

آخرین وضعیت پیشرفت پروژه‌های شرکت



بحران مالی و رکود بازار مسکن
توصیه‌های مهم برای سرمایه‌گذاری
تجربیات موفق در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

تالار فروش شرکت عمران مسکن سازان منطقه شرق

فروش انحصاری واحدهای تجاری-اداری-اقامتی و مسکونی پروژه بزرگ سارا و طرح عظیم مجد



۲۰٪ از قیمت واحد انتخابی به صورت نقد طی سه مرحله
۶۰٪ به صورت اقساطی طی ۳۰ ماه
۱۵٪ در زمان تحویل واحد
۵٪ در زمان تنظیم سند
ویژه سهامداران:

- ۱- محاسبه ارزش سهام سهامداران با ۹۰٪ قیمت کارشناسی و کسر از مبلغ قرارداد فروش
- ۲- محاسبه و کسر ۲۰٪ از ارزش واحد جهت پرداخت در دو مرحله در زمان تحویل واحد و تنظیم سند
- ۳- دریافت سه هشتم از مابقی ارزش واحد طی ۳ مرحله به صورت نقد
- ۴- دریافت پنج هشتم از مابقی قرارداد طی مدت ۳۰ ماه به صورت اقساط

برای کسب اطلاعات بیشتر خریداران با واحد فروش و سهامداران با شرکت افق سهام شرق تماس بگیرند.
واحد فروش: تلفن: ۰۵۱۱-۷۲۷۱۵۳۰
شرکت افق سهام شرق: تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱
سایت: www.sharghsales.com
سایت: www.ofoghsaham.com

مطلبه

ایام نوسازی

مطالبی که در این شماره می خوانید:

سخن مدیر عامل	۲
امور سهام	۳
پیشنهادات و انتقادات سهامداران	۴
مجمع بزرگ تجاری - اقامتی سارا	۸
مجمع تجاری - اقامتی ایمان	۹
طرح عظیم تجاری، مسکونی و اداری مجد مشهد	۱۱
طرح تجاری، اداری و مسکونی زعفرانیه تربت حیدریه	۱۴
تجربیات موفق در نوسازی بافت‌های فرسوده	۱۶
طرح عظیم طبرسی	۱۸
بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قوچان	۲۰
معرفی پایگاه‌های اینترنتی مرتبط	۲۱

نشریه داخلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
سال سوم - شماره پنجم - مهر ۱۳۸۸ - oct 2009

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

مدیر عامل:

احمد نوروزی

روابط عمومی:

غلامرضا توکلی

هیأت تحریریه:

غلامرضا توکلی - حسین روحبخش

حبیب ایزدی - محمود حامدی یکتا

نشانی:

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

تلفن: ۸۰۰ و ۰۵۱۱ - ۶۰۹۶۷۰۰

www.maskanshargh.com

E-mail: mail@maskanshargh.com

صفحه آرایی: هدی رحمتی

امور فنی و چاپ: کانون آگهی و تبلیغات حرفه

۷۶۴۲۴۶۲ و ۷۶۴۴۴۹۴ - ۰۵۱۱

سخن مدیر عامل

تأمین منابع
پروژه سارا:

از تسهیلات مصوب ۲۴۰ میلیارد ریالی از محل بنگاه های زود بازده تاکنون مبلغ ۱۸۰ میلیارد ریال دریافت و همچنین تعداد محدودی از واحدهای احداثی بفروش رسیده و هزینه های احداث پروژه سارا و ایمان از این محل پرداخت شده است.

طرح مجد:

تاکنون مبلغ ۱۰۲ میلیارد ریال از محل اوراق مشارکت و مبلغ ۲۱ میلیارد ریال از سوی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری جهت خرید املاک در مسیر بلوار ۳۵ متری دریافت شده است و علاوه بر آن دریافت اقساط واحدهای پیش فروش شده و چند واحد فروش شده منابع مورد نیاز جهت اجراء پروژه های مجد تأمین شده است.

طرح زعفرانیه تربت حیدریه:

مبلغ ۱۵ میلیارد ریال از محل اوراق مشارکت تصویب که تا کنون مبلغ ۱۲ میلیارد ریال آن دریافت شده و مبلغ ۲/۵ میلیارد ریال نیز از سوی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری جهت خرید املاک در مسیر پرداخت شده است و هم اکنون جهت شروع عملیات اجرایی دو پروژه فقط چهار قطعه زمین دیگر باقیمانده که در صورت عدم مشارکت خریداری خواهد شد.

کلام آخر

نکته مهم: رکود بازار، سیاست انقباضی بانکها و عدم پرداخت تسهیلات موجب کاهش سرعت اجراء پروژهها گردیده، گرچه مجموعه سهام پروژهها بیشترین پیشرفت کاری را داشته ولی می توانست وضعیت بسیار مطلوب تری نیز داشته باشد. بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری برای مشارکت کنندگان اعم از سهامداران پروژه، مالکین، پیمانکاران، سرمایه گذاران و ... سود بالا و مطمئن را تأمین خواهد نمود. لکن باید به دوران رکود و رونق بازار توجه نمود چون به یقین دوران رکود زمان مناسب برای فروش املاک و مستغلات و یا سهام پروژه نمی باشد و مطمئنا پس از دوره رکود که امیدوارم در آینده نه چندان دور پایان پذیرد بازار زمین و مسکن رونق خواهد گرفت و توصیه ما عدم فروش سهام پروژه تا زمان بهره برداری و به ویژه در دوره رکود می باشد.

و السلام

احمد نوروزی



بحران مالی و رکود بازار مسکن

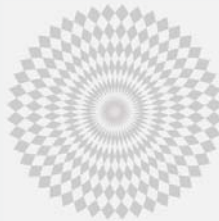
به نام یگانه معمار آفرینش

بعد از انقلاب اسلامی، چهار دوره رونق و رکود در بخش مسکن داشته ایم که آخرین دوره رکود بازار مسکن از سال ۱۳۸۲ آغاز و تا نیمه اول سال ۱۳۸۵ ادامه یافت، این دوره رکود، طولانی ترین رکود بازار مسکن در سال های پس از انقلاب است. اما در سال ۱۳۸۷ رکود بی سابقه بویژه در شهرهای بزرگ، موجب افزایش بی سابقه تعداد واحدهای مسکونی خالی، کاهش شدید قیمت مسکن، معاملات و همچنین کاهش تعداد و مساحت مسکن در پروانه های ساختمانی صادره گردید.

تشکیل حباب بی سابقه افزایش قیمت در سال ۸۵ و ۸۶ و فروپاشی آن در سال ۸۷، کاهش شدید قیمت را به دنبال داشت. آنچه امروز شاهد آن هستیم متأثر از بحران مالی در بازارهای جهانی نیز می باشد که موجب ادامه کساد محیط کسب و کار شده و دامنه این بحران به اقتصاد کشورما نیز گسترش یافته است.

تحلیل گرانی که رفتار بازار مسکن را در ۳۰ سال گذشته بررسی کرده اند، معتقدند در سیکل های رونق و رکود مسکن در سال های گذشته، هماهنگی نسبی بین نقاط شروع و پایان این روند با زمان های تغییر ریاست جمهوری وجود داشته است. به همین دلیل یک دیدگاه پیش بینی می کند که شرایط رکود فعلی تا سال آینده ادامه پیدا کند و دیدگاه دیگر معتقد است که با توجه به تأثیر گذاری مسکن بر صنایع مرتبط، رونق دوباره بازار مسکن را دور نمی بیند. در هر صورت ادامه رکود در بخش مسکن تداوم رکود در سایر بخش های تولیدی را به دنبال داشته و موجب تشدید بی کاری در صنایع مرتبط شده است. این وضع نمی تواند و البته نباید تداوم داشته باشد، شواهد هم نشان می دهد که این وضع قابل دوام نیست.

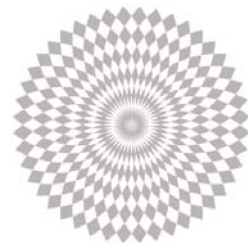
علی رغم رکودی که به آن اشاره شد، به لطف خداوند قادر متعال، توانمندی همکاران دلسوز و اعتماد سهامداران محترم پروژهها، با تلاش فراوان تاکنون وقفه ای در هیچ یک از پروژهها و طرحها پیش نیامده و همچنان شاهد پیشرفت فیزیکی قابل توجه آنها می باشیم و در جهت تأمین منابع مالی نیز اقدامات مؤثر و سازنده ای صورت گرفته که به چند مورد آن اشاره می شود:





حسین روحبخش

مدیرعامل شرکت افق سهام شرق



حفظ این نوع سهام داشتن درک روشن از پتانسیل آن است. هیچ تضمینی وجود ندارد که قیمت یک سهم پس از کاهش افزایش نیابد چون در خیلی از موارد کاهش ارزش سهام بر اثر رکود موقتی بازار بوده و قطعاً این کاهش مقطعی بوده و زمینه‌سازی برای جهش و شتابی سریع در جهت افزایش قیمت و رسیدن به قیمت واقعی خواهد بود. در هر دو مورد بالا نکته اصلی این است که بر مبنای مزایای شرکت‌ها که حاصل تحقیق شماسات، قضاوت کنید. در هر موقعیت باید تصمیم بگیرید که قیمت پتانسیل آتی را توجیه می‌کند یا نه. به یاد داشته باشید که اجازه ندهید ترس‌های شما سودتان را محدود کند یا ضررهایتان را افزایش دهد.

۲- شایعات در بازار را جدی نگیرید و به توصیه‌های غیر کارشناسی توجه نکنید.

شایعات موجود در بازار را جدی نگیرید حتی اگر از طرف دوست شما و یا افراد فعال در بازار باشد. زمانی که شما سهمی را برای خرید انتخاب می‌کنید مهم این است که دلیل انجام این کار را بدانید. تحقیق کنید و شرکت مورد نظر را ارزیابی کنید. تکیه بر شایعات دیگران به نوعی شبیه قمار است پیش از تصمیم به خرید ممکن است در برخی موارد تکیه بر صحبت‌های دیگران، سود ده باشد ولی این عمل، شما را از تبدیل شدن به یک سرمایه‌گذار مطلع باز می‌دارد و این آگاهی تنها رمز موفقیت دراز مدت است. تنها به کارشناسان باتجربه برای مشورت مراجعه کنید.

۳- افت و خیزهای کوچک قیمت طبیعی است.

اگر بازار دچار هیجانات شدید شد، یعنی شاخص ارزش سهام به شدت دچار نوسان گردید و ثباتی در آن مشاهده نکردید بهتر است هیچ کاری نکنید. همه افراد با تجربه در چنین دوره‌هایی به بررسی بیشتر و گردآوری اطلاعات می‌پردازند.

مهم است تشخیص دهید چه وقت سرمایه‌گذاری شما سودی پایین‌تر از حد مورد انتظار دارد اما به یاد داشته باشید افت و خیز کوتاه مدت قیمت سهام طبیعی است. شما به عنوان یک سرمایه‌گذار بلند مدت نباید از این افت و خیزها وحشت زده شوید. هنگام بازبینی وضعیت سرمایه‌گذاریتان همواره تصویری بزرگ را در نظر بگیرید. به جای نگرانی درباره بی‌ثباتی کوتاه مدت قیمت سهام به کیفیت سرمایه‌گذاری‌هایتان توجه کنید.

این یک واقعیت است که سرمایه‌گذاران فعال از همین تغییرات روزانه یا حتی دقیقه‌ای در قیمت‌ها برای کسب سود استفاده می‌کنند اما سود سرمایه‌گذاری بلندمدت از تحولات بسیار متفاوت در بازار، یعنی تحولاتی که طی چندسال رخ می‌دهد، حاصل می‌شود بنابراین با آموختن مداوم درباره سرمایه‌گذاری فلسفه سرمایه‌گذاری خود را انتخاب کنید.

۴- در برابر وسوسه سهام کم قیمت مقاومت کنید.

یکی از سوء تفاهم‌های شایع در بازار سهام، این است که با خرید سهامی که قیمت پایین‌تری دارند در صورت کاهش قیمت آن ضرر کمتری متوجه سرمایه‌گذار خواهد شد اما شما چه سهم ۱۰ میلیون ریالی را بخرید چه سهمی یک میلیون ریالی، اگر قیمت آنها به صفر برسد شما صد در صد پول خود را از دست داده‌اید. ریسک کاهش قیمت هر دو سهم یکسان است زیرا قیمت هر سهم ربطی به سود ده بودن شرکت منتشر کننده آن ندارد.

این یک واقعیت است که در بازار سهام هیچ قاعده‌ای مستثنی نیست با این حال اصولی غیر قابل بحث وجود دارد که به مواردی از آنها اشاره می‌کنیم. این اصول به سرمایه‌گذاران کمک می‌کند از فعالیت در بازار سهام دیدگاه و درک بهتری داشته باشند ضمن اینکه این اصول کاملاً عام هستند و هر یک از آنها بسته به شرایط، کاربردهای متفاوتی دارند اما در هر یک از آنها نکاتی وجود دارد که هر سرمایه‌گذار را با مفاهیم بنیادی و مهم آشنا می‌کند:

۱- شناخت کافی از سرمایه‌گذاری انجام شده

بارها و بارها مشاهده شده که سرمایه‌گذاران با فروش سهمی که رشدی چشمگیر داشته‌اند به سود مورد انتظار خود رسیده‌اند اما بعضی از سرمایه‌گذاران به امید افزایش قیمت، سهمی را که کاهش قیمت داشته حفظ می‌کنند. ولی اگر یک سرمایه‌گذار از آینده سرمایه‌گذاری خود شناخت کافی نداشته باشد سود و زیان واقعی سهام خود را قطعاً درک نخواهد کرد چون با اندکی سود و یا زیان روی سهام تصمیم‌گیری می‌نماید و این همان بی‌توجهی و عدم شناخت سرمایه‌گذار از آینده و سرنوشت سرمایه‌گذاری بوده که می‌تواند منشاء تحولاتی در زندگی هر فردی باشد.

بسیاری از کارشناسان معتقدند بخش بزرگی از سود سرمایه‌گذاران موفق، حاصل رشد شدید ارزش تعداد اندکی از سهام در سید دارایی‌های آنهاست. اگر شما در نقش یک سرمایه‌گذار معتقدید با دو یا سه برابر شدن ارزش سهام‌تان باید آن را بفروشید احتمالاً هرگز حداکثر سود را از سهام سود ده نخواهید برد زیرا ارزش بسیاری از سهام تا ۱۰ برابر هم رشد می‌کند. به خاطر پایبند ماندن به قاعده‌ای شخصی و محدود کننده، سهام سود ده خود را صرفاً به این دلیل که ارزش آن دو تا سه برابر شده بفروشید البته لازمه

۵- یک استراتژی را انتخاب کنید و به آن پایبند باشید.

هر سرمایه‌گذار برای خرید سهام و دستیابی به اهداف خود در سرمایه‌گذاری روش خاصی دارد. راه‌های متعددی برای موفقیت وجود دارد و هیچ یک از راه‌ها ذاتاً نسبت به راه دیگر برتری ندارد اما هرگاه روش مناسب خود را پیدا کردید به آن پایبند باشید. سرمایه‌گذاری که دائماً روش انتخاب سهام خود را تغییر می‌دهد به احتمال زیاد بدترین تجربه را با هر یک از این روش‌ها خواهد داشت نه بهترین تجارب را.

۶- بر آینده تمرکز کنید.

مرحله مشکل در سرمایه‌گذاری این است که تلاش کنیم تصمیم‌های درستی را بر مبنای رخدادهایی که هنوز روی نداده‌اند اتخاذ کنیم. همواره به یاد داشته باشید که اگرچه ما با استفاده از اطلاعات گذشته سعی می‌کنیم وضعیت آینده را پیش بینی کنیم اما آنچه در آینده رخ می‌دهد حداکثر اهمیت را دارد. برای تصمیم‌گیری صحیح، بررسی همه جانبه‌ای را درباره شاخص‌های بنیادین سهام مورد نظر انجام دهید و اگر به این نتیجه رسیدید سهام یاد شده ارزان است در خرید آن شک نکنید و تصمیم خود را بر مبنای ظرفیت سود دهی سهام در آینده و نه آنچه در گذشته رخ داده اتخاذ کنید.

۷- داد و ستد، حاوی ریسک‌های متفاوتی است که سرمایه‌گذاران با چشم‌انداز بلندمدت، آنها را تجربه نمی‌کنند.

همچنین داد و ستد سریع سهام مستلزم داشتن مهارت‌های خاص خود است. هیچ یک از این دو نوع سرمایه‌گذاری بهتر از دیگری نیست و هر یک نقاط قوت و ضعف خاص خود را دارد اما داد و ستد سریع سهام برای کسی که زمان کافی، منابع مالی لازم، دانش و مهارت خاص ندارد اشتباه است و اکثر سرمایه‌گذارها حائز چنین شرایطی نیستند.

۸- هنگام انتخاب سهام شرکت‌ها با ذهنی باز اقدام کنید.

هرگز فریب بزرگی شرکت را نخورید. بسیاری از شرکت‌های کوچک سهامی بسیار سودده دارند و برعکس بسیاری از شرکت‌های بزرگ سودده نیستند. سبد دارایی‌های خود را طوری تشکیل دهید که در آن همه انواع سهام سود ده وجود داشته باشد.

۹- سرمایه‌گذاری در سبدهای مختلف سهام

کارشناسان بازارهای مالی نیز معتقدند هیچ سرمایه‌گذاری نباید، تمام سرمایه خود را صرفاً در یک نوع دارایی، بلوکه نماید زیرا در این حالت با افت قیمت‌ها، وی تمام دارایی خود را از دست خواهد داد. ترکیب سبد دارایی نیز باید با مشورت افراد خبره و مطلع در این زمینه تعیین شود.

۱۰- اگر حرفه‌ای نیستید، برای خرید سهام از تسهیلات مالی استفاده ننمایید و از دیگران قرض نکنید.

به کسانی هم که مدعی‌اند وجوه شما را به نرخ بالایی از شما دریافت می‌کنند تا در بازار سرمایه‌گذاری کنند، وجهی ندهید. سودآوری زمین و مسکن و فعالیتهای ساختمانی همیشه در کشور ما نسبت به سایر زمینه‌ها مناسب بوده ولی کوتاه مدت نمی‌باشد و می‌توان اعلام داشت ریسک در آن محدود می‌باشد. در اقتصاد و بازار همیشه نمی‌توان انتظار رونق و پیشرفت قیمت‌ها و ارزش

افزوده را داشت در مقطعی به دلایلی خاص با رکود مواجه می‌شویم که در این ایام هم سرمایه‌گذاری نمی‌بایست متوقف شود. یک سرمایه‌گذار موفق در این دوران ضمن زیر نظر داشتن نوسانات بازار در زمانیکه روند کاهش قیمت‌ها متوقف می‌گردد نسبت به خرید و سرمایه‌گذاری اقدام می‌نماید زیرا به تجربه ثابت گردیده هر رکودی در بازار قطعاً افزایش چشمگیری را در قیمت‌ها به دنبال خواهد داشت.

پروژه‌های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق نیز با تمرکز به اهداف مشخص و بلند مدت خود به منظور جذب سرمایه خرد و کلان، بزرگترین پروژه‌های بافت فرسوده در شرق کشور را در دست اجرا دارد.

مزیت‌های سهام پروژه‌های سارا - مجد - زعفرانیه

۱- در صورت تقاضای فروش سهام از سوی سهامدار، به یکی از دو روش زیر و در اسرع وقت سهام به فروش می‌رسد.

الف) فروش به متقاضیان خرید سهام به نرخ روز

ب) در صورت عدم وجود متقاضی خرید، اصل مبلغ اسمی سهام به اضافه سود بانکی تعهد شده (سود بانکی بانکهای خصوصی) پرداخت می‌شود.

۲- علی‌رغم رکود حاکم بر بازار، سهامداران پروژه‌ها با عنایت به تضمین پرداخت ارزش اسمی و سود تعهد شده متحمل ضرر و زیان نمی‌شوند و سود دریافت خواهند کرد.

۳- رکود حاکم بر بازار، مانع از پیشرفت فیزیکی پروژه‌های یاد شده نگردیده و هر روز شاهد پیشرفت قابل ملاحظه‌ای در آن می‌باشیم.

۴- سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده بدلیل مزیت‌های:

تغییر کاربری از مسکونی به تجاری، افزایش تراکم، بازگشایی معابر، تغییرات اساسی در بافت فرسوده شهری و منطقه‌ای، بخشودگی عوارض شهرداری و اخذ تسهیلات و کمک‌های بلاعوض دریافتی از دولت، ارزش افزوده ویژه‌ای برخوردار می‌باشد.

برای آگاهی بیشتر سهامداران و متقاضیان سرمایه‌گذاری بخشی از سایت شرکت تحت عنوان پرسش و پاسخ به سئوالات مطروحه سهامداران اختصاص یافته و پاسخ آن ارائه شده است.

ضمن تشکر از سهامداران محترمی که نسبت به تکمیل و ارسال فرم‌های نظر سنجی از طریق پست اقدام نموده‌اند طبق وعده داده شده در پیام‌نوسازی شماره ۴، در این شماره به انعکاس بخشی از نظرات آنها خواهیم پرداخت.

- برای سهامدار برگشت اصل سرمایه به همراه سود بانکی برابر نرخ تورم اعلام شده از سوی بانک مرکزی که هر ساله اعلام می‌شود توسط شرکت تضمین گردد تا سهامدارانی که قصد خروج از طرح را دارند از آن بهره‌مند شوند.

بی نام
* طبق اطلاعیه فروش سهام پروژه، در صورت مراجعه سهامدار به شرکت و انصراف از ادامه سرمایه‌گذاری، سود بانکی مشابه سپرده‌گذاری نزد بانک‌های خصوصی به صورت روزشمار پرداخت می‌گردد.

- در زمان فروش سهام پروژه در ابتدا اگر از روشهای متنوعی استفاده شود به نظر من با این کار نظرات بیشتری از مردم را به خود جلب می‌کند به طور مثال: سهام برای افراد زیر ۲۰ سال با این شرایط که اقساط ۲ ساله و درصدی را در ابتدا نقد پرداخت کنند و از نتایج این طرح می‌توان به بحث فرهنگ سازی در خانواده و مدیریت بر هزینه‌ها اشاره کرد. مرتضی ابراهیمی

نمایندگان سهامداران نیز مفید خواهد بود .

علی اصغر ادبی

* تشکیل جلسه با نمایندگان همانند قبل به زودی انجام خواهد شد.

- با سلام و خسته نباشید و آرزوی پیشرفت طرح ها و پروژه های در دست اجرا، تقاضا می شود اگر امکان دارد جهت بازدید سهامداران از پروژه های مربوط به خود تاریخ های مشخصی تعیین فرمایید تا هم نسبت به پیشرفت پروژه دیدار کنیم و هم موقعیت خرید از واحد ها را تصمیم گیری نماییم.

محمد زبردست

* امکان بازدید از پروژه ها توسط سهامداران در هر زمانی فراهم می باشد.

- پیشنهاد می نمایم برای هر یک از سهامداران تعدادی نشریه ارسال تا آنها نشریه را در اختیار افرادی که امکان مشارکت در پروژه را دارند قرار دهند و پس از شناسایی افراد سرمایه گذار آنها را به شرکت معرفی نمایند تا آنها هم از سرمایه خود سود بیشتری ببرند و هم پروژه با دریافت نقدینگی زودتر به نتیجه برسد و دارای ارزش افزوده بیشتری شود. علاوه بر این می توان به منظور ایجاد انگیزه در سهامداران به منظور جذب سرمایه گذار به ازای هر نفر که توسط سهامداران به شرکت معرفی می شود و یا به ازای هر ۱,۰۰۰ سهمی که یک سهامدار جدید معرفی شده خریداری می نماید به کسی که وی را معرفی کرده است هدیه ای توسط شرکت تعلق بگیرد .

خدیدجه دهقان زاده

* در صورت تقاضای سهامداران پیام نوسازی به تعداد مورد نیاز ارسال میگردد ولی ارسال نشریه اضافی برای کل سهامداران ضمن غیر قابل استفاده بودن برای برخی ، مستلزم پرداخت هزینه های اضافی خواهد بود . شرکت از همکاری افراد جهت جذب سرمایه گذار استقبال مینماید و طبق مصوبه هیئت مدیره حق الزحمه ای هم در نظر گرفته شده است.

- خرید و فروش سهام در اجزاء کوچکتری نیز میسر باشد مثلا اگر قیمت سهام ۴ میلیون است و من به ۵۰۰ هزار تومان پول نیاز دارم فقط بتوانم ۵۰۰ هزار تومان از سهام را بفروشم . در صورت پس انداز اندک مثلا ۲۰۰,۰۰۰ تومان، به همان اندازه سهام بخرم و به سهام قبلی ام افزوده شود .

ابراهیم ابراهیمیان

* در مورد تبدیل سهام خود به وجه نقد به هر میزان که نیاز داشته باشید طبق ضوابط شرکت باز خرید میگردد و لی واگذاری سهام به سهامدار طبق مصوبه هیأت مدیره شرکت می بایست در پروژه سارا تعداد حداقل ۵۰۰ سهم و مجد ۵۰۰۰ سهم رعایت شود .

- لطفا توضیحاتی در مورد پایان پروژه بدهید که چگونه سهام های سرمایه گذاران به پول تبدیل می شود؟ چه کسی آن را خریداری می کند؟ با توجه به اینکه تصاویر نشاندهنده پیشرفت کار را بیان می کند ، در صورتی که مراحل پیشرفت را از ابتدا تا کنون به صورت تصاویر مشخص نمایم مردم با دیدن این تصاویر به خود این اطمینان را خواهند داد که این پروژه به پایانی نزدیک خواهد رسید و سرمایه گذاری در آن را بدون هیچ شک و شبه ای می پذیرند .

علی نجفی

* در پایان پروژه پس از فروش واحدهای ساخته شده ، اصل سرمایه به همراه سود حاصله به سهامداران پرداخت و تسویه حساب میگردد و نیازی

* واگذاری سهام بصورت اقساطی به سهامداران با شرایط ویژه نسبت به سایرین انجام می گردد و در حال حاضر فروش اقساطی سهام پروژه دارای شرایط متنوع بوده که با درخواست خریداران انجام می گیرد. لازم به ذکر است در سال ۸۷ فروش سهام طی مرحله ای تحت عنوان سهام ویژه بانوان واگذار شده است.

- در صورت داشتن مجامع عمومی از سهامداران دعوت شود تا بهتر از عملکرد و خط مشی آینده مطلع گردند.

همانند شهرداری اوراق سهام در نظر گرفته شود و به عموم مردم از طریق شرکت با یک سود معقول فروش شود.

صابر خاتمی

* دعوت از سهامداران جهت بازدید از پروژه ها در برنامه شرکت وجود دارد ولی چون از نظر حقوقی قرارداد سهامدار پروژه در قالب ماده ۱۰ قانون مشارکت مدنی بوده و طبق قانون تجارت، سهامدار شرکت تلقی نمی گردد نمی توان در مجامع شرکت از آنان دعوت بعمل آورد ولی در جلسات برگزار شده گزارشات به اطلاع آنها و یا نماینده آنان رسانده شده است ضمناً سهامداران در کل سود پروژه ها به نسبت سهم خود شریک میباشند .

- ایجاد سی دی تبلیغاتی و دفترچه از کارکردهای تمام پروژه ها و ارسال توسط پست جهت سهامداران که در این سی دی کلیه عملکردها و کارها توضیح داده شده باشد البته شاید بگویید دفترچه همین کار را انجام می دهد. درست است ولی سی دی تبلیغاتی بیشتر بیننده و شنونده دارد و حتی در دست مردم عادی هم دور می خورد و این خود روشی برای اطلاع بیشتر از این پروژه هاست.

احمد مصطفوی

* تهیه CD تبلیغاتی در دست انجام میباشد و بروشور هم در نمایشگاه ها همه ساله توزیع میگردد .

- با تشکر از زحماتی که تاکنون متقبل شده اید بهتر آن است که قیمت سهام هر پروژه ماهانه یا سالانه برای سهامداران اس ام اس شود.

بی نام

* از ابتدای سال ۸۷ کلیه سهامداران می توانند با ارسال پیام کوتاه به شماره ۳۰۰۷۸۴۸ از آخرین میانگین معاملات در ماه گذشته مطلع گردند.

- با سپاس و تشکر از زحمات بی شائبه شما عملکرد زعفرانیه تربت حیدریه بسیار کند پیش می رود و مردم اعتماد خود را نسبت به این پروژه تقریباً از دست داده اند خواهشمند است هر ماه عملکرد و پیشرفت پروژه را به صورت ماکت در همان محل و به صورت تصویر در میدان مرکزی شهر به دید عموم در بیاورید.

بی نام

* در پروژه زعفرانیه تربت حیدریه کلیه وجوه دریافتی از سهامداران و تسهیلات دریافتی از دولت ، صرف خرید قسمتی از املاک واقع در طرح شده که تخریب املاک خریداری شده انجام و انشاء ... بزودی اجرای طرح آغاز می گردد.

- با توجه به اینکه سهامداران شرکت ها و ادارات از طریق نمایندگان خود پیگیر مسائل هستند برگزاری جلسات مستمر هر ۳ ماه یکبار با حضور

به فروش سهام در پایان پروژه توسط سهامداران نمیباشد .
آخرین پیشرفت پروژه ها را میتوانید در سایت های شرکت با تصاویر جدیدی که هر هفته در آنها گذاشته میشود مشاهده نمایید.

– موقع فروش سهام به ارزش روز خریداری نمی شود یا گفته می شود که فقط می توانیم سود پول را بدهیم و این در قرارداد واقعاً اشکال دارد چرا که روز اول گفته می شود که هر زمان قصد فروش داشته باشید به قیمت روز خریداری می گردد همچنین درخواستی که از شما دارم این است که این شرکت چرا مانند شرکتهای ساختمانی بزرگ دیگر، سهامداران را در سود شریک نمی کنید؟ منظور این است که هر چند ماه یکبار اگر پروژه سودی کرده آن را به حساب سهامداران واریز نمایید چرا که این امر باعث دلگرمی سهامدار می شود و شاید باعث شود که سهم بیشتری خریداری نمایند .

* پرداخت ارزش اسمی سهام به همراه سود بانکی مشابه بانکهای خصوصی جزو تعهدات اولیه شرکت میباشد.

شرکت کلیه اعتبارات و تسهیلاتی را که از بانکها و سایر منابع دریافت مینماید صرف هزینه در پروژه و پیشرفت آن نموده و چنانچه قرار باشد از محل منابع فوق سهام سهامداران را به نرخ روز خریداری نماید از انجام کار در پروژه باز خواهد ماند . تعیین ارزش روز و معاملات سهام قبل از پایان پروژه ، به میزان عرضه و تقاضا ، بستگی دارد که شرکت در این مورد مداخله نمی نماید و فقط ضمن کنترل و نظارت بر بازار ، سعی دارد قیمت کف معاملات رعایت شود و در مورد سؤال دوم ، چنانچه قرار باشد قسمتی از نقدینگی شرکت صرف پرداخت علی الحساب سود به سهامداران شود اجرا پروژه دچار مشکل میگردد . شرکتهایی که ، در طی اجرای پروژه سود بصورت علی الحساب پرداخت مینمایند یقیناً سهامداران در کل سود پروژه شریک نمیشوند و همان مبالغی که بصورت علی الحساب دریافت مینمایند در انتها بعنوان سود قطعی تلقی میگردد منطقی بنظر نمی رسد قسمتی از نقدینگی که برای تکمیل نمودن پروژه نیاز میباشد صرف پرداخت علی الحساب سود به سهامداران شود چون اجرای این روش ، سؤال زیر را به همراه خواهد داشت :

محل تامین پرداخت علی الحساب سود به سهامداران و پرداخت هزینه های سنگین پروژه از چه محلی خواهد بود؟
مفهوم مشارکت قاعدتاً این میباشد که مشارکت کنندگان ، سرمایه مورد نیاز تا مرحله تکمیل را تامین و در انتها سهم الشرکه و سود خود را برداشت نمایند .

– در تبلیغات هزینه های زیادی دارید و خیلی غیر ضروری از جمله تبلیغات به رنگ آبی یک صفحه ای روزنامه و یا همین نشریه داخلی شرکت که می توان در ابعاد کوچکتر و کاغذ معمولی تر چاپ شود خیلی اسراف می کنید.
بی نام

* امروزه در عرصه بازار و تجارت ، تبلیغات امری اجتناب ناپذیر بوده و در صورت عدم انجام آن ، قطعاً از عرصه رقابت خارج میگردیم و رقبا بازار را در دست خواهند گرفت و اما در خصوص هزینه های چاپ نشریه ، کلیه هزینه های انجام شده شامل چاپ نشریه ، بروشور و CD تبلیغاتی از محل ۵ درصد حق مدیریت شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بوده و هیچگونه هزینه ای متوجه قیمت تمام شده پروژه و سهامداران نمی گردد .

– در صورت امکان پیگیری بیشتری را در جهت باز شدن خیابان مقابل

شارستان رضوی پروژه سارا داشته باشید

راضیه سازگار گل خطمی

* بازگشائی شارستان رضوی به عهده شهرداری ثامن است و از سمت شمال آن آغاز گردیده و انشاء الله در سال جاری سرعت بیشتری به سمت پروژه و خیابان نواب صفوی خواهد گرفت .

– قیمت کارشناسی با قیمتی که سهام در دفتر مربوط به امور خرید و فروش انجام می شود اختلاف زیادی دارد.

بی نام

* طبق تعهدات اولیه در اطلاعیه فروش سهام و ظهر برگه سهام پروژه، شرکت متعهد می باشد جهت اطلاع سهامداران قیمت کارشناسی روز سهام که شامل قیمت روز زمین و بنای احداث شده در آن می باشد را اعلام نماید ولی انتظار نمی توان داشت با توجه به شرایط حاکم در بازار، معاملات به همان قیمت عمل گردد. قیمت معاملات سهام در بازار به عرضه و تقاضا بستگی دارد از طرفی دیگر، قیمت کارشناسی قیمت واقعی بوده و به همین دلیل است که در صورت خرید واحد توسط سهامداران، سهام پروژه آنان با ۹۰ درصد قیمت کارشناسی از مبلغ خرید واحد کسر می گردد.

– ضمن عرض سلام و خسته نباشید جهت تلاش های فانی ناپذیر شما، تجمیع سرمایه های خرد جهت اجرای امور زیر بنایی موجبات تامین منافع و رضایت مندی عموم و ایجاد سیمای زیبای شهری و النهایه مشارکت مردمی تمامی اقشار جامعه اعم از غنی و فقیر و تشکر و قدردانی اینجانب از مسئولین اجرایی را فراهم نموده است.
با آرزوی موفقیت روزافزون شما.

شمس الملوک کوچکی

* از حسن ظن و اعتماد شما تشکر می کنیم.

– به نظر من اگر یک یا دو پروژه به سرانجام برسد و بعد پروژه های دیگر شروع شود بهتر است چون در این صورت توان و انرژی و سرمایه شرکت بین پروژه های مختلف تقسیم می شوند.

بی نام

* شرکت متولی بافتهای فرسوده در استان خراسان رضوی بوده و بنابراین میبایست در بافتهای فرسوده کل استان فعالیت نماید و شروع همزمان پروژه ها هیچگونه تداخلی از نظر منابع مالی و هزینه پروژه ها نداشته و باتوجه به استقلال مالی هر پروژه که بصورت شرکت اداره میگردد اعتبارات دریافتی و هزینه های انجام شده بصورت تفکیک شده عمل میشود و با افزوده شدن بر تعداد پروژه ها ، در پیشرفت کار پروژه های قبلی مشکلی مشاهده نخواهد شد .

– می توان به ادارات دولتی و شرکتهایی که تعداد قابل توجهی کارمند دارند پیشنهاد تاسیس تعاونی هایی را داد تا توسط این تعاونی ها با کسر ماهیانه مبلغ اندکی از حقوق هر کارمند و واریز به حساب شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق ، توسط آن تعاونی ، تعداد قابل توجهی سهام بصورت اقساط به این تعاونی ها و نهایتاً به کارمندان فروخته شود . اینجانب هم اکنون مشغول بررسی و اقدام در این مورد در محل کار خود (شرکت گاز) می باشم .

علیرضا برادران

* شرکت با مشارکت کارکنان شرکتهای و تعاونیها در این پروژه ها موافق



میباشد و آمادگی هرگونه همکاری و اعطای تسهیلاتی را که بصورت انبوه و گروهی انجام شود را دارد.

اسامی برندگان سکه بهار آزادی :

ضمن تشکر از سهامداران عزیز که فرم های نظر سنجی پیام نوسازی شماره قبل را تکمیل و ارسال نموده اند ، به اطلاع می رساند چون تعدادی از فرم ها فاقد مشخصات بود ، انتخاب پیشنهادهای برتر مقدور نگردید . لذا بنا به قولی که داده بودیم و به قید قرعه ، به تعداد ۴ نفر از افرادی که فرم نظر سنجی را تکمیل و پست نموده اند تعداد ۴ عدد نیم سکه بهار آزادی به شرح ذیل تقدیم می گردد :

- ۱- جناب آقای ابراهیم ابراهیمیان
- ۲- جناب آقای احمد مصطفوی
- ۳- سرکار خانم راضیه سازگار گل ختمی
- ۴- جناب آقای محمد زبردست

برندگان محترم جهت دریافت سکه با شرکت افق سهام شرق (تلفن ۰۷۳۳۴۰۱ - ۰۵۱۱) تماس حاصل نمایند.

- در زمینه بازگشایی معابر این پروژه ها اقدامی نکرده اید که حتما در افزایش ارزش آن موثر است . بیابید مالکین این پروژه را در سهام پروژه شریک کنید تا هم مسیر باز شود و هم ارزش افزوده پروژه بیشتر شود معادل ۲ برابر مابه التفاوت سهام ارزانی که به آنها اختصاص می دهید ارزش افزوده پروژه بالا می رود خود می دانید که اجرای تقاطع غیر همسطح و تاسیسات زیربنایی خیابان ۲ سال طول می کشد و شما عقب خواهید ماند .

* بازگشایی مسیر در فاز یک طرح مجد انجام شده و شیوه این شرکت در بازسازی بافتهای فرسوده مشارکت دادن مردم و به ویژه مالکین املاک بافت میباشد و به منظور تشویق آنان امتیازات خاصی نیز در نظر گرفته شده است .

- ارائه سود بانکی آن هم به میزان حداقل به مردم بابت پروژه های عمرانی خیلی کار پیچیده ای نیست لطفا کمی با مردم و پولهایشان شفاف تر عمل کنید!!! فرم نظر خواهی با شماره یعنی چه؟؟؟ (هدیه ارزنده از کجاست؟) بی نام

* پرداخت سود بانکی آن هم مشابه سپرده گذاری نزد بانکهای خصوصی، حداقل سودی است که در صورت عدم وجود خریدار و فروش سهام سهامدار به قیمت روز، انجام می گیرد و در غیر این صورت سهامدارانی که تا پایان پروژه باقی بمانند در کل سود حاصله شریک خواهند بود. فرم نظر خواهی هیچ نام و نشانی ندارد و شماره سریال مندرج بر روی آن برای بایگانی در ردیف نظرسنجی های پاسخ داده شده بوده و هدیه ای هم که برای پاسخ های داده شده در نظر گرفته شده ، از محل ۵ درصد حق مدیریت شرکت در پروژه بوده و هزینه آن متوجه سهامداران محترم و پروژه نخواهد بود.

موارد مطرح شده توسط سهامداران در پیام کوتاه ارسالی و مراجعات حضوری :

سؤال (سهامی که شرکت بصورت نقد و اقساط می فروشند از چه محلی بوده و آیا سهام جدید میباشد ؟
پاسخ)

الف) سهامی که به فروش میرسد از محل سهام اولیه که توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق خریداری شده و همچنین از سهامی که سهامداران مسترد ، که سود و اصل سرمایه خویش را دریافت نموده اند میباشد . ب) سهام جدیدی ارائه نگردیده و کل سهام پروژه واگذار شده در ابتدای طرح مجد ۱۸۰,۳۷۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال و در پروژه سارا ۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال میباشد و هیچگونه افزایشی تا کنون نداشته است .

سؤال (شرکت بجای فروش سهام سهامداران، سهام خود را می فروشند و سود می برد و سهام سهامداران فروخته نمی شود ؟

شرکت تحت هیچ شرایطی مجوز فروش سهام خود را بصورت نقدی نداشته و فقط میتواند بصورت نقد و اقساط به قیمت کارشناسی واگذار نماید و در صورت وجود تقاضا برای خرید سهام بصورت نقدی سهام سهامداران فروخته میشود .

قابل توجه سهامداران محترم
در فرخنده میلاد مسعود هشتمین پیشوای شیعیان جهان حضرت علی ابن موسی الرضا (ع)، برنامه بازدید سهامداران ارجمند از پروژه بزرگ سارا و طرح عظیم مجد را تدارک دیده ایم
وعده دیدار: روز جمعه ۸/۸/۸۸ از ساعت ۹ الی ۱۱ مکان:
- پروژه بزرگ سارا (خیابان نواب صفوی)
- طرح عظیم مجد (بلوار شهید قرنی)

آدرس جدید شرکت افق سهام شرق
مشهد - میدان استقلال به طرف میدان قائم
نبش آزادی ۴۱ - پلاک ۱ - طبقه سوم
تلفن: ۰۷۳۳۴۰۱ - ۰۵۱۱
سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸
سایت: www.ofoghsaham.com
ایمیل: saham@ofoghsaham.com

سارا اقمته گنجینه محبته

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 مترمربع
مساحت زیربنا : ۸۴۰۶۳ مترمربع
تعداد طبقات : ۱۲

آخرین وضعیت اجرایی

بلوک ۵	بلوک ۴	بلوک ۲B	بلوک ۲A	بلوک ۱B	بلوک ۱A
بتن ریزی سقف سوم، قالب بندی سقف چهارم	اتمام اسکلت سازه	اتمام اسکلت سازه	اجرای تأسیسات مکانیکی و برقی، اجرای واحد نمونه اقامتی	اتمام اسکلت سازه	اجرای تأسیسات مکانیکی و برقی، اجرای واحد نمونه اقامتی

پیشرفت فیزیکی :

پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی اسکلت (سازه) به میزان ۹۶ درصد
پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی نازک کاری به میزان ۱۷ درصد

تسهیلات بانکی :

در راستای جذب منابع مالی و با توجه به پیشرفت پروژه قسط چهارم تسهیلات دریافتی
از بانک ملی به مبلغ ۲۰ میلیارد ریال در مورخ ۸۸/۰۲/۳۱ دریافت گردید .



امکان استثنای مجموعه تجاری بسمع

کارفرما: شرکت سرمایه گذاری رفاه پرستاران (۶۰ درصد) - سهامداران پروژه سارا (۴۰ درصد)
مشاور: مهندسین مشاور اوت
پیمانکار: شرکت فرانگر توس
مشخصات کلی و موقعیت پروژه:
مساحت عرصه: ۲۲۱۲ مترمربع
مساحت زیربنا: ۱۸۰۱۳ مترمربع
تعداد طبقات: ۱۲
موقعیت: حد فاصل پروژه سارا و خیابان نواب صفوی



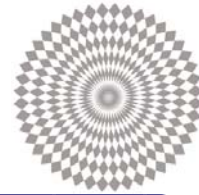
آخرین وضعیت اجرایی

بتن ریزی سقف نهم زون A
قالب بندی و بتن ریزی سقف نهم زون B
قالب بندی سقف ششم زون C

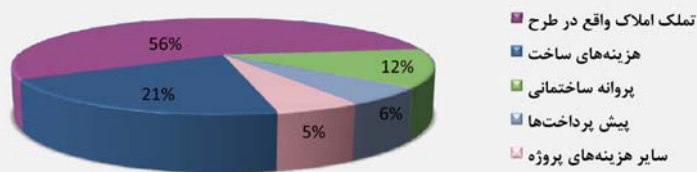
پیشرفت فیزیکی:
پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی اسکلت (سازه) به میزان ۷۷ درصد



آخرین اطلاعات مالی پروژه سارا و ایمان



مجموع هزینه های انجام شده پروژه سارا و ایمان

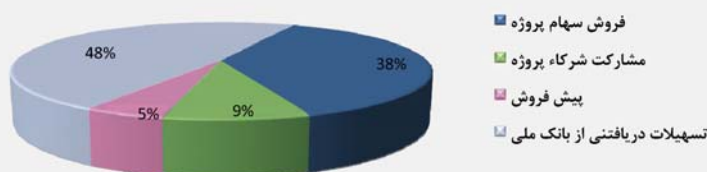


آخرین اطلاعات مالی پروژه سارا و ایمان

هزینه انجام شده	پروژه سارا	پروژه ایمان	جمع کل
تملك املاك واقع در طرح	۵۰ و ۵۱۲ و ۸۰۷ و ۸۵۰	۲۵ و ۴۱۱ و ۲۳۷ و ۹۸۰	۷۵ و ۹۲۴ و ۰۴۵ و ۸۳۰
هزینه های ساخت	۱۷۰ و ۳۱۶ و ۵۱۹ و ۲۱۵	۳۷ و ۷۸۸ و ۴۳۵ و ۵۴۶	۲۰۸ و ۱۰۴ و ۹۵۴ و ۷۶۱
پروانه ساختمانی	۲۹ و ۴۰۶ و ۲۵۹ و ۵۹۳	۱۶ و ۰۰۰ و ۰۰۰ و ۰۰۰	۴۵ و ۴۰۶ و ۲۵۹ و ۵۹۳
پیش پرداختها	۱۹ و ۳۱۸ و ۵۱۵ و ۱۶۱	۲ و ۲۴۶ و ۹۱۷ و ۱۴۳	۲۱ و ۵۶۵ و ۴۳۲ و ۳۰۴
سایر هزینه های پروژه	۱۹ و ۲۸۱ و ۷۶۳ و ۴۴۵	۵۷۴ و ۲۸۳ و ۷۶۷	۱۹ و ۸۵۶ و ۰۴۷ و ۲۱۲
جمع	۲۸۸ و ۸۳۵ و ۸۶۵ و ۲۶۴	۸۲ و ۰۲۰ و ۸۷۴ و ۴۳۶	۳۷۰ و ۸۵۶ و ۷۳۹ و ۷۰۰

نوع منابع	مبلغ (ریال)
فروش سهام پروژه	۱۴۰ و ۰۰۰ و ۰۰۰ و ۰۰۰
مشارکت شرکاء پروژه	۳۴ و ۶۷۳ و ۴۲۲ و ۶۵۹
تسهیلات دریافتی از بانک ملی	۱۸۰ و ۰۰۰ و ۰۰۰ و ۰۰۰
پیش فروش	۱۹ و ۳۰۷ و ۵۹۲ و ۸۷۱
جمع	۳۷۳ و ۹۸۱ و ۰۱۵ و ۵۳۰

منابع مصرفی پروژه های سارا و ایمان



مشخصات کلی و موقعیت طرح عظیم مجد

این محدوده هم اکنون مهمترین مرکز استقرار فروشگاه‌های 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 حر عاملی واقع می‌باشد.



پیشرفت فیزیکی پروژه‌های در دست اجرا

- بلوک ۳۳ - SW۱ (مسکونی):

درصد پیشرفت: اسکلت و نازک کاری ۶۰ درصد
اتمام کل عملیات سازه و اجرای ۶۵ درصد نازک کاری و تأسیسات مکانیکی و الکتریکی طبقات



- بلوک ۳۷ - SW۲ (تجاری - اداری):

درصد پیشرفت: اسکلت ۶۴/۲ درصد
نازک کاری: ۷ درصد

اتمام سازه قابل اجرای پروژه - اجرای ۱۰۰ درصد
تیغه چینی داخلی واحدهای اداری و اجرای ۸۵ درصد
دیوارهای D۳ پانل واحدهای اجرایی



- بلوک ۱ - S۱ (تجاری):

درصد پیشرفت: اسکلت ۱۰۰ درصد، نازک کاری: ۶/۵ درصد
اتمام کل عملیات بتن‌ریزی و اسکلت سازه - تکمیل ۶۵ درصد نازک
کاری طبقه همکف - ابلاغ قرارداد نازک کاری به پیمانکار



- بلوک ۶ - S۲ (تجاری):

اسکلت و نازک کاری: ۴۳ درصد
اتمام عملیات اجرای ۹ سقف تا تراز +۵ سازه و اجرای
همزمان عملیات نازک کاری و تأسیسات موتورخانه و
تأسیسات الکتریکی - اجرای دیوارهای D۳ و کف سازی
و تیغه چینی



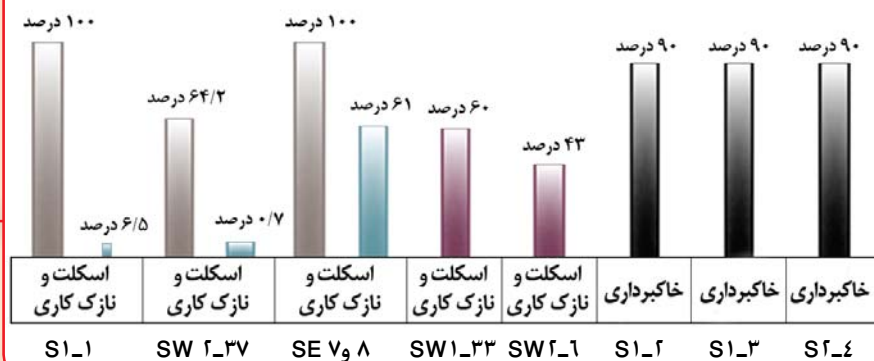
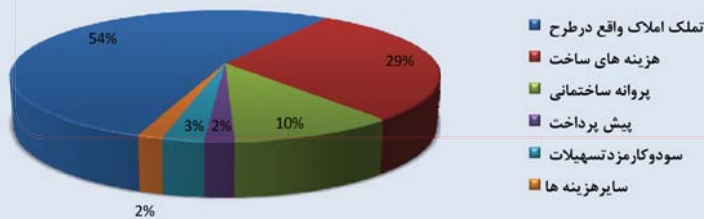
- بلوک SE (تجاری):

اسکلت: ۱۰۰ درصد
نازک کاری: ۶۱ درصد
اتمام اسکلت و اجرای همزمان عملیات نازک کاری و
تأسیسات و کف سازی و تیغه چینی



آخرین اطلاعات مالی طرح مجدد

مصارف	
مبلغ به ریال	شرح
۲۶۳,۵۵۶,۱۱۶,۷۹۵	تملك املاك واقع در طرح
۱۴۵,۰۴۸,۴۸۱,۴۲۷	هزینه های ساخت
۵۱,۵۵۳,۸۵۵,۱۸۳	پروانه ساختمانی
۹,۲۶۶,۵۷۲,۶۴۸	پیش پرداخت
۱۲,۹۹۱,۱۲۱,۱۸۹	سود و کارمزدها تسهیلات
۷,۸۴۰,۲۲۶,۹۶۰	سایر هزینه ها
۴۹۰,۲۵۶,۳۷۴,۲۰۲	جمع



منابع	
۱۸۰,۳۶۹,۰۰۰,۰۰۰	فروش سهام پروژه
۱۵۵,۲۹۱,۸۵۵,۸۰۹	مشاركت شركاء در پروژه
۱۰۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تسهيلات دريافتی
۲۱,۸۴۴,۰۰۰,۰۰۰	كمك های اعطایی دولت
۴۱,۴۵۱,۵۱۸,۳۹۳	پیش فروش ها
۵۰۴,۹۵۶,۳۷۴,۲۰۲	جمع



طرح عظیم تجاری، اداری و مسکونی زعفرانیه تربت حیدریه

مجری:

شرکت عمران و نوسازی زعفرانیه تربت حیدریه

مشاور طرح تفصیلی ویژه:

مهندسین مشاور پژوهش و عمران

مشاور طراحی و معماری (فاز اول و دوم):

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 ابودرغفاری)

مشخصات کلی و موقعیت طرح:

مساحت عرصه: کل محدوده پروژه حدود ۲۴ هکتار

مساحت عرصه نوسازی: ۱۰/۳ هکتار

الویت 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: از ۴ الی ۱۱ طبقه

افزایش تراکم: تا ۳۲۶ درصد

بازدیدها و اقدامات انجام شده:

الف - سفر استاندار محترم سابق خراسان رضوی به شهرستان تربت حیدریه و بازدید از طرح زعفرانیه:



طرح عظیم زعفرانیه، از جمله طرحهایی است که چشم انداز روشنی را برای پیشرفت و آبادانی شهر تربت رقم خواهد زد و با عنایت به پیگیریهای انجام شده و حمایتهایی که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و هم چنین مدیر عامل محترم شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق صورت پذیرفته با جذب اعتبارات مناسب، تملک املاک واقع در بلوکهای اولویت دار یعنی ۲ - N و ۲۸ - N و ۲۸ - C به مراحل پایانی خودش نزدیک شده است بطوریکه در حال حاضر در بلوک حدود ۹۵ درصد و در بلوک ۲۸ - C حدود ۸۰ درصد از املاک مدنظر تملک و تخریب شده است.

به منظور سرعت بخشیدن به روند امور و با عنایت ویژه فرماندار محترم شهرستان و با پیگیری های این شرکت، طرح زعفرانیه مورد بازدید جناب آقای مهندس محمدی زاده استاندار محترم سابق استان خراسان رضوی و هیئت همراه قرار گرفت و مصوبات ذیل در شورای اداری شهرستان به تصویب رسید:

۱- تصویب مبلغ ۲۰ میلیارد تومان فروش اوراق مشارکت، که پس از تصویب شورای اسلامی شهر، از طریق معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان رضوی اقدام لازم صورت گیرد.

۲- تاکید بر بازگشایی خیابان ۲۴ متری جدیدالاحداث به موازات خیابان فردوسی جنوبی جهت کاهش بار ترافیکی خیابان اصلی و احداث واحد های تجاری در حاشیه این خیابان

بر همین اساس طی نامه ای درخواست شد مبلغ ۱۵ میلیارد ریال از محل اعتبارات استانی سفر استاندار محترم و هم چنین از اعتبارات تسهیلات زودبازده به این امر مهم (بازگشایی خیابان ۲۴ متری صدرا اشاره) اختصاص یابد.

ب- بازدید آقای دکتر وهابی نژاد مدیر کل محترم تجهیز منابع مالی و مشارکتهای مردمی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران از طرح زعفرانیه:



انجام اموری که در جلسات قبلی مصوب شده بود تاکید بر بازگشایی خیابان ۲۴ متری جدیدالاحداث، آزادسازی املاک باقیمانده در پروژه ۲-N و ۲۸-C و هم چنین برنامه ریزی در خصوص انتشار اوراق مشارکت شهرداری به مبلغ ۲۰ میلیارد تومان تاکید و مصوب گردید.

د- برگزاری جلسات متعدد و تشریح طرح برای مالکین جهت جلب مشارکت

ه- تملک ۸ ملک واقع در بلوکهای ۲۸-C، ۲-N و املاک در مسیر خیابان ۸ متری به مساحت ۱۶۸۰/۲۵ متر مربع و تخریب بناهای واقع در املاک تملک شده به مساحت ۱۷۹۵/۸۵ متر مربع



ز- برگزاری جلسات با مهندسين مشاور طرح:

با توجه به تملک اکثریت املاک واقع در بلوک ۲-N، جلسات فنی جهت اجرای پروژه بطور مرتب با مشاور معماری و طراحی و با نظارت دفتر فنی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بطور هفتگی برگزار می گردد که در حال حاضر فاز اول به اتمام رسیده و وارد فاز ۲ طرح مطالعاتی شده ایم. انشاءالله بزودی عملیات خاکبرداری شروع خواهد شد.

با توجه به اینکه از محل جذب اوراق مشارکت نسبت به تملک املاک در محدوده مورد نظر (با توجه به طرح توجیهی ارائه شده به شرکت مادر تخصصی) اقدام و تاییدیه کارشناسی آن اخذ گردیده و پیرو هماهنگی های به عمل آمده جناب آقای دکتر وهابی مدیرکل محترم تجهیز منابع مالی ضمن بازدید از شهر تربت حیدریه و آشنایی با توانمندی های موجود شهرستان از طرح نیز بازدید به عمل آورده و از نزدیک مدارک و اسناد و هم چنین نحوه مشارکت مالکین در بافت (چه آنها که با خرید سهام پروژه و چه آنهایی که با خرید واحد آپارتمانی مشارکت نموده اند) را بررسی و به سئوالات، پاسخ لازم داده شد. ایشان از طرح عظیم زعفرانیه به عنوان یکی از طرح های موفق یاد و افقی روشن برای آن ترسیم و هم چنین بر مشارکت مالکین در بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده تاکید نمودند. ضمناً در این بازدید و جلسه ای که با آقای مهندس الهیاری برگزار گردید بحث اوراق مشارکت و چگونگی نحوه مجوز انتشار و توزیع آن انجام و توجیه لازم به عمل آمد.

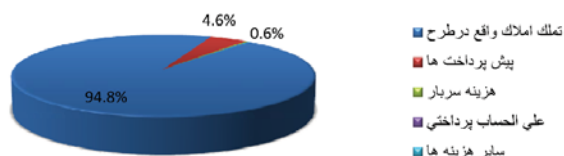
ج - برگزاری جلسه هماهنگی در محل دفتر معاون استاندار و فرماندار تربت حیدریه:

به دنبال بازدید استاندار محترم سابق خراسان رضوی از بافت فرسوده و مصوبات شورای اداری شهرستان و به منظور پیگیری مصوبات این سفر استانی، جلسه ای در مورخه ۸۸/۴/۲ در محل دفتر آقای مهندس صادقیان فرماندار تربت حیدریه برگزار گردید که پس از ارائه گزارش از پیشرفت کار و

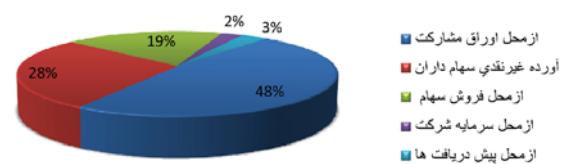
آخرین اطلاعات مالی طرح زعفرانیه

شرح	مبلغ (ریال)
منابع	
الف: از محل فروش سهام	۵,۳۹۶,۶۰۰,۰۰۰
ب: از محل سرمایه شرکت	۷۳۹,۰۰۰,۰۰۰
ج: از محل پیش دریافتها (واحد مسکونی)	۹۰۵,۵۰۰,۰۰۰
د: از محل اوراق مشارکت	۱۳,۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰
ه: آورده غیرنقدی سهامداران (شهرداری آقای دبیریان)	۷,۹۰۶,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل منابع	۲۸,۶۲۲,۱۰۰,۰۰۰
مصارف	
الف: تملک املاک واقع در طرح	۲۳,۳۱۶,۰۰۰,۰۰۰
ب: پیش پرداختها	۱,۱۲۴,۸۰۰,۰۰۰
ج: هزینه سربار	۷۴,۰۸۴,۲۷۷
د: علی الحساب پرداختی	۲۵,۰۰۰,۰۰۰
ه: سایر هزینه ها (اثاثه و منصوبات)	۶۱,۰۵۳,۰۰۰
جمع کل مصارف	۲۴,۶۰۰,۹۳۷,۲۷۷

صورت مصارف شرکت عمران و نوسازی زعفرانیه تربت حیدریه



صورت منابع شرکت عمران و نوسازی زعفرانیه تربت حیدریه





حبیب ایزدی
مدیر برنامه ریزی

تجربیات موفق در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

تجربه موفق یک شهرداری

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به دلیل گستردگی در شهرهای اقصی نقاط کشور و حجم بالای بافت‌های فرسوده به تنهایی از عهده دولت ساخته نیست و مدیران شهری به ویژه شهرداری و شوراهای اسلامی شهرها که متولیان و برنامه ریزان اصلی اداره شهرها می‌باشند در صورت اهتمام جدی برای حضور مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده و استفاده از کمک دستگاه‌های دولتی و از جمله شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری (از طریق شرکت‌های عمران و مسکن سازان استانی) به ویژه تسهیلات پیش‌بینی شده در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن می‌توانند نهضت مردمی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را در شهر خود اجرایی و محقق سازند. تجربه شهرداری قهدریجان واقع در استان اصفهان نمونه بارز از اراده و اهتمام مسوولین شهر برای نوسازی مردمی است.

طرح مسئله:

تنظیم مجدد زمین یکی از مهمترین موضوعات در اجرای اصول صحیح شهرسازی، نوسازی شهری، تغییر شکل و ساختار پلاک‌ها در مناطقی است که بر اساس اصول شهرسازی به وجود نیامده‌اند. وضعیت بد قرار گیری پلاک‌ها در محدوده‌هایی از شهر که بر اثر توسعه غیر اصولی و خارج از برنامه به وجود آمده یا حاصل تفکیک قطعات نامنظم اراضی کشاورزی است، به علاوه شکل نامناسب معابر و کمبود خدمات اساسی، منجر به ایجاد محله‌هایی مسأله‌دار می‌شود که دارای مشکلات متعدد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بوده و به نوبه خود بر سایر نقاط شهر نیز تأثیر منفی خواهند گذاشت و زمینه ساز بافت‌های فرسوده یا مسأله‌دار آینده می‌شوند.

محله‌ی کهرنگی در جنوب غرب بافت قدیمی شهر قهدریجان شامل زمین‌های کشاورزی و تک پلاک‌های ساخته شده با ابعاد و جهت‌گیری نامناسب و به دور از اصول شهرسازی، در مجموع دارای ۶۳۰ پلاک بود که عده‌ای از مالکین آن‌ها خواستار ساخت و ساز در زمین خود بودند و به صورت انفرادی جهت دریافت پروانه‌ی ساخت به شهرداری مراجعه می‌کردند. تعدد مالکین، ابعاد نامناسب قطعات، وضعیت نامطلوب معابر و خدمات، مشکلات ثبتي، فشار برخی مالکین برای دریافت پروانه‌ی ساخت و پاره‌ای

مسائل دیگر، شهرداری را بر آن داشت تا به جای اعطای پروانه به تعدادی از مالکین، برنامه‌ای برای کل محله طرح‌ریزی کرده و پروژه‌ی تنظیم مجدد زمین را بر روی مجموع زمین‌های محله‌ی کهرنگی اجرا نماید.

به منظور اجرای طرح تنظیم مجدد زمین که اساس آن بر تجمیع و تفکیک مجدد زمین قرار داشت، نخست اراضی با هم تجمیع می‌شدند و سپس بر مبنای یک طرح آماده سازی زمین، معادل ۳۳ درصد برای معابر و گذرهای جدید و خدمات مورد نیاز از مساحت زمین کسر می‌گردید و باقیمانده به مالکین واگذار می‌شد.

ساز و کارهای واگذاری به این ترتیب بود که به ازای دریافت زمین از هر مالک، پلاک یا پلاک‌هایی به اندازه‌ی مساحت قطعه زمین اولیه منتهای درصد کسر شده از آن، در همان محل قبلی به او واگذار می‌گردید و اگر در این فرآیند، مساحت پلاک‌های تفکیک شده‌ی قابل واگذاری متناسب با زمین اولیه منتهای درصد کسر شده نبوده و مالکین بدهکار یا بستانکار می‌شدند، این مسأله از طریق صندوق ذخیره‌ی مرکزی و بین خود مالکین حل می‌گردید. در شروع کار قیمت در قسمت‌های مختلف محله‌ی کهرنگی تفاوت زیادی با یکدیگر نداشته و موقعیت قرارگیری زمین‌ها چندان بر ارزش آن‌ها مؤثر نبود، با این حال سعی شد تا حد ممکن پلاک‌های جدید در همان محل قبلی زمین به مالک واگذار گردند.

چگونگی انجام کار:

برنامه ریزی برای اجرای پروژه که از سال ۱۳۷۵ آغاز گردید هم اکنون در زمینی به مساحت حدود ۲۰ هکتار اجراء شده است. مشکلی که در ابتدا وجود داشت، عدم تمایل عده‌ای از مالکین به ساخت و ساز در پلاک مربوطه بود. عده‌ای به دلیل مسائل مذهبی و موروثی خواستار باقی‌ماندن در محل فعلی‌شان بوده و با جابجایی به محلی دیگر مخالفت می‌کردند. همچنین کاهش مساحت قطعات زمین پس از تنظیم مجدد آن‌ها، مسأله‌ی دیگری بود که مخالفت مالکین را به همراه داشت. بر اساس محاسبات و برآورد شهرداری و تهیه‌ی نقشه‌های طرح، به طور متوسط حدود ۳۳ درصد از پلاک‌های مالکین برای احداث معابر و خدمات اساسی کاهش می‌یافت، در حالی که در



صورت عدم اجرای طرح، عقب نشینی پلاک‌ها بر مبنای طرح هادی (که آن هم کاربری مسکونی را برای محله پیش بینی کرده است) حدود ۱۰ تا ۱۲ درصد بود و اجرای طرح هادی تغییر چندانی در بافت بجز تعریض معابر فعلی ایجاد نمی‌کرد.

در شروع کار شهرداری برای جلب موافقت مالکین با دعوت از آن‌ها، چندین جلسه مشترک برگزار نمود.

پس از جلب موافقت کلیه مالکین، مذاکره و عقد قرارداد با آن‌ها آغاز شد. برخی از مالکین صاحب چند پلاک بودند و عده‌ای دیگر نیز مسئولیت و اختیار عقد قرارداد با شهرداری را به دیگر اعضای خانواده‌ی خود که جزو مالکین محله بودند تفویض نمودند به طوری که در نهایت ۳۵۰ مالک با شهرداری وارد مذاکره شدند.

تمامی ۶۳۰ پلاک محدوده تجمیع شده و مجدداً بر اساس اصول صحیح شهرداری و توجه به طرح هادی به ۶۳۰ پلاک تفکیک گردید. با کاهش متوسط ۳۳ درصد از مساحت هر پلاک، معابر (عمدتاً ۶ تا ۸ متری) و خدمات اساسی (شامل فضای سبز، آموزشی و فرهنگی و ...) محدوده تأمین شد. ضمن آن که واحدهای تجاری محله نیز در نقاطی خاص پیش‌بینی شده و تحت تملک و نظارت شهرداری قرار گرفتند.

سندهای قبلی اخذ گردید و سند های جدید برای پلاک‌های جدید صادر شد. انجام مراحل بعدی و ساخت و ساز به مالکین واگذار شده تا به تنهایی یا با مشارکت سرمایه‌گذار اقدام به ساخت واحدهای مسکونی نمایند. بر این اساس تاکنون حدود ۲۰ درصد از مالکین پروانه‌ی ساخت گرفته‌اند.

تأثیر اجرای طرح بر بازار زمین در محدوده:

قیمت زمین در محله‌ی کهرنگی در سال ۱۳۸۰ در حدود ۴ هزار تومان به ازای هر متر مربع بود. در حالی که پس از اجرای طرح و تصحیح وضعیت پلاک‌ها و معابر و پیش‌بینی خدمات اساسی و در نتیجه‌ی آن رونق خرید و فروش و ساخت و ساز در محله، قیمت زمین در سال ۱۳۸۶ به متری ۱۲۰ هزار تومان رسید. البته به دنبال رکود بازار مسکن و مستغلات در کل کشور، خرید و فروش در این محله نیز از رکود به دور نماند، به طوری که در حال حاضر قیمت زمین در محله کهرنگی بین ۸۰ تا ۹۰ هزار تومان به ازای هر متر مربع می‌باشد. اما با این وجود هنوز خرید و فروش زمین در این محله از سایر نقاط شهر قهدریجان پر رونق‌تر است.

مشکلات و مسائل فرآیند اجرایی:

همان گونه که اشاره شد، عدم همکاری و مشارکت مالکین در ابتدای طرح

به دلیل مسائلی نظیر عدم نیاز به تغییر کاربری پلاک، نارضایتی از کاهش مساحت پلاک پس از اجرای طرح و همچنین عقاید مذهبی و موروثی که آنان را متمایل به باقی ماندن در مکان پیشین می‌نمود، پروژه را با تأخیر رو به رو کرد. اما در نهایت با جلسات متعدد و توجیه مالکین و به وجود آوردن اعتماد در بین آنان به وسیله‌ی شهرداری و نیز مالکان موافق طرح، پروژه اجرایی شد.

در حال حاضر، یکی از مهم‌ترین مشکلات موجود این محله تأسیسات زیربنایی است. محله‌ی کهرنگی در حال تبدیل شده به محله‌ای مسکونی است که نیاز به تأسیسات زیربنایی نظیر آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن دارد اما ادارات و سازمان‌های متولی این امور، بر اساس قوانین سازمانی خود، امکانات مذکور را در اختیار مناطقی می‌گذارند که بیش از ۷۰ تا ۸۰ درصد پلاک‌ها پروانه‌ی ساختمانی دریافت کرده‌باشند، در حالی که تاکنون تنها ۲۰ درصد مالکین محله‌ی کهرنگی موفق به دریافت پروانه ساختمانی شده‌اند. از سوی دیگر مالکین نیز بدون وجود تأسیسات زیربنایی تمایل چندانی به ساخت و ساز در پلاک‌های خود ندارند. این مسأله در حال حاضر یکی از جدی‌ترین مشکلاتی است که روند ساخت و ساز در محله را با چالش روبه‌رو می‌کند که البته با تقاضای مردم و دخالت مسوولین ذیربط در حال برطرف شدن است.

جمع بندی و ارزیابی:

هم اکنون شهرداری قهدریجان علاوه بر محله‌ی کهرنگی، طرح تنظیم مجدد زمین را در محلات شاهرخ، نور، سیزده آبان و سعادت نیز در دست اجراء دارد. تجربیات ارزشمندی که این شهرداری در اجرای طرح مذکور در محله‌ی کهرنگی به دست آورده است، قطعاً راه‌گشای اجرای طرح در محلات دیگر و زمینه ساز انجام بهینه‌ی پروژه‌های آتی خواهد بود.

بی تردید استفاده از تجربیات مسوولان شهرداری قهدریجان و مرور و بررسی انجام شده که بدون الگو برداری از پروژه‌های مشابه و با طراحی مسوولان شهرداری قهدریجان صورت گرفته و شاید یکی از معدود پروژه‌های اجراء شده در این زمینه در سطح کشور باشد، راهنمایی مفید برای سازمان‌ها و شرکت‌های متولی امر نوسازی به شمار می‌آید.

منبع:

دفتر چهارم نوسازی شهری

سال ۱۳۸۸ (مهندس مشاور شارمند)



طرح محوطه سازی

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.

مشکلات و معضلات موجود در بافت فرسوده طرح طبرسی

با بررسی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) و طرح طبرسی می‌توان مشکلات و نارسایی‌های موجود در این بافت را به موارد ذیل دسته بندی کرد:

- ۱- فرسودگی کالبدی و آسیب پذیری شدید در برابر زلزله
- ۲- عرض کم معابر و پیچ در پیچ بودن آنها
- ۳- نارسایی‌های جدی در ترافیک و شبکه‌های عبور و مرور
- ۴- وجود زمینه‌های نامنی و معضلات فرهنگی و اجتماعی
- ۵- مشکلات زیست محیطی
- ۶- ریزدانی‌های پلاک‌های موجود
- ۷- عمر بالای ساختمان‌ها
- ۸- تشدید معضل فرسودگی و افزایش روز افزون حجم فیزیکی آن سبب فشارهای تراکمی وارد بر آن
- ۹- دسترسی‌های نامناسب و خارج از قاعده و نفوذ پذیری آنها
- ۱۰- کمبود خدمات و تاسیسات زیر بنایی

اهداف ، راهبردها و سیاستهای سازمان مجری در راستای اجرای طرح

- ۱- تنوع بخشیدن به روشهای مشارکت مالکان برای تامین اراضی و اجرای طرح



- ۲- افزایش شدت روند تولید فضاهای عمومی
- ۳- بیشینه کردن نقش سیاست گذاری و نظارتی سازمان مجری طرح و دخالت بیشتر مشارکت کنندگان در اجراء
- ۴- اولویت بندی اقدامات و هدفمند کردن تامین اراضی به منظور شتاب بخشیدن حداکثری به اجرای طرح
- ۵- متنوع ساختن روش های تامین منابع مالی
- ۶- تقویت حضور فعال بخش خصوصی در اجرای طرح
- ۷- کاهش تغییر سیاست ها و مدیریت ها و تمرکز تصمیم گیری جمعی
- ۸- تشویق و زمینه سازی برای اجرای طرح در حوزه دخالت غیر مستقیم
- ۹- بهبود وضعیت زیست محیطی و ایمنی در محدوده طرح
- ۱۰- برقراری ارتباط و اطلاع رسانی دقیق و درست به برنامه ریزان و ذینفعان
- ۱۱- نظارت و کنترل کیفیت اجرای طرح

پیامدها و اثرات مثبت اجرای طرح طبرسی

- ۱- فراهم نمودن و امکانات بیشتر جهت رفع نیازهای زائران و مجاوران حرم مطهر امام رضا (ع) و فراهم آوردن تسهیلات برای تشریف به حرم مطهر
- ۲- ایجاد فضا و سیمای شهری مطلوب و جذاب متناسب با ارزشها و نظام فضایی مجموعه حرم مطهر امام رضا (ع)
- ۳- گسترش صنعت گردشگری و افزایش درآمد های ارزی کشور با عنایت به حضور زائرین غیر ایرانی از اقصی نقاط جهان
- ۴- دگرگونی در ساختار اجتماعی محدوده با گرایش به رفتارهای مثبت متناسب با شرایط معنوی حرم مطهر
- ۵- رفع بیکاری و افزایش اشتغال به صورت مستقیم و غیر مستقیم
- ۶- معرفی و انتقال فرهنگ ملی و مذهبی با توسعه دید و تداوم حضور معنوی و فیزیکی مجموعه حرم و برقراری و ایجاد کانالهای ارتباطی بصری و عملکردی در مستحدثات

برنامه بلند مدت برای اجرای طرح

- در برنامه بلند مدت به طور کلی فعالیتهای زیر پیش بینی شده است:
- الف) اجرای خیابان های جدید (خیابان های شعاعی، خیابان های حلقوی، ره باغ ها)
 - ب) تعریض خیابان های اصلی موجود منتهی به حرم (خیابان های نواب صفوی، طبرسی، و شیرازی)
 - ج) اجرای تقاطع های غیر همسطح
 - د) احداث پارکینگها و فضای سبز متمرکز
 - ه) تعریض کوچه ها و معابر فرعی داخل بافت و تدارک کانال های انتقال انرژی
 - و) اجرای فضاهای شهری که سبب شکوفائی بافت همجوار با حرم مطهر رضوی خواهد شد.

سطوح مشارکت

- با توجه به نوع برنامه ریزی، زمینه سازی های اجتماعی و مدیریتی در شش سطح زیر تعریف می شود:
- ۱- مشارکت در تصمیم سازی

- ۲- مشارکت در تصمیم گیری
- ۳- مشارکت در سرمایه گذاری
- ۴- مشارکت در اجرا
- ۵- مشارکت در بهره برداری

مشخصات فنی و ضوابط طرح طبرسی

- ۱- تراکم موجود از ۱۲۰ درصد به حداقل ۲۴۲درصد و حداکثر به ۳۵۰ درصد افزایش می یابد.
- ۲- کاربری موجود مسکونی و اقامتی به کاربری تجاری و اقامتی تغییر می یابد. (کاربری اقامتی دست کم به ۳ برابر و کاربری تجاری به ۵ برابر افزایش می یابد.)
- ۳- اعیانی وضع موجود با کیفیت غیر فنی و بدون نظارت فنی و از مسافرخانه و هتل های مسکونی به مجتمع های تجاری و اقامتی و هتل آپارتمان و هتل ۲ و ۳ ستاره تغییر می یابد و سطح تجاری به ۵ برابر وضع موجود افزایش می یابد.
- ۴- فضای سبز از صفر متر مربع به حدود ۲ هکتار افزایش می یابد .
- ۵- معابر بسیار تنگ موجود به معابر حداقل ۸ متر مربع افزایش می یابد .
- ۶- پارکینگ عمومی که در حال حاضر در حد صفر می باشد و ارتقاء سطح آن به حداقل ۵۰۰ هکتار
- ۷- استفاده مختلط فضاهای اقامتی و تجاری در طرح
- ۸- پروژه ها به چند منطقه بزرگ تقسیم می شوند که عبارتند از: حاشیه طبرسی - حاشیه شارستان - پروژه های غیر مستقیم و پروژه های مفصل
- ۹- احداث واحدهای تجاری در زیر زمین تا ۸۰ درصد سطح اشغال بدون در نظر گرفتن تراکم طرح (افزایش در مقایسه با شرایط فعلی)
- ۱۰- سطوح خدماتی (معابر - پارکینگ - فضای سبز) به چندین برابر وضع موجود افزایش می یابد که موجب ارتقاء ارزش ساختمان های احداثی و جلب بیشتر زائرین و مشتریان خواهد شد .
- ۱۱- به لحاظ رعایت نکات فنی ایمنی ساختمان های احداثی با ساختمان های موجود قابل مقایسه نمی باشد و دسترسی به امکانات امدادی (آتش نشانی - آمبولانس) در حد ایده آل و استاندارد و تسهیل در تردد خودروهای شخصی
- ۱۲- ارزش یابی واحدهای احداثی در مجتمع های بزرگ قابل مقایسه با واحد های تجاری موجود در محدوده و حتی سایر مناطق مشهد مقدس نمی باشد .
- ۱۳- ارائه خدمات مورد نیاز به زائرین و مجاورین اعم از رفاهی - بهداشتی و خدماتی و فضای سبز در مجموعه های بزرگ احداثی فراهم می گردد.
- ۱۴- از آن جا که تجهیزات عمومی مانند آسانسور و پله برقی و ... به صورت یکپارچه در مجموعه های بزرگ احداثی دیده می شود لذا هزینه های این قبیل تجهیزات به صورت اختصاصی در واحدها را برای مالکین و صاحبان حقوق به شدت کاهش می دهد.
- ۱۵- کاهش بهای خدمات (حقوق شهرداری) به جهت تشویق مالکین و صاحبان حقوق به امر مشارکت
- ۱۶- حذف یکی از پارکینگ های عمومی و تبدیل آن به اقامتی، تجاری و در نتیجه ایجاد ارزش افزوده بسیار زیاد برای مالکین منطقه



مهندس احمد برات زاده
مدیر طرح

بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قوچان

موقعیت جغرافیایی شهرستان قوچان

در ابتدای حوضه های آبریز رودهای کشف رود، اترک و درونگر بین کوههای هزار مسجد در شمال و رشته های کوههای بینالود در جنوب واقع شده است.

در شمال به جمهوری ترکمنستان با ۲۸/۳۵ کیلومتر مرز مشترک و شهرستان درگز، از شرق به شهرستانهای درگز و چناران، از غرب به شهرستانهای فاروج و شیروان (استان خراسان شمالی) و از جنوب به شهرستانهای نیشابور، سبزوار و اسفراین محدود است.

بافت فرسوده شهر قوچان:

این شهر در مسیر یکی از گسل های قوی زلزله قرار دارد و در سالهای ۱۲۶۷، ۱۲۸۸، ۱۳۱۲ دستخوش زلزله های قوی قرار داشته که خسارات مالی و جانی فراوان بهمراه داشته است و از سال ۱۳۱۳ در محل فعلی نوسازی شده است.

مساحت این شهر حدود ۱۴۹۰ هکتار می باشد که حدود ۱۴۰ هکتار بافت فرسوده در چهار منطقه: پروین، نظرآباد، بهاگیر و ذبیحی شناسایی شده است.

دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده شهر قوچان:

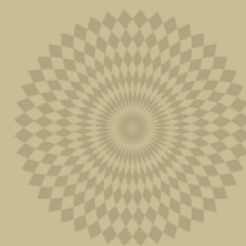
در راستای وظایف محوله از سوی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (وزارت مسکن و شهرسازی) به شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق مبنی بر بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری شهرهای استان خراسان رضوی، این شرکت پس از هماهنگی های لازم با فرمانداری، شهرداری و شورای اسلامی شهر قوچان، دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده قوچان را در مورخ ۸۸/۲/۱۵ در شهر قوچان تاسیس نمود.



اهم فعالیتها و پیگیری های دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده شهر قوچان:

- ۱- شناسایی و تصویب حدود ۱۴۰ هکتار بافت فرسوده شهر قوچان
 - ۲- پیگیری اختصاص ۲۳ میلیارد ریال تسهیلات به منظور بازسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قوچان
 - ۳- تصویب بازسازی و نوسازی ساختمان فعلی شهرداری از سوی شورای اسلامی و شهرداری قوچان بعنوان اولین پروژه تجاری، مسکونی و اداری
 - ۴- معرفی متقاضیان بازسازی و نوسازی محلات بافت فرسوده به مراجع قانونی جهت استفاده از تسهیلات
- در پایان با اطلاع مالکین و صاحبان حقوق در بافت فرسوده شهر قوچان می رساند جهت کسب اطلاع بیشتر به آدرس: قوچان، خیابان شهید مطهری، روبروی مدرسه راهنمایی دخترانه شاهد، دفتر عمران و نوسازی بافت فرسوده قوچان مراجعه نمایند.

تلفن: ۰۵۸۱-۲۲۴۰۷۱۸



معرفی و ویژگی‌های پایگاه‌های اینترنتی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و شرکت‌های تابعه

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
www.maskanshargh.com

- ◆ معرفی طرح‌ها و پروژه‌های شرکت
- ◆ فرصت‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت
- ◆ معرفی محدوده بافت فرسوده شهرهای استان خراسان رضوی
- ◆ نحوه دریافت تسهیلات و یارانه ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری



شرکت سرمایه‌گذاری و عمران سارا و پروژه ایمان
www.sarainv.com

- ◆ بازدید زنده از عملیات اجرایی
- ◆ دانلود فیلم آخرین وضعیت پروژه
- ◆ گالری تصاویر
- ◆ پیشرفت عملیات اجرایی
- ◆ اخبار شرکت



شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد
www.majdproject.com

- ◆ گزارش تصویری از آخرین وضعیت پروژه‌ها
- ◆ پخش زنده عملیات اجرایی
- ◆ آخرین اخبار
- ◆ عضویت در خبرنامه



شرکت افق سهام شرق
www.ofoghsaham.com

- ◆ آخرین قیمت معامله شده سهام پروژه‌ها
- ◆ پاسخگویی به سوالات سهامداران
- ◆ آخرین اخبار مسکن و سهام
- ◆ دسترسی به قوانین، اساسنامه‌ها و آئین‌نامه‌ها
- ◆ دسترسی به سایت‌های دولتی و سایر سایت‌های مورد نیاز



دفتر فروش
www.sharghsales.com

- ◆ معرفی پروژه‌های سارا و مجد
- ◆ معرفی پروژه‌های در حال فروش
- ◆ دسترسی به فرصت‌های سرمایه‌گذاری (واحدهای عرضه شده برای فروش)
- ◆ مساحت و قیمت واحدهای عرضه شده برای فروش

فرصتی استثنائی برای خانه دار شدن (شیوه مشارکت واحدی)



در طرح عظیم مجد

مجری طرح

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق : بر اساس مصوبه شماره ۳۲۷۶ الف ۲۱۲۴۶ هـ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران که اجازه ایجاد شرکت‌های منطقه‌ای را به سازمان عمران و بهسازی شهری (وزارت مسکن و شهرسازی) داده است تشکیل و مدیریت بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهرهای استان خراسان رضوی را عهده‌دار می‌باشد .

ویژگی‌های ممتاز پروژه

- نیش بلوار ۳۵ متری جدیدی الاحداث
- در مجموعه‌ای استثنائی، با طراحی شهری و معماری ویژه با سیستم‌های هوشمند، بهینه‌سازی مصرف انرژی و مقاوم در برابر زلزله
- دسترسی مستقیم و سریع به حرم مطهر با فاصله ۳ کیلومتر
- دارای آسانسور، پارکینگ و انباری اختصاصی
- مساحت واحدهای مسکونی بین ۵۲ تا ۱۰۰ متر مربع و تماماً در طبقات ۳ تا ۱۲
- واحدهای مسکونی از یکسودگی ۵۰ الی ۱۰۰ درصد عوارض صدور پروانه برخوردار خواهند شد .
- کلیه زیرساخت‌های شهری از قبیل: آب، فاضلاب، برق، گاز و تلفن در محل اجرای پروژه‌ها موجود و امتیازات قبلی بدون اخذ هزینه به واحدهای احداثی منتقل می‌شود .
- جهت احداث واحدهای مسکونی تسهیلات بدون سپرده به همراه یارانه جهت کاهش سود بانکی در دوران ساخت و بهره‌برداری پرداخت خواهد شد .

نحوه ثبت نام

- ۱- واریز مبلغ ۱۰ میلیون ریال به حساب جاری سپهر به شماره ۰۱۰۰۸۳۰۵۰۳۰۰۵ به نام شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد نزد بانک صادرات قابل پرداخت در کلیه شعب
- ۲- تکمیل فرم تقاضای مشارکت
- ۳- با توجه به محدودیت تعداد واحدها اولویت بر اساس تاریخ واریز وجه و تکمیل فرم ثبت نام می‌باشد .
- ۴- سهامداران طرح مجد دارای اولویت ویژه بوده و می‌توانند ۵۰ درصد مبلغ فوق و ۳۰ درصد کلیه پرداخت‌های بعدی را از سهام طرح مجد واگذار نمایند .



شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

جهت کسب اطلاعات بیشتر و تکمیل فرم به آدرس مشهد- بلوار شهید قرنی - بین قرنی ۲۳ و ۲۵
دفتر فروش شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق مراجعه نمایید . - تلفن : ۰۵۱۱-۷۲۷۱۵۳۰