

# پیانوسازی

نشریه داخلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق  
سال دوم - شماره چهارم - بهمن ۱۳۸۷ - Jan - 2009



مطالبی که در این شماره می خوانید:

- ۲ پیام مدیر عامل
- ۳ امور سهام
- ۶ مجتمع بزرگ تجاری - اقامتی سارا
- ۸ مجتمع تجاری - اقامتی ایمان
- ۹ طرح مجد از نگاه مهندس شکوهی
- ۱۰ مشخصات کلی و موقعیت طرح مجد
- ۱۳ پروژه تجاری - مسکونی زعفرانیه
- ۱۶ طرح عظیم طبرسی
- ۱۷ نمایشگاه مسکن و انبوه سازان
- ۱۸ همایش
- ۲۰ بازدیدها

## شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

مدیر عامل:

احمد نوروزی

روابط عمومی:

غلامرضا توکلی

هیأت تحریریه:

حبیب ایزدی - حسین روحبخش

یلدا پسندیده - غلامرضا توکلی

نشانی:

مشهد - بلوار سجاد - خیابان بزرگمهر جنوبی - خیابان جامی پلاک ۵۹

تلفن: ۸۰۰ و ۶۰۹۶۷۰۰ - ۰۵۱۱

www.maskanshargh.com

E-mail: mail@maskanshargh.com

صفحه آرایشی: زهره قاسمی پور

امور فنی و چاپ: کانون آگهی و تبلیغات حرفه

تلفن: ۷۶۴۲۴۶۴ - ۰۵۱۱

سی امین سالگرد پیروزی انقلاب اسلامی بر همگان مبارک

## سهامداران محترم پروژه‌های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

دیگر بار خدای منان را شکر می‌کنیم و حسن اعتماد شما را سپاس می‌نهیم. چنانکه اطلاع دارید طی چند ماه اخیر رشد قیمت سهام پروژه‌ها کم بوده و این مسأله همزمان با شرایط جهش قیمت در طرح عظیم مجد ایجاد شده است، زیرا:

- ۱- تملک عرصه فاز یک طرح تکمیل شده است. (بجز سرفلی های یک مجموعه تجاری)
  - ۲- پیشرفت کار بسیار خوب بوده و سازه ساختمان‌های حاشیه قرنیه عمدتاً اجرا شده است.
  - ۳- مطالعات معماری تکمیل و نقشه‌های اجرایی اکثر پروژه‌ها آماده گردیده است.
  - ۴- زمینه انتخاب پیمانکار برای اجرای سه برج دیگر نیز آماده شده است.
- مهمترین علت این عدم رشد را می‌توان ناشی از شرایط رکود حاکم بر اقتصاد جهان و کشور دانست. اما نکته مهم آن است که با توجه به روند کاهش قیمت در سایر پروژه‌ها در سهام پروژه‌ها تنها توقف قیمت را داشته‌ایم.

در بررسی بازار املاک و مستغلات در کشور و در شهر مشهد، همیشه شاهد جهش و رکودهای دوره‌ای بوده ایم، لکن این بار رکود مورد انتظار در کشور با رکود جهانی اقتصاد همزمان و همراه شده است. از نظر تحلیل گران بازار سرمایه، با توجه به کسری دو میلیون واحد مسکونی در کشور و وقوع ۸۰۰ الی ۹۰۰ هزار ازدواج سالانه که متقاضی مسکن هستند و با توجه به اینکه حدود ۲۶ درصد جمعیت کشور فاقد خانه مسکونی شخصی می‌باشند، بازار املاک و مستغلات کشور ایران شرایط کاملاً متفاوتی با بازار کشورهای جهان که در شرایط تعادل عرضه و تقاضای مسکن هستند دارد و بازار املاک و مستغلات هنوز هم بهترین بازار برای سرمایه‌گذاری است و ارزش افزوده مورد انتظار در دوره زمانی چندساله بیش از سایر فعالیتهای اقتصادی می‌باشد.

وظیفه خود می‌دانم، از شما سهامداران محترم تشکر کنم که با مشارکت خود زمینه اجرای پروژه بزرگ سارا و طرح عظیم مجد را فراهم نمودید و با مسرت و شادمانی اعلام می‌کنم که در همایش «نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری» که در مشهد برگزار شد، شیوه سهامدار پروژه به عنوان یکی از بهترین روش‌ها در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده مورد استقبال شرکت کنندگان در همایش قرار گرفت. نکته حائز اهمیت آنجاست که اساتید و صاحب نظران امر نوسازی بافت‌های فرسوده در کشور انگلستان (همچون سرکار خانم پروفسور داوودی و جناب آقای پروفسور مدنی پور) که تجربیات خود را در این همایش بیان کردند، پس از ارائه گزارش سهامدار پروژه، آن را به عنوان تجربه‌ای عالی ارزیابی و خواستار ارسال گزارش کامل آن شدند.

در این همایش علاوه بر مهمانان خارجی، اکثر صاحب نظران، مدیران، کارشناسان، مجریان، سرمایه‌گذاران و نمایندگان کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی و نیز شرکت‌های مشاور داشتند و شیوه‌های مختلفی از مشارکت مردمی در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده ارائه شد که مهمترین آنها شیوه مشارکت محله، مشارکت واحدی، مشارکت فراگیر، مشارکت خانه به خانه و مشارکت الگوی هدایتگر اقتصادی بود، اما همانگونه که اشاره شد اکثر صاحب نظران سهامدار پروژه را به عنوان یک شیوه عملی که منجر به رضایتمندی بیش از ۷۰ درصد سهامداران گردیده و اکثر ایشان از پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها رضایت دارند (۶۵ درصد) را مؤثرترین شیوه مشارکت مردمی قلمداد نمودند. امروز مایه خوشحالی و مباحثات است که شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بر اساس نظرسنجی‌های به عمل آمده از شما عزیزان توانسته است رضایت نسبی شما را فراهم ساخته و از این طریق قردان مشارکت شما باشد.



# سخن مدیر عامل



احمد نوروزی

برنامه‌ای جهت دستیابی به آن تدوین می‌نمایند. برنامه ریزی را عادت زندگی خود قرار دهید. تا زمانی که زندگیتان را از این طریق کنترل نکنید، استقلال و امنیت مالی به دست نخواهید آورد.

۴- اهداف کوتاه مدت را در سایه اهداف بلند مدت تعیین کنید. زندگی پر از رویدادها و فراز و نشیب‌هاست. از حالا تا ۳۰ سال آینده اتفاقات زیادی می‌افتد. اهداف بلند مدت خود را باید بسیار کلی تعیین کنید تا در اثر دگرگونی‌های زندگی به کلی دستخوش تغییر نشوند. در کنار تعیین اهداف بلند مدت، مجموعه‌ای از اهداف کوتاه مدت تعیین کنید که مدت اجرای آنها از چند ماه تا پنج سال باشد.

۵- برای بازنشستگی برنامه ریزی کنید. ابزارهایی نظیر بیمه عمر، سرمایه گذاری‌های بلند مدت در بازار مالی و ... وجود دارد که حجم سرمایه شما را افزایش می‌دهد. مهم‌ترین موضوع این است که عادت پس انداز راد خودبه وجود آورید. نگران نباشید که در ابتدا پولی که پس انداز می‌کنید، اندک است. با گذشت زمان و افزایش درآمدها میزان پس انداز شما نیز بالا خواهد رفت.

۶- از انجام هزینه‌های اضافی خودداری نمائید. ترتیبی دهید که هزینه‌های زندگی‌تان بیش از مخارج آن نباشد. بسیاری از افراد که تازه مشغول کار شده‌اند، متوجه می‌شوند درآمدها بسیار بیشتر از هزینه‌هاست. مطمئن باشید به زودی مخارج شما افزایش خواهد یافت. در این سال‌ها به جای تغییر سبک زندگی و خرید لوازم لوکس، پول اضافه را سرمایه گذاری کنید.

۷- درآمد داشتن یک موضوع است، پس انداز و سرمایه گذاری آن موضوع دیگری است.



حسین روحبخش

مدیرعامل شرکت افق سهام شرق

# برنامه ریزی برای آینده

امنیت مالی در دوران زندگی و داشتن آینده‌ای مطمئن، از دغدغه‌های هر انسان در زندگی است. اینکه چگونه عمل کند تا از حداقل متغیرهای اقتصادی بهره‌مند باشد و زندگی راحت و بدون نگرانی داشته باشد، مستلزم برنامه‌ریزی دقیق می‌باشد که فقط با نگاهی به تجارب تلخ و شیرین دیگران عملی می‌گردد.

خرید خانه، اتومبیل، آغاز زندگی مشترک، هزینه فرزند و ... همگی جزو هزینه‌های ضروری هستند که بدون برنامه ریزی، گذر از آن به سادگی میسر نمی‌گردد.

مخارج زیاد دهه‌های ابتدایی زندگی، گاه باعث می‌شود فرد چندان به پس انداز دوران بازنشستگی توجه نکند. اما این مسأله‌ای اجتناب ناپذیر است و باید برای آن نیز برنامه ریزی کرد. باید توجه داشت این مسأله به معنای محروم ساختن خود از لذتهای زندگی نیست بلکه می‌توان با مدیریت صحیح در هزینه‌ها و سرمایه گذاری مناسب، به استقبال سالمندی و دوران بازنشستگی رفت.

- به همین منظور چند توصیه سرمایه گذاری به آینده اندیش‌شان می‌کنیم:

۱- مدیریت در هزینه‌ها برای فردایی بهتر از لحاظ مالی نمی‌توان طوری زندگی کرد که گویی امروز آخرین روز زندگی است. باید تصمیم بگیرید که امروز چه میزان هزینه کنید و فرداچه میزان مخارج داشته باشید. دستیابی به توازن صحیح بین این دو، نخستین قدم در جهت کسب امنیت مالی است.

۲- به مهم‌ترین دارایی مالی خود یعنی شخص خودتان توجه کنید. مهارت‌ها، دانش و تجاربی که بدست می‌آورید بزرگ‌ترین دارایی شما هستند و میزان درآمدهای آتی شما را تعیین می‌کنند.

۳- برنامه ریزی کنید تحقیقات نشان می‌دهد افرادی که برای آینده خود برنامه ریزی می‌کنند، در دوران بازنشستگی از تمکن مالی بهتری برخوردار بوده و دارای رفاه بیشتری می‌باشند. این افراد برای خود هدف تعیین می‌کنند و



سرمایه‌گذاری و مدیریت منابع مالی به بخشی از عمر محدود نیست. شما در تمام عمر باید درباره دارایی‌های خود تصمیم‌گیری کنید و طبیعی است هر چه دانش و مهارت شما در حوزه سرمایه‌گذاری بیشتر باشد، اهداف مالی شما سریع‌تر تحقق پیدا می‌کنند.  
۸- از فرصت‌ها استفاده کنید.

ریسک‌پذیری حساب شده هنگام جوانی ضروری است. ممکن است در مسیر سرمایه‌گذاری اشتباهاتی مرتکب شوید اما به یاد داشته باشید شما از اشتباهات بیشتر از موفقیت‌ها درس می‌آموزید. در هنگام جوانی راحت‌تر می‌توانید تبعات اشتباهات خود را از سر بگذرانید.

### سرمایه‌گذاری مناسب کجاست؟

در طی دهه‌های گذشته همیشه شاهد رشد سرمایه‌گذاری در بخش زمین و ساختمان بوده‌ایم و به تجربه ثابت گردیده که این بخش همیشه سود سرشاری را برای سرمایه‌گذاران به همراه آورده است. در مقاطعی ممکن است رکود در آن مشاهده شود ولی دوران آن بسیار کوتاه بوده و مجدداً ارزش افزوده آن جبران دوران رکود را خواهد نمود و بازار آن در مقایسه با سایر بازارهای مالی برای سرمایه‌گذار همیشه سودآور می‌باشد.  
سرمایه‌گذاری در بافتهای فرسوده به دلیل تملک زمین با قیمت مناسب و استفاده از تسهیلات دولتی و تخفیف در عوارض شهرداری و افزایش تراکمی که شهرداری به دلیل تغییر در ساختار بافت به سرمایه‌گذاران می‌دهد از ارزش افزوده بسیار بالایی برخوردار می‌باشد ولی باتوجه به حجم سرمایه مورد نیاز آن، امکان ورود سرمایه‌گذاران خرد بصورت انفرادی در آن مهیا نمی‌باشد.

شیوه جدیدی که شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق که بصورت سهامدار پروژه در مشهد به اجرا درآورده امکان منتفع نمودن سرمایه‌گذاران خرد را با هر مبلغ سرمایه مهیا نموده است.  
شیوه سهامدار پروژه به دلیل نحوه تأمین مالی آن (استفاده از سرمایه‌های خرد مردمی)، از جمله طرحهای بسیار موفق در سطح کشور بوده و مورد تأیید بسیاری از مسؤولین از جمله وزیر محترم مسکن و شهرسازی جناب آقای

جدول میانگین قیمت خرید و فروش سهام پروژه مجد و سارا

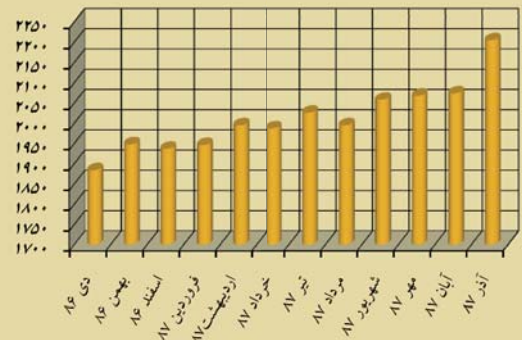
ماه	مجد (ریال)	سارا (ریال)
دی ۸۶	۱,۸۸۴	۲۳,۸۴۸
بهمن ۸۶	۱,۹۴۸	۳۱,۴۲۷
اسفند ۸۶	۱,۹۳۷	۳۲,۴۰۲
فروردین ۸۷	۱,۹۴۶	۳۳,۵۰۸
اردیبهشت ۸۷	۱,۹۹۵	۳۲,۶۶۱
خرداد ۸۷	۱,۹۸۷	۳۶,۰۶۸
تیر ۸۷	۲,۰۲۶	۳۶,۶۷۶
مرداد ۸۷	۱,۹۹۵	۳۸,۰۲۵
شهریور ۸۷	۲,۰۵۸	۳۹,۳۸۷
مهر ۸۷	۲,۰۶۸	۳۹,۵۶۵
آبان ۸۷	۲,۰۷۴	۳۹,۸۴۴
آذر ۸۷	۲,۲۰۵	۳۹,۹۵۸

شرطی یکسال گشته  
سارا و مجد  
افزایش ارزش سهام پروژه‌های

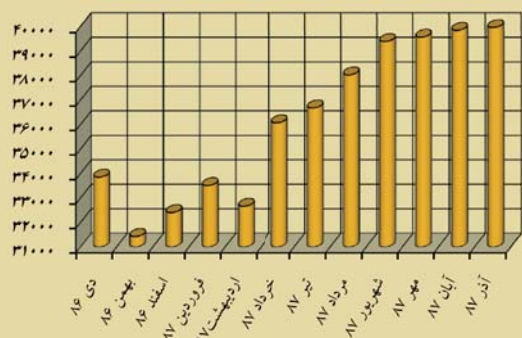
مهندس سعیدی کیا قرار گرفته است. ایشان ضمن تأیید طرح و بیان این مطلب که لایحه «سهام پروژه» در حال تدوین است اظهار می‌دارند: برای این که مردم در احیا و نوسازی بافت های فرسوده و در ارزش افزوده‌ای که حاصل می‌شود، شریک شوند، وزارت مسکن و شهرسازی در قالب این لایحه شرکت هایی را تشکیل خواهد داد که مردم خود سهام دار آن شرکت ها باشند تا در ارزش افزوده‌ای که در این شرکت ها حاصل می‌شود، سهم ببرند.

همچنین لازم به ذکر است، در سال جاری بسیاری از سرمایه‌گذاری‌ها با مشکلاتی از جمله کاهش ارزش و نقدشوندگی مواجه بوده که خوشبختانه در پروژه های سارا، مجد و زعفرانیه تربت حیدریه چنین موردی در آن مشاهده نشده است و جدول و نمودار نشان دهنده افزایش ارزش سهام پروژه های سارا و مجد در طی یکسال گذشته می‌باشد.

نمودار رشد قیمت سهام پروژه مجد



نمودار رشد قیمت سهام پروژه سارا



**توصیه به سهامداران پروژه‌ها**

از فروش سهام خود تا پایان پروژه‌ها جداً خودداری نمائید. باتوجه به اینکه سود قطعی در پایان کار مشخص می‌شود، بنابراین سهامدارانی که تا پایان پروژه از فروش سهام خود خودداری نمایند از سود واقعی سهام پروژه‌ها بهره‌مند خواهند شد.

**قیمت کارشناسی سهام پروژه‌ها**

– آخرین قیمت کارشناسی سهام پروژه‌ها بشرح زیر می‌باشد:

طرح مجد	۲/۸۰۰ ریال
پروژه سارا	۶۰/۰۰۰ ریال

لازم به ذکر است در ابتدای واگذاری سهام پروژه‌ها در پروژه سارا حداقل ۱/۰۰۰ سهم ۱۰/۰۰۰ ریالی و در طرح مجد حداقل ۱۰/۰۰۰ سهم ۱/۰۰۰ ریالی به سهامدار واگذار شده است.

**برابری نرخ سهام پروژه‌ها در پیش فروش واحدها**

– طبق مصوبه هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در صورت خرید واحدهای در دست ساخت توسط سهامداران، سهام پروژه سهامداران بعنوان آورده اولیه از قیمت واحد در قرارداد فروش کسر می‌گردد که ارزش محاسبه شده سهام پروژه‌ها در قبال پیش فروش واحدهای در دست احداث پروژه سارا و طرح مجد بشرح زیر می‌باشد:

طرح مجد	۲/۵۲۰ ریال
پروژه سارا	۵۴/۰۰۰ ریال

**راه اندازی سایت شرکت افق سهام شرق**

– به منظور اطلاع رسانی به سهامداران پروژه‌ها، سایت شرکت به آدرس:

[www.ofoghsaham.com](http://www.ofoghsaham.com)

راه اندازی گردید. آخرین اخبار مربوط به پروژه‌ها و شرکت، قیمت معاملات و کارشناسی سهام، اطلاعاتی‌ها و سایر مطالب مورد نیاز سهامداران و متقاضیان جدید جهت سرمایه گذاری، در آن درج گردیده است. لینکهای در نظر گرفته شده در این سایت نیز نیاز مراجعین در هر زمینه را مرتفع می‌سازد.

**راههای ارتباطی سهامداران با شرکت**

– سهامداران پروژه‌ها می‌توانند انتقادات، پیشنهادات، ایده و درخواستهای خود را در هر زمینه از جمله سهامدارپروژه، فعالیت شرکت و ارائه شیوه های نوین تأمین مالی در بازسازی بافتهای فرسوده از طریق زیر درمیان بگذارند:

**سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸**

**تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱**

**ایمیل شرکت افق سهام شرق:**

**saham@ofoghsaham.com**

**صندوق پستی ۱۳۳۸ - ۹۱۷۳۵**

**آدرس شرکت: مشهد - نبش میدان استقلال - به طرف چهارراه فرامرز عباسی - سمت راست - پلاک ۶۴۸**

**هدیه‌ای ارزنده، برای بهترین پیشنهاد**

– در فرمهای نظرسنجی که پیوست پیام نوسازی ارسال می‌شود، از سهامداران خواسته شده ضمن تکمیل پرسشنامه، نظرات و انتقادات خود را علاوه بر موارد مطرح شده اعلام نمایند. در این راستا شرکت ۵ نیم سکه و ۵ ربع سکه بهار آزادی را در نظر گرفته است و آن را به بهترین پیشنهاد تقدیم می‌دارد و علاوه بر آن در شماره‌های بعدی پیام نوسازی با ذکر نام پیشنهاد دهنده نسبت به چاپ آن اقدام می‌نماید.

در شماره‌های بعدی پیام نوسازی بخشی از آن به انعکاس نظرات سهامداران اختصاص خواهد یافت.



# سارا فستی گنجینه تجاری مجموعه

پروژه سارا

مجری: شرکت سرمایه گذاری و عمران سارا  
مشاور: مهندسین مشاور اوت  
پیمانکاران: شرکت بنیان بتن، شرکت بتون ساز مشهد  
مشخصات کلی و موقعیت پروژه:  
مساحت عرصه: ۱۲۰۶۱ متر مربع  
مساحت زیربنا: ۸۴۰۶۳ متر مربع  
تعداد طبقات: ۱۲

آخرین وضعیت اجرایی:

با توجه به رفع معارض ضلع شرقی پروژه، عملیات اجرایی بلوک ۱B آغاز و در حال حاضر قالب بندی سقف پنجم در حال انجام می باشد.

پیشرفت فیزیکی:

پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی اسکلت (سازه) به میزان ۷۳ درصد

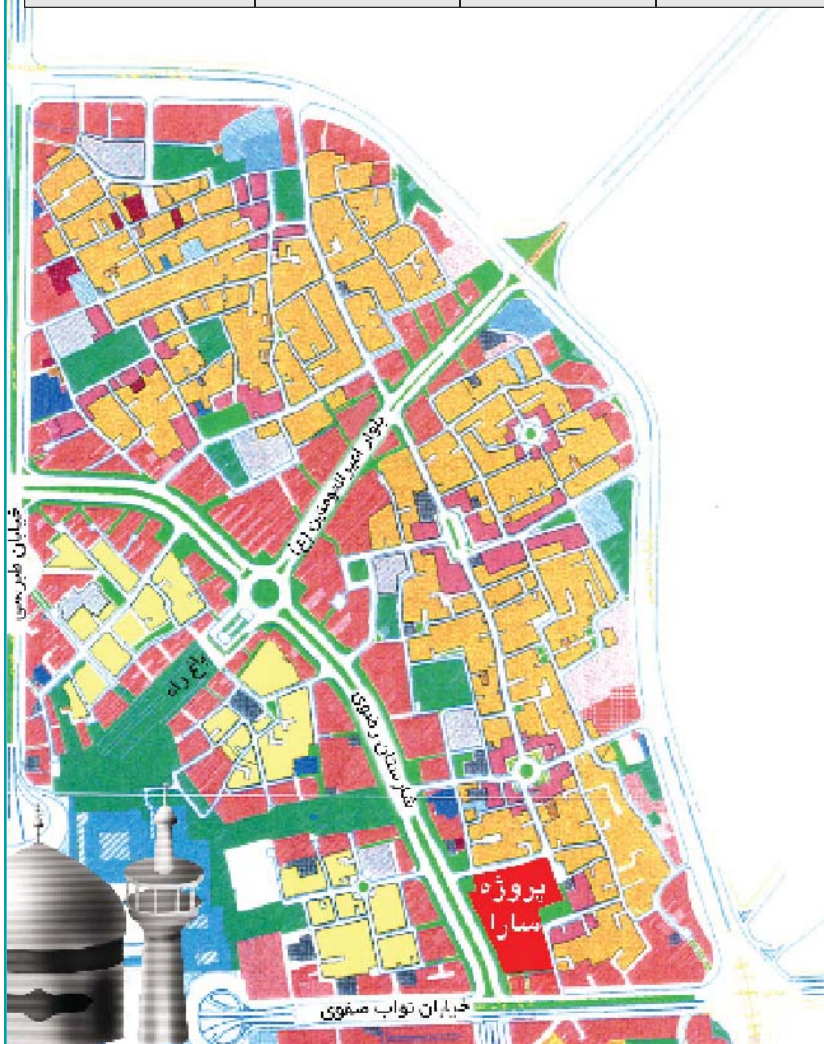
پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی نازک کاری به میزان ۹ درصد

تسهیلات بانکی:

در راستای جذب منابع مالی و با توجه به پیشرفت پروژه، قسط سوم تسهیلات دریافتی از بانک ملی به مبلغ ۶۵ میلیارد ریال در مورخ ۸۷/۹/۳۰ دریافت گردید.

## آخرین وضعیت پیشرفت فیزیکی

شرح	بلوک ۱A	بلوک ۱B	بلوک ۲A	بلوک ۲B	بلوک ۴	بلوک ۵
بهمن ماه ۱۳۸۷	اجرای تأسیسات مکانیکی و برقی	قالب بندی سقف پنجم	اجرای تأسیسات مکانیکی و برقی	قالب بندی و بتن ریزی سقف سوم	قالب بندی و بتن ریزی سقف اول	اتمام فنداسیون و قالب بندی سقف اول



# آخرین اطلاعات مالی پروژه سارا و ایمان

هزینه انجام شده	پروژه سارا	پروژه ایمان	جمع کل
تملك املاك واقع در طرح	۵۰,۵۰۲,۴۷۲,۱۵۰	۲۵,۴۱۱,۲۳۷,۹۸۰	۷۵,۹۱۳,۷۱۰,۱۳۰
هزینه‌های ساخت	۱۱۴,۲۳۹,۲۵۷,۷۶۵	۲۸,۷۸۲,۳۹۲,۵۵۲	۱۴۳,۰۲۱,۶۵۰,۳۱۷
پروانه ساختمانی	۲۹,۴۰۶,۲۵۹,۵۹۳	۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۴۰۶,۲۵۹,۵۹۳
پیش پرداخت ها	۲۱,۲۷۶,۰۷۳,۲۴۸	۴,۶۲۹,۷۱۹,۳۸۱	۲۵,۹۰۵,۷۹۲,۶۲۹
سایر هزینه های پروژه	۱۳,۹۲۳,۸۵۰,۲۱۶	۳۶۴,۷۷۰,۷۶۷	۱۴,۲۸۸,۶۲۰,۹۸۳
<b>جمع</b>	<b>۲۲۹,۳۴۷,۹۱۲,۹۷۲</b>	<b>۷۵,۱۸۸,۱۲۰,۶۸۰</b>	<b>۳۰۴,۵۳۶,۰۳۳,۶۵۲</b>

نمودار جمع هزینه های پروژه های سارا و ایمان



نوع منابع	مبلغ (ریال)
فروش سهام پروژه	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مشارکت شرکاء پروژه	۳۲,۲۷۷,۴۰۵,۳۲۰
تسهیلات دریافتی از	۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پیش فروش واحدها	۶,۳۴۸,۱۲۶,۲۴۵
<b>جمع</b>	<b>۳۳۳,۶۲۵,۵۳۱,۵۶۵</b>

منابع تأمین شده پروژه های سارا و ایمان





# ایمان آرامش محبوبت تجاری بسع

کارفرما: شرکت سرمایه‌گذاری رفاه پرستاران (۶۰ درصد) - شرکت سرمایه‌گذاری و عمران سارا (۴۰ درصد)

مشاور: مهندسین مشاور اوت

پیمانکار: شرکت فرانگر توس

مشخصات کلی و موقعیت پروژه:

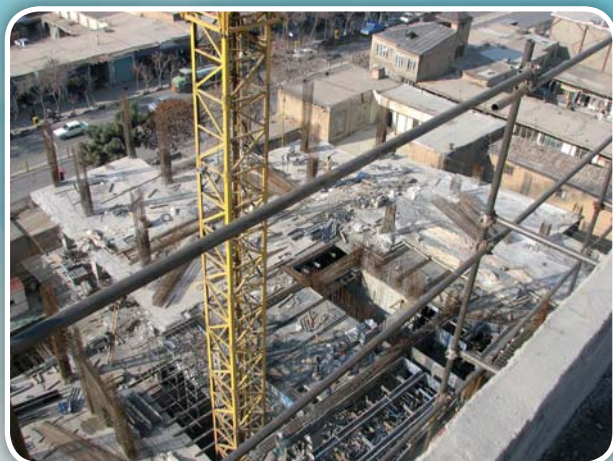
مساحت عرصه: ۲۲۱۲ مترمربع

مساحت زیر بنا: ۱۸۰۱۳ متر مربع

تعداد طبقات: ۱۲

موقعیت: حد فاصل پروژه سارا و خیابان نواب صفوی

پیشرفت فیزیکی: پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی اسکلت (سازه) به میزان ۵۵ درصد



## آخرین وضعیت پیشرفت فیزیکی

قالب بندی و بتن ریزی سقف پنجم زون A

قالب بندی و بتن ریزی سقف چهارم زون B

اتمام خاکبرداری زون C و اجرای فونداسیون و سقف اول

بهمن ماه ۱۳۸۷





# طرح مجد از نگاه مهندس منوچهر شکوفی (مهندسی مشاور توان)

- استفاده از تراز زیرزمین اول در ترکیب با فضاهای باز و باغچه‌ها به عنوان ابزاری جهت کاهش ارتفاع  
- تعیین استقرار ساختمان‌های نسبتاً بلند به لحاظ ارتفاع در هسته میانی که ضمن ایجاد نشانه‌های معمارانه در سایت بتواند ضمن در برگیری سطوح زیر بنای مورد نیاز ابزاری جهت کنترل ارتفاع در سایر بخشهای بافت باشد.

- طراحی مسیرهای پیاده در ترکیب با جلوخان‌ها، ورودی‌ها، حیاط‌ها، باغچه‌ها و فضاهای شهری در ترازهای مختلف در جهت فعال نمودن فضاهای شهری با حرکت پیاده به عنوان ابزاری جهت رونق و پویایی در بافت شهری این

مجموعه  
- تبدیل بلوک شهری به اجزاء کوچکتر (پروژه‌ها) جهت شکل‌گیری پروژه‌های بزرگ با معماری هماهنگ  
مطالعات طراحی معماری:

بر اساس طراحی شهری مصوب و خواسته‌های کارفرما طراحی معماری ساختمان‌ها به شرح ذیل انجام شده است:

الف) طراحی بخشهای مجاور بلوار شهید قرنی (جنوب زمین) و بخش‌های مجاور بلوار حر عاملی (شمال زمین) به صورت بلوک‌های ساختمانی با کاربریهای تجاری، اداری و خدماتی به ترتیبی که در زیرزمین‌های ۱-۲-۳ پارکینگ و موتورخانه و انبارها و در زیرزمین ۱- و طبقات همکف و اول و بعضاً در طبقات دوم تجاری و طبقات فوقانی اداری طراحی شده است.

ب) طراحی بخش‌های میانی و مرکزی اصولاً در طبقات زیرزمین تا حداکثر دوم همانند بخش‌های شمالی و جنوبی مختص به پارکینگ، خدمات و تجاری و در بخش‌های فوقانی آپارتمان‌های مسکونی استقرار یافته تا شب‌ها با حضور ساکنین، محدوده طرح خالی از سکنه نشود.

بخش‌های تجاری به نحوی طراحی شده که با دسترسی آسان و دید و منظر و نور و فضای حیاط مرکزی زیرزمین‌ها از مقبولیتی در حد طبقه همکف برخوردار و بدین ترتیب باعث افزایش ارزش افزوده در بخش مذکور شوند و در بخش طبقات بلوک‌های ساختمانی به نحوی استقرار یافته که ساختمان‌ها کاملاً دارای دید و نور و آفتاب کافی بوده از مشرف بودن بهم پرهیز شده است.

به بدنه‌سازی خیابان‌ها و عدم مزاحمت برای ساختمان‌های موجود در غرب و شرق زمین توجه بسیار مبذول و ارتفاع ساختمان‌ها در مجاورت ساختمان‌های مذکور کم و ساختمان‌های بلند مرتبه در بخش مرکزی زمین طرح استقرار یافته‌اند.

مجموعه به عنوان یک طراحی نمونه شهری و یک فرصت سرمایه‌گذاری بسیار مناسب مطرح می‌باشد و امید است که بازسازی بافت‌های فرسوده و توسعه شهری در سایر مناطق نیز از تفکر و الگوی ایجاد شده تبعیت نماید.



طرح بزرگ مجد در محدوده‌ای به مساحت ۸/۶ هکتار و با زیربنای ۴۰۰/۰۰۰ متر مربع در محدوده بافت فرسوده مشهد قرار دارد که از طرف جنوب مجاور بلوار شهید قرنی و از طرف شمال مجاور بلوار حر عاملی و حدوداً در فاصله ۳۰۰ متری از حرم مطهر امام رضا (ع) قرار دارد.

اهداف طرح:

- نوسازی بافت قدیمی و فرسوده  
- ایجاد و بازگرداندن رونق شهری به بافت  
- استفاده از پتانسیل‌های موجود در بافت جهت جذب و جلب سرمایه

- ایجاد محیط شهری فعال و پویا که بتواند همانند یک کانون شهری پرچوش و خروش سبب رونق زندگی شهری گردد  
- احترام به ارزش‌های کالبدی، عملکردی و کارکردی بافت



شهری و حاشیه بلافصل طرح

سیاست‌های طراحی:

- احترام از بلندمرتبه‌سازی در همجواری‌هایی که به لحاظ شهری نامناسب می‌باشد.  
- توجه و تأکید بر ارائه طرح متناسب به لحاظ کالبدی با بافت مسکونی بافت حاشیه بلافصل طرح.

- توجه به آن بخش از ساختار عملکردی موجود که به لحاظ عملکردی و سابقه دارای ارزش می‌باشد.

- توجه و تأکید به فضاهای باز شهری در طرح پیشنهادی مانند ایجاد میدانچه، جلوخان، ایوان در ترکیب معماری.

- ایجاد تنوع در سیمای شهری طرح پیشنهادی و ترکیب این مسیر حرکت با فضاهای باز شهری عمومی و غیر عمومی.

- ایجاد سلسله مراتب حرکت در فضای شهری جهت روان‌سازی حرکت در عرصه‌های عمومی، نیمه عمومی، نیمه خصوصی و خصوصی در کنار تمهیدات معمارانه نظیر آستان‌ها، دروازه‌ها و ورودی‌های طراحی شهری.

- کنترل حرکت سواره در بافت مجموعه ضمن تأمین دسترسی مستقیم سواره به تمام قطعات و بلوک‌ها.

- بهره‌گیری از تلفیق کاربری‌ها در هر قطعه جهت پرهیز از حذف رونق و فعالیت در ساعات مختلف شبانه روز

خصوصیات و ویژگی‌های طرح:

- پرهیز از ایجاد ساختمان‌های بلند در کنار بافت مسکونی موجود

- کاهش ارتفاع بناهای همجوار با حاشیه بلافصل طرح

- ایجاد یک کانون شهری در قلب مجموعه با حرکت قالب پیاده در ترکیب با باغچه‌ها و فضاهای سبز

- ایجاد باغ‌ها و باغچه‌ها در ترازهای مختلف خصوصاً در تراز زیر زمین اول

# موقعیت طرح مجد

## مشخصات کلی و موقعیت طرح مجد

عرضه کالاهای ساختمانی مشهد بوده که بخش جنوبی طرح جهت سهامداران در حال اجرا می‌باشد.  
مجری: شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد  
مهندسين مشاور: صفا منش و همکاران - توان - کاوش  
معماری - شارستان طرح - آرمان شهر طرح - نقشان

مساحت عرصه: حدود ۸/۶ هکتار  
مساحت زیربنا: حدود ۴۰۰ هزار متر مربع در ۳ بخش (شمالی، جنوبی و میانی) و ۱۳ قطعه و ۳۶ بلوک  
موقعیت: ۳ کیلومتری غرب حرم مطهر امام رضا (ع) و در حد فاصل بلوار شهید قره‌نی و بلوار شهید حرعاملی واقع می‌باشد.  
این محدوده هم اکنون مهمترین مرکز استقرار فروشگاه‌های



طرح مجد

بلوار شهید قرنی



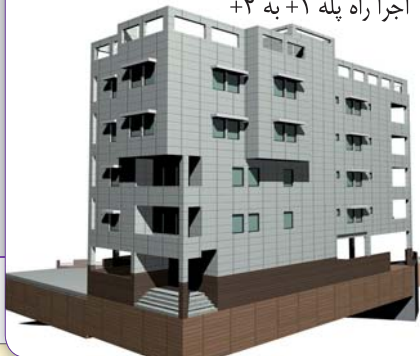


# آخرین وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها

آخرین وضعیت پروژه‌ها

## - بلوک ۳۳ - SW۱ (مسکونی):

اتمام بتن ریزی سقف ۴  
اجرا راه پله ۱ به ۲ +



## - بلوک ۳۷ - SW۲ (تجاری - اداری):

اتمام سقف طبقه ۸+ (طبقه آخر) از بخش قابل  
اجرای پروژه  
اجرای ۱۰۰ درصد تیغه چینی داخلی طبقات  
اداری (طبقات ۴+ تا ۸+)



## - بلوک ۱ - S۱ (تجاری):

تکمیل سقف ۳+ و اجرای ۱۰۰ درصد سقف طبقه ۴+  
و سقف طبقه ۵+ اجرای ستونها و دیوار برشی ۲۵ درصد



## - بلوک ۶ - S۲ (تجاری):

تکمیل ۹۵ درصد سیستم نگهدارنده خاک  
تکمیل کل سقف طبقه ۱-  
اجرای سقف طبقه همکف ۱۰۰ درصد



## - بلوک SE (تجاری):

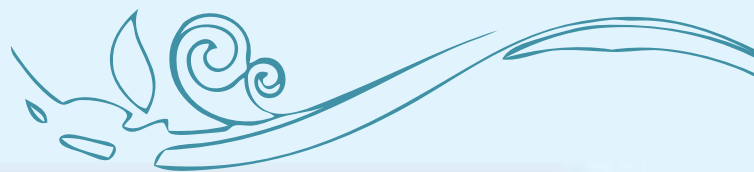
اجرای ۶۵ درصد عملیات سفت کاری  
اجرای ۸/۵ درصد از عملیات نازک کاری



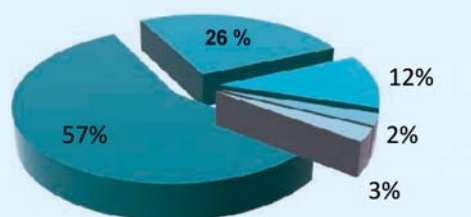


# آخرین اطلاعات مالی طرح مجد

هزینه‌ها	
مبلغ (ریال)	شرح
۲۵۲,۸۲۸,۰۲۶,۰۳۶	تملك املاك واقع در طرح
۱۱۴,۲۸۹,۵۵۸,۹۱۵	هزینه‌های ساخت
۵۱,۰۳۶,۴۰۵,۳۶۲	پروانه ساختمانی
۱۰,۷۳۴,۴۶۱,۳۰۱	پیش پرداخت
۱۲,۹۹۱,۱۲۱,۱۸۹	سود و کارمزد تسهیلات
۴,۸۰۰,۶۹۴,۲۵۴	سایر هزینه‌های پروژه
۴۴۶,۶۸۰,۲۶۷,۰۵۷	جمع



نمودار هزینه‌های طرح مجد



- تملك املاك واقع در طرح
- هزینه‌های ساخت
- پروانه ساختمانی
- پیش پرداخت ها
- سایر هزینه‌های پروژه

نمودار منابع تأمین شده طرح مجد



- فروش سهام پروژه
- مشاركت شركاء در پروژه
- تسهیلات دریافتی
- كمك هزینه‌های اعطایی دولت
- پیش فروش واحدها

## منابع

مبلغ (ریال)	شرح
۱۸۰,۳۷۳,۵۰۰,۰۰۰	فروش سهام
۱۰۴,۰۸۷,۰۳۳,۳۲۳	مشاركت شركاء در پروژه
۱۰۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تسهيلات دریافتی
۱۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	كمك هزینه‌های اعطایی دولت
۴۱,۴۵۱,۵۱۸,۳۹۳	پیش فروش واحدها
۴۵۰,۹۱۲,۰۵۱,۷۱۶	جمع

آخرین وضعیت مالی طرح مجد

# زعفرانیه تربت حیدریه طرح عظیم تجاری، اداری و مسکونی



مجری:

شرکت عمران و نوسازی زعفرانیه تربت حیدریه (۱۰۰ درصد سهام شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق)

مشاور طرح تفصیلی ویژه:

مهندسین مشاور پژوهش و عمران

مشاور طراحی و معماری:

مهندسین مشاور زیست کاوش

موقعیت طرح:

استان خراسان رضوی - شهر تربت حیدریه (محدوده ضلع شرقی خیابان فردوسی، ضلع جنوبی خیابان طالقانی و ضلع غربی خیابان ابوذر غفاری)

نمای سه بعدی طرح



۴- در راستای انجام پروژه و با توجه به اولویت بلوک‌های فاز یک، قراردادی با موضوع انجام مطالعات و تهیه

طرح‌های معماری و اجرائی برای بلوکهای N۲ = E۲۷ و NE۱ پروژه با مساحت حدود ۳۱۵۹۴ (سی و یک هزار و پانصد و نود و چهار) متر مربع زیر بنا با شرکت مهندسين مشاور زیست کاوش منعقد گردید.

۵- عقد قرارداد با شرکت الماس سنگ شرق در خصوص انجام خدمات مشاوره ژئوتکنیک در محل پروژه زعفرانیه، جهت عملیات مطالعاتی ژئوتکنیک و مقاومت مصالح، ارزیابی و شناسایی ساختمان جهت بلوکهای NE۱، N۲ و E۲۷



مراسم کلنگ زنی با حضور اعضای محترم شورای شهر تربت حیدریه

### مشخصات کلی و موقعیت پروژه:

مساحت عرصه: کل محدوده طرح حدود ۲۴ هکتار و فاز اول حدود ۳/۲ هکتار

مساحت زیر بنا: حدود ۱۹۰,۰۰۰ متر مربع، مساحت معابر در طرح جدید حدود ۲۷,۰۰۰ متر مربع، مساحت فضای سبز در طرح جدید حدود ۸,۰۰۰ متر مربع

تعداد طبقات: ۴ الی ۱۱ طبقه

### ویژگیهای طرح:

- ۱- طراحی ویژه، معماری نوین، پیش‌بینی فضاهای مناسب شهری با هدف احداث مجموعه یادمانی در شهر تربت حیدریه
- ۲- املاک محدوده با کاربری و تراکم فعلی بدون تأثیر اجرای طرح خریداری و سپس بر اساس ضوابط جدید و با کاربری تجاری و مسکونی احداث خواهد شد.
- ۳- استفاده از فن آوری جدید در احداث پروژه (سیستم بهینه سازی مصرف انرژی و ...)
- ۴- ساماندهی مشاغل و ایجاد بورس کالاهای خاص
- ۵- اصلاح و احداث معابر در محدوده طرح



آماده سازی زمین جهت شروع پروژه



مراسم تخریب بناهای فرسوده

### تأمین منابع:

- ۱- مشارکت مالکین محدوده پروژه ها
  - ۲- عرضه سهام پروژه به کارکنان دولت
  - ۳- اوراق مشارکت
  - ۴- مشارکت شهرداری بابت حقوق در طرح و زمین خدمات شهری
- \* آخرین اطلاعات مالی پروژه زعفرانیه تربت حیدریه: لازم به توضیح است از فروش کل سهام پروژه مبلغ ۷/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال مربوط به خرید ملک امور شهر از شهرداری تربت حیدریه می‌باشد که پس از انتقال سند برابر بند ب از ماده ۴ صلح نامه شماره ۲۵۴۵-۸۷ مورخ ۸۷/۶/۴ به نام این شرکت برگه سهام صادر می‌گردد.

که باعث بهبود عبور و مرور شهری، ارتقای موقعیت پروژه و ایجاد ارزش افزوده در پروژه خواهد شد. اقدامات انجام شده:

- ۱- تشریح طرح برای مالکین جهت جلب مشارکت
- ۲- تملک تعداد ۱۴ ملک به متراژ ۴۰۵۳,۱۸ متر مربع واقع در بلوکهای C۲۸ - N۲ و املاک در مسیر میلان ۸ متری پشت بلوک مسکونی
- ۳- تخریب تعداد ۱۲ ملک از املاک تملک شده به متراژ ۶۳۰,۱۰۸ متر مربع

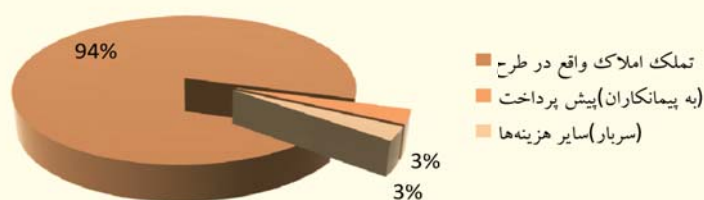
پروژه زعفرانیه



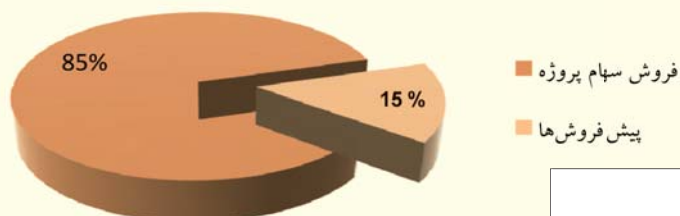
# آخرین اطلاعات مالی زعفرانیه

هزینه‌ها	
مبلغ (ریال)	شرح
۱۱,۵۷۱,۰۰۰,۰۰۰	تملك املاك واقع در طرح
۳۷۴,۸۰۰,۰۰۰	پیش پرداخت (به پیمانکاران)
۳۵۴,۴۰۲,۷۵۰	سایر هزینه‌ها (سربار)
۱۲,۳۰۰,۲۰۲,۷۵۰	جمع

نمودار هزینه‌های پروژه زعفرانیه تربت حیدریه



نمودار منابع پروژه زعفرانیه تربت حیدریه



منابع	
مبلغ (ریال)	شرح
۱۴,۳۹۴,۰۰۰,۰۰۰	فروش سهام
۲,۵۲۳,۰۰۰,۰۰۰	پیش فروش‌ها
۱۶,۹۲۷,۰۰۰,۰۰۰	جمع

با اتمام اقساط سهام پروژه زعفرانیه در اردیبهشت ۸۸ که در مرحله اول به فروش رسیده، مطابق روال طی شده در سایر پروژه‌ها، فعالیت‌های انجام شده در طرح، شامل ارزش افزوده، املاک خریداری شده بدلیل تغییر کاربری، بهینه سازی و توسعه فضاهای مناسب شهری، افزایش تراکم و اخذ پروانه مورد ارزیابی قرار گرفته و ارزش روز سهام به اطلاع سهام داران خواهد رسید. ضمناً سهام داران پروژه در صورت نیاز می‌توانند قبل از اتمام اقساط نسبت به انتقال سهام خود به سایر اقدام نمایند.

طبق مصوبه هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق، نقل و انتقال سهام پروژه بین بستگان درجه اول (پدر، مادر، فرزندان) از پرداخت کارمزد معاف می‌باشند.

پروژه زعفرانیه



# طرح اعظم پیر طبرسی

مجری: مالکین و صاحبان حقوق محدوده  
طرح با مدیریت شرکت عمران و مسکن سازان  
منطقه شرق

موقعیت: ضلع غربی بلوار طبرسی، حد فاصل  
حرم مطهر ثامن الحجج (ع) و میدان طبرسی  
مساحت عرصه: ۱۱ هکتار

مساحت زیر بنا: ۲۵۰,۴۷۲ متر مربع

مساحت واحدهای تجاری: ۷۷,۵۶۲ متر مربع

مساحت واحدهای اقامتی: ۹۱,۶۸۱ متر مربع

مساحت بناهای فرهنگی: ۳,۲۲۹ متر مربع

مساحت پارکینگها: ۷۸,۰۰۰ متر مربع

## ویژگی های طرح:

- قابلیت احداث مسیرهای مناسب دسترسی همراه با خدمات پیرامونی برای مجاورین و زائرین
- چشم انداز بسیار مناسب در فاصله ۱۰۰ متری حرم مطهر رضوی(ع)
- محور دید مقابل به گنبد حرم مطهر رضوی(ع)
- بیشترین توجیه اقتصادی در محدوده‌ی مورد عمل که زمینه‌ی مناسبی جهت سرمایه‌گذاران می‌باشد.





# نمایشگاه مسکن و انبوه‌سازان

حضور در پنجمین نمایشگاه بین‌المللی مسکن و انبوه‌سازان



شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق با حضور در پنجمین نمایشگاه بین‌المللی مسکن و انبوه سازان (۱۱ الی ۱۵ آذرماه ۱۳۸۷) به معرفی پروژه‌های در دست ساخت خود، جلب سرمایه گذار، فروش سهام پروژه ها و پیش فروش محدود واحدهای بخش تجاری پروژه سارا پرداخت.





# اولین همایش؛

## «بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری»

همایش

مهندس موسوی معاون وزیر و مدیرعامل شرکت عمران و بهسازی شهری ایران در این همایش ضمن ارائه گزارش اقدامات انجام شده در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده، مهمترین اقدامی که باید در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده انجام گیرد را مستندسازی تجارب در بافت‌های فرسوده دانست.

مهندس سید محمد پژمان شهردار محترم مشهد، با طرح این پرسش که علت ناکامی و عدم موفقیت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده چیست، بیان کرد: شاید دلیل این امر تسامح در زمینه بهسازی بافت‌های فرسوده باشد.

توجه نمائیم، بلکه مسائل اجتماعی و فرهنگی پیرامون آن نقشی به مراتب مهمتر از فاکتور عمرانی دارد.

وی یادآور شد: زیرساخت و روبناهای نامناسب، مشکلات ایمنی، بهداشتی، اجتماعی و فرهنگی از عمده‌ترین موانع بر سر راه بازسازی بافت‌های فرسوده است که حل این مشکلات با نوسازی ساختمانها روی نمی‌دهد.

مهندس احمد نوروزی، دبیر کل اولین همایش تخصصی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده ضمن خیر مقدم به حضار عنوان کرد: نوسازی بافت‌های فرسوده شهری یک فعالیت اجتماعی، حقوقی، اقتصادی، شهرسازی، معماری و عمرانی است که به دنبال آن مقاوم سازی در نوسازی بافت‌های فرسوده را نیز به دنبال دارد. از طریق نوسازی بافت‌های فرسوده هم می‌توان نقدینگی را هدایت کرد و ایجاد اشتغال نمود و هم توانمندسازی کرد و برای اقشار کم درآمد سرپناه ساخت.

وی افزود: ولی افسوس که برغم اهمیت، عظمت، ارزشمندی و بزرگی کار، هر کس به یک بعد از کار توجه می‌کند.

اولین همایش «بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری» در تاریخ ۲۱-۲۰ آذرماه با حضور وزیر محترم مسکن و شهرسازی، معاونین ایشان، نمایندگان عضو کمیسیون عمران مجلس، شهرداران، اساتید دانشگاههای داخل و خارج، مدیران عامل شرکتهای عمران و مسکن سازان و سایر دست اندرکاران بهسازی بافت‌های فرسوده کشور در مشهد با محوریت شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و با حمایت و همکاری ۱۸ نهاد علمی و اجرایی کشور برگزار گردید.

۳۲۲ مقاله به این همایش ارسال گردید که ۵۳ مقاله به صورت سخنرانی و ۲۰ مقاله نیز به صورت پوستر ارائه گردید.

بررسی شیوه‌های توانمند سازی و مشارکت مالکین، ساکنین و صاحبان حقوق و سرمایه گذاران در بافتها، بررسی شیوه‌های تأمین منابع جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، بررسی ضرورت تشکیل و تبیین نقش نهادهای غیردولتی محلی، منطقه‌ای و ملی از مباحث مطرح شده در این همایش بود.

وزیر محترم مسکن و شهرسازی در روز پنج شنبه ۱۳۸۷/۹/۲۱ ضمن بازدید از کارگروههای تخصصی این همایش گفت:

باید بدون تکیه بر درآمدهای نفتی به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کشور بپردازیم. بهسازی بافت‌های فرسوده نباید با تکیه بر منابع دولت صورت گیرد بلکه دولت باید فقط نقش سیاستگذاری و حمایتی ایفا نماید.

مقام ارشد وزارت مسکن و شهرسازی ادامه داد: باید توجه کنیم که بهسازی بافت‌های فرسوده، بیش از اینکه یک کار اجرایی و فیزیکی باشد، اقدامی اجتماعی است و اگر این جنبه را در نظر نداشته باشیم با شکست مواجه می‌شویم.

مهندس پژمان  
شهردار مشهد

مهندس برزویی  
شهردار منطقه ثامن

مهندس موسوی  
معاون وزیر مسکن و شهرسازی





مهندس سعیدی کیا - وزیر مسکن و شهرسازی



مهندس آقایی - رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی



پروفسور علی مدنی پور - استاد دانشگاه از لندن



پروفسور سیمین داوودی - استاد دانشگاه از لندن



دکتر عندلیب - مدیر عامل سازمان نوسازی تهران





# بازدیدها



بازدید معاون محترم وزیر مسکن و شهرسازی  
از پروژه سارا و ایمان  
در تاریخ ۸۷/۸/۱۸



بازدید مدیران شبکه خبر  
در تاریخ ۸۷/۴/۲۱



بازدید نمایندگان محترم  
سهامداران پروژه سارا در  
تاریخ ۸۷/۷/۱۶



بازدید قضات دیوان عدالت اداری از  
پروژه سارا و ایمان در تاریخ ۸۷/۸/۲۲



بازدید هیأت کراهی از پروژه سارا و ایمان  
در تاریخ ۸۷/۸/۷



بازدیدها