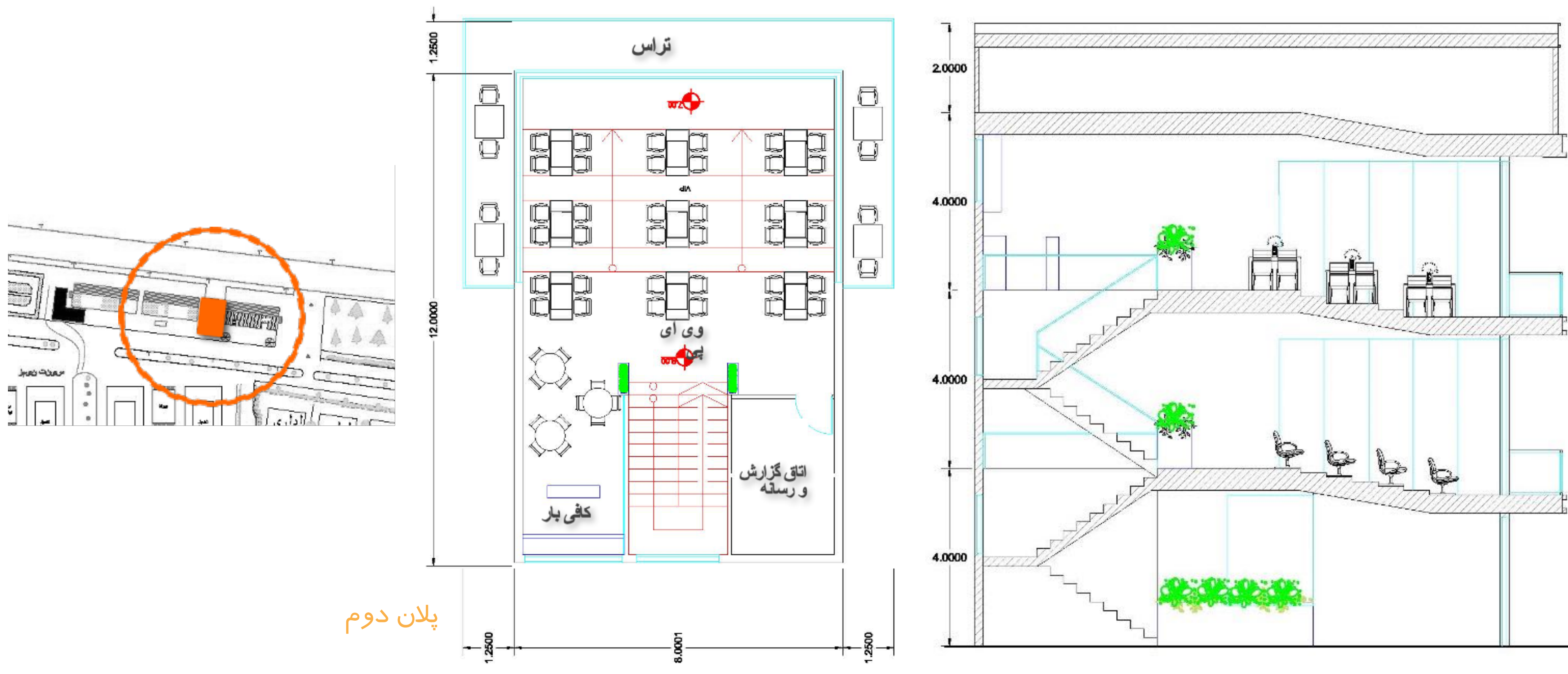
پلان همکف



پلان اول



# تخریب و بازسازی جایگاه وی، آی، پی



پلان دوم

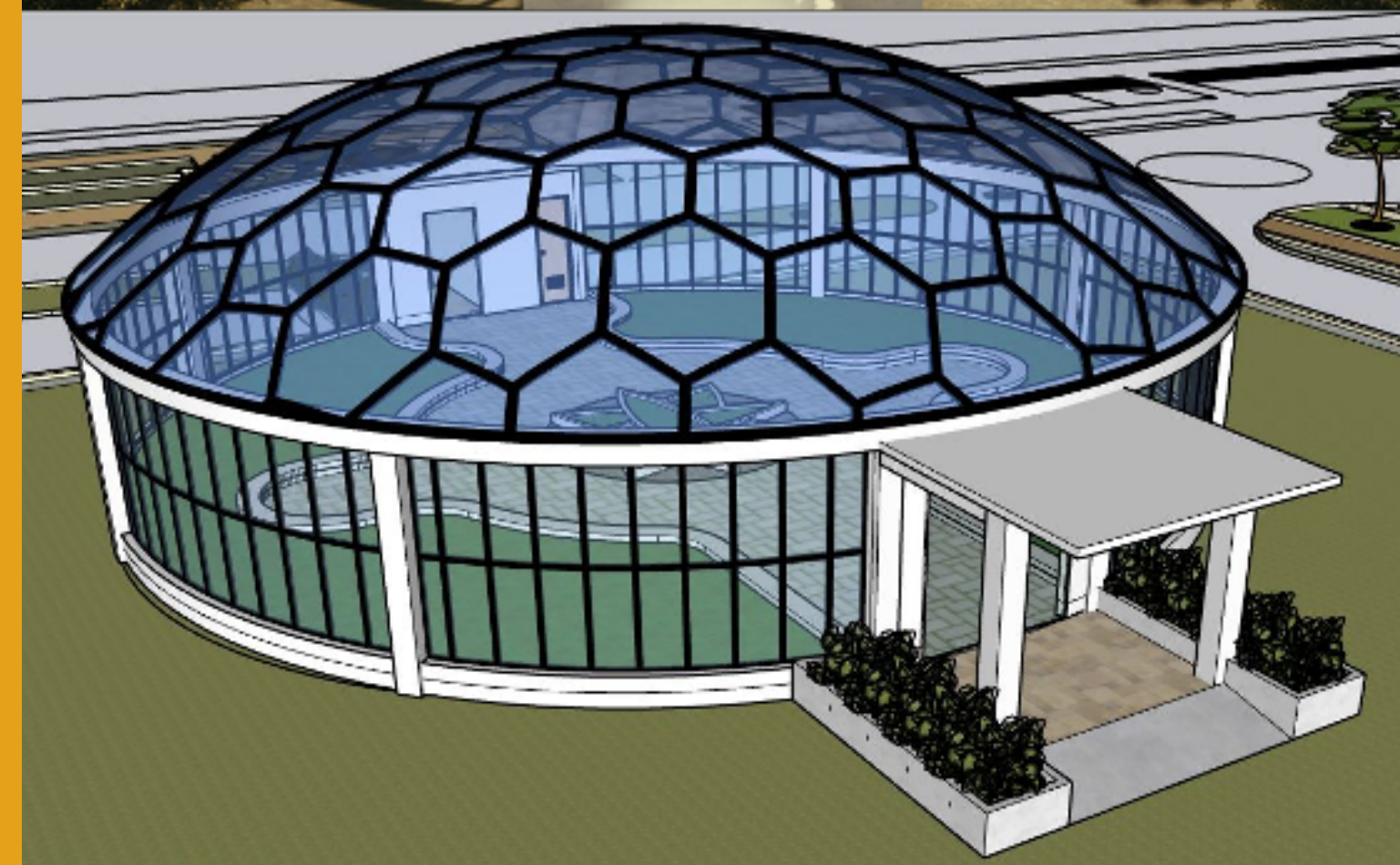




مساحت کل سایت :  $3500 \text{ M}^2$

مساحت بازار :  $450 \text{ M}^2$

# بازار چهارسوق





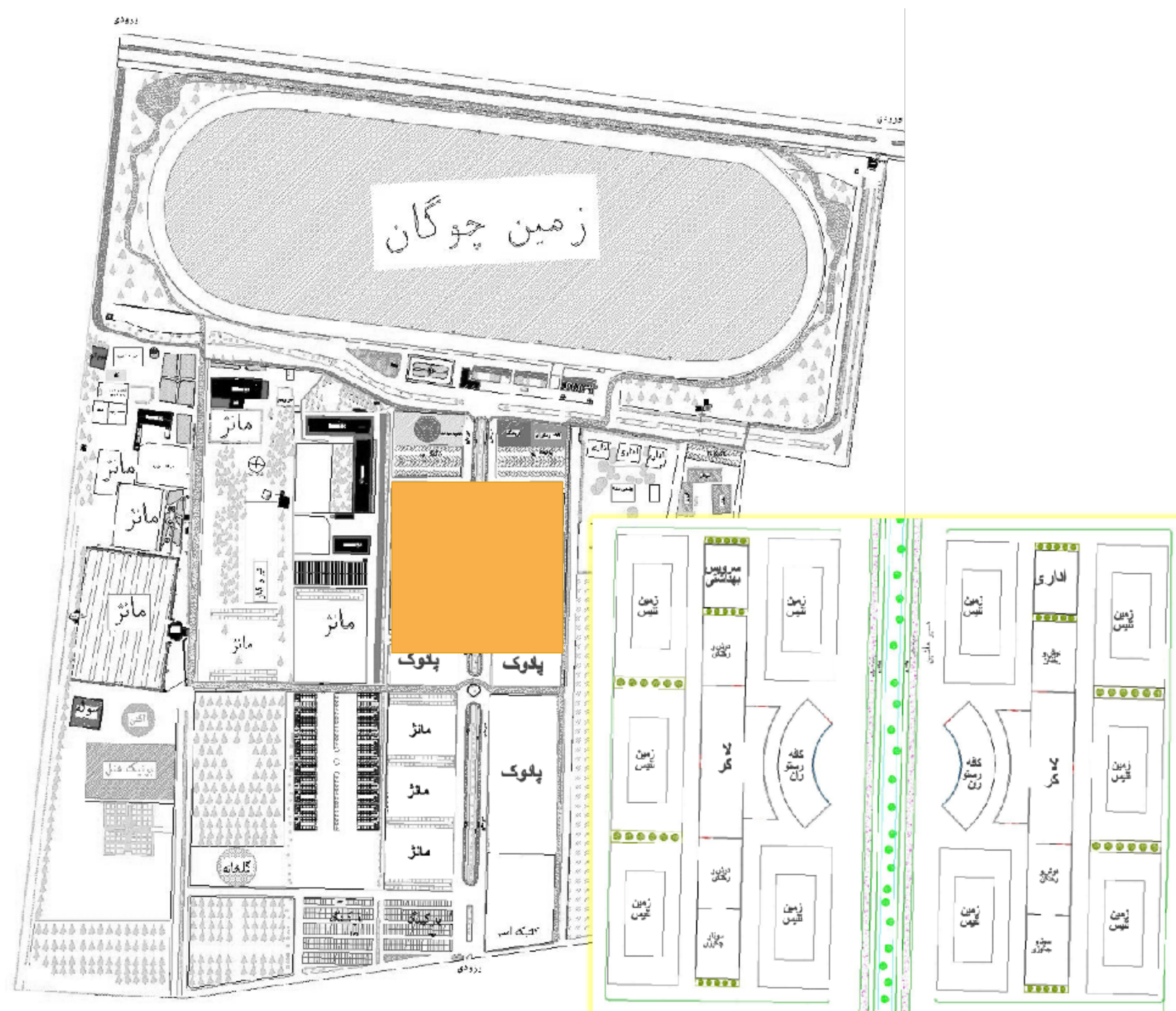


# کافه رستوران



مساحت کل سایت :  $3000 M^2$   
 مساحت بازار :  $1000 M^2$





# زمین تنیس

مساحت کل سایت : ۱۹۰۰۰ M۲







## فضای آموزشی و مزرعه کودک

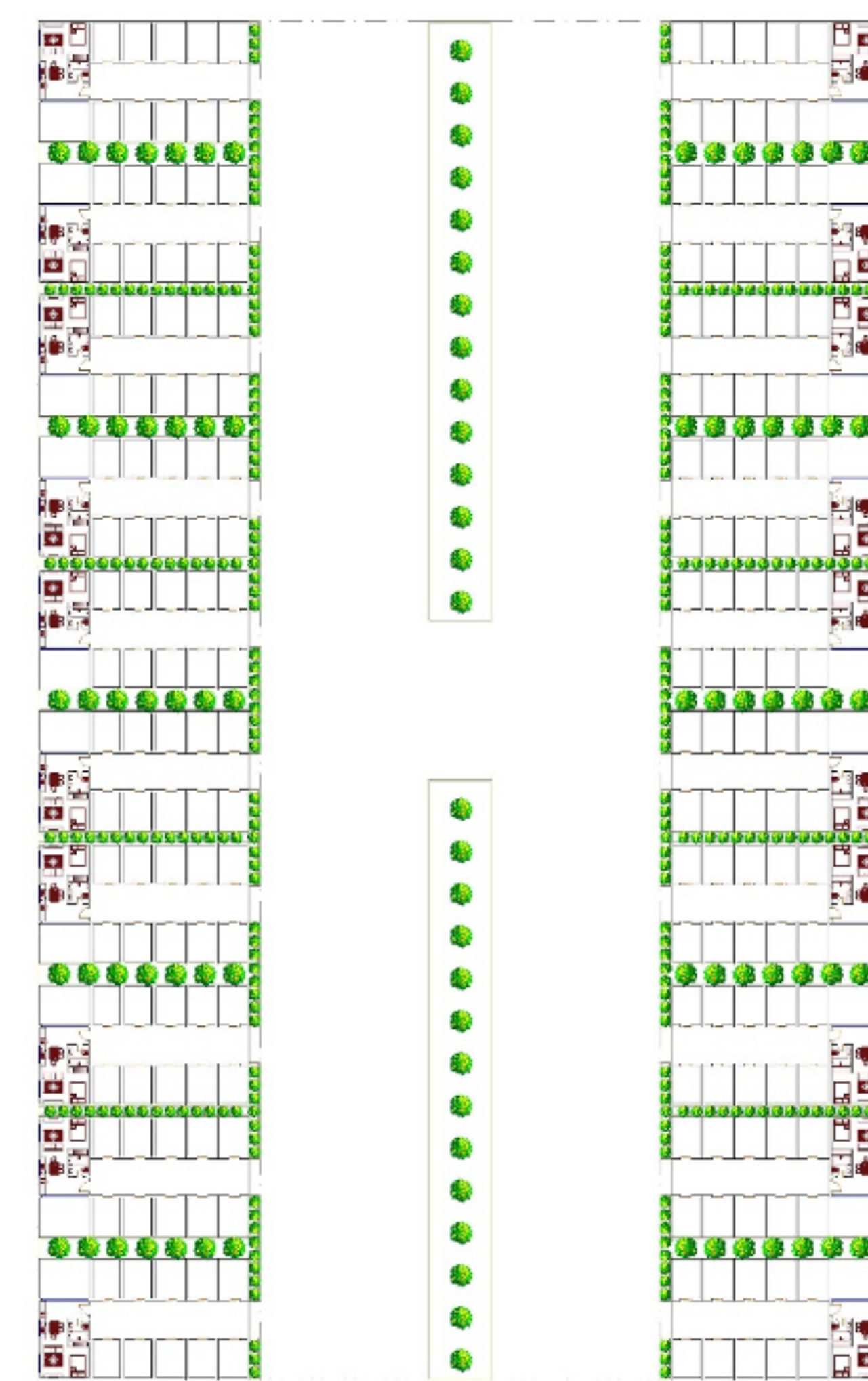




# اقامت مسابقات دواب کورس



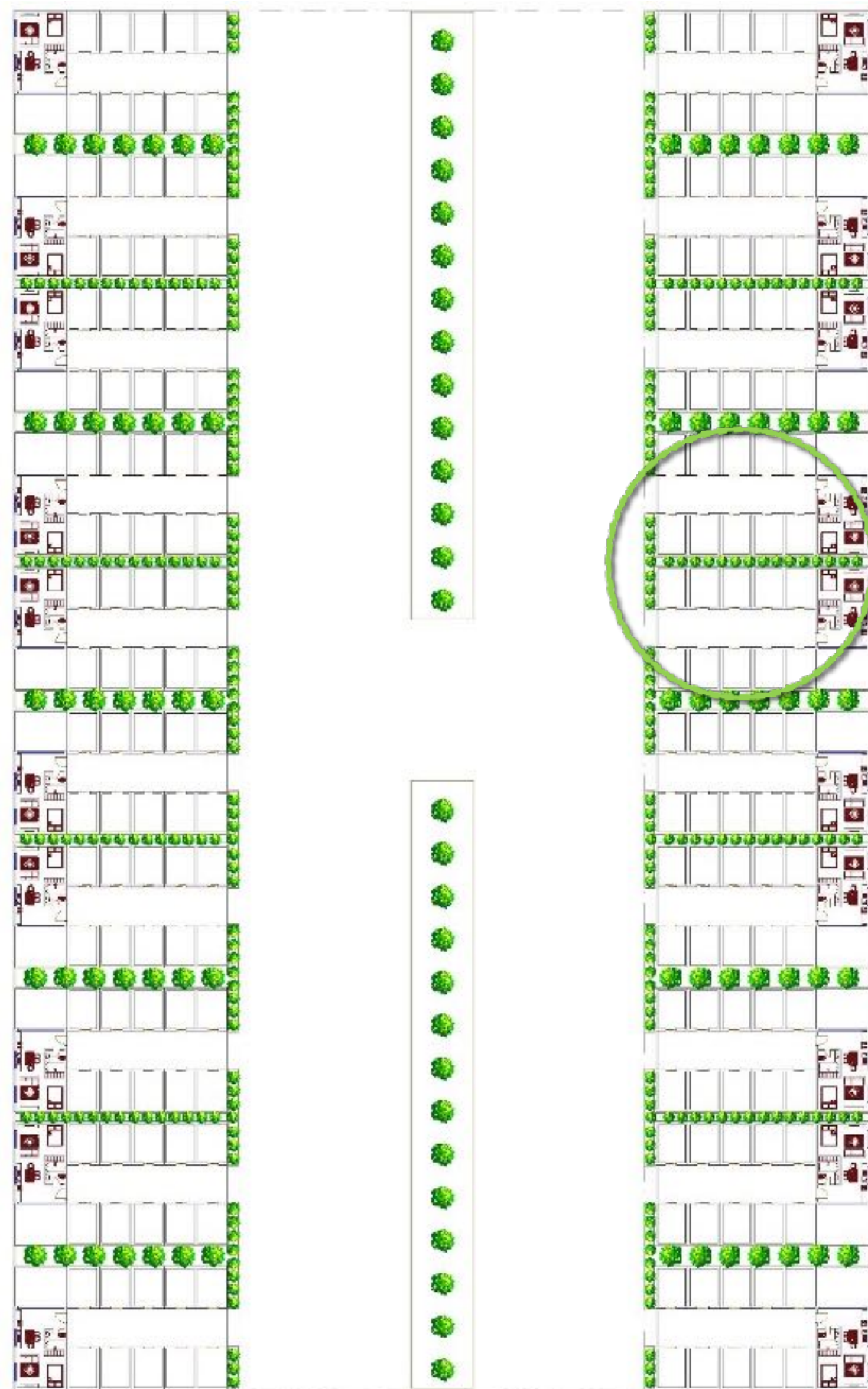
مساحت: ۱۰,۰۰۰ م<sup>۲</sup>





# اقامت مسابقات دواب کورس

مساحت : ۲۲۰ M۲





# اقامت مسابقات دواب کورس

مساحت : ۱۱۰۰۰ M<sup>۲</sup>







مساحت: ۴۰۰۰ M۲

# بوٹیک ہتل







# تیر و کمان با اسب





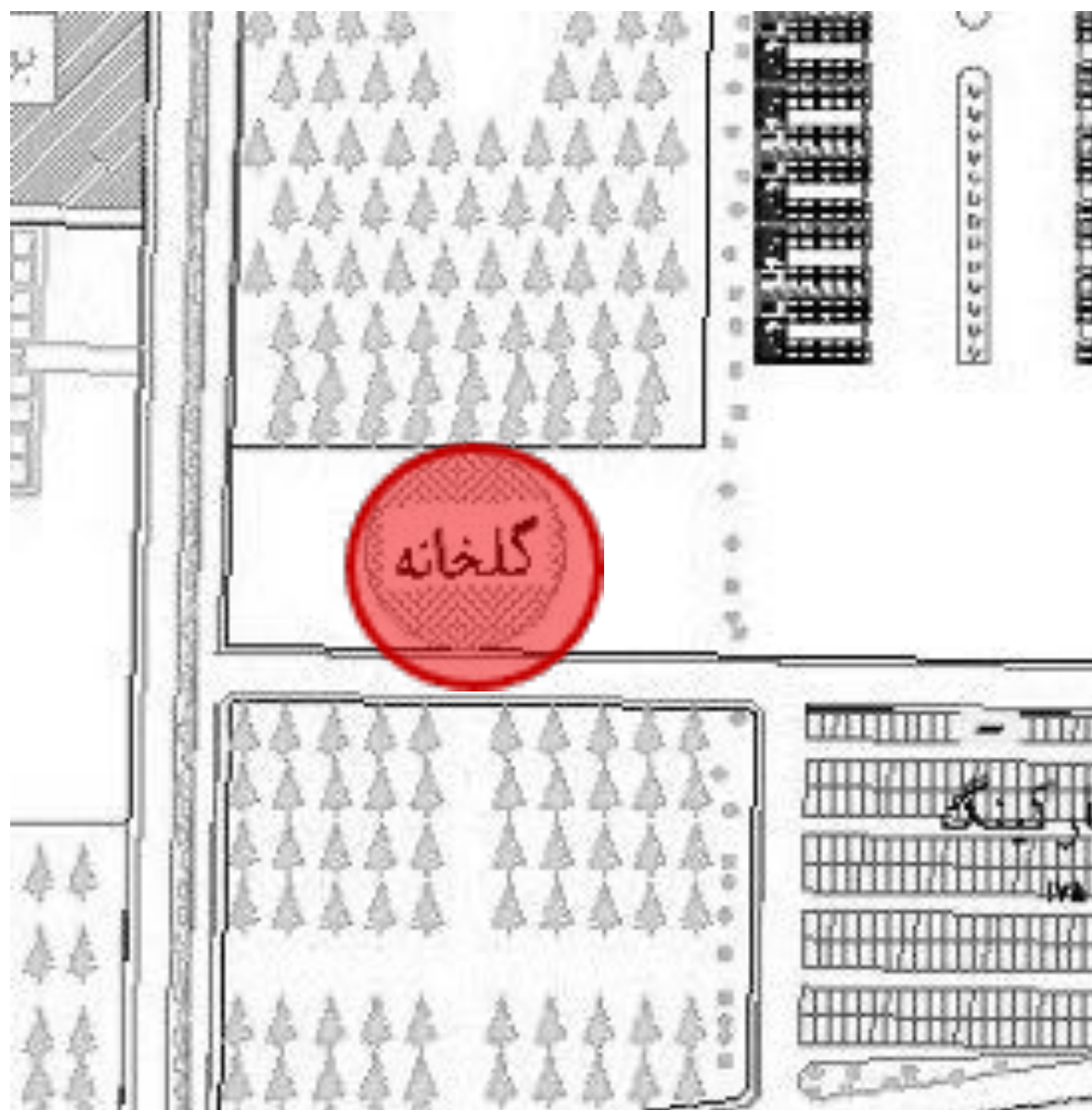


# نمایشگاه گل و گیاه





# نمایشگاه گل و گیاه







# مرکز نمایش و حراج اسب





# فضای موزه کافه و بازی کودکان



ایستگاه درشکه : 600 M2  
موزه و کافه نوستالژی: 450 M2  
باغ کافه: 270 M2  
فضای بازی کودکان: 1,370 M2





# گالری عکس و نقاشی





# کافه و موزه نوستالژی





# کلینیک اسب



مساحت : ۵۰۰۰ M<sup>۲</sup>



# پونی کلاب (اصطبل شماره ۱)

مساحت: ۲۰۰۰ M<sup>۲</sup>



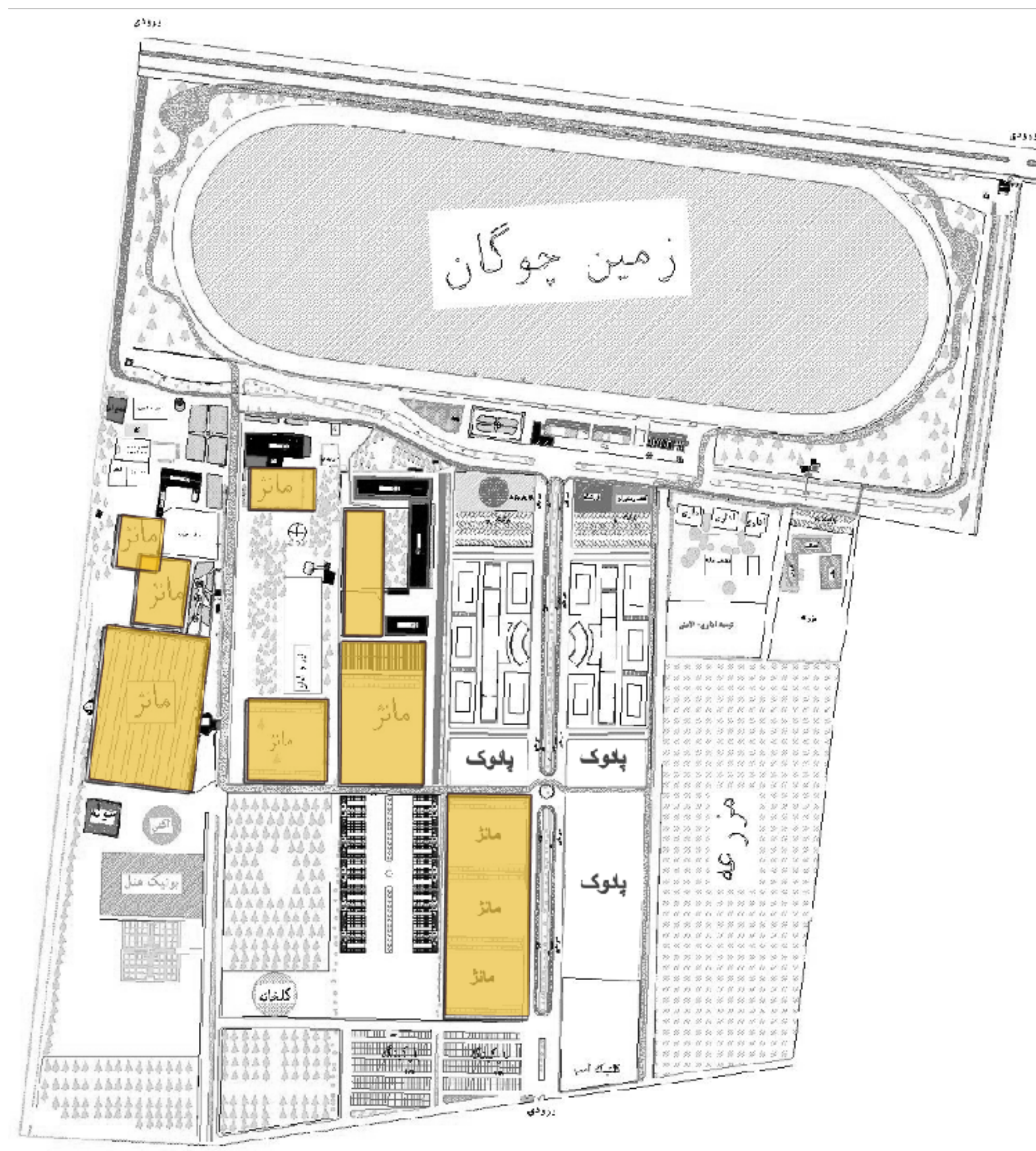




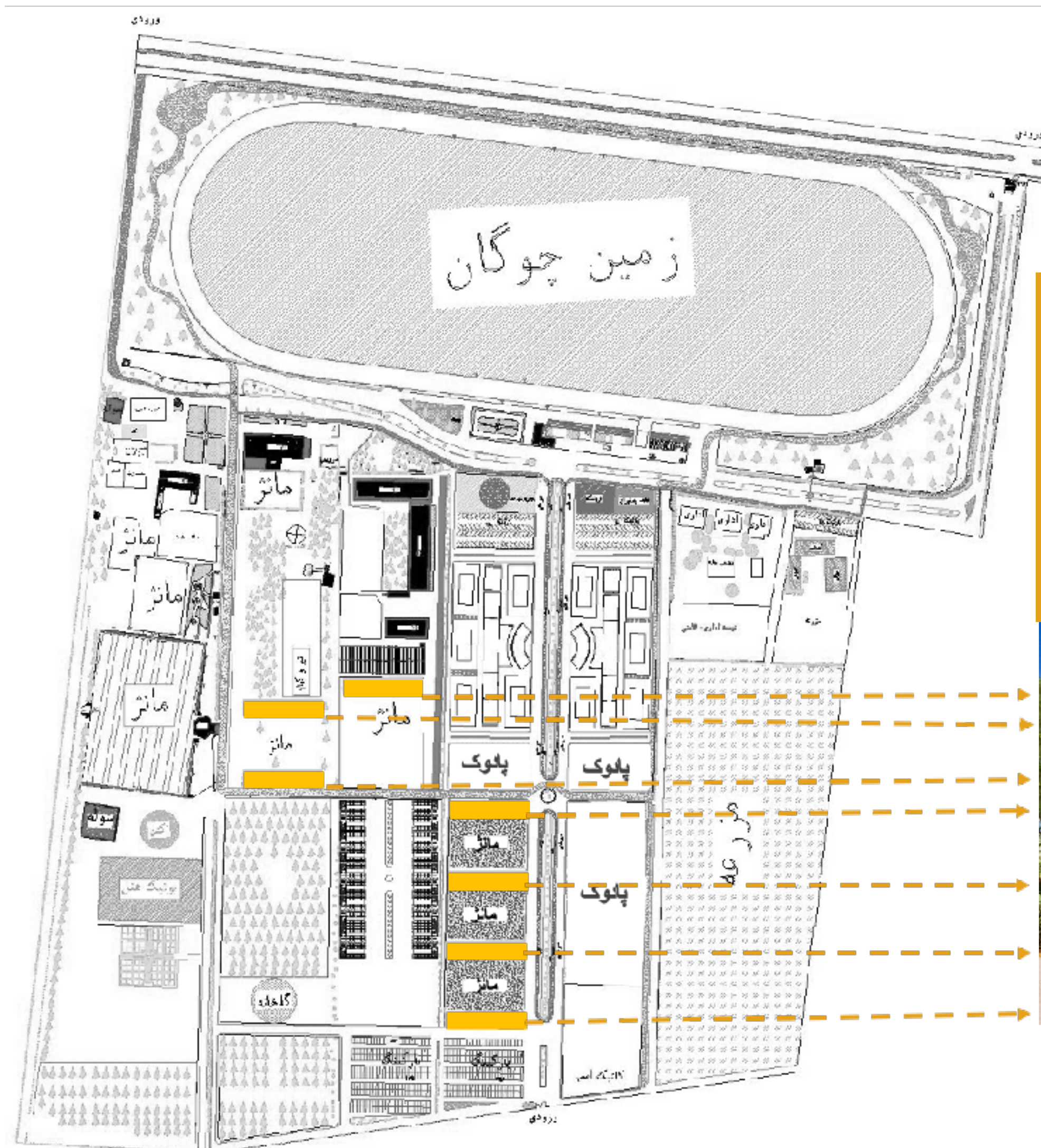
# پادوک







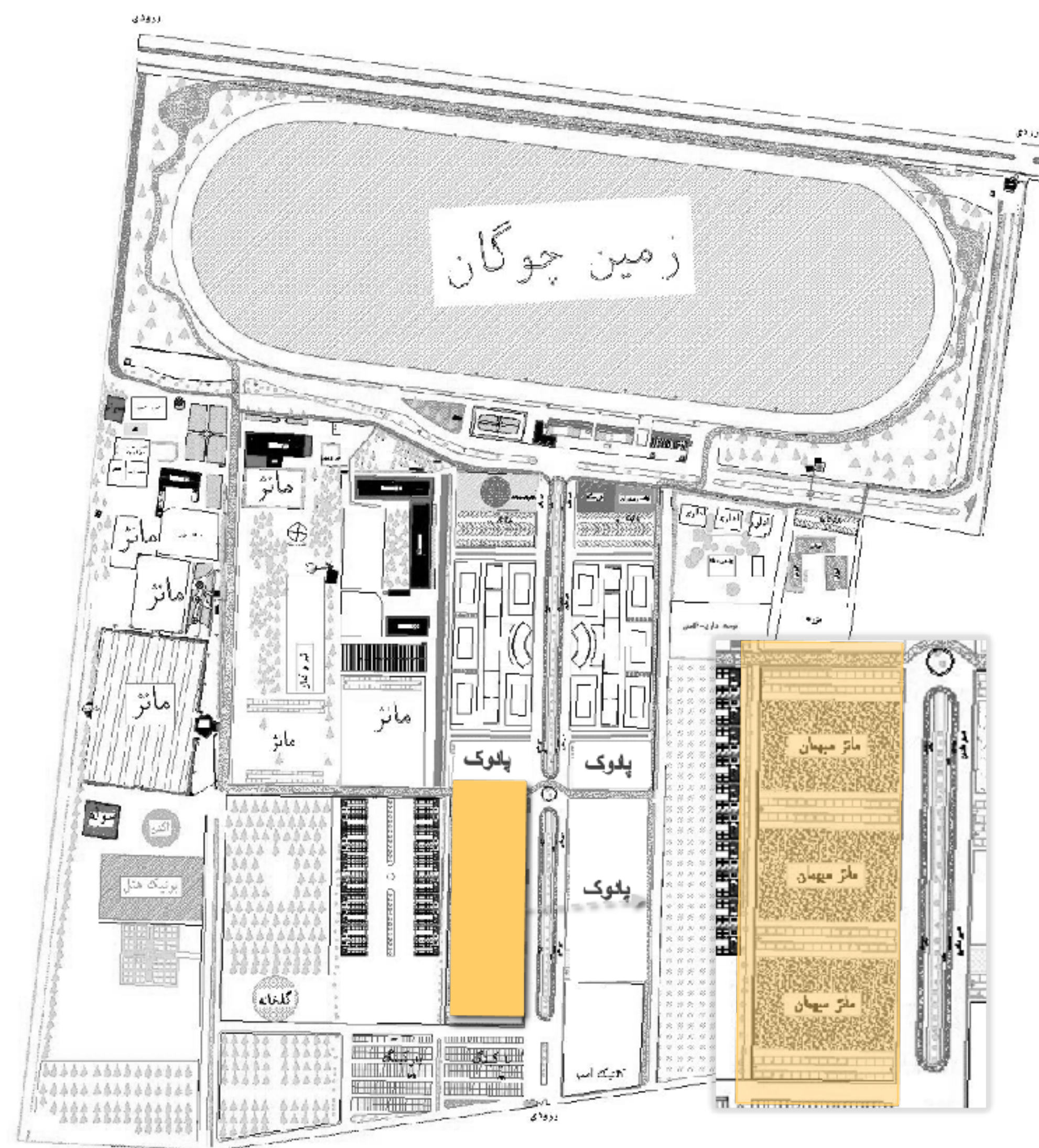




# طرح توسعه باکس ها







# مانتر و باکس ها







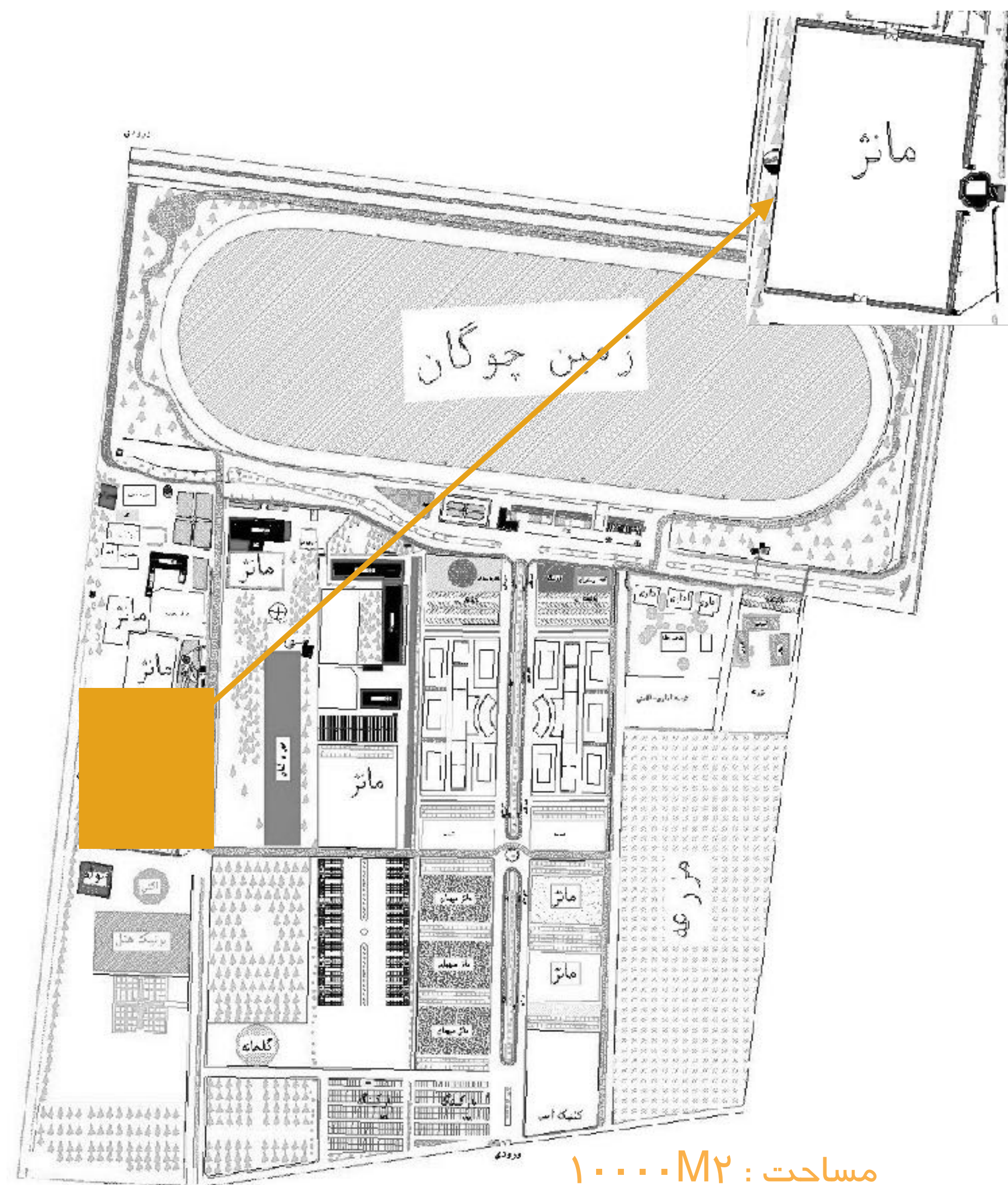
مساحت : ۱۴۰۰ م<sup>۲</sup>

مجموعه سوارکاری نوروز آباد

# مانتر سرپوشیده تمرینی اسب







# مانتر با سکوی تماشاچی (بازسازی سایبان ها)





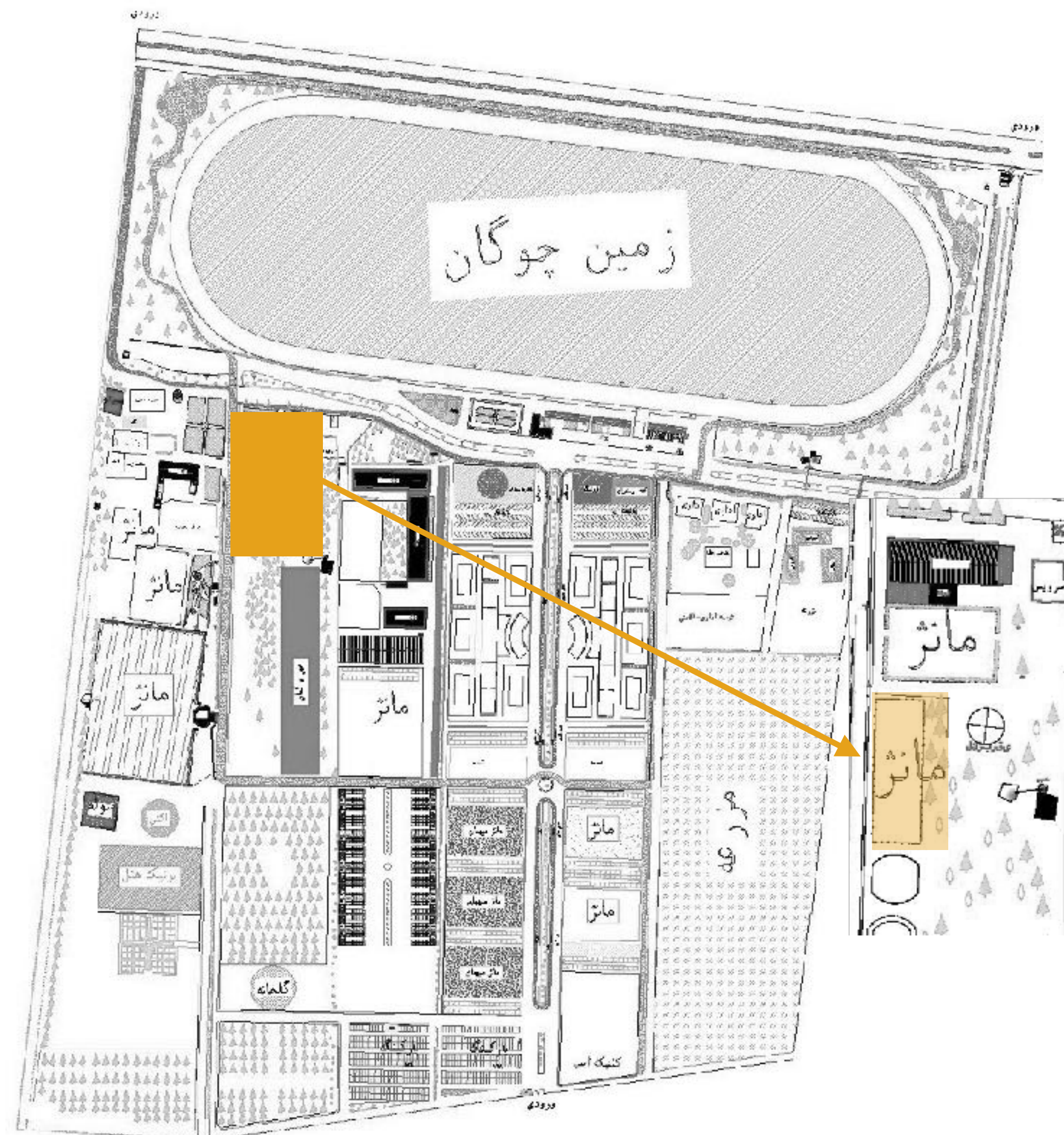


## مانژ با سکوی تماشاچی (بازسازی سایبان ها)





# سیلو و لونژ برقی



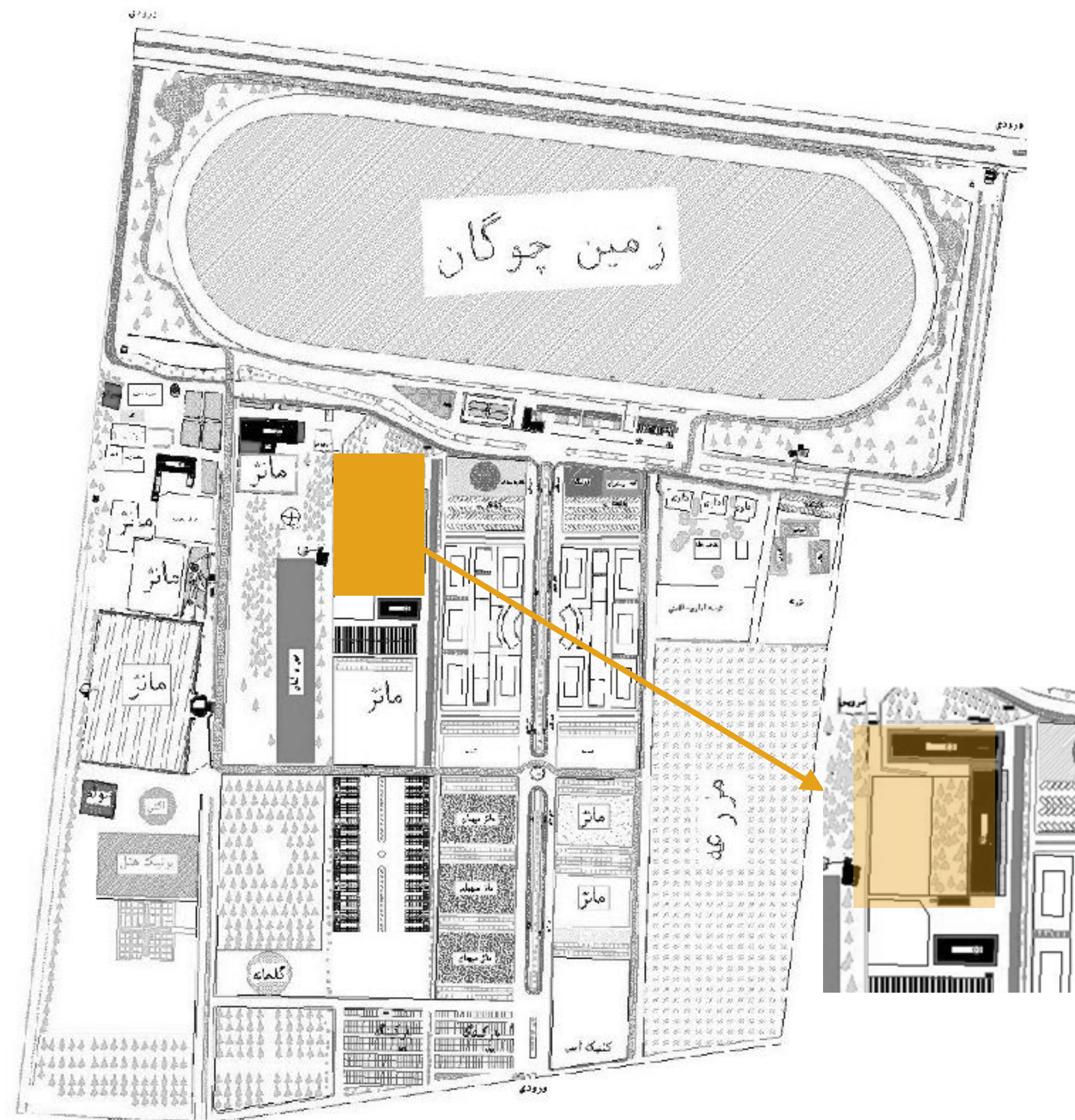




# بهسازی ماتر درساز و بیضی







# بهسازی اصطبل و مانتر





# مجموعه سوارکاری نوروزآباد





مجموعه سوارکاری نوروزآباد	ردیف	نام فضا	مساحت کل فضا	برآورد قیمت
	۱	باشگاه و بوتیک هتل	۷۰۰۰	
	۲	گلخانه	۵۰۰	
	۳	اصطبل میهمان	۸۰۰	
	۴	اصطبل ویژه	۲۰۰۰	
	۵	چهارسوق	۵۰۰	
	۶	فضای آموزشی و مدرسه آکادمی	۵۰۰	
	۷	رستوران فصلی	۷۰۰	
	۸	کافه موزه	۲۰۰	
	۹	سویت‌های ترکمان	۲۱۰۰	
	۱۰	اکشن	۵۰۰	
	۱۱	اتاق‌های سرایداری	۱۰۰	
	۱۲	اتاق‌های حراست	۱۰۰	
	۱۳	جایگاه اسب دوانی	۲۰۰۰	
	۱۴	انبار علوفه	۸۰۰	
	۱۵	فروشگاه	۵۰۰	



	ردیف	نام فضا	مساحت کل فضا	برآورد قیمت
	۱۶	اصطبلها	۴۸۰۰	
	۱۷	اصطبل قرنطینه	۶۰۰	
	۱۸	نگهبانی درب جنوبی	۱۰۰	
	۱۹	کلینیک	۲۵۰۰	
	۲۰	سرویس	۱۰۰	
	۲۱	جمع کل	۲۴.۴۰۰	





شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# | گردآوری: معاونت جذب سرمایه و مشارکت های مردمی

بهمن ۱۴۰۰





با تشکر

پایان