



مجید

روز

امروز

دیروز

فردا !!!

2010/09/21



تهیه شده در شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق / تابستان ۹۳

صلى الله عليه وسلم

فهرست مطالب:

- معرفی شرکت از ۴ الی ۹
- قرارداد سه جانبه از ۱۰ الی ۱۸
- تصاویر وضعیت اولیه محدوده طرح مجد از ۱۹ الی ۲۵
- مصوبه کمیسیون ماده پنج از ۲۶ الی ۳۶
- تامین کنندگان پروژه مجد از ۳۷ الی ۴۷
- آغاز ادعاها پس از شکل گیری پروژه از ۴۸ الی ۶۷
- پیشنهادات شرکت به شهرداری مشهد در سال ۸۸ از ۶۸ الی ۷۵
- متمم قرارداد از ۷۶ الی ۸۵
- انتشار اوراق مشارکت پروژه مجد توسط شهرداری و الحاقیه قرارداد در خصوص احداث پارکینگ زیرسطحی مجد از ۸۶ الی ۸۹
- انجام تعهدات شرکت از ۹۰ تا ۱۰۴
- پاسخ پیشنهادات سازمان بازرسی به شهرداری در خصوص طرح مجد از ۱۰۵ الی ۱۵۲
- کلام آخر ۱۵۳



در کشور ما:

هر سال یک زلزله بزرگ

هر ده سال یک زلزله بالای ۷ ریشتر اتفاق می افتد
متاسفانه:

با یک درصد جمعیت دنیا

ولی ۶٪ تلفات جهانی زلزله متعلق به ماست.

و این فاجعه ای بزرگ است

تدابیر نظام برای مقابله با پیامدهای زلزله :

- ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه کشور:
الزام دولت به بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده ظرف ۱۰ سال
- ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه کشور:
موظف بودن وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها به احیا و بازسازی حداقل ۱۰٪ از بافتهای فرسوده شهری در طول برنامه با تامین تسهیلات و بودجه مورد نیاز در بودجه عمومی
- ماده ۶ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی:
جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان از طریق اطلاع رسانی و اعمال ۱۵٪ تشویقی
- اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران:
الزام انجام فعالیتهای شرکت مانند خرید، فروش، تجمیع، تفکیک، احداث از طریق شرکتهای زیر مجموعه
- تشکیل شرکتهای عمران و مسکن سازان برای بسترسازی جلب مشارکت مردم در نوسازی بافتهای فرسوده شهری

معرفی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق کارگزار شرکت مادر تخصصی
عمران و بهسازی شهری ایران بر اساس مصوبه شماره ۳۲۷۶ الف ۲۱۲۴۶
مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت محترم دولت جمهوری اسلامی ایران ،
بمنظور تسریع در نوسازی بافتهای فرسوده شهری شرق کشور
تشکیل و به شماره ۲۰۲۳۰ در تاریخ ۱۳۸۲/۹/۱۷ به ثبت رسیده است.

موضوع فعالیت :

○ تهیه طرح بهسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهری

○ مدیریت و اجرای عملیات خرید اراضی ، تجمیع و تفکیک و آماده سازی و ساخت ساز

○ مدیریت تهیه طرح و اجرای پروژه های عمران شهری

○ مشارکت ، تجهیز منابع مالی و سرمایه گذاری در داخل و خارج از کشور

○ خرید و فروش سهام اوراق بهادار و سرمایه گذاری در سایر شرکتهای

○ صدور خدمات فنی و مهندسی در بخش ساختمان و مسکن و شهرسازی

(کلیه فعالیتهای این شرکت در حوزه نوسازی

بافت فرسوده شهری است)

سهامداران :

تاریخ تاسیس : ۱۳۸۲/۹/۱۷ سرمایه اولیه : ۳۰۰۰ میلیون ریال

درصد سهام	تعداد سهم	سهامداران
۳۰٪	۹۰۰٫۰۰۰	شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی)
۲۵٪	۷۵۰٫۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
۲۵٪	۷۵۰٫۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان ایران (سهامی عام)
۱۰٪	۳۰۰٫۰۰۰	شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
۱۰٪	۳۰۰٫۰۰۰	شرکت مشاوره و اجرای مشارکت سازه های مقاوم میهن (سهامی عام)
۱۰۰٪	۳٫۰۰۰٫۰۰۰	جمع

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق **کارگزار شرکت
مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران در استان
خراسان رضوی (با استثناء محدوده شهرداری ثامن) می
باشد .**

**در شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق ، مدیرعامل (نوروزی) و
اعضای هیات مدیره و مدیران دیگر شرکت هیچ سهمی از شرکت و
شرکتهای زیر مجموعه (سارا، مجد) ندارند .**

قرارداد مدیریت و مشارکت فی مابین

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (وزارت مسکن و شهرسازی) و شهرداری مشهد

۸۳/۵/۶

تاریخ: ۸۳/۵/۶
شماره: ۸۳/۶۹۹

«بسمه تعالی»

قرارداد مدیریت و مشارکت

بنا تأییدات الهی باسیستانه منصوبه مورخ ۱۳۸۳/۱/۱۷ کمیسیون مشارکتهای اقتصادی شهرداری
مشهد این قرارداد فی مابین شهرداری مشهد به نمایندگی آقای مهندس سیدهاشم بنی هاشمی که من بعد
شهرداری نامیده میشود و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (کارگزار سازمان
عمران و بهسازی شهری) به نمایندگی آقایان احمد نوروزی رحلی علی نژاد که من بعد مجری نامیده
می شود با تعهد حقیقت و پشتیبانی از سوی سازمان عمران و بهسازی شهری که من بعد سازمان
نامیده می شود بشرح ذیل منعقد میگردد :

ماده یک (موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مدیریت و مشارکت در بازسازی بافتهای فرسوده محدوده
میدشمالی (حد قاصد بلوار شهید قرنی تا خیابان عامل) در شهر مشهد به مساحت حدود ۶۰/۰۰۰
متر مربع شامل تهیه طرح بهسازی (تفضیلی ویژه) و مدیریت نوسازی و یا بهسازی باقت منطبق با
اهداف و سیاستهای برنامه نوسازی و محدوده تعیین شده پیوست که به امضاء طرفین رسیده است .

ماده دو (آورده طرفین :

۲-۱ آورده شهرداری :

۲-۱-۱ عوارض صدور پروانه ساختمانی

۲-۱-۲ حق و حقوقات قانونی ناشی از تراکم مازاد در طرح مصوب جدید نسبت به طرح قدیم

۲-۲ آورده مجری :

۲-۲-۱ مدیریت و تهیه طرح شامل امور طراحی ، اجرای محابر ، اجرای پروژه ، نظارت بر حسن انجام
کار

۲-۲-۲ مدیریت اطلاع رسانی و جلب مشارکت

۲-۲-۳ تشکیل و هدایت نهادهای مشارکتی مانند سهامدار پروژه و ...

۲-۲-۴ مدیریت تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای طرح

۲-۲-۵ تأمین ۵۰٪ هزینه تهیه طرح تفصیلی ویژه و همچنین هزینه امداد بنا در تراکم مازاد بر سهم
مجری و مالکین

ماده سه) تعهدات طرفین :

۳-۱) تعهدات شهرداری :

۳-۱-۱) تفویض اختیارات قانونی کامل در چارچوب طرح مصوب از جمله نقل و انتقال - جمعیت و یا مشارکت در پروژه‌ها به نمایندگی شهرداری .

توضیح: صدور پروانه در چارچوب طرح مصوب بر اساس درخواست مجری ظرف حداکثر سه روز توسط شهرداری منطبق‌بندون دریافت هیچگونه وجه انجام و شرکت همزمان مجاز به شروع فعالیت بوده و در خصوص بنای احداثی در صورت تاخیر شهرداری در صدور پروانه ، مشمول هیچگونه جریمه‌ای نخواهد بود .

۳-۱-۲) همکاری با مجری در امر تصویب طرح تفصیلی ویژه در مراجع قانونی

۳-۱-۳) همکاری در تمکک قانونی اراضی واقع در طرح حسب ضرورت .

۳-۱-۴) صدور پایانکار باستناد تأییدیه صادره از سوی مجری .

۳-۱-۵) هماهنگی و معرفی به مراجع قانونی (کمیسیون ماده ۵ ، دستگاههای خدماتی ، بانکها ، شوراهای اسلامی و ...) حسب درخواست مجری

۳-۱-۶) پس از تدقیق محدوده طرح ، ظرف حداکثر یک ماه ، تراکم و کاربری املاک واقع در طرح بر اساس طرح تفصیلی فعلی توسط شهرداری منطقه برآورد و مبنای قرارداد خواهد بود .

۳-۱-۷) معرفی نماینده تام‌الاختیار برای اعمال نظارت عالی بر روند اجرا قرارداد

۳-۱-۸) انتقال اسناد معاینه موجود با توجه به طرح مصوب بنام اشخاصی که مجری معرفی می‌نماید .

۳-۲) تعهدات مجری و سازمان :

۳-۲-۱) تعهدات مجری :

۱- تهیه و بنا تکمیل طرح بهسازاری (تفصیلی ویژه) در چارچوب اهداف و سیاستهای مصوب و پیگیری تا تصویب در مراجع قانونی حسب ضرورت با همکاری شهرداری

۲- مدیریت املاک محدوده طرح به منظور اجراء طرح مصوب از طریق جلب مشارکت مالکین و یا خرید املاک برای آزادسازی معابر .

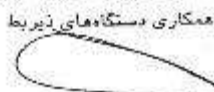
۳- تأمین منابع مالی از طریق جلب مشارکت مالکین ، سرمایه‌گذاران ، تسهیلات بانکی و ... به منظور تحقق طرح با حمایت و پشتیبانی سازمان عمران و بهسازی شهری

۴- امداد معابر محدوده طرح با مشخصات فنی مشابه بلوار شوید کریمی

۵- انتقال اسناد معابر و فضاهای عمومی به نام شهرداری

۶- نظارت عالی بر فرآیند ساخت و مسازها و همچنین صدور گواهی به منظور اخذ پایان کار از شهرداری جهت سازندگان بنا و ...

۷- پیگیری تأمین منابع جهت خرید و بازسازی ابنیه باارزش و بهره‌برداری بهینه با هماهنگی و همکاری دستگاههای ذیربط



۸- تأمین منابع مالی جهت احداث بنا تراکم مزاد بر سهم مالکین و مجری (۱/۵ برابر وضع موجود)

۹- تأمین ۵۰٪ هزینه تهیه طرح بهسازاری (تفصیلی ویژه)

۱۰- پاسخگویی به کلیه دعوای اشخاص حقوقی و حقوقی در خصوص عملکرد شرکت در رابطه با اجرای مفاد این قرارداد

توضیح: مالکین ، مجری و شهرداری به نسبت سهم تراکم در مالکیت نیز سهیم خواهند بود .

۳-۲-۲) تعهدات سازمان عمران و بهسازی شهری

۱- تبیین و ابلاغ سیاستهای کلان ، راهبردها و اهداف برنامه نوسازی و بهسازی به مجری

۲- حمایت تخصصی ، قانونی و معنوی از تهیه تا تصویب و اجراء طرح

۳- پشتیبانی در تأمین منابع مالی (اعتبار ، تسهیلات) با استفاده از جایگاه قانونی

۴- مشارکت در تمکک و احداث بنا از طریق منابع در اختیار سازمان در حد امکان

۵- تأمین ۵۰٪ هزینه تهیه طرح (بهسازاری تفصیلی ویژه)

توضیح: مجری به عنوان کارگزار سازمان پاسخگویی تمامی تعهدات سازمان در قبضال شهرداری خواهد بود .

ماده چهار) سهم طرفین :

۳-۱) سهم شهرداری :

۱-۱-۴) عرصه افزایش یافته در معابر بدون پرداخت وجه .

۱-۱-۲) معابر اجراء شده

۱-۱-۳) اراضی فضاهای خدماتی در طرح بدون احداث (بصورت رایگان)

۱-۱-۴) ۳۰٪ از بناهای تجاری و ۲۰٪ از بناهای مسکونی احداثی بابت عوارض و تراکم مزاد بر سهم پیش‌بینی شده برای مالکین و مجری (موضوع بند ۱-۲-۴) بدون پرداخت وجه

۱-۲) سهم مجری و سازمان :

۱-۲-۱) سهم مجری :

۱- معادل ۱/۵ برابر تراکم با کاربری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی فعلی به عنوان معوض املاک ، امتیازات تسویقی جهت جلب مشارکت مالکین ، تمکک فضاهای خدماتی و حوالزخمه تعهدات بند ۲-۲

۲- کلیه حقوق قانونی شهرداری (تراکم مزاد و عوارض ، تغییر کاربری) بناهای احداثی

۳- معادل ۷۰٪ بنای تجاری و ۹۰٪ بنای مسکونی احداثی در تراکم مزاد بر ۱/۵ برابر تراکم موضوع بند ۱ فوق‌الذکر

توضیح: ۱- کلیه حقوق شهرداری بابت ساخت و مساز اعم از عوارض ، مزاد تراکم ، معابر موجود و غیره در محاسبات و تعیین سهم طرفین لحاظ شده است و شهرداری هیچگونه ادعایی نخواهد داشت

توضیح: ۲- مجری تحت هیچ عنوان مجاز به احداث واحدهای تجاری خطی (حاشیه‌ای و فاقد پارکینگ) نمی‌باشد



بخصوصاً ۳ جداول عوارض مورد عمل از شهروندان نباید پیش از عوارض دریافتی موارد مشابه در شهرداری باشد.

توضیح ۴: در صورت تغییر کاربری هر مترمربع عرصه تجاری جدید برابر با ۲ مترمربع عرصه مسکونی قدیم و هر مترمربع اقامتی برابر ۱/۲ مترمربع مسکونی قدیم محاسبه خواهد شد.

۲-۲-۳) سهم سازمان

۱-) تحولات اقداری نامتوسازی و بهسازی باقی‌مانده‌های فرسوده با سرعت بیشتر و سرمایه کمتر

۲-) بهره‌مندی از امتیازات تشویقی مشابه مالکین در صورت خرید املاک

۳-) بهره‌مندی از ارزش‌های افزوده بر اثر اجراء طرح و احداث بنا در اراضی خریداری شده توسط سازمان

ماده پنج) زمانبندی

مدت قرارداد با لحاظ همزمانی‌ها حداکثر در ۲۸ ماه به شرح ذیل می‌باشد:

- ۱-۵) تهیه طرح ۱۲ ماه
- ۲-۵) جلب مشارکت مالکین و یا خرید املاک برای اجراء طرح و آزادسازی ۲۴ ماه
- ۳-۵) احداث خدماتی ۱۸ ماه
- ۴-۵) احداث بنا در تراکم سهم شهرداری ۳۶ ماه
- ۵-۵) انتقال اسناد عرصه فضاهای خدماتی همزمان با تکمیل و نقل و انتقال املاک صورت خواهد گرفت.

توضیح ۱: احداث بناها توسط سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و مالکین و... با توجه به اعمال سیاستهای تشویقی، تابع ضوابط و مقررات و زمانبندی صدور پروانه ساختمانی خواهد بود.

ماده شش: جرائم تأخیرات و پاداش سرعت عمل

۱-۶) در صورت تأخیر غیر مجاز از سوی مجری در آزادسازی فضاهای خدماتی و احداث معابر، روزانه معادل ۱۲۰۰۰ (یک دو هزارم) حق‌الزحمه به نسبت کار باقیمانده، جریمه تعلق گرفته که حداکثر تا سقف ۱۰٪ حق‌الزحمه مربوطه خواهد بود.

توضیح: مدت تأخیر قرارداد حداکثر ۱۸ ماه و پس از آن شهرداری مجاز به فسخ قرارداد حاضر خواهد بود.

۲-۶) مجری سه‌زای هر روز تسریع در اتمام کار معادل ۱۲۰۰۰ (یک دو هزارم) حق‌الزحمه از شهرداری پاداش دریافت خواهد نمود.

۳) ذکر است با توجه به امتیازات تشویقی برای مالکین و تراکم معیوش عرصه در مسیر حق‌الزحمه مجری در محاسبه پاداش و جرائم معادل ۱۰٪ تراکم کل عرصه مورد بازسازی مطابق طرح مصوب منظور خواهد شد.

۲-۶) در صورت تأخیر غیر مجاز شهرداری در صدور مجوزهای قانونی و ایجاد خسارت به شرکت چیران خسارت وارده به شرکت به عهده شهرداری خواهد بود.

۳-۶) در صورت بروز حوادث قهری تأخیر حاصله مجاز تلقی به مدت قرارداد افزوده خواهد شد.

۴-۶) در صورت فسخ قرارداد قبل از اتمام کار به هر دلیل، کلیه اسباب اجرائی به شهرداری تحویل و توسط کمیته حکمیت موضوع رسیدگی و تسویه حساب فی‌مابین انجام می‌پذیرد.

توضیح: غیر مجاز بودن تأخیر باید به تأیید کمیته حکمیت مرکب از نمایندگان طرفین و کارشناس مرضی‌الطرفین برسد.

ماده هفت) سایر شرایط:

۱-۷) با توجه به پتانسیل‌های مورد نیاز برای اجراء طرح که مستلزم افزایش تراکم و یا تغییر کاربری می‌باشد در صورت عدم تسویب حفاظ‌های مورد نیاز در مراجع مربوطه این قرارداد لغو و شهرداری تعهدی در قبال هزینه‌های انجام شده نخواهد داشت.

۲-۷) در صورت بروز هرگونه اختلاف موضوع از طریق کمیته حکمیت بررسی و حل و فصل شده و در صورت عدم توافق به مراجع قانونی ارجاع خواهد شد.

بن قرارداد در ۲ ماده و ۹ تبصره و در پنج نسخه در تاریخ ۱۰/۵/۸۳ به امضای طرفین رسید و مفاد آن لازم‌الاجراء و نسخه‌های آن حکم ولید دارد.

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه

شرق

به نمایندگی:

۱- احمد نوروزی مدیر عامل شرکت

۲- علی علی‌نژاد عضو هیات مدیره

حامی انجمن عمران و

بهسازی شهری

به نمایندگی:

منوچهر خواجه‌دلونی

شهردار مشهد
به نمایندگی سید محمد شمس
بنی‌هاشمی

منوچهر خواجه‌دلونی

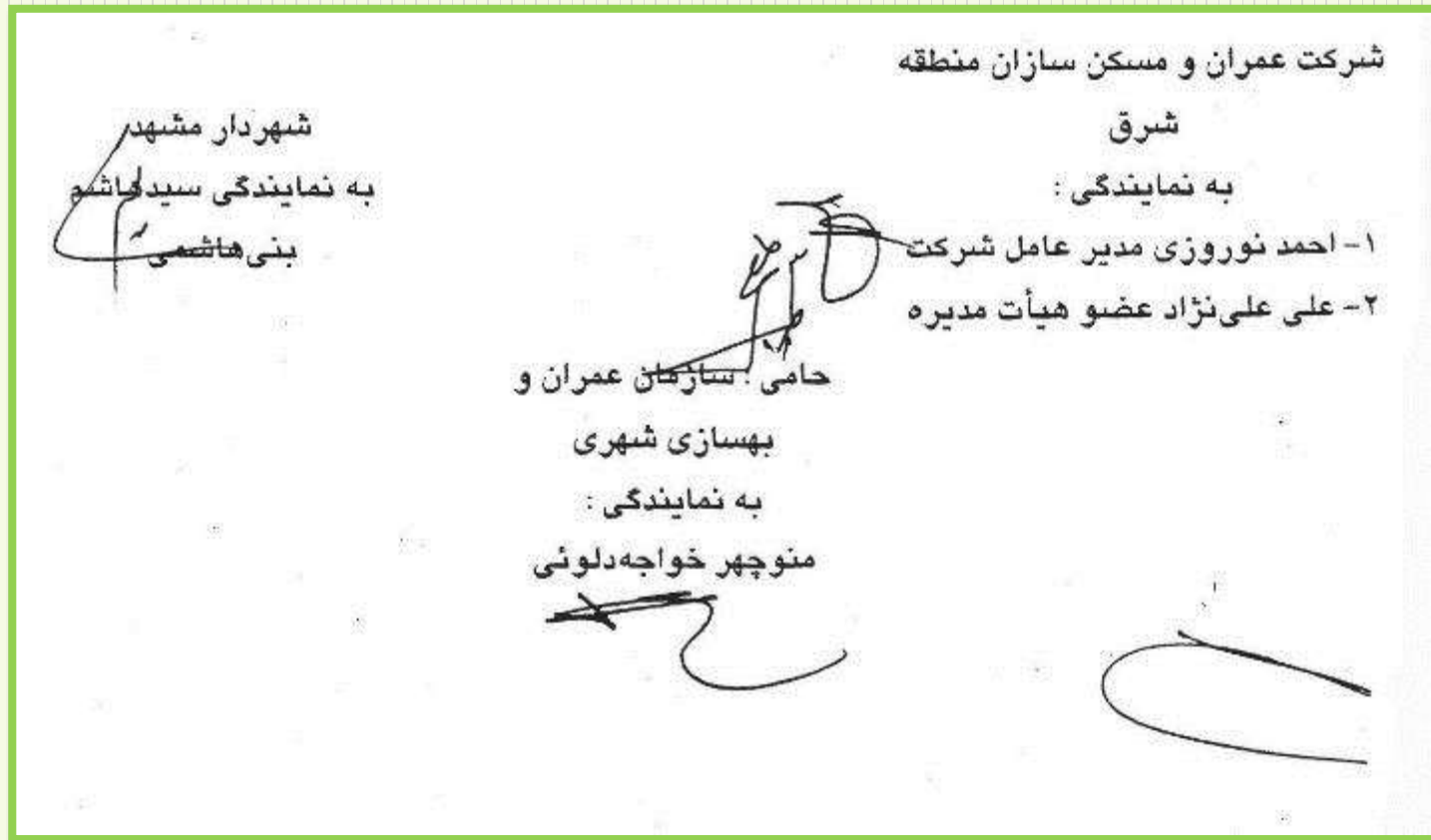
منوچهر خواجه‌دلونی

منوچهر خواجه‌دلونی

منوچهر خواجه‌دلونی

طرف های قرارداد :

- سازمان عمران و بهسازی شهری ایران (وزارت راه و شهرسازی)
- شهرداری مشهد
- شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (کارگزار شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران)



اهداف اصلی قرارداد

- ۱- ارائه الگویی کشوری برای ساماندهی مشارکت مالکین و سایرین در نوسازی بافت های فرسوده به منظور تسریع در نوسازی بافت های فرسوده شهری
- ۲- رعایت عدالت در بهره مندی از ارزش های افزوده در طرحهای نوسازی بافت برای همه دست اندرکاران با اولویت مالکین بافت فرسوده
- ۳- ایجاد فرصت سرمایه گذاری در زمین و مستغلات برای سرمایه های خرد
- ۴- حل مشکل تأمین منابع در طرحهای نوسازی بافت های فرسوده شهری
- ۵- مقاوم سازی بافت فرسوده و کاهش خسارات جانی و مالی زلزله
- ۶- هدایت سرمایه ها به سوی توسعه و عمران اصولی شهرها با سودآوری عالی و جلوگیری از خرید و تخریب املاک کشاورزی

بند ۶-۱-۳ قرارداد (مورخ ۸۳/۵/۶)

پس از تدقیق محدوده طرح ، ظرف حداکثر یک ماه ، تراکم و کاربری املاک واقع در طرح بر اساس طرح تفصیلی فعلی توسط شهرداری منطقه برآورد و مبنای قرارداد خواهد بود.

بر آورد تراکم و کاربری بر اساس طرح تفصیلی خازنی (طرح قدیم)

(باستناد صورتجلسه ۸۳/۴/۱۱ شهرداری و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و معاونت معماری و شهرسازی)

امضاء کنندگان:

- شهردار منطقه ۲ مشهد
- نماینده معاونت معماری و شهرسازی شهرداری مشهد
- مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

بلوک	مساحت	کاربری	تراکم	زیربنای قابل ساخت
۱	۱۴۴۸۳	تجارت شهری	۵۰۰	۷۲۴۱۵
۲	۱۶۸۰	تجارت شهری	۵۰۰	۸۴۰۰
۳	۳۲۵۸	تجارت شهری	۵۰۰	۱۶۲۹۰
۴	۳۳۲۵	تجارت شهری	۵۰۰	۱۶۶۲۵
۵	۳۶۲۰	اداری دولتی	---	---
۶	۵۲۳۳	تجارت شهری	۵۰۰	۲۶۱۶۵
۷	۴۱۱۷	تجارت شهری	۵۰۰	۲۰۵۸۵
۸	۳۰۶۸	تجارت شهری	۵۰۰	۱۵۳۴۰
۹	۴۲۹۰	تجارت شهری	۵۰۰	۲۱۴۵۰
۱۰	۱۸۵۲	مسکونی	۲۴۰	۴۴۴۴.۸
۱۱	۶۰۶۱	مسکونی	۲۴۰	۱۴۵۴۶.۴
۱۲	۲۱۲۲	مسکونی	۲۴۰	۵۰۹۲.۸
۱۳	۶۸۹۲	مسکونی	۲۴۰	۱۶۵۴۰.۸
۱۴	۱۴۹۵	مسکونی	۲۴۰	۳۵۸۸
در مسیر	۱۱۳۹۱	مسکونی	۱۲۰	---
جمع	۷۲۸۹۷			۲۴۱۵۳۲.۸



مبنای محاسبه حقوق طرفین در قرارداد

بند ۱-۲-۴ قرارداد

سهام مجری :

- معادل **۱.۵ برابر** تراکم با کاربری پیش بینی شده در **طرح تفصیلی فعلی** به عنوان معوض املاک ، امتیازات تشویقی جهت جلب مشارکت مالکین ، تملک فضاهای خدماتی و حق الزحمه تعهدات بند ۲-۳

بند ۱-۴ قرارداد

سهام شهرداری :

- **۳۰٪** از بناهای تجاری و **۲۰٪** از بناهای مسکونی احداثی بابت عوارض و تراکم **مازاد بر سهم پیش بینی شده برای مالکین و مجری** (موضوع بند ۱-۲-۴) بدون پرداخت وجه

• عرصه افزایش یافته در معابر بدون پرداخت وجه

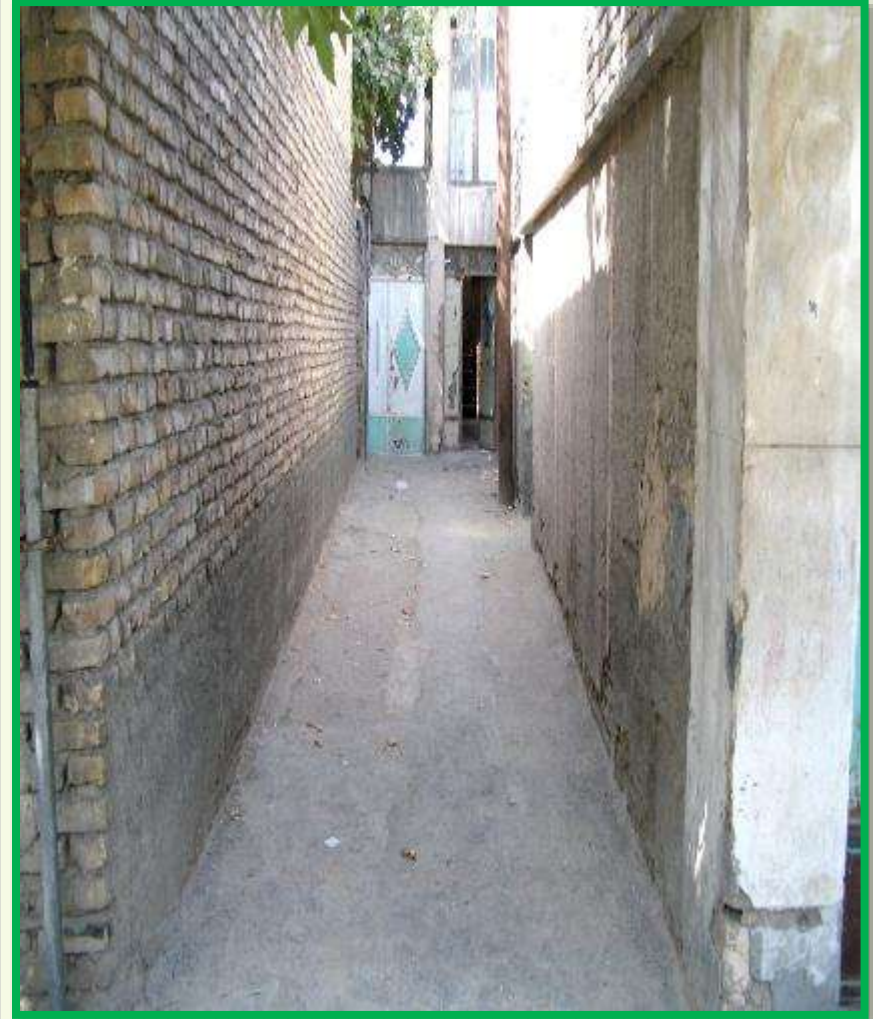
• معابر اجرا شده

• اراضی فضاهای خدماتی در طرح بدون احداث (بصورت رایگان)

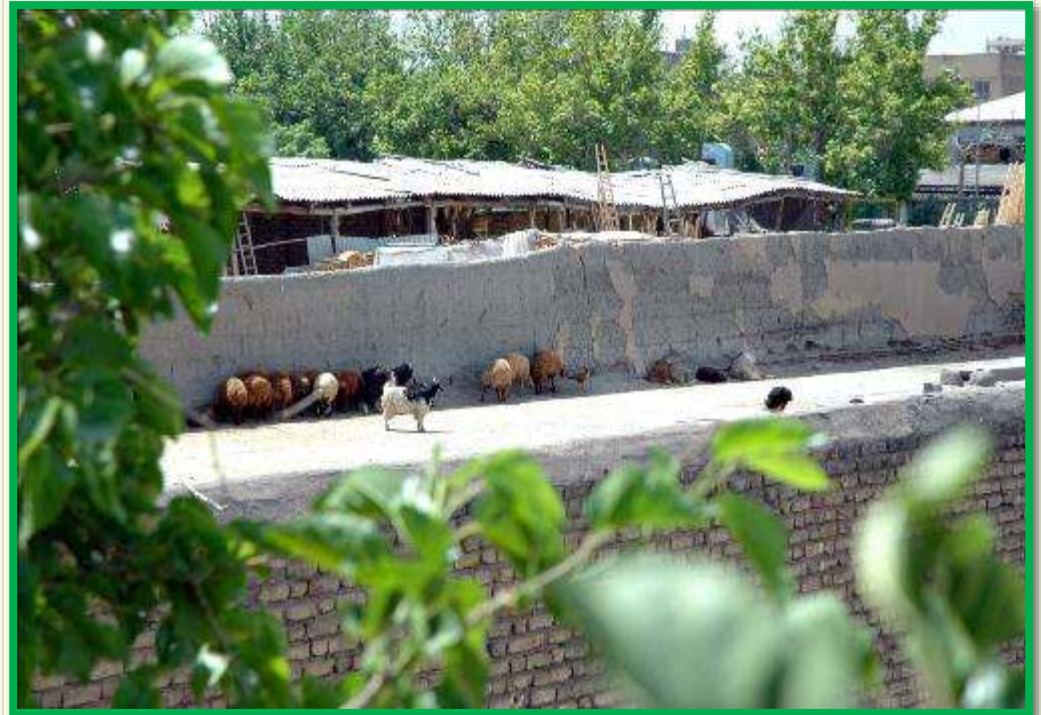
در ۱.۵ برابر تراکم پیش بینی شده علاوه بر حقوق مالکین طبق معمول ،
حق الزحمه مجری و امتیاز برای مشارکت کنندگان
نیز لحاظ شده است .

این قرارداد با توجه به شرایط و مقتضیات زمان تنظیم قرارداد که تحقق
موضوع محال بنظر میرسید و ریسک بالایی داشت منعقد گردیده و شرایط
مندرج در آن ورود سرمایه گذار و مشارکت مالکین را باعث شده است و در
صورت تغییر آن شرایط، سهامداران و سرمایه گذاران و مالکین ورود پیدا
نمیکردند.

وضعیت اولیه محدوده طرح مجد



وضعیت اولیه محدوده طرح مجد



وضعیت اولیه محدوده طرح مجد



وضعیت اولیه محدوده طرح مجد



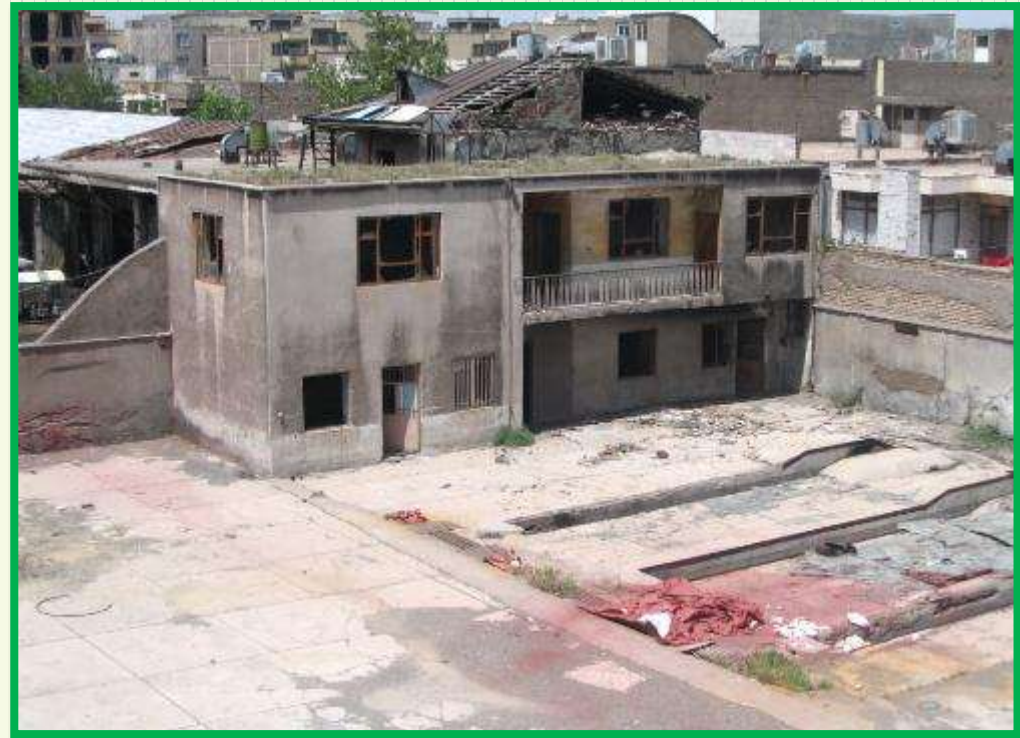
وضعیت اولیه محدوده طرح مجد



وضعیت اولیه محدوده طرح مجد



وضعیت اولیه محدوده طرح مجد



عقد قرارداد

با مهندسین مشاور توان و مهندسین مشاور صفا منش جهت طراحی فاز یک پروژه

به مبلغ ۵،۵۶۶،۶۰۸،۰۰۰ ریال

مورخ ۸۳/۱۰/۱

**(پذیرش هزینه هنگفت برای ارائه طرحی
ویژه توسط دو مشاور شاخص کشوری)**

«بسمه تعالی»

متمم قرارداد شماره ۸۳/۱۸۲۲ مورخ ۸۳/۱۰/۱ پروژه مجد مشهد

به استناد بند ۱-۳ از ماده ۲ شرایط خصوصی قرارداد فوق الذکر (پیوست شماره ۵) این متمم قرارداد به شرح ذیل تنظیم و طرفین با امضاء آن متعهد به انجام مفاد آن می باشد.

۱- باتوجه به افزایش سطح محدوده زمین مورد قرارداد و با توجه به تراکم مصوب کمیسیون ماده پنج و در نتیجه تغییر متراژ زیربنای ناخالص از ۲۰۰۰۰۰ مترمربع به ۴۰۰۰۰۰ مترمربع شامل (۲۵۰۰۰۰ مترمربع عملکرد احداث و ۱۵۰۰۰۰ مترمربع فضاهای خدماتی و پشتیبانی) کارفرما موافقت می نماید که حق الزحمه طرح از مبلغ ۲۰۰۰۰۰۰ ریال به ۴۰۰۰۰۰۰ ریال به ۸۰۰۰۰۰۰ ریال (هشت میلیارد و پانصد و شصت و شش میلیون و ششصد و هشتاد و هزار) ریال افزایش می یابد.

۲- مهندس مشاور متعهد است مطالعات و نیازهای طرح را بر اساس شرایط فوق الذکر مورد مطالعه و بررسی مجدد قرار دهد.

۳- زمانهای پرداخت اقساط حق الزحمه و ارقام آن بر اساس این متمم تعدیل می گردد.

۴- پیش پرداخت متناسب با افزایش حق الزحمه تعدیل و حداقلاً طی مدت یک ماه پس از امضاء متمم قرارداد به مهندس مشاور پرداخت خواهد شد.

۵- مدت انجام خدمات باتوجه به تغییر شرایط محتملی طرح و نیز افزایش سطح زیربنا از زمان امضاء این متمم طی سه مرحله به شرح زیر می باشد:

الف: تهیه طرح کلیات طراحی شهری ۱/۵ ماه پس از ابلاغ متمم قرارداد

ب: تحویل نقشه های مرحله اول پروژه هایی که در اولویت اول به کارفرما تحویل خواهد شد ۲/۵ ماه پس از امضاء متمم قرارداد

ج: تحویل باقیمانده پروژه ها و ماکت ۵ ماه پس از امضاء متمم قرارداد

۶- مهندس مشاور بابت دوباره کاری انجام شده تا این مرحله از طرح، ادعای دریافت حق الزحمه نخواهد داشت.

۷- قرارداد اصلی این طرح که به شماره ۸۳/۱۸۲۲ مورخ ۸۳/۱۰/۱ ثبت گردیده و طی نامه شماره ۸۳/۱۸۲۶ مورخ ۸۳/۱۰/۱۶ به این مشاورین ابلاغ گردیده است، جزء لاینفک این متمم قرارداد می باشد.

مهندس مشاور

مهندسین مشاور صفامنش و همکاران

مهندسین مشاور توان

کارفرما

شرکت عمران و مسکن سازان شرقی

احمد نوروزی



تصویب طراحی شهری طرح مجد در کمیسیون ماده ۵

طرح تفصیلی مصوب پروژه مجد



طبقه سوم



طبقه اول و دوم



زیرزمین اول



زیرزمین دوم و سوم



طبقهات سیزدهم تا بیست و دوم



طبقهات نهم تا دوازدهم



طبقهات پنجم تا هشتم



طبقه چهارم



طرح فوق در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۲۱ کمیسیون ماده ۵ به تصویب نهایی رسیده است

رئیس سازمان شهرسازی و معماری
رئیس سازمان شهرداری و تفریح و ورزش
رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی
رئیس سازمان آبرسانی و فاضلاب
رئیس سازمان حمل و نقل و ترافیک
رئیس سازمان خدمات شهری
رئیس سازمان فضای سبز و بوم‌نگاری
رئیس سازمان اسکان شهروندان
رئیس سازمان ترافیک و حمل و نقل
رئیس سازمان خدمات شهری
رئیس سازمان فضای سبز و بوم‌نگاری
رئیس سازمان اسکان شهروندان

واضحات نقشه

[Yellow]	مسکونی
[Red]	تجاری
[Blue]	بخاری باغری
[Green]	سبز نیمه خصوصی
[Light Green]	سبز عمومی
[Orange]	خدمات پشتیبان

موازن شده

کاربری در طبقات

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق کشور
محدوده مجلد

کارفرما
شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق کشور
کارگزار سازمان عمران و بهسازی شهری

مشاور
مهندسین مشاور صفامنش و همکاران
مهندسین مشاور توان

تصویب طراحی شهری مجد در کمیسیون ماده ۵

رئیس سازمان مسکن و شهرسازی
مهندس سعیدی درخششی

رئیس شورای شهر
دکتر درزی

رئیس سازمان گردشگری
و میراث فرهنگی
مهندس مکرمی فر

معاون عمرانی استاندار
مهندس مقداوری

رئیس شورای شهرستان
مهندس فرهادی

مهندسین مشاور
صفا مین و همکاران
و توان

استاندار خراسان رضوی
مهندس رسولی

شهردار مشهد
مهندس نینی هاشمی

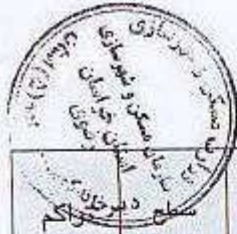
رئیس سازمان جهاد کشاورزی
مهندس فریدونی

وزارت مسکن و شهرسازی
مدیر شهرسازی و دبیر
کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد
سازمان مسکن و شهرسازی
استان خراسان رضوی
رئیس رسولی

طرح فوق در جلسه مورخ ۳/ ۷/ ۸۴ کمیسیون ماده ۵

به تصویب نهائی رسیده است

کاربری و زیربنای قابل ساخت بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ۵



طرح مجد - جدول مشخصات کاربری و زیربنائی بلوک های پروژه

سطح متوسط	اشغال متوسط همکف	انباری (مترمربع)		زیربنای ساخت (مترمربع)	زیربنای پارکینگ (مترمربع)	زیربنای عملکردی (مترمربع)	کاربری (مترمربع)			مساحت عرضه (مترمربع)	بلوک
		مسکونی	تجاری				مسکونی (خالص)	دفتری (خالص)	تجاری (خالص)		
%۴۵۸	%۶۳	۱۳۴۸۵	۹۵۶۲	۴۱۳۲۹۵	۵۶۹۹۱	۲۴۸۳۴۱	۷۸۵۰۶	۳۳۵۰۰	۷۵۸۵۱	۶۰۵۰۹/۲	مجموع

تصویب طرح مجد در شورای اسلامی شهر مشهد در بهمن ماه ۱۳۸۴

رئیس سازمان مسکن و شهرسازی
مهندس سعیدی درخشی

استاد خراسان رضوی
مهندس رضوی

رئیس شورای شهر
دکتر روحی

شهردار مشهد
مهندس بنی هاشمی

رئیس سازمان جهاد کشاورزی
مهندس فرسودهی

معاون عمرانی استاندار
مهندس محمدی

رئیس سازمان گردشگری
و میراث فرهنگی
مهندس مکریمی قهر

رئیس شورای شهر استان
مهندس فرهادی

مهندسین مشاور
صفامش و همکاران
و توان

مهندسین مشاور
شاه

شماره پرونده: ۸۴، ۱۱، ۱۰، ۸۴، ۸۴
شماره پرونده: ۸۴، ۱۱، ۱۰، ۸۴، ۸۴

شماره پرونده: ۸۴، ۱۱، ۱۰، ۸۴، ۸۴

طرح فوق در جلسه مورخ ۸۴/۷/۳ کمیسیون ماده ۵
به تصویب نهائی رسیده است

وزارت مسکن و شهرسازی
کمیسیون مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی
استان خراسان رضوی
مهندسین مشاور

شماره پرونده: ۸۴، ۱۱، ۱۰، ۸۴، ۸۴

شماره پرونده: ۸۴، ۱۱، ۱۰، ۸۴، ۸۴

شماره پرونده: ۸۴، ۱۱، ۱۰، ۸۴، ۸۴

از مزیت های طرح جدید نسبت به طرح خازنی (کاهش ۲۰٪ سطح اشغال)

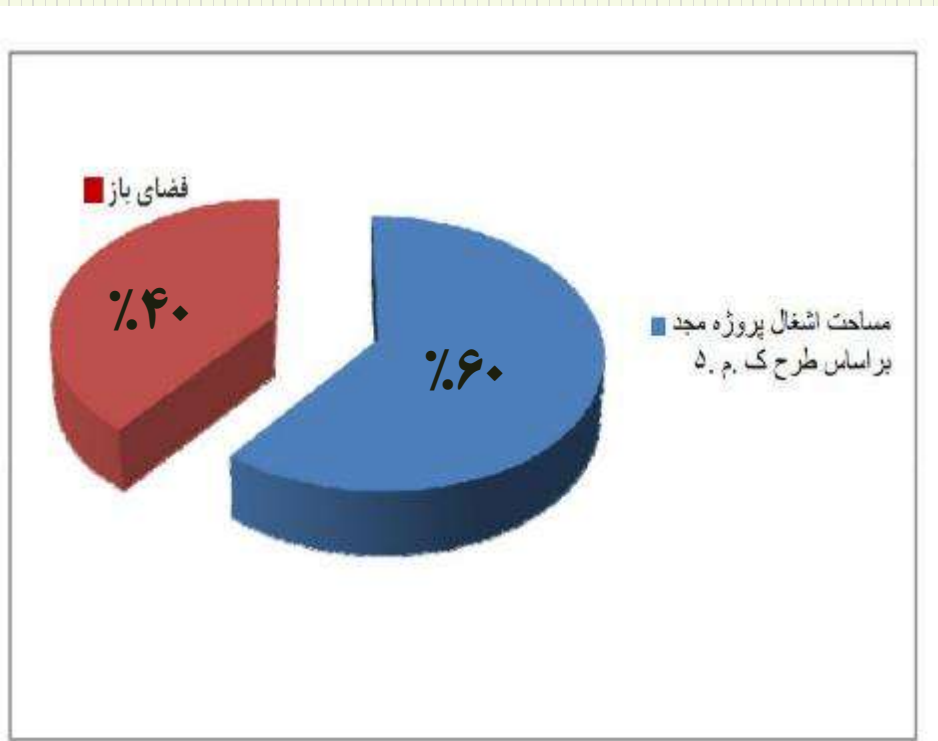
سطح اشغال طرح مجدد در طرح تفصیلی کمیسیون ماده ۵ مصوب					
بلوک	بلوک طرح مجدد	مساحت	کاربری	درصد سطح اشغال	مساحت اشغال
۱	SW	۶۵۶۵.۹	تجاری - مسکونی-اداری شهری	۶۴٪	۴۱۷۵.۹۱۲۴
۲	S	۱۲۷۳۰	تجاری - مسکونی-اداری	۵۷٪	۷۲۵۵.۸۱۵
۳	SE	۳۰۹۲.۳	تجاری-اداری	۶۸٪	۲۱۰۲.۷۶۴
۴	E۳	۴۱۰۹.۲	تجاری-مسکونی	۷۰٪	۲۸۷۶.۴۴
۵	E۱	۷۴۶۵.۱	تجاری-مسکونی	۵۶٪	۴۱۸۰.۴۵۶
۶	E۲	۳۰۰۸	تجاری-مسکونی	۶۲٪	۱۸۶۴.۹۶
۷	NE۲	۳۷۷۵.۴	تجاری - مسکونی-اداری	۶۸٪	۲۵۶۷.۲۷۲
۸	NE۱	۳۳۵۰.۹	تجاری - مسکونی-اداری	۶۳٪	۲۱۱۱.۰۶۷
۹	NW	۹۲۲۱.۲	تجاری - مسکونی-اداری	۵۷٪	۵۲۵۶.۰۸۴
۱۰	W۱	۲۱۲۱.۶	تجاری-مسکونی	۶۷٪	۱۴۲۱.۴۷۲
۱۱	W۲	۶۰۶۰.۱	تجاری-مسکونی	۵۸٪	۳۵۱۴.۸۵۸
	مجموع	۶۱۴۹۹			۳۷۳۲۷.۱

از مزیت های طرح جدید نسبت به طرح خازنی (کاهش ۲۰٪ سطح اشغال)

سطح اشغال طرح مجدد در طرح تفصیلی خازنی

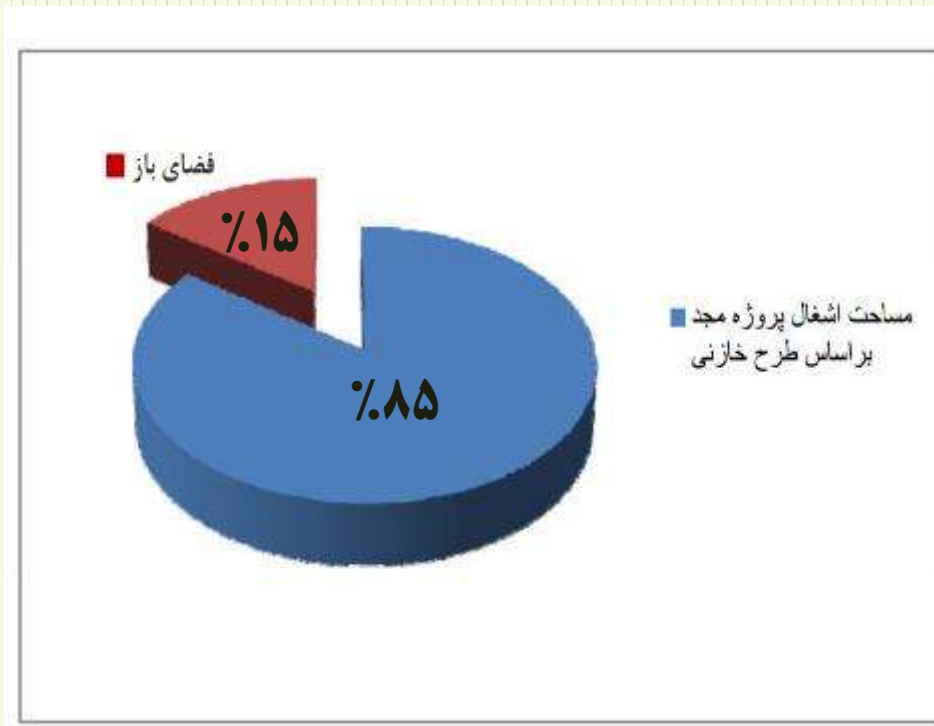
بلوک	بلوک طرح مجدد	مساحت	کاربری	درصد سطح اشغال	مساحت اشغال
۱	SW	۴۷۳۹.۶	تجاری شهری	۱۰۰٪	۴۷۳۹.۶
		۱۸۲۶.۳	مسکونی	۶۰٪	۱۰۹۵.۷۸
۲	S	۱۲۷۲۹.۵	تجاری شهری	۱۰۰٪	۱۲۷۲۹.۵
۳	SE	۳۰۹۲.۳	تجاری شهری	۱۰۰٪	۳۰۹۲.۳
۴	E۳	۴۱۰۹.۲	تجاری ناحیه	۱۰۰٪	۴۱۰۹.۲
۵	E۱	۷۴۶۵.۱	تجاری ناحیه	۱۰۰٪	۷۴۶۵.۱
۶	E۲	۳۰۰۸	تجاری ناحیه	۱۰۰٪	۳۰۰۸
۷	NE۲	۳۷۷۵.۴	اداری دولتی ناحیه	۶۰٪	۲۲۶۵.۲۴
۸	NE۱	۳۳۵۰.۹	تجاری ناحیه	۱۰۰٪	۳۳۵۰.۹
۹	NW	۹۲۲۱.۲	مسکونی	۶۰٪	۵۵۳۲.۷۲
۱۰	W۱	۲۱۲۱.۶	مسکونی	۶۰٪	۱۲۷۲.۹۶
۱۱	W۲	۶۰۶۰.۱	مسکونی	۶۰٪	۳۶۳۶.۰۶
	مجموع	۶۱۴۹۹.۲			۵۲۲۹۷.۳۶

نمودار سطح اشغال در طرح مصوب مجد



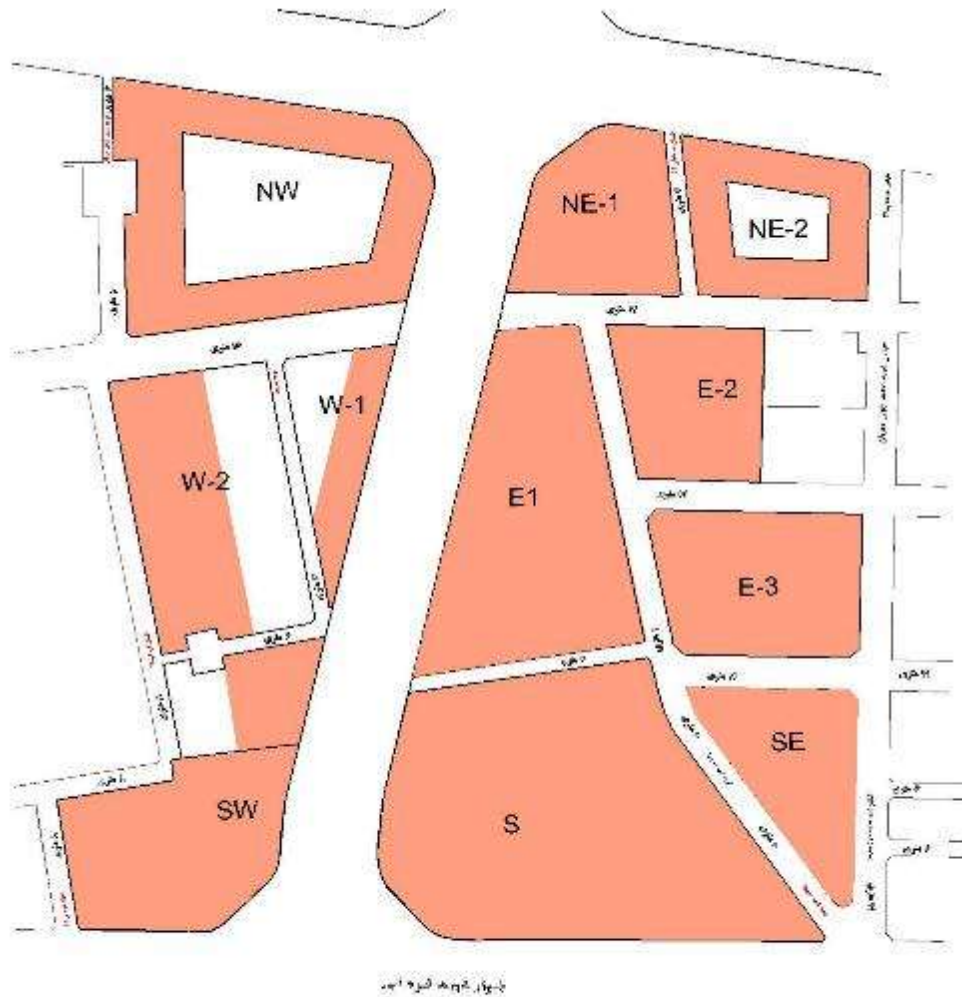
سطح اشغال همکف ۳۷۳۲۷ مترمربع

نمودار سطح اشغال در طرح خازنی

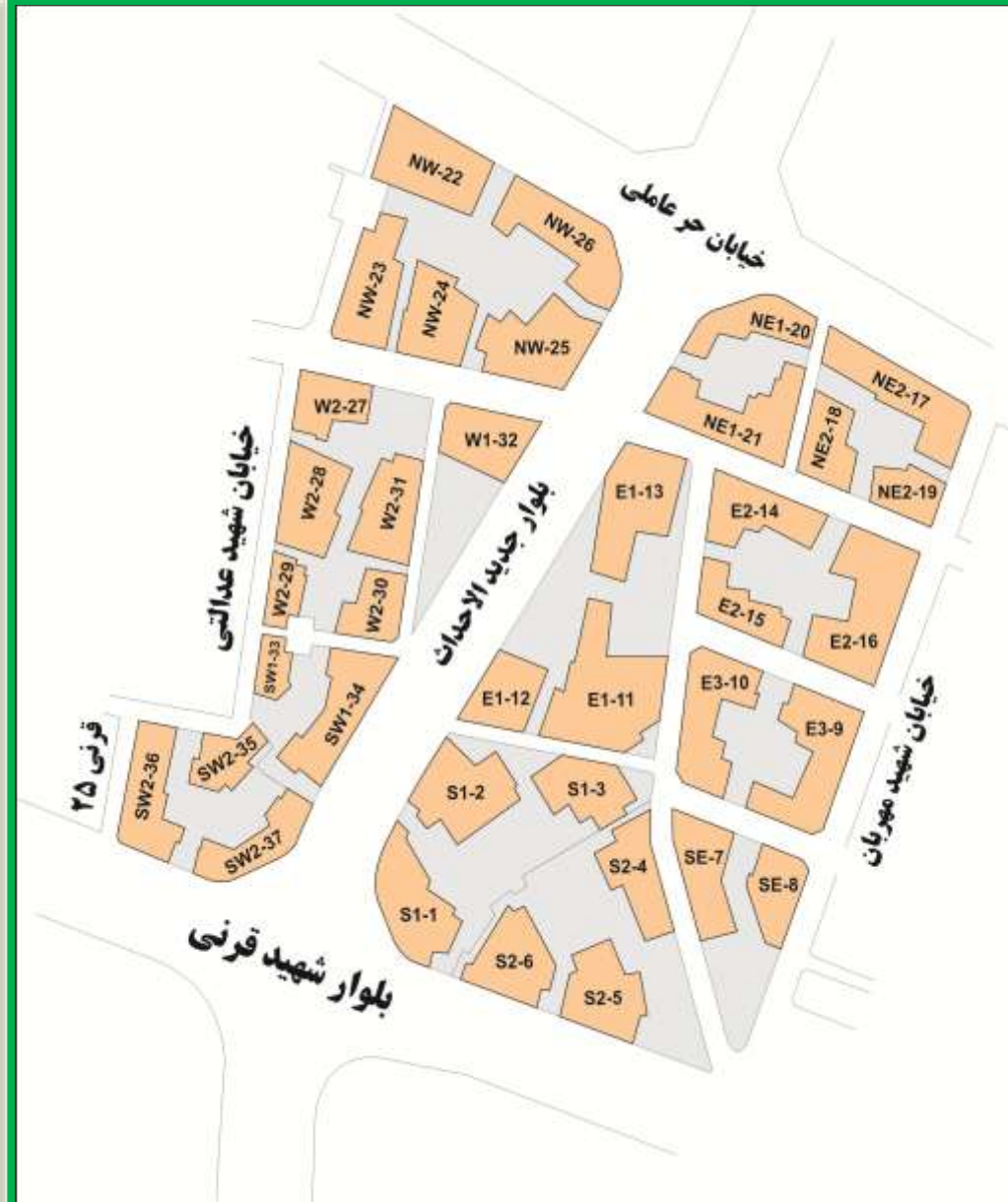


سطح اشغال همکف ۵۲۲۹۷ مترمربع

سطح اشغال پروژه مجد براساس طرح خازنی



سطح اشغال براساس طرح مصوب مجد



نقشه فاز بندی طرح مجد

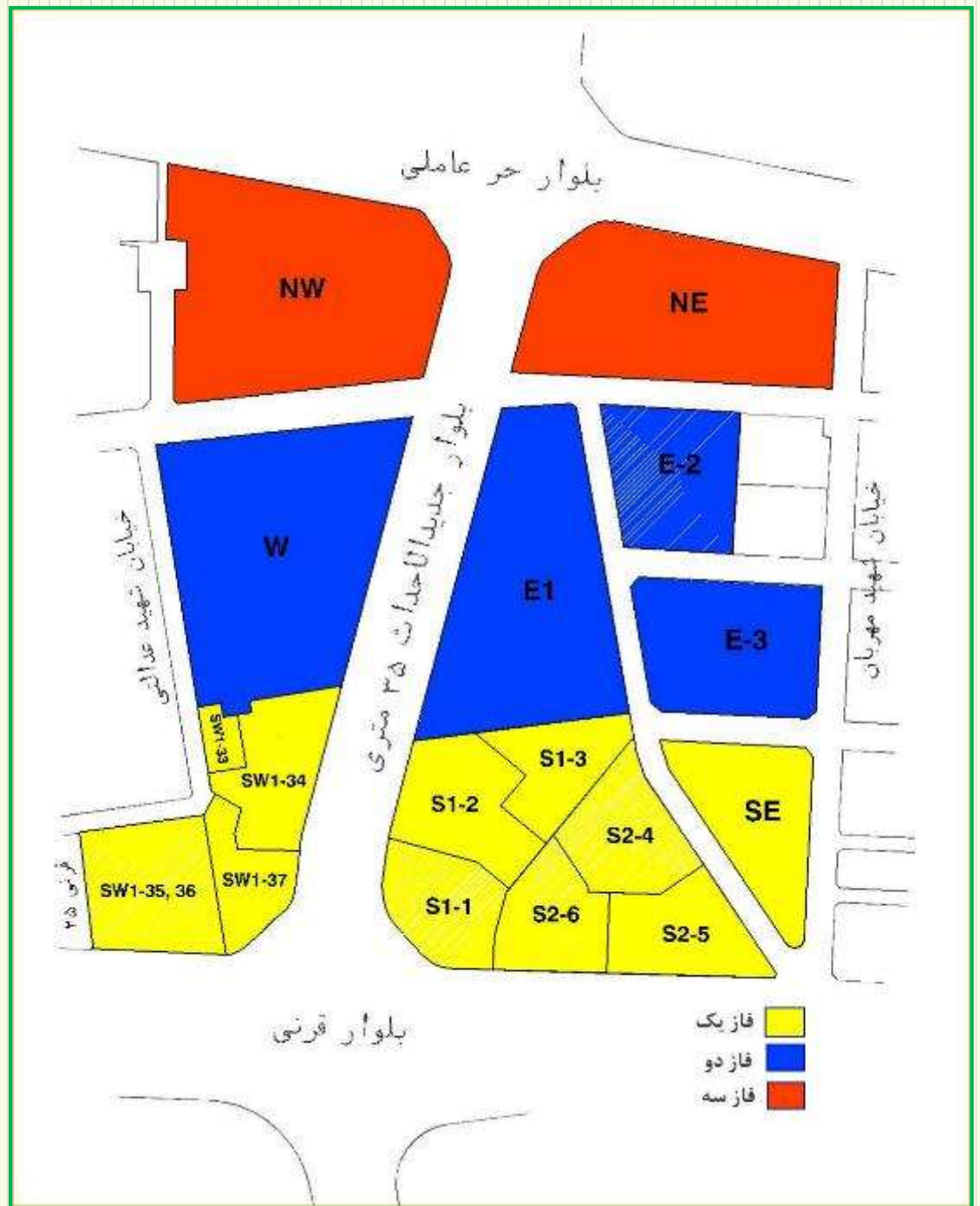
فاز سه



فاز دو



فاز یک

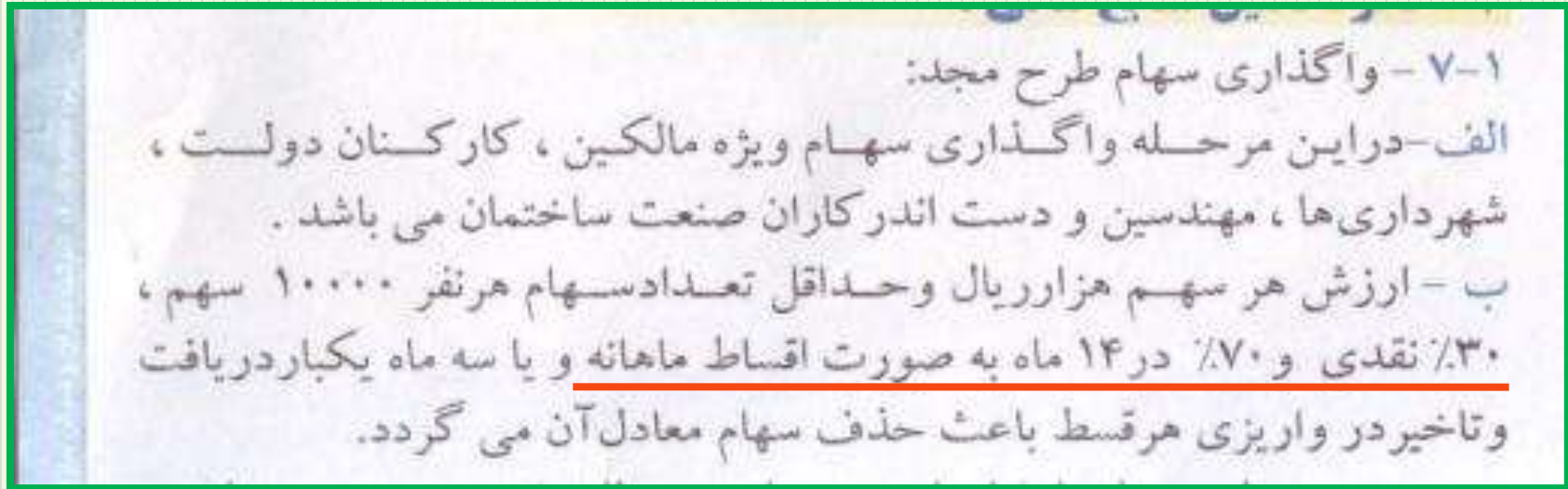


تامین کنندگان منابع :

- ❖ مالکین املاک محدوده طرح (حدود ۳۰٪)
- ❖ تعداد ۵۵۲۰ سهامدار پروژه جزء با میانگین هر نفر ۲۳ ۸۰۰ ۰۰۰ ریال سرمایه گذاری در طرح
- ❖ بانک ها (تسهیلات به نفع سهامداران طرح)
- ❖ اوراق مشارکت برای شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران برای پروژه S1-1 (به عنوان شریک سهامداران طرح)
- ❖ اوراق مشارکت شرکت برای فاز ۲ طرح مجد (به عنوان شریک سهامداران طرح)
- ❖ اوراق مشارکت شهرداری برای فاز ۳ طرح مجد (به عنوان شریک سهامداران طرح)
- ❖ تعداد ۸۰۰ نفر خریداران واحدهای احداثی (به عنوان خریدار از سهامداران طرح)

نحوه واگذاری سهام طرح مجد

عمده خریداران را اقشار متوسط به پایین جامعه تشکیل می‌دهند.



این فراخوان عمومی و برای کلیه کارکنان دولت جمهوری اسلامی ایران در سطح استان و مهندسين و بدون هرگونه گزینش بوده که در شورای اداری استان اعلام گردید.

جایگاه شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در طرح مجد

۱-۸- مدیریت کلیه امور اجرایی از جمله تهیه طرح ، تملک اراضی ، اجرا ، تامین منابع مالی ، واگذاری یا فروش تا پایان کار و تضمین اصل سرمایه و سود به عهده شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بوده و بابت این خدمات به میزان ۵ درصد کلیه منابع و منافع پروژه سهم خواهد بود.

شرکت عمران و مسکن سازان شرق در پروژه مجد فقط بابت مدیریت کلیه امور اجرایی (در صورت تحقق) به میزان ۵٪ سهم خواهد بود.

همانگونه که ملاحظه میشود طرف اصلی شهرداری چندین هزار سهامدار طرح مجد هستند و هرگونه تحمیل هزینه ای مستقیماً متوجه آنان خواهد بود و افزایش یا کاهش عوارض متوجه شرکت عمران و مسکن سازان نخواهد شد و تنها باعث از بین رفتن اعتماد عمومی چندین هزار سهامدار طرح و بالطبع از بین رفتن اعتماد جامعه به شهرداری خواهد شد.

اطلاعیه قابل توجه مالکین محترم

محدوده جندقاصل بلوار شهید قمرنی تا بلوار حر عاملی و خیابان شهید مهربان تا خیابان شهید عدالتی قرارگیری کشور در کمربند لرزه خیز آلب - هیمالیا، قطعیت خطر وقوع زلزله در کشور، عدم امکان پیشگویی زمان وقوع زلزله علیرغم انجام تحقیقات علمی در جهان، وقوع ۳۵۰۰ زلزله در کشور در طول یکصد سال گذشته، وقوع یک زلزله بزرگ در سال، وقوع زلزله‌ای با بزرگی بیش از ۷ درجه در مقیاس ریشتر در هر ۱۰ سال بطور متوسط، و عدم مقاومت بافتی فرسوده باعث شده علیرغم آنکه ایران یک درصد از جمعیت دنیا را داراست، لکن تلفات جانی ناشی از زلزله در ایران ۶ درصد تلفات زلزله در کل جهان می باشد.

بازسازی بافتی فرسوده و غیرمقاوم یک ضرورت ملی است و به استناد ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه دولت مکلف گردیده ظرف مدت ده سال نسبت به نوسازی و مقاوم سازی بافتی فرسوده اقدام و در بند ب تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۴ نیز اختیارات ویژه‌ای جهت این امر اختصاص یافته است.

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به عنوان کارگزار شرکت عمران و مهندسی شهری وزارت مسکن و شهرسازی در نظر دارد در محدوده بافت فرسوده، مجد شمالی جندقاصل بلوار شهید قمرنی تا بلوار عامل «طبق کروکی ذیل» با توجه به مصوبه مورخ ۱۳۸۳/۹/۲۵ کمیسیون ماده پنج و توافق قبضه‌بندی شهرداری مشهد با این شرکت به شماره ۸۳/۶۹۹ مورخ ۱۳۸۳/۵/۲۸ اقدام به بازسازی نماید. از آنجایی که ضرورت اجرای طرح طی مصوبه شماره ۱۰۰۰/۴۲۹۳ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۷ به تأیید وزیر محترم مسکن و شهرسازی رسیده است. لذا این اطلاعیه به استناد تبصره ۲ ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۷۰/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و تبصره ۴ ماده واحد قانون نحوه تقسیم ائمه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۷/۲۸ مجلس شورای اسلامی انتشار و استحضار مالکین محترم می‌رساند با توجه به پروژه‌های پیش‌بینی شده در اراضی باقیمانده طرح جهت احداث مجتمع‌های مسکونی، اداری و تجاری اولویت مشارکت با مالکین برده لذا از کلیه مالکین محترم دعوت به عمل می‌آید از تاریخ انتشار این آگهی لغایت ۱۳۸۴/۵/۲۵ جهت اطلاع از وضعیت طرح، نحوه مشارکت و تعیین تکلیف به آدرس بلوار حر عاملی ساختمان معاونت فنی و عمران شهرداری منطقه ۲ مراجعه و درخواست خود را تحویل و رسید دریافت نمایند. www.msh.gov.ir

محمد رضا حسین نژاد
مهندس مشاور
محمد نوروزی
مهندس عامل شرکت عمران و مسکن منطقه شرق

شماره: ۱۰۸۹
تاریخ: ۱۳۸۴/۴/۲۶
شماره: ۱۳۸۴/۴/۲۶
شماره: ۱۳۸۴/۴/۲۶



دعوت مالکین به مشارکت در طرح نوسازی مجد از طریق انتشار آگهی در روزنامه خراسان مورخ ۸۴/۴/۲۶

نمونه دعوتنامه مشارکت، ارسالی برای تک تک مالکین



۲- مالکین محترم بنا به ضرورت‌های شخصی می‌توانند معادل بخشی از ارزش ملک خویش در پروژه مشارکت نمایند و مابقی آن را نقد دریافت نمایند. بدیهی است افزایش ۲۰٪ فقط برای قسمت مشارکت لحاظ خواهد شد.

۳- چنانچه مالک محترم علاوه بر ملک خود مایل به خرید سهام بیشتری باشد می‌تواند حداکثر تا تاریخ ۱۵/۵/۸۲ به واحد فروش سهام شرکت مراجعه و سهام مورد تقاضای خود را بصورت ۳۰٪ نقد و مابقی در اقساط ۱۲ ماه خریداری نماید.



جلسه توجیہی با مالکین



گزارش اقدامات اجرایی در پروژه مجد



پروژه هایی که با مشارکت مالکین اجرا شده

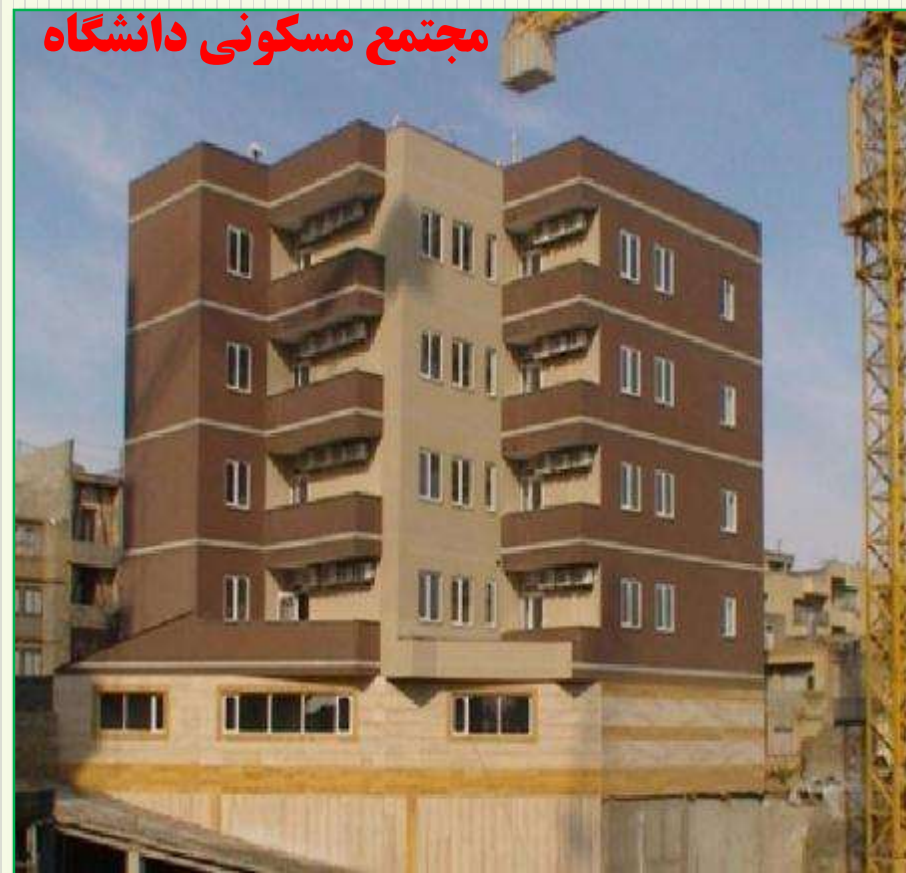


پروژه هایی که با مشارکت مالکین اجرا شده

برج اطمینان



مجتمع مسکونی دانشگاه



آغاز ادعاها پس از شکل گیری پروژه

ادعای تضییع حقوق شهرداری
در طرح مجد پس از گذشت ۴
سال از عقد قرارداد، تدقیق
محدوده، تعیین کاربری و
محاسبه تراکم طرح تفصیلی
قبلی، تصویب طرح
در کمیسیون ماده ۵ و شکل
گیری چند پروژه
با طرح موضوعاتی که قبلاً
تعیین تکلیف شده بود، آغاز شد.

نامه شماره ۲/۸۷/۸۰۶۷

مورخ ۱۳۸۸/۲/۲۱

شماره: ۲۲۸۷۱۸-۶۷
تاریخ: ۱۳۸۷/۲/۲۱
پوست

مشرفه

شماره پرونده: ۵۰/۹۶۷۷-۵۰/۱۲/۱۹-۸۶

موضوع: قرارداد مشارکت ۵۵۵

باسلام و احترام

عطف به رونوشت نامه ی شماره ی ۵۰/۹۶۷۷-۵۰/۱۲/۱۹-۸۶ ضمن ارسال نسخه ای از قرارداد منقشه نس

مابین شهرداری مشهد و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق، بدین وسیله برخی از ابهامات مطروحه را که نیاز
به بررسی بیشتری دارد، به استحضار می رساند:

۱- در بند ۸ از ماده ۲-۲ قرارداد که طی آن مابین متابع مالی جهت اسدات بنا در تراکم مازاد بر سهم مالکین و مجری (۱/۴ برابر وضع موجود) عنوان گردیده است، منظور از ۱/۵ برابر مشخص نمی باشد اگر چه براسات این منطقه از ۱/۵ برابر بر اساس طرح تفصیلی فعلی است که در قرارداد به عنوان سهم مجری، بیش بینی گردیده است و بر اساس بند ۲-۳ قرارداد ۲۰٪ از بناهای تجاری، و ۲۰٪ از بناهای مسکونی مازاد بر طرح در سهم شهرداری فراموش گردیده ضمن آن که به دلیل تغییرات تراکم هر بلوک (۳۶ بلوک) باید میزان ۱/۵ برابر برای هر بلوک در نظر شود اما تفسیر مجری طرح پس از این می باشد و میزان ملکی را در مجموع بلاک ها در نظر می گیرد که این تفسیر مغایر حقوقی شهرداری تلقی می گردد.

۲- در بند ۳-۱-۲ قرارداد منقشه بارشش، بخشهای خدماتی در سهم شهرداری می باشد لکن در طرح تصویب کمیسیون ماده ۵، فضاهای نیمه تخصصی بیش بینی شده است و متبای چنین بندی در قرارداد معلوم نمی باشد.

۳- با توجه به این که در طرح پروژه مجری طرح صرفاً اقدام به آزاد سازی معبر (۲۵ متری) برای شهرداری می نماید که مساحت مجموع این معبر پس از ابعاد تقریباً ۱۲۰۰۰ مترمربع طولانی بود و در وضع موجود تقریباً ۷۰۰۰ مترمربع (۲۵۰۰ مترمربع املاک متعلق شده از سوی شهرداری و ۴۵۰۰ مترمربع معابر فعلی) از گذشته و قبل از توافق، در بد شهرداری بوده است که نوزده زبانی ۵۰۰ مترمربعی باقیمانده که از سوی مجری املاک می گردد هم اکنون و در صورت تسلک ۵۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال برآورد می گردد. اما مجوزهای شهرداری در مجموع ۳۶ بلوک - که مجری قصد

تاریخ: ۱۳۸۷/۲/۲۱

محل: جزو عملیات - ابتدای بلوار شهید کریمی، تلفن: ۰۵۱۱/۷۲۸۸۰۸۱، ف: ۰۵۱۱/۷۲۸۶۶۵ (۰۵۱۱)

منطقه دو



شماره: ۱۳۸۷/۲۸۸
تاریخ: ۱۳۸۷/۲۸۸
پایست

بجای سازه دو آن را دارد- در حال حاضر تقریباً ۳۵ الی ۲۰ میلیارد تومان برآورد ریالی مورثه که طبق قرارداد به صورت بانگان از سوی شهرداری به مجری ارائه خواهد شد. بنابراین ملاحظه می فرمایید به دلیل عدم برآورد آورده زمین، شهرداری در این قرارداد یک طرفه متصرف خواهد شد.

۰۲- دو ماده پنج قرارداد منتهی مدت قرارداد حداکثر ۹۸ ماه بر نظر گرفته شده است که ابتدای آن از اواسط سال ۸۳ و نهایت آن اواسط سال ۸۷ می باشد اما هم اکنون آنچه که مشهود است، مجری صرفاً اقدام به ساخت و ساز در آپارتمانها آغاز نموده و علی الرغم پیش پیش حداکثر مدت ناخیر مجاز در تصرف بنسب ۱-۱۸۱۶ ساله، اجزای طرح یا پیشین روندی منجر به اتمام پروژه دوحد اکثر زمان پیش پیش شده نخواهد شد. بنابراین با عنایت به مراتب مسکون خواهند ساخت کلیات مطروحه به شرح ذری در ارتباط با قرارداد را بررسی و نتیجه نیز به این منطقه اعلام گردد.

محمد علی شهباز
مدیر منطقه ۲

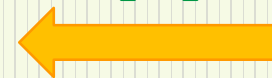
اسکن شده

استاد شهید مطهری:

از کودکی این سوال برایم مطرح بود که "چرا قطار تا وقتی ایستاده است کسی به او سنگ نمیزند ... اما وقتی قطار به راه افتاد سنگ باران می شود؟!"

این معما برایم بود که بزرگ شدم و وارد اجتماع شدم دیدم این قانون کلی زندگی ما ایرانیان است که هرکسی و هرچیزی تا وقتی ساکن است مورد احترام است، تا ساکت است مورد تعظیم است اما همین که به راه افتاد و یک قدم برداشت نه تنها کسی کمکش نمیکند بلکه سنگ است که به طرف او پرتاپ می شود و این نشانه یک جامعه مرده است!!!

نامه شهردار منطقه



۲- باتوجه به این که در طرح پروژه مجدد مجری طرح صرفاً اقدام به آزاد سازی معبر (۳۵ متری) برای شهرداری می
ماید که مساحت مجموع این معبر پس از اجرا، تقریباً ۱۲۰۰۰ مترمربع خواهد بود و در وضع موجود تقریباً ۷۰۰۰
ترمربع (۲۵۰۰ مترمربع املاک تملک شده از سوی شهرداری و ۴۵۰۰ مترمربع معابر فعلی) از گذشته و قبل از توافق، در
بد شهرداری بوده است که ارزش ریالی ۵۰۰۰ مترمربعی باقیمانده که از سوی مجری تملک می گردد هم اکنون و در

تبصره یک ماده چهار از قرارداد مدیریت و مشارکت مورخ ۸۳/۵/۶

تبصره ۱: کلیه حقوق شهرداری بابت ساخت و ساز اعم از عوارض، مازاد تراکم، معابر موجود و
غیره در محاسبات و تعیین سهم طرفین لحاظ شده است و شهرداری هیچگونه ادعایی نخواهد داشت.

**اعداد نوشته شده خلاف واقع بوده بگونه ای که املاک تملک شده جدید
شرکت ۸۱۵۶ مترمربع است.**



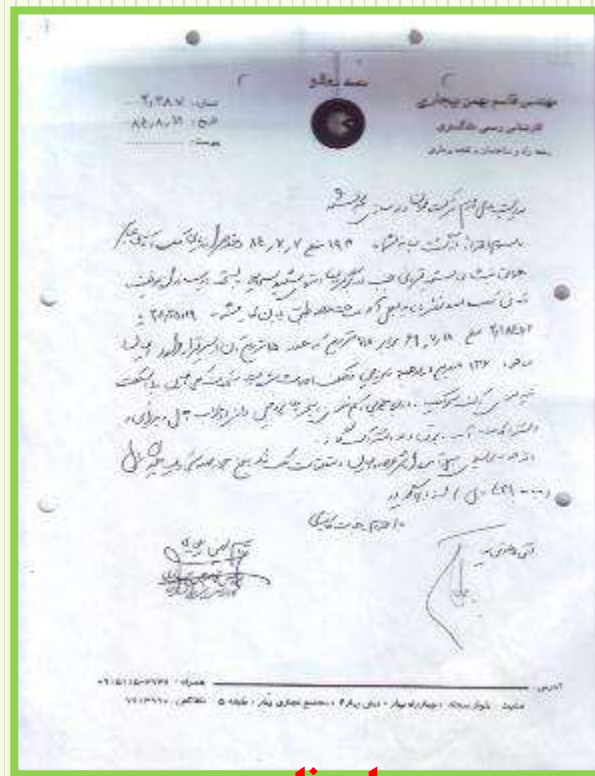
بد شهرداری بوده است که ارزش ریالی ۵۰۰ مترمربعی باقیمانده که از سوی مجری تملک می گردد هم اکنون و در صورت تملک ۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال برآورد می گردد. اما مجوزهای شهرداری در مجموع ۲۶ بلوک - که مجری قصد

ارزش ملک را ۱ میلیون ریال در نظر گرفته است.

ملک هراتی (خریداری شده در سال ۱۳۸۴)



گزارش هیئت کارشناسی



صلح نامه



موقعیت ملک

این ملک به مساحت عرصه ۱۱۸ مترمربع به قیمت ۴۳۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال کارشناسی گردیده است. از قرار هر مترمربع ۴۲۰۰۰۰ ریال با احتساب ۱۵٪ ممر اعاشه در تاریخ ۱۸/۸/۸۴ خریداری شده است.

پیوست دو

شهردار محترم منطقه طی نامه شماره

۸۷/۶/۱۴ مورخ ۲/۸۷/۳۵۹۳

میانگین وزنی تراکم وضع موجود را **۹۰٪** به

مشاور و قائم مقام شهردار در امور مشارکت

ها و سرمایه گذاری اعلام نموده است



با توجه به بررسی وضع موجود کلیه پلاک های واقع در حوزه طرح مجد در زمان عقد قرارداد به صورت مور
مورد و مشخص نمودن میانگین وزنی نسبت به عرصه در کلیه پلاک ها تراکم وضع موجود حدود ۹۰٪ بوده است که با
لحاظ ۱/۵ برابر آن حدود ۱۳۴٪ بوده که تا تراکم جدید طرح مجد شهرداری در آن برابر قرارداد سهیم خواهد بود. در
ضمن قابل ذکر است برابر بند ۲ صورتجلسه صدرالاشاره مطرح گردیده در بلاک های باقیمانده تراکم بررسی گردد که
در صورت لحاظ موضوع فوق درصد اشاره شده کمتر نیز خواهد بود ضمنا به پیوست ممیزی پلاک های حوزه مجد در
جلد تقدیم می گردد.

نامه شهردار منطقه



با توجه به بررسی وضع موجود کلیه پلاک های واقع در حوزه طرح مجد در زمان عقد قرارداد به صورت مور
مورد و مشخص نمودن میانگین وزنی نسبت به عرصه در کلیه پلاک ها تراکم وضع موجود حدود ۹۰٪ بوده است که با
لحاظ ۱/۵ برابر آن حدود ۱۳۴٪ بوده که تا تراکم جدید طرح مجد سهردری در آن برابر قرارداد سهم خواهد بود . در
ضمن قابل ذکر است برابر بند ۲ صورتجلسه صدرالاشاره مطرح گردیده در پلاک های باقیمانده تراکم بررسی گردد که
در صورت لحاظ موضوع فوق درصد اشاره شده کمتر نیز خواهد بود ضمنا به پیوست ممیزی پلاک های حوزه مجد در
جلد تقدیم می گردد.

**در حالیکه در محدوده طرح مجد براساس طرح خازنی تراکم در ۵ بلوک ۲۴۰٪ و در ۶
بلوک ۵۰۰٪ و ۳۵۰٪ می باشد چگونه میانگین ۹۰٪ شده است ؟**

**تراکم طرح جدید مجد را نیز ۵۲۰٪ اعلام نموده است در حالیکه تراکم طرح مصوب حدود
۴۵۸٪ می باشد**

نمونه تناقضات گزارش شهردار منطقه با پاسخ استعلام داده شده توسط همان شهرداری

مستندات مناسبه کاربری و تراکم وضع موجود توسط شهرداری منطقه پیوست های نامه شماره ۲/۸۷/۳۵۹۳ مورخ ۸۷/۶/۱۴

گزارش شهرداری مورخ ۸۷/۶/۲۴



در این گزارش برای ملک آقای اطمینان

تراکم وضع موجود را ۹/۳۱٪

و تراکم مجاز آن را ۲۴۰٪

عنوان کرده است

شماره شناسایی	منطقه	محل	بلوک	ملاک	فرعی	نام ملک: ملک در محدوده طرح صدور پروانه شهرداری منطقه ۲	پلاک ثبتی: ۹۱۵/۲/۲۵۵
جدید	۴	۴	۵	۵	۲	آدرس: بلوار شهید قزوینی، تقاطع بلوار شهید بهشتی	
قدیم	۴	۴	۵	۵	۲		

جهت	وضع موجود	
	طول ضلع	طول بر
۶	۲۶۳	۱۰
۷	۱۰	۲۶۰
۸	۱۰	۲۶۰
مساحت وضع موجود:	۲۰۱۰۵ م ^۲	

نوع کاربری موجود	سال ساخت بنا	کاربری مجاز جهت پاسخگویی	تراکم مجاز
مسکونی	۱۳۸۵	کاربری مسکونی	۷۰٪
تراکم وضع موجود	کاربری طرح مصوب	تراکم مصوب	۷۰٪
مساحت وضع موجود:	۲۰۱۰۵ م ^۲		

وضعیت ملک تخریب شده است؟ خیر بله جزئی

توسط مجرای ملک شده است؟ خیر بله جزئی

گواهی انتقال؟ دارد ندارد

شماره شناسایی	منطقه	محل	بلوک	ملاک	فرعی	نام ملک: محلات نامبری	پلاک ثبتی: ۹۱۵/۲/۲۵۴
جدید	۴	۴	۵	۵	۲	آدرس: بلوار شهید قزوینی، تقاطع بلوار شهید بهشتی	
قدیم	۴	۴	۵	۵	۲		

جهت	وضع موجود	
	طول ضلع	طول بر
۶	۲۰	۱۳۴
۷	۱۳۴	۲۰
۸	۲۰	۱۳۴
مساحت وضع موجود:	۲۷۷۵۹ م ^۲	

نوع کاربری موجود	سال ساخت بنا	کاربری مجاز جهت پاسخگویی	تراکم مجاز
مسکونی	۱۳۸۵	کاربری مسکونی	۷۰٪
تراکم وضع موجود	کاربری طرح مصوب	تراکم مصوب	۷۰٪
مساحت وضع موجود:	۲۷۷۵۹ م ^۲		

وضعیت ملک تخریب شده است؟ خیر بله جزئی

توسط مجرای ملک شده است؟ خیر بله جزئی

گواهی انتقال؟ دارد ندارد

شماره شناسایی	منطقه	محل	بلوک	ملاک	فرعی	نام ملک: روزه ابراهیم	پلاک ثبتی: ۹۱۵/۲/۱۵۱
جدید	۴	۴	۵	۵	۲	آدرس: بلوار شهید قزوینی، تقاطع بلوار شهید بهشتی	
قدیم	۴	۴	۵	۵	۲		

جهت	وضع موجود	
	طول ضلع	طول بر
۶	۸۰۵	۱۹۵
۷	۱۹۵	۸۰۵
۸	۸۰۵	۱۹۵
مساحت وضع موجود:	۳۷۵۹۹۳ م ^۲	

نوع کاربری موجود	سال ساخت بنا	کاربری مجاز جهت پاسخگویی	تراکم مجاز
مسکونی	۱۳۸۵	کاربری مسکونی	۲۴۰٪
تراکم وضع موجود	کاربری طرح مصوب	تراکم مصوب	۲۴۰٪
مساحت وضع موجود:	۳۷۵۹۹۳ م ^۲		

وضعیت ملک تخریب شده است؟ خیر بله جزئی

توسط مجرای ملک شده است؟ خیر بله جزئی

گواهی انتقال؟ دارد ندارد

نمونه تناقضات گزارش شهردار منطقه با پاسخ استعلام داده شده توسط همان شهرداری

استعلام دفترخانه ۱۲۵ از شهرداری

برای خرید ملک آقای اطمینان

توسط شرکت مجد

مورخ ۸۵/۳/۱

بر اساس این استعلام

ملک آقای اطمینان در

منطقه ۲ تجارت شهری (۵۰۰٪)

واقع شده است

شماره پرونده: ۲۰-۴-۲۵-۴۸ / گواهی ثبت

موضوع: استعلام شهرداری، کسب و کار و استعلام

موضوع: شهرداری شهرسازی و معماری

شماره پرونده: ۲۰-۴-۲۵-۴۸

کد شهرداری: ۲۰-۴-۲۵-۴۸

دفتر خانه امتداد رسمی شماره:	۱۲۵	مشهد	کد شهرداری: ۲۰-۴-۲۵-۴۸
در پاسخ نامه شماره:	۱۱۹۳	تورخه	۲۰-۴-۲۵-۴۸
پلاک/سپه گواهی می شود:	اجرای معامله	ملک مورد استعلام دارای پلاک نمی باشد	پلاک: ۶۱
فرعی میز شده از پلاک:	و اصل پلاک	سند اصیل شماره: ۱۱۸۰۰۲۲۵۶۷	سند عرضه شماره: ..
واقع در:	حاشیه بلوار شهید بهشتی	پلاک:	به مساحت: ۳۷۵۰ متر مربع از ۱۰۰۰ پلاک
تعمیر:	دارای ساختمان از ۳ طبقه زیر زمین	متر مربع و طبقه همکف	۲۰-۴۵۸۱۵-۲۳۰ متر مربع و ۱۰۰۰
۷۲۲/۵۰:	متر مربع و طبقه دوم و پلاک به ترتیب هر یک	۷۲۹/۵	و در مجموع طبقه: به مساحت ۲۵۰۶/۵ متر مربع

این دفتر شهرسازی فعلاً بلا موقع است

به نام آقای اختم / آقای اطمینان ناصر و غیره

مقدار عین ناشی از دستور شایان لکریه / مقرر می باشد که رعایت شود در تاریخ ۱۳۸۵/۰۳/۰۱

متر مربع از دستور قرار می گیرد

پلاک فوق در کاربری تجاری تراکم منطقه ۲ تجارت شهری قرار دارد

برداشت عوارض اشغال و شبیه شهرداری منطقه از قبیل گواهی متکون خواهد بود

توضیحات:

پلاک فوق در دستور قرار ندارد. در مسیر راه نوبت پروژه مجد می باشد. نسبتاً طبقه همکف به صورت ۵۳ متر مربع به صورت بیلتوت و ۸۸۸/۵ به صورت انباری. این طبقه اول ۱۱۱۱/۱ متر مربع. طبقه دوم ۲۷۴ متر مربع. طبقه سوم ۵۳۵ متر مربع به صورت تجاری می باشد.

حجم ۲۶۹ متر مربع نیز به صورت نیم طبقه می باشد. در مجموع دارای ۲۵۰۶/۵ متر مربع زیر بنا می باشد. مساحت وضع درجده ۲۷۵۶/۲۴ متر مربع می باشد.

شهرداری و واحد شهرداری منطقه ۲

نمونه تناقضات گزارش شهردار منطقه با پاسخ استعلام داده شده توسط همان شهرداری

مستندات مناسبه کاربری و تراکم وضع موجود توسط شهرداری منطقه پیوست های نامه شماره ۳۵۹۳/۸۷/۲ مورخ ۸۷/۶/۱۴

نام مالک: شهرداری منطقه ۲	پلاک ثبتی: ۹۱۵/۱/۵۰
آدرس: بلوار شهید مطهری، کوچه شهید بهشتی، پلاک ۲۵	
فرش: ۵۶	بلوک: ۲
منطقه: ۴	محل: ۴
شماره شناسایی: ۲	شماره ثبت: ۲
تاریخ: ۵۲	تاریخ: ۵۲
نوع کاربری موجود: ۵۲	مساحت بنا: ۱۳۸۰
تراکم وضع موجود: ۷۲۵	کاربری مجاز جهت پاسخگویی: ۵۲
مساحت وضع موجود: ۱۹۷۵ m ^۲	تراکم وضع موجود: ۷۲۵
وضعیت ملک تخریب شده است؟ <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بله	توسط مجرای تصفیه شده است؟ <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بله

نام مالک: شهرداری منطقه ۲	پلاک ثبتی: ۹۱۵/۱/۵۱
آدرس: بلوار شهید مطهری، کوچه شهید بهشتی، پلاک ۲۵	
فرش: ۵۳	بلوک: ۲
منطقه: ۴	محل: ۴
شماره شناسایی: ۲	شماره ثبت: ۲
تاریخ: ۵۳	تاریخ: ۵۳
نوع کاربری موجود: ۵۳	مساحت بنا: ۱۱۲۰
تراکم وضع موجود: ۱۰۸	کاربری مجاز جهت پاسخگویی: ۵۳
مساحت وضع موجود: ۱۲۴	تراکم وضع موجود: ۱۰۸
وضعیت ملک تخریب شده است؟ <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بله	توسط مجرای تصفیه شده است؟ <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بله

نام مالک: شهرداری منطقه ۲	پلاک ثبتی: ۹۱۵/۱/۵۲
آدرس: بلوار شهید مطهری، کوچه شهید بهشتی، پلاک ۲۵	
فرش: ۵۴	بلوک: ۲
منطقه: ۴	محل: ۴
شماره شناسایی: ۲	شماره ثبت: ۲
تاریخ: ۵۴	تاریخ: ۵۴
نوع کاربری موجود: ۵۴	مساحت بنا: ۵۲
تراکم وضع موجود: ۲۴۰	کاربری مجاز جهت پاسخگویی: ۵۴
مساحت وضع موجود: ۲۰۲۵ m ^۲	تراکم وضع موجود: ۲۴۰
وضعیت ملک تخریب شده است؟ <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بله	توسط مجرای تصفیه شده است؟ <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بله

گزارش شهرداری مورخ ۸۷/۶/۱۴

در این گزارش برای ملک آقای زینلیان تراکم وضع موجود را ۱۷۰/۷۱٪ و تراکم مجاز آن را ۲۴۰٪ عنوان کرده است

نمونه تناقضات گزارش شهردار منطقه با پاسخ استعلام داده شده توسط همان شهرداری

استعلام دفترخانه ۵۳ از شهرداری برای خرید ملک آقای زینلیان

توسط شرکت مجد

مورخ ۸۴/۲/۲۷

بر اساس این استعلام ملک آقای زینلیان در

تراکم ۵۰۰٪ تجاری

واقع شده است

کد رهگیری: ۲۰-۲۵-۲۹

تاریخ: ۱۳۸۴/۲/۲۷

موضوع: استعلام شهرداری

شماره پرونده	۱۳۸۴/۲/۲۷	شماره پرونده	۱۳۸۴/۲/۲۷
تاریخ ثبت	۱۳۸۴/۲/۲۷	تاریخ ثبت	۱۳۸۴/۲/۲۷
موضوع	استعلام شهرداری	موضوع	استعلام شهرداری
محل وقوع	تهران، منطقه ۵، خیابان ...	محل وقوع	تهران، منطقه ۵، خیابان ...
مساحت	۲۰۰ مترمربع	مساحت	۲۰۰ مترمربع
تراکم	۵۰۰٪	تراکم	۵۰۰٪
کاربری	تجاری	کاربری	تجاری

تراکم مصوب: ۵۰۰٪ کاربری مصوب: تجاری

ردیف	موضوع	مساحت	تراکم	کاربری	تاریخ
۱	محل وقوع	۲۰۰	۵۰۰٪	تجاری	۱۳۸۴/۲/۲۷
۲	مساحت	۲۰۰	۵۰۰٪	تجاری	۱۳۸۴/۲/۲۷
۳	تراکم	۲۰۰	۵۰۰٪	تجاری	۱۳۸۴/۲/۲۷
۴	کاربری	۲۰۰	۵۰۰٪	تجاری	۱۳۸۴/۲/۲۷

این سند به استعلام شهرداری تهران، منطقه ۵، مورخ ۱۳۸۴/۲/۲۷ صادر شده است.

موضوع: استعلام شهرداری

محل وقوع: تهران، منطقه ۵، خیابان ...

مساحت: ۲۰۰ مترمربع

تراکم: ۵۰۰٪

کاربری: تجاری

تاریخ: ۱۳۸۴/۲/۲۷

شماره پرونده: ۱۳۸۴/۲/۲۷

موضوع: استعلام شهرداری

محل وقوع: تهران، منطقه ۵، خیابان ...

مساحت: ۲۰۰ مترمربع

تراکم: ۵۰۰٪

کاربری: تجاری

تاریخ: ۱۳۸۴/۲/۲۷

شماره پرونده: ۱۳۸۴/۲/۲۷

نمونه تناقضات گزارش شهردار منطقه با پاسخ استعلام داده شده توسط همان شهرداری

مستندات مناسبه کاربری و تراکم وضع موجود توسط شهرداری منطقه پیوست های نامه شماره ۲/۸۷/۳۵۹۳ مورخ ۸۷/۶/۱۴

گزارش شهرداری مورخ ۸۷/۶/۲۴ ←

در این گزارش برای ملک آقای شهریاری تراکم وضع موجود را ۱۰۹.۳۷٪ و تراکم مجاز آن را ۲۴۰٪ عنوان کرده است

شماره شناسایی	منطقه	محل	بلوک	ملک	فرعی
جدید	۰	۴	۰	۰	۰
قدیم	۰	۴	۰	۰	۰

نام مالک: علی اکبر...
پلاک ثبتی: ۹۱۸, ۲, ۳۵۵
شماره سند: ۱۳۰۰/۱۳۰۰/۱۳۰۰

تراکم مجاز	کاربری مجاز جهت باشکوهی	سال ساخت بنا	نوع کاربری موجود
۱.۲۴	کلیه کاربری ها	۵۲	مسکونی
محل قرارگیری در طرح مجد	تراکم مصوب	کاربری طرح مصوب	تراکم وضع موجود
۱.۱۰	۱.۵۰	کلیه کاربری ها	۱.۹۳۷

جهت	وضع موجود	
	طول ضلع	طول بر
۶	۲۷۳	۱۰
۷	۲۷۰	۱۰
۸	۲۷۰	۱۰
مساحت وضع موجود: ۲۰۱,۴۰۳ m ²		

وضعیت ملک تخریب شده است؟ بله خیر
توسط مجرای تملک شده است؟ بله خیر
گواهی انتقال؟ دارد ندارد

شماره شناسایی	منطقه	محل	بلوک	ملک	فرعی
جدید	۰	۴	۰	۰	۰
قدیم	۰	۴	۰	۰	۰

نام مالک: محسن...
پلاک ثبتی: ۹۱۸, ۲, ۳۵۴
شماره سند: ۱۳۰۰/۱۳۰۰/۱۳۰۰

تراکم مجاز	کاربری مجاز جهت باشکوهی	سال ساخت بنا	نوع کاربری موجود
۱.۵۰	کلیه کاربری ها	۵۲	مسکونی
محل قرارگیری در طرح مجد	تراکم مصوب	کاربری طرح مصوب	تراکم وضع موجود
۱.۴۰	۱.۱۰	کلیه کاربری ها	۱.۱۰

جهت	وضع موجود	
	طول ضلع	طول بر
۶	۲۰	۱۳.۴۰
۷	۱۳.۴۰	۲۰.۱۰۵
۸	۱۴.۴۰	۲۰.۱۰۵
مساحت وضع موجود: ۲۷۷,۵۲۱ m ²		

وضعیت ملک تخریب شده است؟ بله خیر
توسط مجرای تملک شده است؟ بله خیر
گواهی انتقال؟ دارد ندارد

شماره شناسایی	منطقه	محل	بلوک	ملک	فرعی
جدید	۰	۴	۰	۰	۰
قدیم	۰	۴	۰	۰	۰

نام مالک: ...
پلاک ثبتی: ۹۱۸, ۲, ۳۵۱
شماره سند: ۱۳۰۰/۱۳۰۰/۱۳۰۰

تراکم مجاز	کاربری مجاز جهت باشکوهی	سال ساخت بنا	نوع کاربری موجود
۲۴۰	کلیه کاربری ها	۵۲	مسکونی
محل قرارگیری در طرح مجد	تراکم مصوب	کاربری طرح مصوب	تراکم وضع موجود
۲۵۰	۱.۹۳۷	کلیه کاربری ها	۱.۹۳۷

جهت	وضع موجود	
	طول ضلع	طول بر
۶	۸۰.۵	۲۹.۵
۷	۲۹.۵	۲۹.۵
۸	۱۸.۴ + ۱۸	۳۸
مساحت وضع موجود: ۳۷۵۶,۹۳۳ m ²		

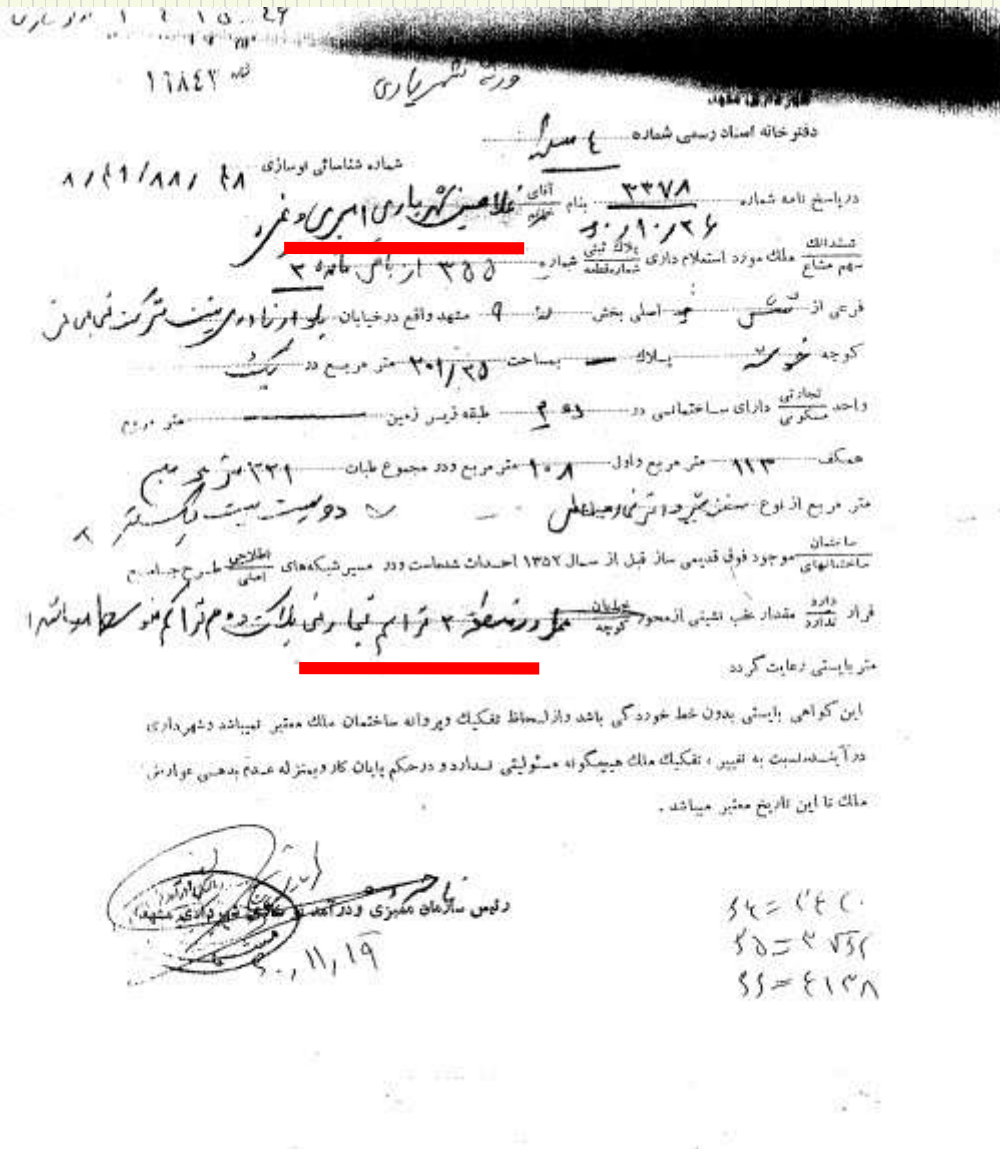
وضعیت ملک تخریب شده است؟ بله خیر
توسط مجرای تملک شده است؟ بله خیر
گواهی انتقال؟ دارد ندارد

تراکم وضع موجود: ۱۰۹.۳۷٪
تراکم مجاز: ۲۴۰٪
گواهی انتقال: ۸۵

نمونه تناقضات گزارش شهردار منطقه با پاسخ استعلام داده شده توسط همان شهرداری

استعلام دفترخانه شماره ۴ مشهد از شهرداری برای خرید ملک آقای شهریاری توسط شرکت مجد

بر اساس این استعلام ملک آقای شهریاری در تراکم ۵۰۰٪ تجاری واقع شده است



محاسبه عوارض
 صدور پروانه
 پروژه SE توسط
 شهرداری منطقه
 ۲ به نرخ سال
 ۱۳۸۴

ردیف	نام پروژه	مبلغ
۱	sw۲-۲۷	۲,۸۸۷,۲۶۶,۳۷۶
۲	se۷,۸	۴,۳۸۹,۴۸۷,۰۵۲
۳	e۲	۲,۸۸۷,۹۹۸,۸۱۳
۴	e۱	۱۲,۴۶۶,۳۲۶,۶۴۶
۵	w	۱۲,۸۱۶,۰۲۰,۶۶۲
۶	e۳	۵,۷۲۹,۹۳۳,۸۲۱
۷	s۱-۳	۲,۶۱۹,۳۷۱,۳۱۸
۸	sw۱-۲۴	۷,۰۳۵,۳۷۵,۶۹۸
۹	s۲-۴	۵,۰۳۰,۲۸۸,۶۱۱
۱۰	s۱-۲	۴,۹۵۴,۴۲۴,۴۵۱
۱۱	s۱-۱	۵,۵۲۵,۸۹۵,۲۱۸
۱۲	s۲-۵	۸,۶۷۵,۹۲۴,۲۰۰
۱۳	s۲-۶	۹,۶۰۰,۰۳۰,۹,۸۲۰
۱۴	nw	۱۱,۱۵۴,۵۱۷,۴۸۹
۱۵	sw۱-۳۳	۴۶۷,۳۱۶,۰۰۰
۱۶	ne	۱۴,۹۷۹,۰۳۷,۵۹۲
۱۷	جمع کل	۱۱۵,۲۱۹,۲۳۵,۷۶۷

اصلاح پروانه

شماره پرونده: ۲/۵۶۲۸
تاریخ: ۱۳۹۲/۲/۱۳
پست:



شهرداری مشهد
باسمه تعالی

منطقه ۲

«این معلمان هستند که می توانند استقلال مملکت را حفظ کنند»

جناب آقای رئیسین

مشاور مکرّم عالی در امور اقتصادی و ستاد و معاون مالی واداری

موضوع: بدهی پروژه مجد

باسلام و احترام

پیرو دستور جناب عالی مبنی بر بررسی و اعلام نظر پیرامون

درخواست آقای فرزادفر در ارتباط با محاسبات برج های SE پروژه مجد با

توجه به مصوبه ۲/۶۱۵۱ ش-۸۴/۱۲/۲۰ شورای محترم اسلامی شهر مبلغ

بدهی پروژه مذکور ۱۷/۴۲۳/۱۹۲/۰۱۰ ریال می باشد. بنابراین با توجه به

قرارداد منعقد فی مابین شهرداری مشهد و شرکت مذکور به شماره ۸۳/۶۹۹-

۸۳/۵/۶ مقتضی است دستور فرمایید مبلغ مذکور جزو درآمد این منطقه

منظور فرمایند. خ/۱۳/۲



محاسبه عوارض صدور پروانه بر خلاف دستورالعملها برای پروژه SE توسط شهرداری منطقه ۲

معادل ۳.۲۸ برابر بیشتر از عوارض قانونی محاسبه شده برای شریک

روش دلخواه شهرداری برای محاسبه عوارض صدور پروانه

۱- دسترسی پروژه SE از کوچه های جانبی بوده و در عمق سوم قرار دارد لیکن قیمت منطقه ای حاشیه بلوار قرنی در محاسبه عوارض لحاظ شده است .

۲- عمق بندی در محاسبات لحاظ نشده است .

حقوق شهرداری با استناد به قرار داد با هزینه های مربوط به بازگشایی مسیر و اجرای معابر تهاتر شده و علت محاسبه عوارض آن هم بدین نحو

جای سوال دارد!؟

بر آورد مجدد کاربری و تراکم طرح خازنی برای محدوده طرح مجد توسط

کارشناسان شهرداری منطقه ۲

۸۸/۷/۲۱

بخشی از بلوکهای ۲، ۳، ۴، ۵، ۶ و ۸ را
به عنوان تجاری ناحیه و بخشی از
بلوک ۳ را مسکونی ۱۰۰٪ دانسته و
مابقی به قوت خود باقی است

تراکم و کاربری محدوده پروژه مجد بر اساس طرح تفصیلی خازنی

بلوک پیشنهادی	بلوک طرح مجد	مساحت	کاربری	تراکم	زیربنای قابل ساخت
1	SW	۴۶۸۲.۶	تجاری شهری	۵۰۰٪	۲۳۴۱۳
		۱۸۹۳.۳	مسکونی	۲۴۰٪	۴۵۴۴
2	S	۸۴۳۸.۴	تجاری شهری	۵۰۰٪	۴۳۱۴۲
		۴۳۰۱.۱	تجاری ناحیه	۳۵۰٪	۱۵۰۵۴
3	SE	۱۹۶۳.۰	تجاری ناحیه	۳۵۰٪	۶۸۷۱
		۱۱۲۹.۳	مسکونی ۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۱۲۹
4	E3	۴۱۰۹.۲	تجاری ناحیه	۳۵۰٪	۱۴۳۸۲
5	E1	۷۴۶۵.۱	تجاری ناحیه	۳۵۰٪	۲۶۱۲۸
6	E2	۳۰۰۸.۰	تجاری ناحیه	۳۵۰٪	۱۰۵۲۸
7	NE2	۳۷۷۵.۴	اداری دولتی ناحیه	۳۵۰٪	۱۳۳۱۴
8	NE1	۳۳۵۰.۹	تجاری ناحیه	۳۵۰٪	۱۱۷۲۸
9	NW	۹۳۲۱.۲	مسکونی	۲۴۰٪	۲۲۱۳۱
10	W1	۲۱۲۱.۶	مسکونی	۲۴۰٪	۵۰۹۲
11	W2	۶۰۶۰.۱	مسکونی	۲۴۰٪	۱۴۵۴۴
	جمع	۶۱۵۰۹.۲			۲۱۰۸۹۹.۶

۱۵۰۲۴۶	تجاری
۱۳۳۱۴	اداری
۴۷۴۴۰	مسکونی

۱۲۳۵۰	مساحت مسیر
۱۰۲۷۸	املاک در مسیر
۱۹۷۲	خیابان های در مسیر

محمد شهباز بیگلری
۸۸/۷/۲۱

مهندس
۸۸/۷/۲۱

مقایسه کاربری و تراکم طرح تفصیلی و طرح مجد

مغایرت طرح مجد با ۱.۵ برابر صورتجلسه سال ۱۳۸۴	طرح مجد مصوب کمیسیون ماده ۵	صورتجلسه سال سال ۱۳۸۴ با اعمال ضریب ۱.۵ برابر	تراکم تایید شده طبق صورتجلسه سال ۱۳۸۴	
-۱۳۸۴۰۹	۱۵۷۵۷۱	۲۹۵۹۸۰	۱۹۷۳۲۰	تجاری
+۳۱۳۶۱/۵	۹۷۶۸۱	۶۶۳۱۹/۵	۴۴۲۱۳	مسکونی
----	-----	----	----	اداری
----	-----	----	----	مسیر

در صورتجلسه سال ۱۳۸۴، تراکم کاربری اداری و عرصه در مسیر لحاظ نشده است

۱-۲-۴) سهم تجری :

۱-) معادل ۱/۵ برابر تراکم با کاربری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی فعلی به عنوان معوض املاک ،

امتیازات تشویقی جهت جلب مشارکت مالکین ، تملک فضاهای خدماتی و حق الزحمه تعهدات بند ۲-۲

مقایسه کاربری و تراکم طرح تفصیلی و طرح مجد

مغایرت طرح مجد با ۱.۵ برابر صورتجلسه سال ۱۳۸۸	طرح مجد مصوب کمیسیون ماده ۵	صورتجلسه سال ۱۳۸۸ با اعمال ضریب ۱.۵ برابر	تراکم برآورد شده توسط کارشناس منطقه دو سال ۱۳۸۸	
-۶۷۷۹۸	۱۵۷۵۷۱	۲۲۵۳۶۹	۱۵۰۲۴۶	تجاری
+۲۶۵۲۱	۹۷۶۸۱	۷۱۱۶۰	۴۷۴۴۰	مسکونی
-۱۹۸۲۱	-----	۱۹۸۲۱	۱۳۲۱۴	اداری
-----	-----	-----	-----	مسیر

۱-۲-۴) سهم بجری :

۱-) معادل ۱/۵ برابر تراکم با کاربری پیش بینی شده در طرح تفصیلی فعلی به عنوان معوض املاک ،

امتیازات تشویقی جهت جلب مشارکت مالکین ، تملک فضاهای خدماتی و حق الزحمه تعهدات بند ۲-۲

حقوق مکتسبه مالکین براساس پایانکار دریافتی از شهرداری در کاربری مغایر که باید به کاربری های وضع موجود اضافه می شد:

۲۲۴۹ متر مربع مجوز تجاری در کاربری مسکونی

۳۰۴ متر مربع مجوز تجاری در کاربری اداری و دولتی

۱۰۵۸ متر مربع تجاری در مسیر

تجاری های قبلی در محدوده پروژه مجد که در صدور پروانه جدید باید مشمول ۲۰٪ عوارض گردد.

۶۲۹۲ متر مربع مجوز تجاری در کاربری تجاری

۹۹۰ متر مربع مجوز انبار تجاری

در صورت لحاظ تراکم موارد فوق، تراکم در وضع موجود براساس برآورد
سال ۱۳۸۸ نیز با طرح مصوب تفاوت کمی دارد.

**پیشنهادات شرکت به شهرداری مشهد
در زمان بروز اختلافات
سال ۱۳۸۸**

نامه به شهردار محترم وقت در خصوص واگذاری برجهای فاز دو و سه به شهرداری

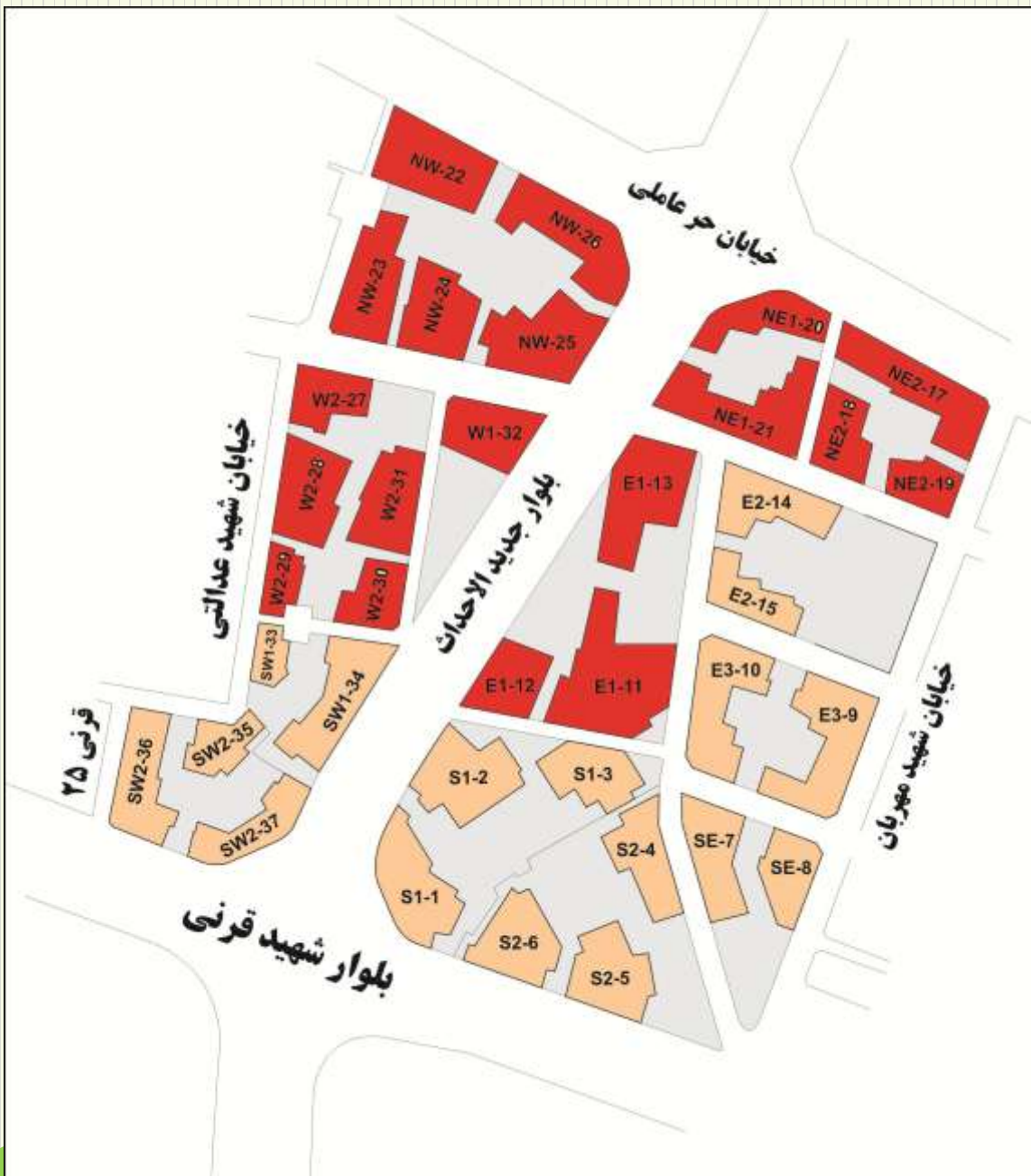


اعلام آمادگی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق برای واگذاری بهترین پروژه های تعریف شده به منظور انتشار اوراق مشارکت با کلیه امتیازات به شهرداری و یا هر سرمایه گذاری که

شهرداری معرفی نماید

پروژه های پیشنهادی جهت واگذاری به شهرداری

موضوع نامه شماره ۲۳۲۵-۸۸
مورخ ۸۸/۷/۲۰ به شهردار محترم



جناب آقای مهندس یزمان

شهردار محترم مشهد

با سلام

احتراما، پیرو مکاتبات و مذاکرات گذشته در خصوص انتشار اوراق مشارکت برای طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه مجد و طرح طبرسی (واقع در قطاع ۲ اطراف حرم مطهر رضوی) باستحضار می‌رساند تامین مالی طرحهای یاد شده حجم بالای سرمایه‌گذاری را می‌طلبد. همچنانکه آگاهی دارید پروژه‌های این طرح با پیشرفت مناسبی در حال اجراء بوده و لیکن تزریق منابع مالی جدید می‌تواند سرعت اجراء را افزایش دهد چرا که اجراء و تکمیل پروژه‌های معرفی شده طرح مجد و طرح طبرسی نیازمند حجم سرمایه‌گذاری بیش از ۶۰۰۰ میلیارد ریال است.

بدینوسیله درخواست می‌گردد با اختصاص ۱۵۰۰ میلیارد ریال اوراق مشارکت از محل سهمیه شهرداری به طرحهای مجد و طبرسی موافقت و ضمناً نحوه همکاری بشرح ذیل پیشنهاد می‌گردد.

الف: کلیه منابع حاصل از اوراق مشارکت صرف اجراء پروژه‌ها گردیده و منافع و منابع حاصله متعلق به شهرداری باشد و این شرکت به عنوان مجری طرح فقط ۵٪ حق الزحمه دریافت نماید.

ب: کلیه منابع حاصله به شرکت شرق اختصاص یافته و منابع و منافع حاصل از تمسک و اجراء پروژه‌ها متعلق به

الف: کلیه منابع حاصل از اوراق مشارکت صرف اجراء پروژه‌ها گردیده و منافع و منابع حاصله متعلق به شهرداری باشد و این شرکت به عنوان مجری طرح فقط ۵٪ حق الزحمه دریافت نماید.

ب: کلیه منابع حاصله به شرکت شرق اختصاص یافته و منابع و منافع حاصل از تمسک و اجراء پروژه‌ها متعلق به شرکت شرق باشد و متقابلاً شرکت شرق تعهدات لازم را جهت بازپرداخت منابع هزینه‌ها و سود مربوطه به شهرداری بسپارد.

تاریخ: ۸۷۵۶
شماره: ۱-۸۹-۱۵۲۳
پیوست:

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق



جناب آقای مهندس بزمان
شهر دار محترم مشهد

با سلام

احتراماً، پیرو مذاکرات جلسه مورخ ۸۷/۲/۲۷ در حضور جنابعالی برای تعیین تکلیف تمدید قرارداد شرکت شرق با آن شهرداری در خصوص احیاء باقی فرسوده طرح مجدد مشهد با عنایت به پیشنهاد جنابعالی و مدیران آن شهرداری مبنی بر پذیرش کلیه تعهدات شرکت شرق به سهامداران شرکاء پروژه ها پیش فروش های بعمل آمده و باتکهای وام دهنده در ازاء واگذاری مالکیت طرح مجدد مشهد به شهرداری و قبول مدیریت و حق الزحمه کارگزاری محض جهت خدمات شرکت شرق، موضوع در هیات مدیره شرکت شرق مطرح و مراتب مورد تایید هیات مدیره قرار گرفته است و لذا از جنابعالی درخواست می شود دستور فرمائید نسبت به اعلام مسازکار پیشنهادی (با توجه به اینکه موسسه حسابرسی رهبافت نظارت بر عملیات مالی - ریالی این شرکت را عهده دار است) و چگونگی تحویل و تحول کارها و تعهدات را اعلام، تا اقدام لازم معمول گردد.

احمد نوروزی
مدیر عامل

پیشنهاد واگذاری کل طرح مجد

به شهرداری و فقط دریافت

۵٪ حق الزحمه

شماره ۱-۸۹-۱۵۲۳

مورخ ۸۹/۵/۹

پیش فروش های بعمل آمده و باتکهای وام دهنده در ازاء واگذاری مالکیت طرح مجدد مشهد به

شهرداری و قبول مدیریت و حق الزحمه کارگزاری محض جهت خدمات شرکت شرق، موضوع در



موسسه تخصصی بازرسی و کنترل کیفیت
TUV
www.tuviran.com
www.moskesharq.com

پاسخ منفی شهردار محترم وقت به واگذاری طرح مجد و به مصلحت ندانستن موضوع



شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

تاریخ: ۸۹/۵/۲۷
شماره: ۱۵۲۳-۸۹-۱
پوست: _____

جناب آقای مهندس پژمان
شهردار محترم مشهد

با سلام

احتراماً، پیرو مذاکرات جلسه مورخ ۸۹/۲/۲۷ در حضور جنابعالی برای تعیین تکلیف تمدید قرارداد شرکت شرق با آن شهرداری در خصوص احیاء بافت فرسوده طرح مجد مشهد با عنایت به پیشنهاد جنابعالی و مدیران آن شهرداری منتهی بر پذیرش کلیه تمهیدات شرکت شرق به سهامداران شرکاء پروژه ها پیش فروش های بعمل آمده و بانکهای وام دهنده در ازاء واگذاری مالکیت طرح مجد مشهد به شهرداری و قبول مدیریت و حق الزحمه کارگزاری محض جهت خدمات شرکت شرق، موضوع در هیات مدیره شرکت شرق مطرح و مراتب مورد تأیید هیات مدیره قرار گرفته است و لذا از جنابعالی درخواست می شود دستور فرمائید نسبت به اعلام سساز کار پیشنهادی (با توجه به اینکه موسسه حسابرسی رهیافت نظارت بر عملیات مالی - ریالی این شرکت را عهده دار است) و چگونگی تحویل و تحول کارها و تمهیدات را اعلام، تا اقدام لازم معمول گردد.

احمد نوروزی
مدیر عامل

جناب - فرزاد فرد
مدیر عامل شرکت مسکن سازان
گروه اطلاع و تبلیغ منطقه شرق
دو دفتر برنامه ریزی
۱- دفتر برنامه ریزی
۲- دفتر تبلیغات
۳- دفتر ثبت اسناد رسمی

جناب آقای شهردار محترم
با استعانت از خداوند متعال
میتوانیم در زمینه واگذاری طرح مجد
مشهد با استعانت از خداوند متعال
تسلی خاطر شما را فراهم آوریم
۵/۱۲

مدیر عامل

جناب آقای شهردار محترم
با استعانت از خداوند متعال
میتوانیم در زمینه واگذاری طرح مجد
مشهد با استعانت از خداوند متعال
تسلی خاطر شما را فراهم آوریم
۵/۱۲

اطلاع

تاریخ: ۱۹/۵/۸۹
شماره: ۶۲۱۴۷/۸۹



وزارت امور اقتصادی و دارایی
دیریت دآمدای عمومی و سرنگتهای کلان اقتصادی

برستالی

جناب آقای منیر نوروزی
مدیرعامل مخرم شرکت عمران و مسکن سازان
موضوع: پرونده

با سلام و احترام:

بازگشت به نامه شماره ۱/۸۹/۱۵۲۳ مورخ ۸۹/۵/۹ در خصوص واگذاری مالکیت طرح مجد به شهرداری و سایر شرایط مطروحه ، باطلاع می رساند هیچگاه چنین پیشنهادی توسط شهرداری اعلام نشده و مورد تأیید نمی باشد . ضمناً طبق آخرین جلسات برگزار شده با جنابعالی و سایر مسئولین مربوطه با پروژه مقرر گردید حقوق شهرداری براساس تفاوت سطوح طرحهای پیشنهادی با مساحتهای مجاز مندرج در قرارداد و هم چنین از بابت اراضی تملک شده و در مسیر براساس نرخ روز محاسبه و زمان اجرای پروژه نیز تعیین تکلیف گردد .

لذا مقتضی است ترتیبی اتخاذ گردد تا در خصوص تعیین تکلیف موارد مذکور تسریع گردد .

تاریخ: ۱۹/۵/۸۹
شماره: ۶۲۱۴۷/۸۹

منیر نوروزی
مدیرعامل مخرم شرکت عمران و مسکن سازان

کسر رونوشت:
- جناب آقای منیر نوروزی شهردار محترم مشهد حسب دستور در عايش نامه مذکور جهت استحضار.
- باگتانی مشارکتها

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرقی
آرامش های وارده

تاریخ: ۱۹/۵/۸۹

شماره: ۶۲۱۴۷/۸۹

No. 110, 111 Khayyam St. Khayyam Blvd, Mashhad, Iran
Tel: +90-511-7850138 - 9 & 7850100 - 3
Fax: +90-511-7850102 Pstcode: 9185716477
www.mashhadco.com Email: m.a.p@mashhad.ir

مشهد مقدس - پلوار همایم - همایم ۲۳ - پلاک ۱۱۰
تلفن: ۱-۷۶۵۰۲۰۰ و ۹-۷۶۵۰۱۹۸
فکس: ۷۶۵۰۲۰۲ کد پستی: ۹۱۵۷۳۱۴۷

مخالفت مدیر مشارکت های کلان اقتصادی با واگذاری مالکیت طرح مجد به شهرداری

شماره ۳۹/۸۹/۶۲۱۴۷
مورخ ۸۹/۵/۱۹

تاریخ: ۸۹/۵/۲۱
شماره: ۱۶۶۹-۸۹-۱
پوسته:

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق



جناب آقای مهندس اکبری
مدیر درآمدهای عمومی و مشارکتهای کلان اقتصادی

باسلام

احتراما، عطف به نامه شماره ۳۹/۸۹/۶۲۱۴۷ مورخ ۸۹/۵/۱۹ پیشنهاد فوق از سوی مدیران محترم شرکت کتبه در جلسه مورخ ۸۹/۲/۷ مطرح گردید و به بحث گذاشته شد و در پایان جلسه آقای مهندس پژمان شهردار محترم واگذاری پروژه را به مصلحت اینجانب ندانستند و موضوع را مستکوت گذاردند. ولی این شرکت اعتقاد دارد در صورتیکه شهرداری محترم اعتقاد دارد امتیازات ارائه شده در قرارداد اولیه حقوق شهرداری را نادیده گرفته شده است شهرداری مسئولیت کل پروژه ها را بعهده گرفته و آنچه به سهامداران و ذینفعان و دیگر طرفهای قرارداد پروژه تعهد داده شده را اداء نماید و صرفا حق الزحمه کارگزاری را به مجموعه شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق معادل ۵٪ نتیجه کار را پرداخت نماید.

احمد نوروزی
مدیر عامل

رونوشت:

- شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد جهت اطلاع

دکتر سید علی حسینی



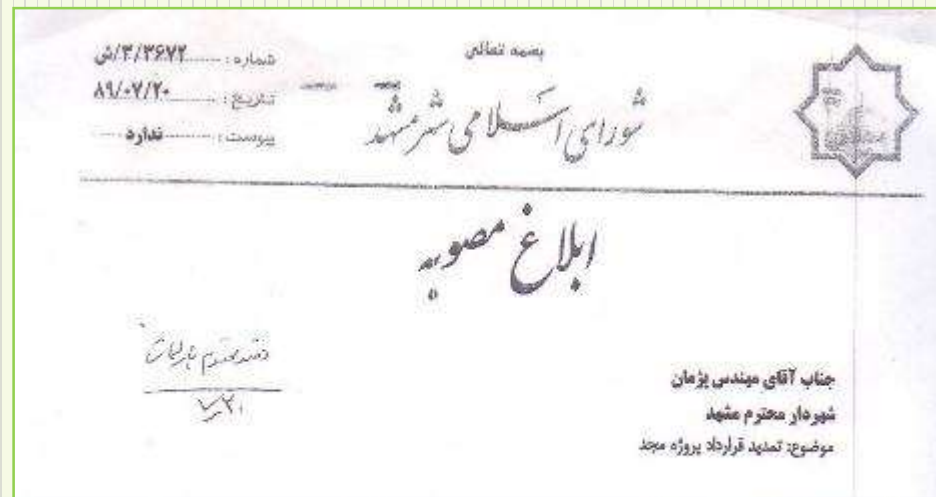
موسسه تخصصی خدمات بازرسی و بازرسی
- شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد
تهران - خیابان ولیعصر - پلاک ۱۱۱
تلفن: ۰۲۱-۸۸۸۸۸۸۸۸
فکس: ۰۲۱-۸۸۸۸۸۸۸۸
www.tuviran.com
Email: iran@tuviran.com

اعلام مجدد شرکت عمران و مسکن سازان برای واگذاری کل طرح مجد به شهرداری و صرفا دریافت ۵٪ حق الزحمه کارگزاری

شماره ۱۶۶۹-۸۹-۱
مورخ ۸۹/۵/۲۱

**برخلاف مفاد صریح قرارداد ۸۳/۵/۶ و پس از
بحث و بررسی با حساسیت فراوان در کمیسیون های
مختلف شهرسازی و درآمدی شهرداری، شورای
اسلامی سوم شهر مشهد غیاباً اتخاذ تصمیم نمود :**

مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد به شماره ۳۶۷۲/۳/ش مورخ ۸۹/۷/۲۰ در خصوص شرایط تمدید قرارداد



ماده واحده: با توجه به پایان یافتن مدت قرارداد شماره ۸۳/۶۹۹/۸۳ مورخ ۸۳/۰۵/۰۶ شهرداری مشهد با شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در ارتباط با پروژه مجد، به شهرداری مشهد اجازه داده می شود نسبت به تنظیم متمم قرارداد پروژه یاد شده با شرایط زیر اقدام نماید.

- ۱- مدت اجرای کل پروژه حداکثر تا سه سال از تاریخ ۱۳۸۹/۰۷/۰۱ تمدید گردد.
- ۲- بازگشایی محور آسفالت شده و قابل بهره برداری مجد - حد فاصل بولوار شهید قره نی تا خیابان حر عاملی - حداکثر تا پایان خرداد سال ۱۳۹۰ انجام شود.
- ۳- ارزش زمین های متعلق به شهرداری در پروژه مذکور اعم از معابر و زمین های زیر پروژه ها، توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به نرخ روز از محل واگذاری واحدهای تجاری احداث شده در فاز یک پروژه پرداخت گردد.
- ۴- با توجه به تراکم بیش بینی شده در طراحی پروژه ها توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و تراکم مصوب در قرارداد، مقرر گردید بابت سهم شهرداری از مزاد ۱/۵ برابر تراکم وضع موجود، ۲۰۰۰ متر مربع زیر بنای ناخالص دفاتر تجاری احداث شده از فاز یک پروژه به شهرداری تحویل گردد.

بند ۳ مصوبه شورای اسلامی شهر در خصوص

پرداخت ارزش معابر زیر پروژه ها و زمین های واقع در مسیر شهرداری

۳- ارزش زمین های متعلق به شهرداری در پروژه مذکور اعم از معابر و زمین های زیر پروژه ها، توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به نرخ روز از محل واگذاری واحدهای تجاری احداث شده در فاز یک پروژه پرداخت گردد.

بند ۴ مصوبه شورای اسلامی شهر در بابت سهام شهرداری از مزاد ۱.۵ برابر تراکم وضع موجود

۴- با توجه به تراکم پیش بینی شده در طراحی پروژه ها توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و تراکم مصوب در قرارداد، مقرر گردید بابت سهم شهرداری از مزاد ۱/۵ برابر تراکم وضع موجود، ۲۰۰۰ متر مربع زیر بنای ناخالص دفاتر تجاری احداث شده از فاز یک پروژه به شهرداری تحویل گردد.

در حالی که تراکم طرح مصوب حتی به ۱.۲ برابر تراکم
طرح خازنی نرسیده است.

دلایل پذیرش مصوبه شورا

قضایای شدن موضوع و درگیری با توجه به قدرتمند بودن شهرداری به
نفع سرمایه گذاران نبود و تبعات منفی بر سایر سرمایه گذاری ها ایجاد
می کرد . همچنین زمان رسیدگی طولانی بود و تاخیراتی در پروژه به
وجود آمده بود.

به دلیل تعهدات ایجاد شده برای شرکت سود سهامداران پروژه (اقتدار کم درآمد جامعه) پس از چندین سال نسبت به سایر پروژه های مشابه در شهر کاهش یافت.

متمم قرارداد مشارکت مورخ ۱۸/۵/۹۰



شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____

به نام خدا

« متمم قرارداد مشارکت »

با عنایت به قرارداد شماره ۸۳/۶۹۹ مورخ ۸۳/۵/۱۶ در خصوص احیاء بافت فرسوده مجد شمالی و مستند به مصوبه شماره ۳/۳۶۷۲ ش مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۲۰ شورای اسلامی شهر مشهد این متمم قرارداد در مورخ ۱۳۹۰/۱۵/۱۸ بین شهرداری مشهد به نمایندگی آقای بهمن‌دیس سید محمد پژمان که متبعا شهرداری نامیده می‌شود و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (کارگزار شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری) به نمایندگی آقایان احمد نوروزی (مدیر عامل و عضو هیات مدیره) و محمدرضا قاسمی (عضو هیات مدیره) که متبعا مجری نامیده می‌شود ، بشرح زیر منعقد می‌گردد و مفاد آن به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی برای طرفین لازم الاجراست .

ماده ۱: با توجه به کاربری و تراکم پیش بینی شده در طراحی پروژه ها توسط مشاور طرح و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۸۴/۱۷/۳ ، مقرر گردید ، بابت سهم شهرداری از بازاد تراکم نسبت به طرح تفصیلی قبلی از کل طرح مجد ۲۰۰۰ متر مربع دفاتر تجاری ناخالص فاز یک به شهرداری تحویل گردد .

ماده ۲: عداً ، اجرای کل پروژه حداکثر تا تاریخ ۱۳۹۲/۷/۱ تمدید گردید .

ماده ۳: با توجه به عدم اجرای بازگشایی مسیر ذکر شده در بند ۳-۵ قرارداد ، مجری متعهد می‌گردد حداکثر تا مورخ ۱۳۹۰/۱۶/۳۱ نسبت به بازگشایی محور آسفالت شده و قابل بهره برداری مجد ، حدفاصل بلوار شهید فراهی تا خیابان حر عاملی اقدام و تا تاریخ مذکور این مسیر را به صورت کامل تحویل شهرداری دهد .

محمد نوروزی

WWW.mashhadnet.com
E-mail: piao@mashhadnet.com

میدان شهدا - صندوق پستی ، ۹۱۷۳۵/۳۱۵
تلفن ، ۲۲۲۱۸۳۵ - ۲۲۲۲۱۷۷ شماره : ۲۲۴۷۵۴۵ - ۰۵۱۱



شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____

ماده ۴: در خصوص املاک شهرداری واقع در مسیر ۳۵ متری ، به مساحت ۲۷۶۷ متر مربع طرفین توافق نمودند ، معادل ارزش این املاک به نرخ کارشناسی روز ، همزمان ، توسط مجری از واحدهای تجاری پروژه های فاز یک به شهرداری واگذار نماید و در خصوص مساحت معایری که حذف و در پروژه ها واقع خواهد شد نیز به همین نحو اقدام خواهد شد .

ماده ۵: کلیه حقوق شهرداری ناشی از تراکم بازاد و تغییر کاربری در شرح مصوب نسبت به وضع موجود و عوارض صدور پروانه با تعهدات مجری پایه یا شده و متعلق به مجری است و مادامیکه زیر بنای تجاری و مسکونی احدائی در مجموع برچها جایجا ولی از سقف تراکم با کاربری های طرح مصوب هر بلوک افزایش نیافته ، شهرداری حق مطالبه هیچ گونه وجهی را نخواهد داشت .

ماده ۶: در صورت تاخیر (از مورخ ۱۳۹۰/۱۶/۳۱) تحویل مسیر آسفالت شده و قابل بهره برداری از زمان مذکور ، به ازای هر روز تاخیر ، مجری متعهد به پرداخت مبلغ پنجاه میلیون ریال به عنوان خسارت عدم اجرای تعهدات به شهرداری می‌باشد .

ماده ۷: سایر مفاد قرارداد شماره ۸۳/۶۹۹ مورخ ۸۳/۵/۱۶ به قوت خود باقی و برای طرفین لازم الاجرا می‌باشد .

شهردار شهید
یدرچشان

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

برپایستگی:

محمد نوروزی
محمد رضا قاسمی

WWW.mashhadnet.com
E-mail: piao@mashhadnet.com

میدان شهدا - صندوق پستی ، ۹۱۷۳۵/۳۱۵
تلفن ، ۲۲۲۱۸۳۵ - ۲۲۲۲۱۷۷ شماره : ۲۲۴۷۵۴۵ - ۰۵۱۱

مفاد متمم قرارداد مشارکت

ماده ۱: با توجه به کاربری و تراکم پیش بینی شده در طراحی پروژه ها توسط مشاور طرح و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۸۴/۷/۳، مقرر گردید بابت سهم شهرداری از مزاد تراکم نسبت به طرح تفصیلی قبلی از کل طرح مجد ۲۰۰۰ متر مربع دفاتر تجاری ناخالص فاز یک به شهرداری تحویل گردد.

ماده ۲: مدت احداث کار به سه حداکثر تا تاریخ ۱۳۹۲/۷/۱ تمدید گردید.

ماده ۲: مدت اجرای کل پروژه حداکثر تا تاریخ ۱۳۹۲/۷/۱ تمدید گردید.

ماده ۳: با توجه به عدم اجرای بازگشایی مسیر ذکر شده در بند ۳-۵ قرارداد، مجری متعهد می گردد حداکثر تا مورخ ۱۳۹۰/۶/۳۱ نسبت به بازگشایی محور آسفالت شده و قابل بهره برداری مجد، حدفاصل بلوار شهید قره نی تا خیابان حر عاملی اقدام و تا تاریخ مذکور این مسیر را به صورت کامل تحویل شهرداری دهد.

ماده ۴: در خصوص املاک شهرداری واقع در مسیر ۳۵ متری، به مساحت ۲۷۶۷ متر مربع طرفین توافق نمودند، معادل ارزش این املاک به نرخ کارشناسی روز، همزمان، توسط مجری از واحدهای تجاری پروژه های فاز یک به شهرداری واگذار نماید و در خصوص مساحت معابری که حذف و در پروژه ها واقع خواهد شد نیز به همین نحو اقدام خواهد شد.

مفاد متمم قرارداد مشارکت

ماده ۵: کلیه حقوق شهرداری ناشی از تراکم مازاد و تغییر کاربری در طرح مصوب نسبت به وضع موجود و عوارض صدور پروانه با تعهدات مجری پا به پا شده و متعلق به مجری است و مادامیکه زیر بنای تجاری و مسکونی احدائی در مجموع برجها جابجا ولی از سقف تراکم با کاربری های طرح مصوب هر بلوک افزایش نیافته، شهرداری حق مطالبه هیچ گونه وجهی را نخواهد داشت.

مفاد متمم قرارداد مشارکت

ماده ۶: در صورت تاخیر (از مورخ ۱۳۹۰/۶/۳۱) تحویل مسیر آسفالت شده و قابل بهره برداری از زمان مذکور، به ازای هر روز تأخیر، مجری متعهد به پرداخت مبلغ پنجاه میلیون ریال به عنوان خسارت عدم اجرای تعهدات به شهرداری می باشد.

ماده ۷: سایر مفاد قرارداد شماره ۸۳/۶۹۹ مورخ ۸۳/۵/۶ به قوت خود باقی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

**عدم پذیرش تعهد انتشار اوراق مشارکت از سوی شورای اسلامی و
شهرداری مشهد و موافقت با انتشار اوراق برای پروژه های بخش
خصوصی
منوط به پذیرش تعهدات مربوطه**

**مصوبه عام شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص انتشار اوراق
مشارکت برای پروژه های بخش خصوصی
به شماره ۱۳۵۰/۳/۹۱/ش مورخ ۹۱/۳/۳۱**

مصوبه اختصاصی جهت انتشار اوراق مشارکت برای طرح مجد

تاریخ ۸۹/۷/۶

شماره: ۴۳۶۷/ش
تاریخ: ۸۹/۷/۶
پوسته: ندارد

بسمه تعالی

شورای اسلامی شهر مشهد



ابلاغ مصوبه

مشموع ابلاغ

✓

جناب آقای مهندس پژمان

شهردار محترم مشهد

موضوع: انتشار اوراق مشارکت برای پروژه بازگشایی محور مجد

مقام ملیکتم

۲۶۳۳۳۵۵

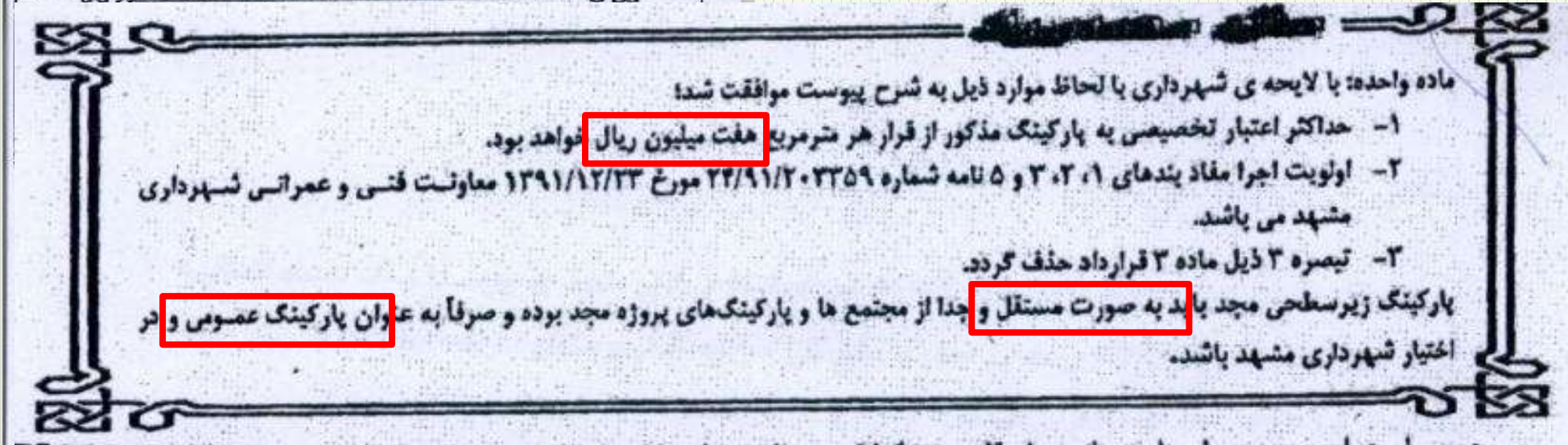
با احترام، لایحه شماره ۳۳۳۳۳۳۳ مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۲۳ شهرداری مشهد با قید دو فوریت در زمینه انتشار اوراق مشارکت برای پروژه مجد در جلسه عالی مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۰۲ شورای اسلامی شهر مشهد مطرح شد و ضمن موافقت با دو فوریت آن به شرح زیر به تصویب رسید:

ماده واحده: در راستای اجرای مصوبه شماره ۳/۵۸۰۵/ش مورخ ۸۹/۱۲/۰۴ در زمینه اجازه انتشار اوراق مشارکت برای پروژه های بخش خصوصی در بافت های فرسوده شهر مشهد به شهرداری مشهد

ماده واحده: در راستای اجرای مصوبه شماره ۳/۵۸۰۵/ش مورخ ۸۹/۱۲/۰۴ در زمینه اجازه انتشار اوراق مشارکت برای پروژه های بخش خصوصی در بافت های فرسوده شهر مشهد به شهرداری مشهد اجازه داده می شود به منظور تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه بازگشایی محور مجد نسبت به انتشار حداکثر ۷۰۰ میلیارد ریال اوراق مشارکت که براساس طرح توجیهی شهرداری تهیه خواهد شد اقدام نماید.

مصوبه شورای اسلامی شهر در خصوص الحاقیه قرارداد مجد برای اجرای پارکینگ زیرسطحی

۹۲/۵/۱

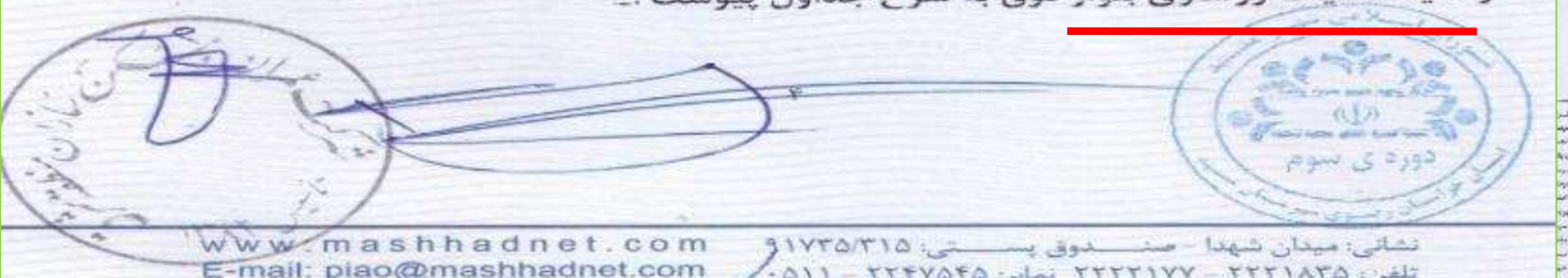


الحاقیه قرارداد مشارکت پارکینگ زیر سطحی

<p>پایگاه</p> <p>وکلای پارکینگ</p> <p>تاریخ: ۱۳۹۳/۰۵/۰۵</p> <p>شماره: ۱۳۹۳/۰۵/۰۵</p> <p>موضوع: الحاقیه قرارداد مشارکت پارکینگ زیر سطحی</p>	<p>بنام خداوند متعال</p> <p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>	<p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>	<p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>	<p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>
--	---	--	--	--

ماده ۲: موضوع الحاقیه قرارداد

عبارتست از طراحی ، احداث و اجرای پارکینگ زیرین بلوار ۳۵ متری طرح مجد در سه طبقه جمعا به مساحت تقریبی ۲۴۹۲۵ متر مربع و طراحی و اجرای سازه کل پروژه و کلیه عملیات روسازی بلوار فوق به شرح جداول پیوست ...



نشانی: میدان شهدا - صندوق پستی: ۹۱۷۳۵/۳۱۵
تلفن: ۲۲۲۱۸۳۵ - ۲۲۲۱۷۷ - ۲۲۴۷۵۴۵ - ۰۵۱۱

<p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>	<p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>	<p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>	<p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>	<p>این الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۵ در حضور آقایان ... و خانم ... در محل ... منعقد گردید.</p>
--	--	--	--	--

پیوست
سه

انجام تعهدات شرکت بر اساس مصوبه شورای اسلامی شهر

ابلاغیه شهرداری به کارشناسان رسمی دادگستری برای ارزشیابی املاک خریداری شده قبلی و معابر حذفی

شماره ۱۳۸۳/۲۳۱۸
تاریخ ۱۳۸۳/۲/۲۳
دارد
پست



شهرستان شیراز

باسمه تعالی

جناب آقای مهندس عباس قندهاریون کارشناس محترم رسمی دادگستری مرضی الطرفین
جناب آقای مهندس بهمن بیجاری کارشناس محترم رسمی دادگستری منتخب شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
جناب آقای مهندس حسین کامران کارشناس محترم رسمی دادگستری منتخب شهرداری
موضوع: ارزیابی املاک شهرداری واقع در پروژه مجد

باسلام و احترام

نظریه اینکه تعدادی از املاک واقع در پروژه مجد توسط شهرداری منطقه خریداری و در اختیار پروژه قرار گرفته و همچنین معابری که در بافت قدیم پروژه بوده و هم اکنون در اختیار پروژه مجد قرار دارد و با عنایت به اینکه پروژه مجد به صورت مشارکتی یا شهرداری شهید می باشد، خواهشمند است بر این تصویر پروتکل های پیوست شامل املاک در محدوده پروژه مجد، معابری که موجود بوده و در پروژه قرار گرفته، نسبت به ارزیابی با هماهنگی مسئول املاک منطقه به صورت تفکیک اقدام و نتیجه را به این مدیریت اعلام فرمائید.

حق الزحمه ارزیابی پس از کسر ۵٪ مالیات و ۵٪ سهم کانون توسط نماینده پروژه مجد پرداخت می گردد.



جناب آقای مهندس عباس قندهاریون
جناب آقای مهندس بهمن بیجاری
جناب آقای مهندس حسین کامران
موضوع: اطلاع رسانی
تاریخ: ۱۳۸۳/۲/۲۳
امضا: محمدحسین کامران

- رونوشت:
- ✓ مدیر عامل محترم شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق جهت اطلاع
 - معاون اداری و مالی منطقه جهت اطلاع
 - در آمد منطقه جهت اطلاع
 - املاک منطقه جهت اطلاع
 - پایگزی

۶۱-۵۵۵
۹۱-۲۲۰

مشخصات املاک در مسیر

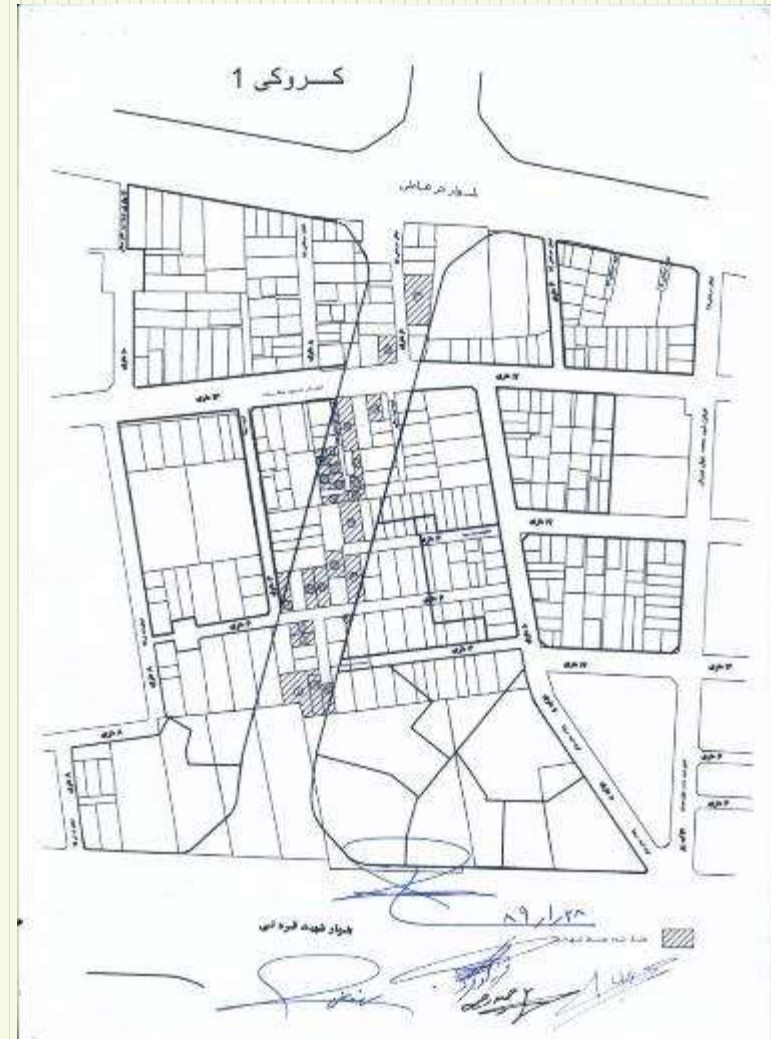
امضا شده توسط شهردار منطقه و مسئول املاک شهرداری

جدول شماره ۱

ردیف طبق کروکی	کد تومانی	نام فروشنده	مساحت		نویسجات
			نواقصیه شهرداری و مالک	استعلام یا سایر مدارک پیوست (فایده مندرک)	
۱	۰۲۲۳۵۶۶	فرمانی	۰	-	-
۲	۰۲۲۳۵۶۷	فرزاد علی	۲۰.۵	-	-
۳	۰۲۲۳۵۶۸	منوری	۳۳	-	-
۴	۰۲۲۳۵۶۹	ساز	۱۰۰	-	-
۵	۰۲۲۳۵۷۰	رسایی	۵۸	-	خرشهر: ۲۲۷۸ ار: ۱۳۳۱۰۱۳۵۱۰
۶	۰۲۲۳۵۷۱	مهری	-	۲۲.۵	پاس
۷	۰۲۲۳۵۷۲	صنعت	-	۳۶	-
۸	۰۲۲۳۵۷۳	حسینی	-	۱۳۰	-
۹	۰۲۲۳۵۷۴	گبری	۳۱.۷۵	-	-
۱۰	۰۲۲۳۵۷۵	ابوبی	۳۱.۷۵	-	-
۱۱	۰۲۲۳۵۷۶	املاک	۳۰.۴	-	-
۱۲	۰۲۲۳۵۷۷	-	-	۴۱	-
۱۳	۰۲۲۳۵۷۸	-	-	۳۵	-
۱۴	۰۲۲۳۵۷۹	-	-	۳۵	-
۱۵	۰۲۲۳۵۸۰	مهری ساجد	-	۲۷	-
۱۶	۰۲۲۳۵۸۱	-	-	۴۸.۵	-
۱۷	۰۲۲۳۵۸۲	-	-	۵۴	-
۱۸	۰۲۲۳۵۸۳	قرایی	-	۲۰۰	-
۱۹	۰۲۲۳۵۸۴	محمد میرزا	۵۸	-	-
۲۰	۰۲۲۳۵۸۵	-	-	۲-۵۵۴	-
۲۱	۰۲۲۳۵۸۶	گسری	۱۱۴.۸	-	-
۲۲	۰۲۲۳۵۸۷	مساحتی ششم	۲۰۰	-	خرشهر: ۱۳۳۳۳ ار: ۱۳۳۳۱۰۱۳۳۳۳
۲۳	۰۲۲۳۵۸۸	حسن	۱۱۵	-	-
۲۴	۰۲۲۳۵۸۹	ساز	۱۱۵	-	-
۲۵	۰۲۲۳۵۹۰	ساز	۱۵۴	-	-
جمع			۱۴۴۶	۹۰۹	۵۱۶

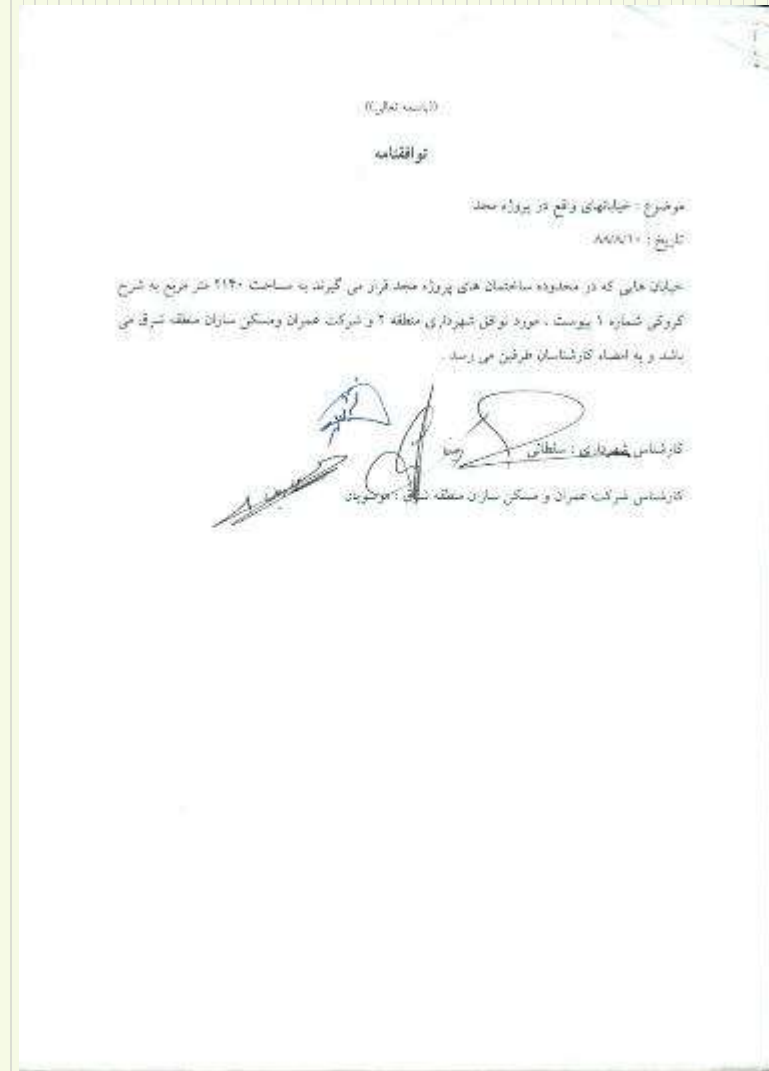
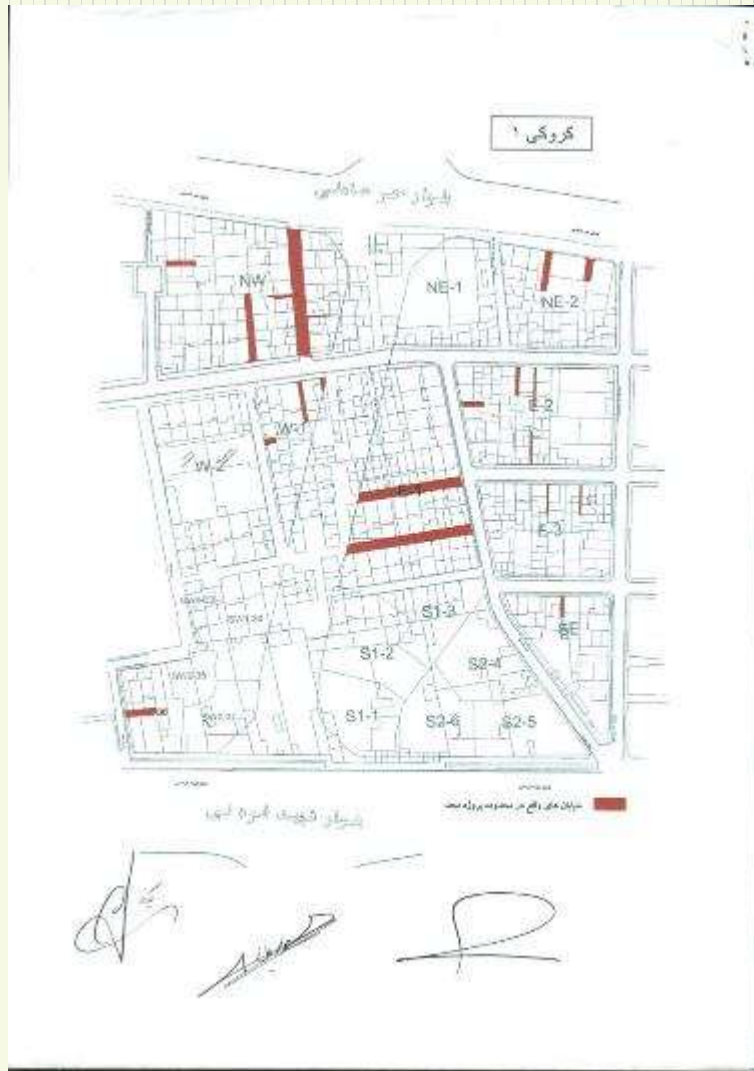
جمع کل املاک: ۲۲۶۷

امضاء: [Handwritten signatures]



مساحت خیابان های واقع در محدوده ی پروژه مجد

مساحت خیابان های واقع در زیر پروژه های مجد جمعا ۳۸۱۹ مترمربع می باشد.



گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

باسمہ تعالیٰ



هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

استان خراسان رضوی

جناب آقای مهندس خفگی

مدیرعامل محترم سازمان زمین و مسکن شهرداری مشهد

باسلام

احتراماً بازگشت بنامه شماره 51P/12/16631 مورخ 22/05/79 درخصوص ارزیابی 2000 مترمربع دفاتر تجاری فاز یک طرح مجد از واحد های برج S1-3 با مشخصات مربوطه با بررسی های فنی انجام شده ارزش 2000 مترمربع زیربنای ناخالص واحدهای مورد نظر که مشتمل بر 17 واحد با زیربنای خالص 1743/51 مترمربع با بهای تمام شده 256/79 مترمربع مستندات بدون احتساب بازگشت نرخ 21/5/74 و بشرط تکمیل کل واحدها طبق مشخصات فنی پروژه به شرح جدول ذیل این گزارش را اعلام می گردید.

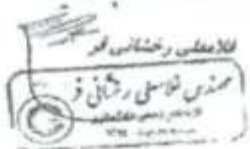
(12-18)

طبقه	شماره واحد	زیربنای خالص	ارزش واحد (ریال)
مور	2-5	102/22	2/000/000/000
	2-6	70/22	2/095/000/000
	2-7	88/25	2/227/000/000
	2-8	95/17	2/728/000/000
	2-9	28/7	2/087/000/000
چهارم	2-2	127/9	2/757/000/000
	2-3	102/22	2/902/000/000
	2-6	22/81	2/662/000/000
پنجم	5-1	96/82	2/261/000/000
	5-3	127/9	2/622/000/000
	5-6	102/22	2/044/000/000
ششم	7-2	22/22	2/890/000/000
	2-3	130/26	2/230/000/000
	7-6	102/22	2/122/000/000
هفتم	8-3	115/2	2/955/000/000
	8-6	22/02	2/088/000/000
	8-3	127	2/882/000/000

امای مجریس
زراد ز

ارزش 2000 مترمربع ناخالص دفاتر تجاری فاز یک (1743/51 مترمربع خالص) طرح مجد مبلغ 52/526 میلیون ریال

با احترام - هیأت کارشناس



گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

• ارزش کارشناسی ۳۸۱۹ مترمربع
خیابانهای واقع در پروژه مجد به مبلغ
۴۷۷۴۰ میلیون ریال به استناد نظریه
کارشناسان رسمی دادگستری منتخب
شهرداری تعیین گردید.

پنجم شهریور ۱۳۹۱
۹۱/۴/۸
هیات کارشناسان رسمی دادگستری
استان خراسان

جناب آقای مهندس جعفرزاده
مدیریت محترم شهرداری منطقه ۲

باسلام؛
احتراماً بازگشت بنامه شماره ۲/۹۱/۳۹۸۱ مورخ ۹۱/۲/۱۳ در خصوص ارزیابی بخشی از املاک
پروژه مجد باستحضار میرساند از موقعیت قطعات مورد نظر یادید بعمل آمد. باتوجه به بررسیهای
بعمل آمده مراتب زیر استحضار میسر شد:

الف: املاکی که در مسیر معابر قرار گرفته است.
مساحت کل قطعاتی که در مسیر معابر قرار گرفته است طبق جدول ارزشی ۲۶۸۸/۲ مترمربع
میباشد. قطعات مذکور عمداً دارای اعیان بوده اند که بعداً تخریب شده و در مسیر قرار گرفته اند
لذا در ارزیابی این موضوع مورد نظر قرار گرفته است همچنین کاربری قطعات در ارزیابی مسکونی
با تراکم کم در نظر گرفته شده است.

• ارزیابی:
باتوجه به مراتب فوق ارزش ۲۶۸۸/۲ مترمربع عرصه مبلغ سی و دو میلیارد و دو صد و شصت میلیون
ریال (۲۶۸۸/۲ × ۴۷/۷۴۰/۰۰۰/۰۰۰) برآورد و اعلام می گردد.

• ارزیابی:
باتوجه به مراتب فوق ارزش ۳۸۱۹ مترمربع عرصه خیابانهای واقع در طرح با کاربری مسکونی تراکم
متوسط مبلغ چهل و هفت میلیارد و هفتصد و چهار میلیون ریال (۳۸۱۹ × ۴۷/۷۴۰/۰۰۰/۰۰۰) برآورد و اعلام
میگردد.

کاربری
با تراکم
۳۸۱۹
ولی تراکم
و اعلام

میکردد.
(۲-۲۵)

با احترام - هیات کارشناسان

حسین کامران

عباس قندهاریون

انجمن بهمن بخاری

گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

• ارزش کارشناسی ۲/۲۶۸۸ مترمربع
 املاک خریداری شده قبل از اجرا به مبلغ
 ۳۲۲۶۰ میلیون ریال به استناد نظریه
 کارشناسان رسمی دادگستری منتخب
 شهرداری تعیین گردید.

بسمه تعالی
 هیات کارشناسان رسمی دادگستری
 استان خراسان
 جناب آقای مهندس جعفرزاده
 مدیریت محترم شهرداری منطقه ۲
 باسلام
 احتراماً بازگشت بنامه شماره ۲/۹۱/۳۹۸۱ مورخ ۱۳/۲/۹۱ در خصوص ارزیابی بخشی از املاک
 پروژه مجد با استحضار میرساند از موقعیت قطعات مورد نظر یادید بعد از آنکه با توجه به بررسیهای
 بعمل آمده مراتب زیر استحضار میسرند:
 الف: املاکی که در مسیر معابر قرار گرفته است.
 مساحت کل قطعاتی که در مسیر معابر قرار گرفته است طبق جدول ارزیابی ۲/۲۶۸۸ مترمربع
 میباشد. قطعات مذکور عمداً دارای اعیان بوده اند که بعداً تخریب شده و در مسیر قرار گرفته اند
 لذا در ارزیابی این موضوع مورد نظر قرار گرفته است همچنین کاربری قطعات در ارزیابی مسکونی
 با تراکم کم در نظر گرفته شده است.

• ارزیابی:
 باتوجه به مراتب فوق ارزش ۲/۲۶۸۸ مترمربع عرصه مبلغ سی و دو میلیارد و دو بیست و شصت میلیون
 ریال (۳۲/۲۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) برآورد و اعلام می گردد.

• ارزیابی:
 باتوجه به مراتب فوق ارزش ۲۸۱۹ مترمربع عرصه خیابانهای واقع در طرح با کاربری مسکونی تراکم
 متوسط مبلغ چهل و هفت میلیارد و هفتصد و چهل میلیون ریال (۴۷/۷۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) برآورد و اعلام
 میگردد.
 (۲-۲۵)
 با احترام - هیات کارشناسان
 عباس قندهاریون
 حسین کامران
 تقی محمدی

مطالبات فوق شهرداری با هزینه
 اجرای پارکینگ تهاتر گردیده

گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

• بازگشایی بلوار ۳۵ متری طرح مجد و آماده سازی تا زیر آسفالت، **قبل از ابلاغ اجرا پارکینگ زیرسطحی** که تاییدیه آن براساس درخواست شماره ۳۷۷-۹۲-۳ مورخ ۹۲/۲/۱۲ شرکت شرق طی نامه شماره ۲/۹۲/۱۳۷۵۲ مورخ ۹۲/۲/۱۵ شهردار محترم منطقه ۲ عنوان مدیریت محترم سرمایه گذاری و مشارکت های کلان شهرداری صادر شده است.

تصاویر بلوار جدیدالاحداث پروژه مجد قبل از اجرای پارکینگ زیرسطحی در موعد مقرر



گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

کارکرد شرکت عمران و مسکن
سازان منطقه شرق به مبلغ
۲۲۳/۶۵۰/۶۷۲/۰۰۰ ریال تایید
شده توسط معاون فنی و عمرانی
شهرداری مشهد به شماره
۹۲/۸/۸ مورخ ۲۴/۹۲/۱۲۱۴۹۹



با سلام و احترام

به پیوست صورت وضعیت کارکرد پروژه مشارکتی پارکینگ زیر سطحی مجد مورد پیمان شرکت محترم عمران و مسکن سازان منطقه شرق تا تاریخ ۹۲/۶/۳۱ که طی نامه شماره ۹۲۲۱۹۴ مورخ ۹۲/۷/۱۵ مشاور محترم اوت به این معاونت ارسال و پس از بررسی به مبلغ ۲۲۳/۶۵۰/۶۷۲/۰۰۰ مورد تایید این معاونت قرار گرفته جهت اقدامات بعدی بحضور ارسال میگردد ۳۶۷۷۳۴۸-/۸/۸

گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق



Date: ۹۳/۵/۲۷
No: ۹۳-۸۴۳
Title: دارک

تاریخ: ۹۳/۵/۲۷
شماره: ۹۳-۸۴۳
پنوسنت: دارک

به: شهرداری مشهد
معاونت محترم فنی و عمرانی شهرداری مشهد
موضوع: صورت وضعیت ماقبل قطعی پروژه پارکینگ زیرسطحی بلوار ۳۵ متری
طرح مجد

با سلام و احترام

با توجه به تهیه و ارسال صورت وضعیت ماقبل قطعی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به عنوان سرمایه گذار پروژه فوق الذکر موضوع قرارداد ۲۱/۸۸۱۹- مورخ ۹۲/۶/۴ به پیوست دو سری صورت وضعیت ماقبل قطعی پروژه فوق بعد از بررسی تقدیم می گردد. کل مبلغ صورت وضعیت بالغ بر

قطعی پروژه فوق بعد از بررسی تقدیم می گردد. کل مبلغ صورت وضعیت بالغ بر

دویست و چهل و شش میلیارد و یکصد و شصت و هشت میلیون و پانصد و ده

هزار ریال (۲۴۶۱۶۸۵۱۰۰۰۰ ریال) می باشد.

رونوشت:
- شرکت محترم عمران و مسکن سازان منطقه شرق جهت استحضار و پیگیری، به
اضافه بکاربری صورت وضعیت فوق الذکر.

شماره ATET
تلفن: ۰۵۲۲۱۰۰۰۰
۰۵۲۲۱۰۰۰۰ - Y
۰۵۲۲۱۰۰۰۰ فکس
No: 842
89F Taleghani St
Daraheh Blvd,
Mashhad IRAN
Tel: 0562200-5042028
8096269-7
Fax: 8838274
E-mail: customer@evet.com
info@evet.com

گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

پارکینگ زیر سطحی

این پارکینگ عمومی، مستقل و متعلق به شهرداری مشهد است.



نمای سه طبقه پارکینگ
از داخل گود پروژه
NE

گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق



پارکینگ زیر سطحی



گزارش انجام کلیه تعهدات توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق



کارشناسی و نرخ گذاری همزمان آورده طرفین براساس قرارداد

مقایسه هزینه های شرکت و مطالبات شهرداری:

با عنایت به توضیحات مندرج در صفحات قبل، مطالبات شهرداری طبق متمم قرارداد و الحاقیه (اجرای پارکینگ زیرسطحی) با هزینه های اجرای پارکینگ تهاتر گردیده و از سال ۱۳۹۲ حدود ۱۱۳ میلیارد ریال شرکت از شهرداری (به نرخ سال ۱۳۹۱) طلبکار می باشد:

مطالبات شهرداری	
ارزش ۲۰۰۰ مترمربع واحد تجاری اداری ناخالص	۵۲،۵۲۶،۰۰۰،۰۰۰ (ریال)
ارزش ۳۸۱۹ مترمربع معابر حذف شده	۴۷،۷۴۰،۰۰۰،۰۰۰ (ریال)
ارزش ۲۶۸۸/۲ مترمربع املاک تملک شده قبلی شهرداری	۳۲،۲۶۰،۰۰۰،۰۰۰ (ریال)
جمع	۱۳۲،۵۲۶،۰۰۰،۰۰۰ (ریال)
مطالبات شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق	
جمع مطالبات بابت اجرای پارکینگ	۲۴۶،۱۶۸،۵۱۰،۰۰۰ (ریال)
مازاد هزینه شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (به نرخ سال ۱۳۹۱)	۱۱۳،۶۴۲،۵۱۰،۰۰۰ (ریال)

درخواست پرداخت مطالبات شرکت از شهرداری به میزان یکصد و ده میلیارد ریال که شرکت جهت اجرا سریع پارکینگ از بانک انصار تسهیلات با سود ۳۰٪ اخذ نموده است.

شماره ۵-۹۲-۲۷۱۳
مورخ ۹۲/۹/۲۸



شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

تاریخ: ۹۲/۹/۲۸
شماره: ۵-۹۲-۲۷۱۳
پوست:

جناب آقای مهندس رئیسین

معاونت محترم اقتصادی و رئیس سازمان سرمایه گذاری مشارکت های شهرداری مشهد

با سلام

احتراماً با عنایت به الحاقیه افزودن به شماره ۲۱/۸۸۱۹۰ مورخه ۱۳۹۲/۰۶/۰۲ (تصویر پوست شماره ۱) در خصوص اجرای پارکینگ طبقاتی که پیرم موصوفه شماره ۳۸۷۲/۷۸۸ ش. ۱۰۱-۵۱/۱۳۹۲/۰۵/۰۱ شورای اسلامی شهر (تصویر پوست شماره ۲) صادر گردیده به استحضار می‌رساند از آنجایی که ماده ۲ الحاقیه افزودن فوق الذکر و نهمه های ذیل آن مقرر گردیده - هزینه اجرای پارکینگ طبقاتی با مطالعات شهرداری از بابت ماده ۱ و ۲ متمم قرارداد به شماره ۲۱/۸۷۱۰۶۲ مورخ ۹۰-۰۵/۲۹ (تصویر پوست شماره ۳) تهاتر گردد و چنانچه مبلغ صورت وضعیت ها از سر جمع مطالعات شهرداری در طرح مجدداً بیشتر شود با رعایت تبصره ۲ ماده ۲ الحاقیه مذکور مبلغ قرارداد صورت وضعیت ها به صورت غیر نقدی (ملک و امتیاز شاپو برای پروژه های سطح شهر) توسط شهرداری تامین و تهاتر و تسویه گردد. لذا با اطمینان نظر به مطالب فوق و نظر به اینکه سر جمع مطالعات شهرداری از بابت متمم قرارداد مورد نظر و مطالعات پروژه SE شامل:

- ۱) ۲۰۰۰ متر مربع واحد با تقاضای دفتر تجاری که طبق کارشناسی انجام شده (تصویر پوست ۴) ارزش آن ۵۲.۵۲۶.۰۰۰ ریال تعیین شده است.
- ۲) ۳۸۱۹ مترمربع عرصه معابر واقع در طرح مجدداً که در عرصه پروژه ها واقع شده و طبق کارشناسی انجام شده (تصویر پوست ۵) ارزش آن کارشناسی ۲۷.۷۲۰.۰۰۰ ریال تعیین شده است.
- ۳) ۲۶۸۸۲ مترمربع املاک تملک شده توسط شهرداری واقع در معبر ۳۵ متری طرح مجدداً قبل از اجرای طرح که طبق کارشناسی انجام شده (تصویر پوست ۵) به ارزش کارشناسی ۲۲.۲۶۰.۰۰۰ ریال می باشد.
- ۴) بدهی این مجموعه از بابت پانکاز پروژه SE به مبلغ ۲.۱۸۰.۲۲۲.۲۶۵ ریال که در حساب ها منظور گردیده است (تصویر پوست شماره ۶)

که در مجموع کل مبلغ تامین شده از محل مذکور ۲۲.۲۶۰.۰۰۰ ریال می باشد.

از طرفی برابر تائیدیه دستگاه نظارت شهرداری (معاونت فنی و عمران) به شماره ۲۲۱۹۲ مورخه ۱۳۹۲/۰۷/۱۵ به شرکت فیزیکی کار تا تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۱ در حد ۸۹/۸٪ و سهم مشارکت این شرکت در سرمایه گذاری مزبور برابر با ۲۲۲.۶۵۰.۶۷۲ ریال مورد تائید قرار گرفته است (تصویر پوست شماره ۷)

خواهشمند است دستور فرمایید از بابت مابه التفاوت موارد مبلغ قابل پرداخت از جهت اجرای پروژه پارکینگ و ارزش واحدها و املاک قابل واگذاری به میزان ۸۸.۹۲۲.۲۲۸.۳۷۵ ریال، نسبت به واگذاری زمین یا پروانه از تراش موجود شهرداری به منظور تهاتر با مطالعات این شرکت اقدام نمایند.

بدیهی است هرگونه مابه تفاوت و موارد احتساب نشده پس از ارائه تائیدیه لازم در قالب بهکاری و بستکاری از جانب طرفین مورد تائید و اقدام خواهد بود.

احمد توروژی
مدیرعامل

رونوشت:

- جناب آقای مهندس قلندر شهردار محترم منطقه ۲ مشهد جهت استحضار
- جناب آقای مهندس جعفرزاد مدیر محترم مشارکتهای مردمی شهرداری مشهد جهت استحضار
- جناب آقای فرزانفر مدیرعامل محترم شرکت عمران و توسعه های مشهد جهت اطلاع و پیگیری
- جناب آقای آبی مدیرعامل محترم شرکت اختران مشهد ابراهیم جهت اطلاع و پیگیری



جمهوری اسلامی ایران
قوه قضائیه
سازمان بازرسی کل کشور
مرکز منطقه (۳) سازمان
اداره کل بازرسی استان خراسان رضوی

پست

تاریخ:
شماره:
۱۳۹۳/۱۰/۰۴
۱۸۵۷۰۰

جناب آقای مهندس اخوان همایان
معاون کل محترم راه و شهرسازی استان خراسان رضوی
سلام علیکم

احتراماً، مستند به بند «د» ماده ۱۱ قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور مصوب سال ۱۳۷۶ و ماده ۳۶ آیین نامه اجرایی قانون مربوطه نظر به اینکه در بازرسی به عمل آمده از عملکرد شهرداری مشهد در خصوص احیاء و بازسازی بافت فرسوده مجد شمالی ابهاماتی به شرح ذیل مشاهده گردید شایسته است دستور فرمایند در اسرع وقت موضوع در کمیسیون ماده پنج مطرح و نسبت به رفع ابهامات مذکور اقدام لازم به عمل آیند

۱- تناقض میان جدول پیوست طرح و عدم مطابقت طرح با نقشه مصوب کمیسیون که به شرح ذیل انصاف می گردد.

الف) زیربنای عملکردی مندرج در جدول پیوست طرح در کلبه بلوکها به صورت کم و بیش، یا حاصل ضرب آبهامی آن (حاصل ضرب عرصه و تراکم) متفاوت است و لذا مجموع زیربنای

نامه سازمان بازرسی به اداره کل راه و شهرسازی استان در خصوص بررسی ابهامات وارده به طرح مجد در کمیسیون ماده ۵ به شماره ۱۸۵۷۰۰ مورخ ۹۲/۱۰/۴

احتراماً، مستند به بند «د» ماده ۱۱ قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور مصوب سال ۱۳۷۶ و ماده ۳۶ آیین نامه اجرایی قانون مربوطه نظر به اینکه در بازرسی به عمل آمده از عملکرد شهرداری مشهد در خصوص احیاء و بازسازی بافت فرسوده مجد شمالی ابهاماتی به شرح ذیل مشاهده گردید شایسته است دستور فرمایند در اسرع وقت موضوع در کمیسیون ماده پنج مطرح و نسبت به رفع ابهامات مذکور اقدام لازم به عمل آیند

مساحت فضای سبز در جدول پیوست طرح مشخص نبوده و امکان تطبیق عملکرد طرف قرارداد با طرح مصوب وجود ندارد

اداره کل بازرسی استان خراسان رضوی
صفحه: ۵/۱

روز سه شنبه ۱۳۹۳
۹۲/۱۰/۰۴

جمهوری اسلامی ایران
قوه قضائیه
سازمان بازرسی کل کشور
مرکز منطقه (۲) سازمان
اداره کل بازرسی استان خراسان رضوی

پایگاه

تاریخ:

شماره:

شماره پرونده: ۱۳۹۲/۱۰/۰۳

۱۸۵۷۰۰

د) در جدول پیوست طرح زیربنای عملکردی و ساخت بصورت بلوکی دیده شده و لذا امکان تفکیک زیربنای عملکردی و ساخت هر پروژه قابل تفکیک نمیباشد این لیهام باعث گردیده تا طرف قرارداد مجموع زیربنای هر بلوک را مبنای اقدامات خود دانسته و لذا به صورت مثال ده طبقه از پروژه ۲ - ۱ - ۵۱ جماً به میزان ۷۲۳۱ متر مربع را که در عمق پروژهها واقع گردیده و به لحاظ مکانی مرغوبیت کمتری دارد حذف و زیربنای آن را به پروژههایی که در حالیه بلوار قرنی واقع و دارای مرغوبیت بیشتری میباشند منتقل نماید که این اقدام با طرح و نقشه مصوب تناقض داشته و طرح کنی را زیر سؤال میبرد.

علیهذا با عنایت به اینکه جدول پیوست طرح دارای تناقض می باشد و ابهامات شکلی مانند قوت متفاوت در صفحات طرح و ... باعث گردیده تا جدول مربوطه قابلیت اعتماد نداشته باشد مقتضی است ترتیبی اتخاذ گردد تا جدول پیوست طرح مطابق نقشه مصوب همان کمیسیون اصلاح تا در پروژههای احداث نشده مبنای عمل مراجع ذیربط قرار گیرد.

۲ - شهرداری منطقه (۲) مشهد تعداد (۳) کوچه (۴) و (۸) متری جماً به مساحت حدود ۲,۰۰۰ متر مربع را بر خلاف مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۲/۵/۱۶ به پروژهها الحاق و مستند خود را بند (۶) مصوبه مورخ ۶۸/۱۱/۸ آن کمیسیون می داند با عنایت به حذف قسمت عمده عرصه های عمومی ناشی از مصوبه آن کمیسیون در خصوص بافت فرسوده مجد شمالی نسبت به شمول یا عدم شمول بند (۳) مصوبه مورخ ۶۸/۱۱/۸ آن کمیسیون در خصوص نقاطی که دارای طرح موضعی خاص میباشند اعلام نظر فرمائید.

۳ - طرف قرارداد در ذیل معبر جدیدالاحداث که بلوار قرنی را به بلوار حر عملی متصل می نماید اقدام به احداث سه طبقه پارکینگ زیر سطحی نموده و تاکنون منجوز آن کمیسیون و سایر مراجع ذیربط را لگه نموده است. شایسته است بررسی های لازم در این خصوص به عمل آمده و اقدام مقتضی صورت گیرد. و.ج

حسن هرویشیان

رئیس منطقه ۲ سازمان

و بازرسی کل خراسان رضوی

اداره کل بازرسی استان خراسان رضوی
شماره: ۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰

به جداول پیوست طرح مصوب کمیسیون ماده پنج اعتراض شده که:
الف: تصویب و ارسال جهت تمام دستگاههای مرتبط در سال ۱۳۸۴

ب: در شورای اسلامی دوره دوم شهر مشهد تصویب

ج: در سیستم یکپارچه شهرسازی جای گرفته.

د: طی ۸ سال گذشته ملاک عمل بوده

ه: در شهرداری و کمیسیونهای تخصصی شورای اسلامی دوره سوم نیز
این جداول مبنای بررسی ها و مذاکرات و تصمیم گیری جهت متمم
قرارداد بوده است.

آخرین مصوبه کمیسیون ماده پنج در رابطه با نامه سازمان بازرسی به تاریخ ۹۳/۴/۸

شماره صورت جلسه:		اداره کل راه و شهرسازی استان کد استان (.....)	
شماره و تاریخ نامه:		دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهرداری بند ۱ صورت جلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۹۳/۴/۱۱	
شماره نقشه طرح تفصیلی:		شماره و تاریخ دعوت نامه: ۱۲/۳۹۷۱۱ مورخ ۹۳/۴/۸	
موقعیت ملک و منطقه شهرداری:		شماره نامه شرکت مسکن سازان شرق : ۲۸۳۷ مورخ ۹۳/۳/۵	
منطقه شهرداری		شماره وارده اداره کل: ۲۲۲۱۳ مورخ: ۹۳/۳/۸	
<p>کد طرح : نام متقاضی: شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرقی موضوع مورد درخواست : موضوع نامه شماره ۲۹/۹۳/۴۹۲۴۸ مورخ ۹۳/۳/۲۲ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد منضم به دفترچه طرح موضوعی مجدد ارسال شده از شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرقی با توجه به ابهامات مطرح شده توسط سازمان محترم بازرسی طی نامه ۱۵۵۷۰۰ مورخ ۹۲/۱۰/۴ مطرح</p>			
مساحت ملک برپایه سند:		کاربری موجود:	
مساحت ملک پس از تعویض:		کاربری مصوب:	
سطح جایگزین با همان کاربری: وضع موجود:		کاربری درخواستی:	
موقعیت ملک بر روی طرح تفصیلی مصوب:		نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء می شود)	
منطقه طرح تفصیلی:		تراکم/سجایز:	
حد تصاب تفکیک در منطقه:		سطح اشغال:	
تفکیک پیشنهادی:		تعداد طبقات:	
<p>موضوع مجددا در راستای تعیین میزان مغایرت های وضع موجود (به تفکیک بخشهای اجرا شده ، یا اجرا نشده یا نقشه ابلاغی و جداول بررسی شده و نتیجه در راستای سیاست گذاری ک.م.پ حاضر برابر یکی از حالت های زیر :</p> <p>اصلاح نقشه مصوبه ک.م.پ سال ۸۴/۷/۳ برابر جداول و ضوابط</p> <p>یا اصلاح جداول و ضوابط بر اساس نقشه مصوب ک.م.پ ۸۴/۷/۳</p> <p>چداکتر دو هفته بعد از ارائه اطلاعات لازم توسط شهرداری به کمیسیون ارائه گردد.</p>			
محل امضاء اعضای			
محل امضا و اظهار نظر اعضا			
استاندار:	رئیس دین	مدیرکل راه و شهرسازی:	اخوان عبداللہان
معاون امور عمرانی استانداری:	معاون امور عمرانی استانداری:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	ابوالحسن علیی
شهردار:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	مجتبی مزدول
موضوع بند از بند دستور کار کمیسیون		سابقه طرح مورد مورخ	
<p>تذکر : « مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی یا سه امضاء از پنج امضاء قابل اجرا می « توضیح اینکه امضا استاندار محترم و معاونت محترم عمرانی ایشان جمعا یک رای مصوب می گردد.</p>			

نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء می شود)

موضوع مجددا در راستای تعیین میزان مغایرت های وضع موجود (به تفکیک بخشهای اجرا شده ، یا اجرا نشده یا نقشه ابلاغی و جداول بررسی شده و نتیجه در راستای سیاست گذاری ک.م.پ حاضر برابر یکی از حالت های زیر :

اصلاح نقشه مصوبه ک.م.پ سال ۸۴/۷/۳ برابر جداول و ضوابط

یا اصلاح جداول و ضوابط بر اساس نقشه مصوب ک.م.پ ۸۴/۷/۳

چداکتر دو هفته بعد از ارائه اطلاعات لازم توسط شهرداری به کمیسیون ارائه گردد.

پاسخ پیشنهادات سازمان بازرسی به شهرداری در خصوص طرح مجدد

۲- با توجه به مطالب مندرج در بند (۱-۱-۱-۲) گزارش، شهرداری مشهد پی گیری نماید تا جداول پیوست طرح تفصیلی توسط کمیسیون ماده پنج مطابق نقشه مصوب آن کمیسیون اصلاح و جداول اصلاحی در احداث باقیمانده پروژه‌ها ملاک عمل دستگاه‌های ذی ربط قرار گیرد.

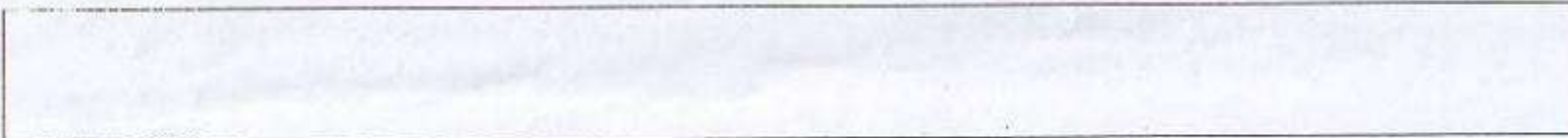
پاسخ:

جداول پیوست طرح ملاک محاسبه ضوابط شهرسازی است، برای مفهوم شدن و شفافیت هر چیزی سعی می شود موضوع در قالب اعداد و ارقام ریاضی بیان شود و در جامعه فنی شهرسازی ملاک محاسبه تراکم جداول پیوست طرح‌های تفصیلی می باشد. ضمن اینکه در عنوان نقشه مصوب نیز قید شده نقشه کاربری های طرح مجد، لیکن نمی دانیم با چه منطقی حکمی معیار موازین فنی می کنند که نقشه فاقد مقیاس مبنای محاسبه تراکم قرار گیرد.

جداول مصوب کمیسیون ماده پنج طرح مجد که مورد اعتراض قرار گرفت :

طرح مجد - جدول مشخصات کاربری و زیربنائی پروژه

تراکم	انتیاری (مترمربع)		حداقل و حداکثر طبقات	سطح اشغال ممکن	زیربنای ساخت (مترمربع)	زیربنای پارکینگ (مترمربع)	زیربنای عملکردی (مترمربع)	کاربری (مترمربع)			مساحت عرصه (مترمربع)	پلوی
	مسکونی	تجاری						مسکونی (خالص)	دفتری (خالص)	تجاری (خالص)		
%۴۳۹	۱۷۱۵	۲۳۷۸	۱۲ ۱۶	%۵۴	۴۲۷۷۲	۵۲۴۵	۲۷۹۳۵	-	۱۱۶۹۸	۸۳۹۲	۶۳۷۵/۶	S1
%۴۰۱	۱۷۰۸	۱۴۷۲	۱۲ ۱۶	%۶۰	۳۷۵۴۷	۵۰۲۸	۲۵۴۳۵	۳۷۵۹	۵۰۶۷	۸۰۰۴	۶۳۵۳/۹	S2
%۴۳۲	۶۲۰	۲۰۶	۹ ۱۲	%۶۸	۱۸۵۴۳	۲۱۹۵	۱۳۳۳۹	-	۴۷۲۲	۳۹۰۵	۳۰۹۲/۳	SE
%۴۶۵	۱۵۴۴	۴۲۶	۱۵ ۲۷	%۵۶	۵۲۹۳۴	۵۹۲۷	۳۴۶۴۴	۱۵۴۵۰	-	۸۶۶۵	۷۴۶۵/۱	E1
%۵۵۲	۲۳۸	۱۴۷	۱۲ ۱۶	%۶۲	۲۲۱۸۹	۵۵۸۷	۱۶۶۰۲	۶۱۳۴	-	۳۴۵۳	۳۰۰۸	E2

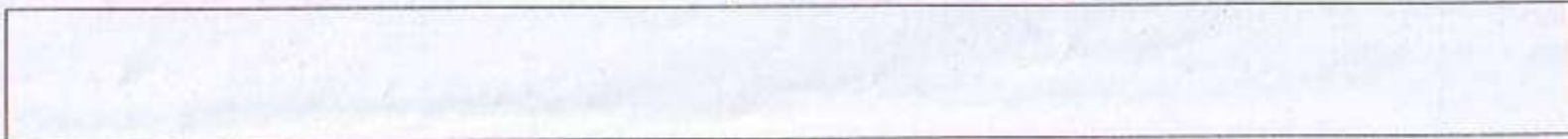


جداول مصوب کمیسیون ماده پنج طرح مجد که مورد اعتراض قرار گرفت :



طرح مجد - جدول مشخصات کاربری و زیربنایی پروژه

تراکم	انباری (مترمربع)		حداقل حداکثر طبقات (سقف)	سطح اشغال همکف	زیربنای ساخت (مترمربع)	زیربنای پارکینگ (مترمربع)	زیربنای عملکردی (مترمربع)	کاربری (مترمربع)			مساحت عرصه (مترمربع)	بلوی
	مسکونی	تجاری						مسکونی (خالص)	دفتری (خالص)	تجاری (خالص)		
%۴۶۸	۴۳۱	۱۰۲۴	۸ ۱۵	%۷۰	۲۸۰۰۳	۴۴۰۹	۱۹۱۹۹	۹۶۳۶	-	۶۷۱۶	۴۱۰۹/۲	E3
%۴۳۶	۴۶۴	۹۴۲	۱۲	%۶۳	۲۱۷۵۱	۱۸۸۶	۱۴۵۸۹	۲۳۲۲	۱۸۱۰	۴۹۸۰	۳۳۵۰/۹	NE1
%۵۳۳	۳۵۸	۸۷	۱۰ ۱۳	%۶۸	۲۸۴۷۶	۲۴۳۶	۲۰۱۰۵	۶۹۵۱	-	۵۸۱۷	۳۷۷۵/۴	NE2
%۳۲۳	۳۶۷۹	۱۸۶۹	۷ ۱۳	%۵۷	۵۵۹۵۴	۶۷۱۷	۲۹۷۸۰	۴۶۳۲	۶۰۲۳	۱۱۰۰۹	۹۲۲۱/۲	NW
%۴۸۳	۴۸۰	۸۲	۲۲	%۶۷	۱۶۶۸۴	۶۴۴۵	۱۰۲۳۹	۵۲۸۷	-	۱۷۰۲	۲۱۲۱/۶	W1

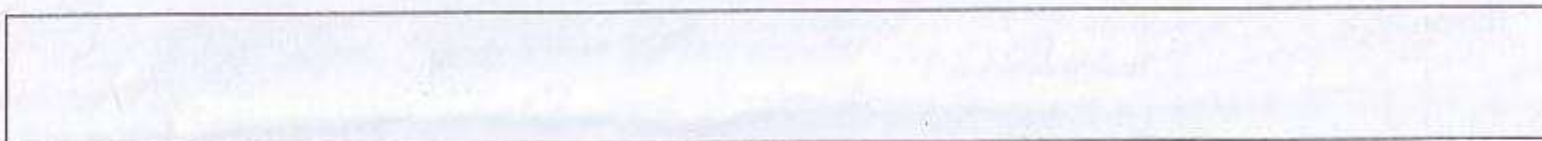


جداول مصوب کمیسیون ماده پنج طرح مجد که مورد اعتراض قرار گرفت :



طرح مجد - جدول مشخصات کاربری و زیربنایی بلوک های پروژه

تراکم	انباری (مترمربع)		حداقل حداکثر طبقات (سقف)	سطح اشغال همکف	زیربنای ساخت (مترمربع)	زیربنای پارکینگ (مترمربع)	زیربنای عملکردی (مترمربع)	کاربری (مترمربع)			مساحت عرصه (مترمربع)	بلوک
	مسکونی	تجاری						مسکونی (خالص)	دفتری (خالص)	تجاری (خالص)		
%۵۷۵	۹۶۴	۴۸۷	۹ ۱۶	%۵۸	۴۲۷۳۲	۵۶۲۰	۳۰۰۳۳	۱۶۳۴۶	-	۴۷۶۰	۶۰۶۰/۱	W2
%۴۴۶	۶۶۸	۲۹۵	۸ ۱۶	%۶۰	۱۸۳۶۶	۱۹۰۶	۱۱۶۷۹	۶۲۵۸	-	۳۰۱۰	۲۶۱۸/۶	SW1
%۴۴۷	۸۲۴	۲۴۷	۸ ۱۲	%۶۶	۲۶۲۵۴	۳۵۹۰	۱۷۶۶۲	۱۷۳۱	۴۱۶۰	۵۴۳۸	۳۹۵۷/۳	SW2



جداول مصوب کمیسیون ماده پنج طرح مجد که مورد اعتراض قرار گرفت :

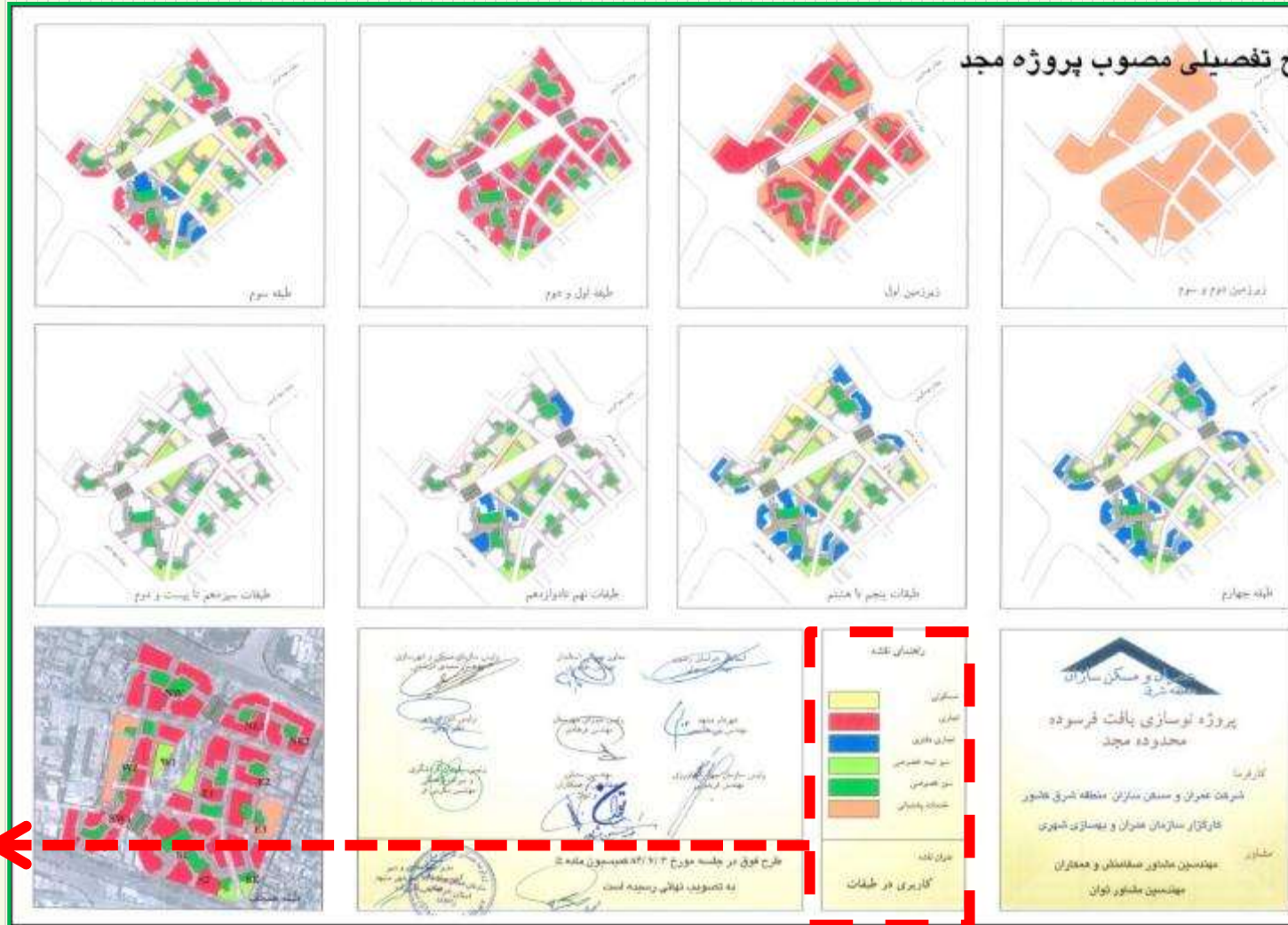
طرح مجد - جدول مشخصات کاربری و زیربنائی بلوک های پروژه



سطح متوسط	متوسط اشغال متوسط همگف	انباری (مترمربع)		زیربنای ساخت (مترمربع)	زیربنای پارکینگ (مترمربع)	زیربنای عملکردی (مترمربع)	کاربری (مترمربع)			مساحت عرضه (مترمربع)	بلوک
		مسکونی	تجاری				مسکونی (خالص)	دفتری (خالص)	تجاری (خالص)		
%۴۵۸	%۶۳	۱۳۴۸۵	۹۵۶۲	۴۱۳۲۹۵	۵۶۹۹۱	۲۴۸۳۴۱	۷۸۵۰۶	۳۳۵۰۰	۷۵۸۵۱	۶۰۵۰۹/۲	مجموع

این جداول در شورای اسلامی دوم تایید و در شورای اسلامی سوم ملاک تصمیم گیری بوده است.

طرح تفصیلی مصوب پروژه مجد

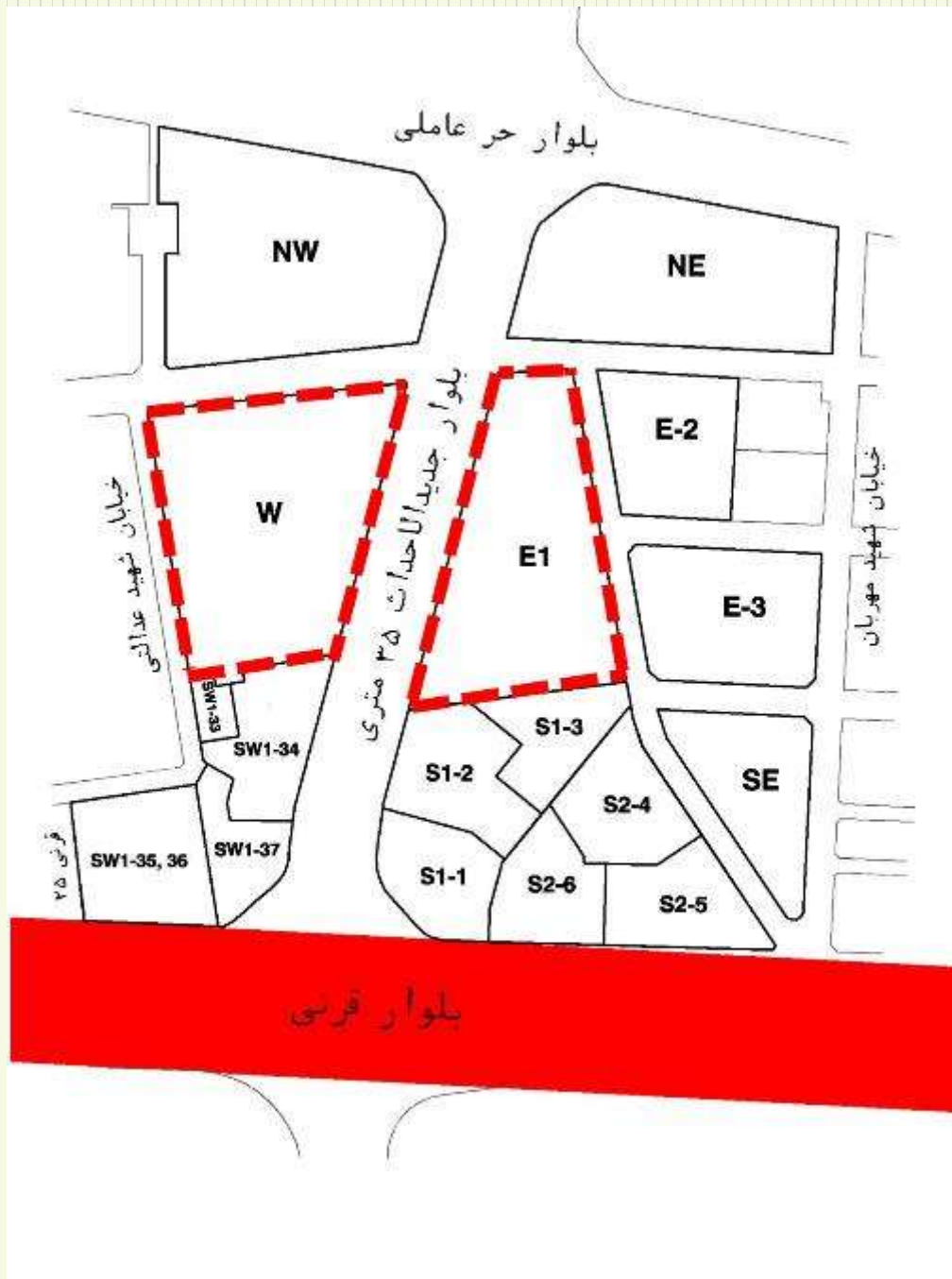


نقشه ذکر شده در بند فوق الذکر با عنوان **کاربری طبقات و بدون مقیاس** بوده و بصورت شماتیک ارائه شده است و به همین جهت جداول ملاک عمل شهرداری و مجری قرار می گیرد.

۳- با توجه به مطالب مندرج در جزء (۱) بند (ب) مبحث (۱-۱-۲) گزارش، شهرداری نظریه استفساری ک.م.پ را اخذ و کوچه‌های چهارگانه‌ای که به پروژه‌ها الحاق گردیده را با اراضی خریداری شده توسط شرکت شریک بابت بازگشایی معابر تهاتر و عوارض صدور پروانه پروژه E.I و W را با P بلواز قرنی محاسبه نماید.

پاسخ :

در بند ۳ پیشنهادات حکم شده عوارض صدور پروانه دو پروژه واقع در وسط بلوار ۳۵ متری طرح مجد که در زمان عقد قرارداد حتی بازگشایی نشده بود براساس قیمت منطقه ای بلوار ۶۰ متری قرنی اصلی شهر مشهد و منتهی به حرم مطهر محاسبه شود!!!! این پیشنهاد با چه منطقی و از چه جایگاهی صادر شده است؟ آیا مرجع تعیین قیمت منطقه بجز تیم کارشناسی دارای نهاد دیگری هم هست. (حتما با این شیوه محاسبات است که ۱۰۰۰ میلیارد ریال تضييع حقوق شده است)



۴- با توجه به مطالب مندرج در جزء (۳) بند (ب) مبحث (۱-۱-۲) گزارش:

شهرداری منطقه در هنگام صدور پروانه ساختمانی سند تجمیعی عرصه بلوک را اخذ و با رعایت مساحت سند تجمیعی نسبت به صدور پروانه اقدام نماید.

پاسخ:

در بند ۴ پیشنهادات توصیه شده سند تجمیعی اخذ و پروانه صادر شود در حالی که باستناد ماده ۱۰ قانون حمایت از احياء بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، صدور پروانه بافت فرسوده صرفاً با صورتجلسه توافق مالکین مجاز می باشد و در زمان پایانکار باید سند تجمیعی ارائه شود.

ماده ۱۰- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرحهای احياء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحادثات واقع در طرحهای احياء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.
تبصره - شهرداریها می توانند در پروژههای تجمیعی صرفاً با صورتجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند، در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

۵- با توجه به مطالب مندرج در جزء (۴) بند (ب) مبحث (۱-۱-۲) گزارش، شهرداری ترتیبی اتخاذ نماید که؛

اولاً) جداول پیوست طرح توسط کمیسیون مربوطه مطابق نقشه مصوب ک.م.پ اصلاح تا زیربنای هر پروژه مشخص و عملکرد شرکت شرف قابل تطبیق با طرح مصوب باشد.

ثانیاً) بناهای احدائی و پروانه‌های صادره در بلوکهای S1 و S2 هر کدام به صورت جداگانه منظور و حقوق شهرداری بابت بناهای مزاد وفق مقررات محاسبه و ملاک عمل قرار گیرد.

پاسخ :

اولاً: در خصوص جداول موضوع در کمیسیون ماده پنج در دست بررسی است.

ثانیاً : طبق توافق امضاء شده با شهرداری نیز به این امر بدیهی شهرسازی اشاره شده که جابجایی تراکم در یک بلوک بلامانع است .

متمم قرارداد مشارکت

ماده ۵: کلیه حقوق شهرداری ناشی از تراکم مزاد و تغییر کاربری در طرح مصوب نسبت به وضع موجود و عوارض صدور پروانه با تعهدات مجری پا به پا شده و متعلق به مجری است و مادامیکه زیر بنای تجاری و مسکونی احدائی در مجموع برجهای جابجا ولی از سقف تراکم با کاربری های طرح مصوب هر بلوک افزایش نیافته ، شهرداری حق مطالبه هیچ گونه وجهی را نخواهد داشت.

۶- با توجه به مطالب مندرج در جزء (۵) بند (ب) مبحث (۱-۱-۲) گزارش،

ضروری است کاربری تأسیسات و پشتیبانی صرفاً در طبقات ۳-۲-۱ و احداث و

سایر طبقات براساس طرح مصوب و کاربری اعلام شده مبنای محاسبه و دریافت عوارض صدور

پروانه در شهرداری قرار گیرد.

پاسخ :

احداث پارکینگ ، انباری و تأسیسات در طرحهای تفضیلی

تابع طرح معماری با رعایت تراکم و سطح اشتغال می باشد و این حکم خلاف صریح ضوابط و مقررات شهرسازی می باشد که مثلاً کاربری پشتیبانی را به نرخ تجاری و یا مسکونی محاسبه نمایند و در پروژه های فراوان شاهد اجراء تأسیسات در طبقات و حتی بام می باشیم و بخشی از تأسیسات قابل اجراء در طبقات منفی نمی باشد.

۲- با توجه به مطالب مندرج در قسمت (۶-۲) جزء (۶) بند (ب) فیبحث (۱-۱-۲) رگزارش، از سوی شهرداری مشهد پیگیری شود تا شرکت شرق نسبت به تملک عرصه ذیل پروژه‌های SW2 - 36 و SW2 - 35 وفق قرارداد و مطابق طرح تفصیلی مصوب اقدام نماید.

پاسخ :

تملك عرصه باقیمانده در دو برج ۳۵ و ۳۶ مورد تاكيد قرار گرفته كه مشخص نمي باشد از چه منظري مورد تاكيد قرار گرفته !!؟ در حاليكه در صورت عدم تملك و اجراء آنها، اين حقوق سهامداران و سرمايه گذاران است كه عوارض صدور پروانه كه حق آنها است ضايع مي شود و به نفع شهرداري است، در حالي كه تملك و احداث اين دو برج نيز در برنامه كاري شركت قرار دارد.

۸- با توجه به مطالب مندرج در جزء (۷) بند (ب) مبحث (۱ - ۱ - ۲) گزارش، شهرداری نسبت به اخذ حقوق خود وفق مقررات اقدام نماید.

پاسخ :

در بند ۸ قید شده شهرداری نسبت به اخذ حقوق خود وفق مقررات اقدام نماید که باز هم مشخص نیست از چه بابی است در حالیکه شهرداری قراردادی را در سال ۱۳۸۴ منعقد و بالتبع این قرارداد از بابت اجرایی برای طرفین لازم الاجراء می باشد و اگر ایرادی وجود دارد مدیران ذیربط باید پاسخگوی عملکردشان باشد و کسانیکه سرمایه گذاری کرده اند که ۵۵۲۰ سهامدار با میانگین ۲۳ میلیون ریال (در سال ۱۳۸۴)، مالکین مشارکت کننده و خریداران اوراق مشارکت می باشند این شرایط را مطلوب دیده اند و گرنه سرمایه گذاری نمی کردند .

علاوه بر آن شهرداری با ایراد گیری و محاسبه مجدد و دقیق یک بار دیگر در سال ۱۳۹۱ موضوع را مورد بحث و بررسی قرار داده و در شهرداری و کمیسیون های مختلف شورای اسلامی نیز تمامی این اعداد و ارقام را با حساسیت و دقت با حضور مدعیان معترض بررسی و تعیین تکلیف شده و باستناد مصوبه شورای اسلامی شهر متمم قرارداد منعقد و تمامی تعهدات انجام شده است ، حال باستناد چه قانونی قرارداد شهرداری و مصوبه شورای اسلامی شهر بی ارزش تلقی و بی اعتبار است .

آیا دو شهردار وقت و ۱۰ عضو شورای اسلامی شهر مشهد منجمله جناب آقای دکتر سرویها که به آن رای داده اند خیانت کرده و حقوق شهرداری را تضییع نموده اند ؟ اگر صحت دارد چرا آنان محاکمه نمی شوند و حتی مورد اتهام قرار نمی گیرند ؟ و فقط سرمایه گذار با سوء استفاده از قدرت و جایگاه خویش دچار مشکل می نمایند.

جدول تقریبی بر آورد هزینه شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در فضای خدماتی طرح مجد در سال ۱۳۸۴

ردیف	عنوان	مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	جمع	جمع کل با احتساب ۱۵٪	توضیحات	پیوست
۱	املاک خریداری شده در مسیر ۳۵ متری مجد	۸۱۵۶	۳,۴۷۸,۲۰۰ ریال	۲۸,۳۶۸,۱۹۹,۲۰۰ ریال	۳۲,۶۲۳,۴۲۹,۰۸۰ ریال	جمع کل با اعمال ضریب ۱.۱۵ بابت امتیاز جهت جلب مشارکت مالکین	
۲	سرقفلی های خریداری شده در مسیر بلوار قرنی و بلوار ۳۵ متری	۴۸۴	۲۳,۴۷۸,۰۰۰ ریال	۱۱,۳۶۳,۳۵۲,۰۰۰ ریال	۱۳,۰۶۷,۸۵۴,۸۰۰ ریال		
		۳۸۴	۱۴,۳۴۷,۰۰۰ ریال	۵,۵۰۹,۲۴۸,۰۰۰ ریال	۶,۳۳۵,۶۳۵,۲۰۰ ریال		
		۹۳	۸,۴۳۴,۰۰۰ ریال	۷۸۴,۳۶۲,۰۰۰ ریال	۹۰۲,۰۱۶,۳۰۰ ریال		
۳	فضای باز تجاری خریداری شده در مسیر	۲۸۲۹	۲,۷۰۰,۰۰۰ ریال	۷,۶۳۸,۳۰۰,۰۰۰ ریال	۸,۷۸۴,۰۴۵,۰۰۰ ریال		
۴	اسناد املاک خریداری شده بدنه حرعاملی خارج از نعهد مجد	۷۰۷	۳,۹۱۳,۰۰۰ ریال	۲,۷۶۶,۴۹۱,۰۰۰ ریال	۳,۱۸۱,۴۶۴,۶۵۰ ریال		
۵	اراضی در مسیر خریداری شده از شهرداری به نرخ ۱۳۸۴	۲۶۸۸	۳,۴۷۸,۲۰۰ ریال	۹,۳۴۹,۴۰۱,۶۰۰ ریال	۱۰,۷۵۱,۸۱۱,۸۴۰ ریال	متمم قرارداد سال ۱۳۹۰	
۶	املاک خریداری شده سرقفلی در مسیر قرنی	۹۷	۳۲,۱۷۳,۰۰۰ ریال	۳,۱۳۰,۷۸۱,۰۰۰ ریال	۳,۵۸۸,۸۹۸,۱۵۰ ریال		
۷	کاهش مخارض پروانه های تجاری قبلی طرح مجد	۸۳۷۱			۱۸,۰۴۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال	مبلغ مذکور برابر است با ۸۰٪ هزینه پروانه بنا به دستورالعمل شماره ۲۴۱۵۰/۱/۳ مورخه ۶۹/۱۱/۳۰ - مصوبه هیئت وزیران	
۸	دفاتر اداری فروخته شده به شهرداری به قیمت ۱۳۸۴	۱۷۴۳	۱۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال		۲۴,۴۰۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال	متمم قرارداد سال ۱۳۹۰	
۹	هزینه مطالعات مشاور در سال ۱۳۸۴ و طراحی شهری				۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	سهیم شهرداری ۵٪	
۱۰	بر آورد هزینه احداث بلوار ۳۵ متری				۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال		
	مجموع				۱۲۴,۹۸۵,۱۵۵,۰۲۰ ریال		

پیوست چهار

مساحت بلوار ۳۵ متری در حدود ۱۲۵۲۰ مترمربع می باشد که ۱۰۸۴۴ متر مربع آن توسط شرکت آزاد شده است .

جمع آورده های شرکت به نرخ سال ۱۳۸۴ حدود ۱۳۵ میلیارد ریال در
قبال حداکثر ۱۱۰ میلیارد ریال حقوق شهرداری است.

سازمان بازرسی مدعی آزادسازی تنها ۳۵۸۵ مترمربع عرصه معابر شده است
در حالیکه آورده های شرکت در مسیر عبارتند از :

الف: آزادسازی عرصه خیابان ۱۰۸۴۴ مترمربع

ب: آزادسازی سرقفلی واقع در عرصه خیابان ۱۰۵۸ مترمربع

ج: آزادسازی فضای باز تجاری در عرصه خیابان ۲۸۲۹ مترمربع

د: واگذاری دفاتر تجاری به مساحت ناخالص ۲۰۰۰ مترمربع

ه: حقوق شرکت بابت تجاری های قبلی به مساحت ۸۳۷۱ مترمربع

که مشمول ۸۰٪ تخفیف برای صدور پروانه است.

این آورده ها به نرخ سال ۱۳۹۳ حدود ۹۳۳ میلیارد ریال می باشد

هزینه های مرتبط با حق الزحمه مجری و امتیاز مشارکت برای مالکین در

محاسبات لحاظ نشده است.

جدول تقریبی بر آورد آورده شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در پروژه مجد در سال ۱۳۹۳

ردیف	عنوان	مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	جمع	جمع کل با احتساب ۱۵٪	توضیحات	پیوست
۱	سرفعلی های خریداری شده در مسیر ۳۵ متری	۸۱۵۶	۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۳۲۶,۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۳۷۵,۱۷۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال	جمع کل با اعمال ضرب ۱۰۱۵ بابت امتیاز جهت جلب مشارکت مالکین	
		۴۸۴	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱۱۱,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱۲۸,۰۱۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال		
		۲۸۴	۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۳۰,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۳۵,۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال		
		۹۳	۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۴,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۵,۳۴۷,۵۰۰,۰۰۰ ریال		
۲	فضای باز نجاری خریداری شده در مسیر	۲۸۲۹	۱۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۳۳,۹۴۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۳۹,۰۴۰,۲۰۰,۰۰۰ ریال		
۳	اسناد املاک خریداری شده بدنه حرعاملی خارج از تعهد مجد	۷۰۷	۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲۴,۳۹۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال		
۴	اراضی در مسیر خریداری شده از شهرداری به نرخ ۱۳۸۴	۲۶۸۸	۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱۰۷,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱۲۳,۶۴۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال	متمم قرارداد سال ۱۳۹۰	
۵	املاک خریداری شده سرفعلی در مسیر ۳۵ متری	۹۷	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲۴,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲۷,۸۸۷,۵۰۰,۰۰۰ ریال		
۶	کاهش عوارض پروانه های نجاری قبلی طرح مجد	۸۳۷۱			۷۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	بنا به دستورالعمل شماره ۲۴۱۵۰/۱/۳ مورخه ۶۹/۱۱/۳۰ - مصوبه هیئت وزیران	
۷	مبلغ مذکور برابر است با ۸۰٪ هزینه پروانه						
۸	دفاتر اداری فروخته شده به شهرداری به قیمت ۱۳۹۳	۱۷۴۳	۴۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال		۷۸,۴۳۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال	متمم قرارداد سال ۱۳۹۰	
۹	هزینه مطالعات مشاور در سال ۱۳۹۳ و طراحی شهری				۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	سهام شهرداری ۵٪	
۱۰	برآورد هزینه احداث بلوار ۳۵ متری				۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال		
مجموع					۹۳۳,۲۷۱,۷۰۰,۰۰۰ ریال		

ضوابط حاکم بر محاسبات پروانه در سال ۱۳۸۴

ماده ۳۲ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات در آمدمی شهرداری ، مصوب شورای اسلامی شهر مشهد



ماده ۳۲- کلیه تغییر کاربری و تراکم های موردی اراضی و املاک از جمله مصوبات کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری، پروژه های مشارکتی و غیره که **از تاریخ ۸۵/۸/۲۲** (تاریخ مصوبه شماره ۳/۷۳۴۰/ش مورخ ۸۵/۸/۲۲ شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص بهای خدمات تغییر کاربری ها) صورت گرفته باشد و نیز تغییر کاربری و تراکم ناشی از تغییر طرح های تفصیلی (کلی) **مشمول پرداخت** بهای خدمات تغییر کاربری یا تراکم براساس مفاد این فصل می شوند.

تبصره ۱- بدیهی است در مواردی که **املاک دارای توافق قبلی** با شهرداری باشند، آن توافق معتبر است.



نحوه محاسبه وصول عوارض پذیره، صدور پروانه های ساختمانی، واحدهای تجاری، صنعتی، اداری

دستورالعمل شماره ۳/۱/۲۴۱۵۰ مورخ ۳۰/۱۱/۶۹

بند ۳: الزام به

کاهش عوارض

بر اساس عمق بندی

بند ۹: تخفیف ۸۰٪

عوارض تجاریهای

قبلی

جدول ۴-۵ میزان ضرب M در عیقات

عیقات	تجاری	اداری	صنعتی
همگف	٪۱۰۰	٪۶۰	٪۱۰۰
زیر زمین	٪۶۰	٪۵۰	٪۵۰
اول	٪۴۰	٪۳۰	بسته حالات ٪۳۵
دوم	٪۴۵	٪۲۰	
سوم بالا	٪۳۵	٪۲۰	
انباری	٪۲۰	٪۲۰	
تیم طبقه	٪۱۰	٪۱۰	

ب: توضیحات

۱- در زمان صدور پروانه ساختمانی واحدهای تجاری، اداری و صنعتی فقط عوارض پذیره محاسبه و دریافت می شود و دریافت وجه دیگری تحت هر عنوان و یا عوارض صدور پروانه ساختمانی مجاز نمی باشد.

تیسره: در ساختمانیهای مختلف مسکونی وفق مقررات و ضوابط مربوط دریافت خواهد شد.

۲- محاسبه عوارض پذیره بر اساس قیمت منطقه ای روز می باشد که مبارکست از آخرین ارزش منطقه ای جبهه اول و مزاد بر آن به ازای ده متر عمق دوم بر اساس ٪۸۰ قیمت منطقه ای جبهه اول و مزاد بر ۲۰ متر عمق بر اساس ٪۶۰ قیمت منطقه ای جبهه های بعدی کمتر باشد (که در اینصورت قیمت منطقه ای جبهه های بند ملک عمل خواهد بود.) محاسبه می شود.

۴- عوارض پذیره واحدهای صنعتی علاوه بر آنکه طبق ضوابط جاری محاسبه خواهد شد.

۵- در محاسبه عوارض پذیره تیم طبقه احداثی در داخل سطح تجاری صرفاً مساحت تیم طبقه ایجاد شده ملاک محاسبه است و عمق جبهه بر اساس بند ۴ تعیین می شود.

۶- چنانچه در یک سطح تجاری با حفظ مساحت محلی و تعداد واحدهای موجود تغییرات سطحی صورت گیرد و نیز سایر ضوابط شهرسازی رعایت شده باشد عوارض پذیره تعلق نمی گیرد.

۷- برای صدور پایان کار ساختمانی، ساختمانیهای تجاری، اداری، صنعتی که پروانه ساختمانی آنها قبل از ابلاغ بخشنامه ۳۴/۱۱/۶۹ یا ۳۴/۱۱/۶۹ صادر شده و تعلق ندارد عوارض پذیره وصول نخواهد شد.

۸- ساختمانیهای که دارای تعلق تجاری یا اداری یا صنعتی بوده تا قبل از بخشنامه ۳۴/۱۱/۶۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۹ در کمیسیون ماده صد و یا محاکم قضائی ذیربط متبسی صدور رای شده و حکم صادره قطعی باشد برای صدور پایان کار ساختمانی مسئول پرداخت عوارض پذیره نخواهد بود.

رسیده و تعلق ساختمانی در زمان صدور پروانه ساختمانی واحدهای تجاری، اداری، صنعتی در هنگام توسعه و تجدید خواهد بود.

۹- برای صدور پروانه ساختمانی واحدهای تجاری، اداری، صنعتی در هنگام توسعه و تجدید بنا در حد متراژ و تعداد دهانه و وضعیت مندرج در پروانه قبلی (چه قبل و چه بعد از تصویب طرح جامع یا نواحی) و یا آخرین گواهی پایان کار، تخفیفی معادل ٪۸۰ عوارض پذیره موضوع بند (الف - ۵) منظور خواهد شد، مشروط بر اینکه ساختمانهای مذکور در نظر عمده مطابق ضوابط پروانه ساختمانی احداث شده و دارای گواهی پایان کار باشد.

پنجمین است چنانچه بنا بدون پروانه ساختمانی ایجاد شده و یا دارای تعلق از متاد پروانه باشد، پس از شرح موضوع در کمیسیون ماده صد و رفع احوال بشماره قبل بند ۴ این بخشنامه، مسئول تکلیف این بند خواهد شد.

کاهش ارزش معاملاتی زمین در اراضی بالای ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر برابر دفترچه قیمت منطقه ای

سال ۱۳۸۴ وزارت اقتصاد و دارایی

(بند فرائض)

- ۱- کلیه اشخاص حقوقی و غیردولتی و نیز اشخاص حقیقی که از این دفترچه به نحوی استفاده می نمایند، ملزم به رعایت کلیه تذکرات آن می باشند.
- ۲- عمق جبهه برای عرصه املاک با کاربری تجاری ده متر و با کاربری مسکونی بیست متر محاسبه گردد.
- ۳- ارزش پشت جبهه املاک به مآخذ موسوم ارزش جبهه محاسبه گردد.
- ۴- ارزش عرصه املاک واقع در میانین با افزایش ده درصد به نسبت کرائترین خیابانی که از طرفین ملک منتهی می شود، محاسبه گردد.
- ۵- املاک مشاعی در صورتی که جمع سهام مشاع موردانتقال و مورد محاسبه کمتر از شش دانگ باشد، با کسر ده درصد نسبت به ارزش عرصه و اعیان (کل ارزش) تعیین شده محاسبه گردد.
- ۶- املاکی که در مجاورت پلهای هوایی (اتوبیل رو) قرار دارند با کسر بیست و پنج درصد نسبت به ارزش عرصه و اعیان (کل ارزش) محاسبه گردد.
- ۷- چنانچه برای عرصه ای که در نایابی دو قیمت منطقه ای پیدا شود، قیمت بیشتر مورد محاسبه قرار

- ۸- املاکی که مساحت عرصه آنها بیشتر از یک هزار متری باشد، مشمول کسر ارزش عرصه پیشبرج زیر خواهند شد. این کسر ارزش شامل اراضی مزروعی و باغات نمی باشد.
- الف: تا دو هزار متر مربع نسبت به مازاد یک هزار متر مربع یا کسر ده درصد ارزش عرصه.
- ب: تا پنج هزار متر مربع نسبت به مازاد دو هزار متر مربع یا کسر پانزده درصد ارزش عرصه.
- پ: تا ده هزار متر مربع نسبت به مازاد پنج هزار متر مربع یا کسر بیست درصد ارزش عرصه.
- ت: تا پانزده هزار متر مربع نسبت به مازاد ده هزار متر مربع یا کسر بیست و پنج درصد ارزش عرصه.
- ث: تا بیست هزار متر مربع نسبت به مازاد پانزده هزار متر مربع یا کسر سی درصد ارزش عرصه.
- ج: نسبت به مازاد بیست هزار متر مربع یا کسر چهل درصد ارزش عرصه.

پ - طبقه دوم معادل ده درصد ارزش تعیین شده.

ت - طبقه سوم معادل پنج درصد ارزش تعیین شده.

در ساعت ۲ بعد از ظهر روز چهارشنبه مورخ ۱۳۸۴/۲/۱۱ جلسه ای با حضور امضاء کنندگان ذیل در خصوص پروژه مجد تشکیل و تصمیمات زیر اتخاذ گردید:

- ۱- کاربریها و تراکم ها که توسط آقایان حسین زاده (شهرداری منطقه ۲) و حسین پور (شرکت شرق) تهیه شده بود، تأیید و به امضاء آقای مهندس حسین نژاد (شهردار محترم منطقه ۲)، آقای مهندس نوروزی (مدیرعامل محترم شرکت شرق) و آقای مهندس الاچه گردی (چشمین محترم مدیر طرحهای تفصیلی و اجرائی شهرداری مشهد) رسید.
- ۲- شهرداری محترم منطقه ۲ دفترچه قیمت منطقه ای مربوط به محدوده مجد را به شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق تحویل و بکنفر از کارشناسان درآمد شهرداری منطقه ۲ را مأمور تا با هماهنگی آقای مهندس حسین پور نسبت به برآورد عوارض اقدام نمایند.
- ۳- شهرداری محترم منطقه ۲ اتاقی را از ساختمان معاونت عمران در اختیار مدیر پروژه مجد قرار می دهند تا امور مربوط به تملک و سایر موارد در آنجا انجام شود.
- ۴- جناب آقای تبار مدیر محترم املاک شهرداری منطقه ۲ همکاری لازم جهت تشکیل گروههای تملک را با آقای توکلی مدیر پروژه معمول دارند.

مهندس نوروزی

مهندس الاچه گردی

مهندس حسین نژاد

۲- شهرداری محترم منطقه ۲ دفترچه قیمت منطقه ای مربوط به محدوده مجد را به شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق تحویل و بکنفر از کارشناسان درآمد شهرداری منطقه ۲ را مأمور تا با هماهنگی آقای مهندس حسین پور نسبت به برآورد عوارض اقدام نمایند.

توکلی

مدیر پروژه مجد شرکت عمران و
مسکن سازان منطقه شرق

حاج آقای تبار

مدیر املاک شهرداری منطقه ۲

محاسبات دوره ای شهرداری در سال ۱۳۸۴

حسب گزارش مدیریت وقت شهرسازی شهرداری مشهد در یکی از جلسات در حضور شهردار وقت مشهد عوارض محاسبه شده طرح مجد به نرخ زمان قرارداد را با اعمال تمامی بخشنامه ها ، حدود ۷۵ میلیارد ریال اعلام نمود.

نامه شهردار منطقه ۲ به مدیر محترم درآمدهای عمومی در خصوص محاسبه عوارض صدور پروانه طرح مجد در

سال های ۸۴ و ۹۲

(شماره ۲/۹۲/۷۶۷۳۳)

(مورخ ۹۲/۷/۳۰)



بدینوسیله تصویر نامه ی شماره ی ۱۳۹۸۰۸-۹۲/۷/۲۷ رئیس محترم سازمان بازرسی و بازرسی کل استان خراسان رضوی و تصویر نامه مورخ ۹۲/۷/۲۹ به ضمیمه ۷۸ برگ محاسبات کارشناس مسوول شهرسازی ناحیه یک و سرپرست درآمد منطقه در مورد پیش نویس محاسبات فرضی صدور پروانه ساختمانی پروژه های طرح مجد به سالهای ۸۴ و ۹۲ جهت استحضار و دستور بررسی و تایید صحت محاسبات ارسال می گردد. خواهشمند است دستور فرمائید اقدام لازم مبذول و از نتیجه مطلع فرمایند.

محاسبات عوارض پروانه توسط شهرداری منطقه ۲ و تاییدیه مدیریت در آمد

شماره نامه ۹۲/۳۳/۱۱۹۹۱۳ مورخ ۹۲/۸/۵

۹۲ ل

۱۲,۲۵۵,۲۲۲,۴۰۰	sw۲-۳۷	رتیف
۳۸,۰۸۵,۲۷۸,۲۲۰	se۷,۸	۱
۱۵,۱۳۴,۴۶۲,۳۳۷	e۲	۲
۵۴,۳۵۱,۲۷۳,۴۶۶	e۱	۳
۳۹,۰۵۰,۶۳۸,۱۰۴	w	۴
۳۸,۰۵۸,۶۸۶,۶۵۱	e۲	۵
۱۲,۴۱۰,۹۳۵,۰۹۱	s۱-۳	۶

اصلاح پروانه

۴۷۴,۳۴۴,۲۸۷,۷۳۴	جمع کل
-----------------	--------

۳۴,۱۹۷,۷۳۸,۴۴۰	s۲-۵	۱۱
۳۸,۰۱۳,۱۰۵,۵۸۷	s۲-۶	۱۲
۷۳۴,۵۶۷,۵۰۰	nw	۱۳
۱۰۰,۶۶۲,۸۰۰,۰۰۰	sw۱-۳۳	۱۴
۷۸,۰۳۵,۱۹۰,۲۷۹	ne	۱۵
۴۷۴,۳۴۴,۲۸۷,۷۳۴	جمع کل	۱۶

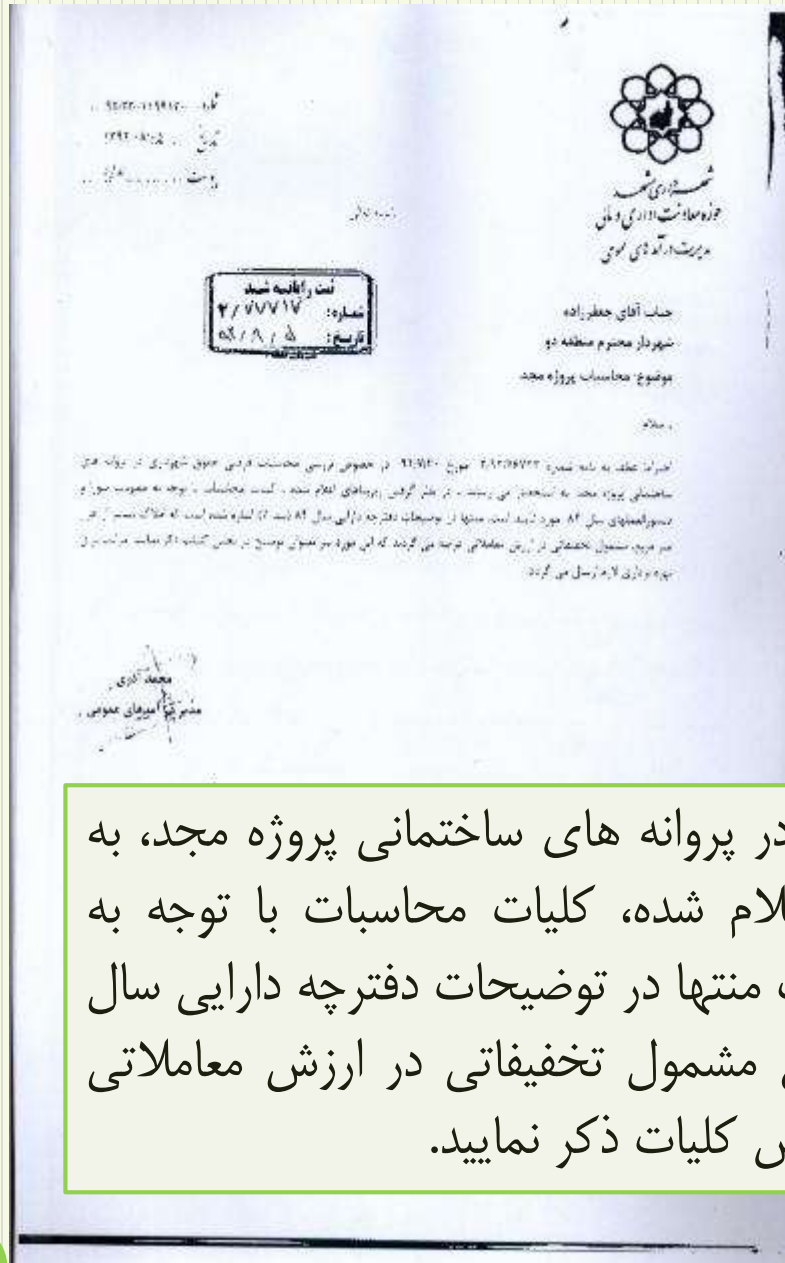
۸۴ ل

	مبلغ	نام پروژه	رتیف
۳,۸۸۷,۲۶۶,۳۷۶		sw۲-۳۷	۱
۴,۳۸۹,۴۸۷,۰۵۲		se۷,۸	۲
۳,۸۸۷,۹۹۸,۸۱۳		e۲	۳
۱۲,۴۶۶,۳۲۶,۴۴۶		e۱	۴
۱۲,۸۱۶,۰۲۰,۴۶۲		w	۵

۱۱۵,۲۱۹,۲۳۵,۷۶۷	جمع کل
-----------------	--------

۴,۹۵۶,۴۲۲,۴۵۱	s۱-۲	۱۰
۵,۵۲۵,۸۹۵,۲۱۸	s۱-۱	۱۱
۸,۴۷۵,۹۲۶,۲۰۰	s۲-۵	۱۲
۹,۶۰۰,۴۰۹,۸۲۰	s۲-۶	۱۳
۱۱,۱۵۴,۵۱۷,۴۸۹	nw	۱۴
۴۶۷,۲۱۶,۰۰۰	sw۱-۳۳	۱۵
۱۴,۹۷۹,۳۷,۸۸۷	ne	۱۶
۱۱۵,۲۱۹,۲۳۵,۷۶۷	جمع کل	۱۷

پاسخ به شهردار منطقه و ضرورت اعلام تخفیف برای املاک بیشتر از ۱۰۰۰ متر مربع (شماره ۹۲/۴۳/۱۱۹۹۱۳ مورخ ۹۲/۸/۵)



در خصوص بررسی محاسبات فرضی حقوق شهرداری در پروانه های ساختمانی پروژه مجد، به استحضار می رساند با در نظر گرفتن زیر بناهای اعلام شده، کلیات محاسبات با توجه به مصوبات شورا و دستورالعملهای سال ۸۴ مورد تایید است منتها در توضیحات دفترچه دارایی سال ۸۴ اشاره شده است که املاک بیشتر از هزار مترمربع مشمول تخفیفات در ارزش معاملاتی عرصه می گردند که این مورد نیز بعنوان توضیح در بخش کلیات ذکر نمایند.

باسمه تعالی

جناب آقای شغوری نژاد

بازرس محترم قضایی و رئیس هیئت منظر بازرسی از بافت فرسوده مجد شمالی

موضوع: ارسال محاسبات

سلام علیکم

احتراما با عنایت به صورت جلسه مورخه 92/8/16 در محل آن بازرسی محترم، به پیوست 11 جلد پرونده محاسبات پروژه مجد (به شرح جدول زیر) برای بهره برداری به حضور ارسال می گردد.

ردیف	شماره پروژه	کد تسلی
1	E1	۲/۴/۸۱/۱
2	E2	۲/۴/۸۳/۱
3	E3	۲/۴/۸۳/۱
4	NW	۲/۴/۸۶/۱
5	SEV-A	۲/۴/۲۰۷/۱
6	SW1-23	۲/۴/۲۵/۷/۱
7	W	۲/۲/۷۹۲
8	NE	۲/۲/۸۵/۱
9	SW2-27	۲/۴/۲۵/۵/۱
10	S1-1	۲/۴/۲۵/۵/۱
11	ST-4	۲/۴/۶۵/۲/۱

محاسبات عوارض شهردار محترم منطقه ۲ با نظر سازمان محترم بازرسی در خصوص محاسبات پروانه

۱۳۹۲/۹/۳

محاسبه عوارض و پروانه توسط شهرداری با نظر سازمان بازرسی

ردیف	نام پروژه	سال ۸۴	سال ۸۸	سال ۹۱
۱	sey.a	۶,۰۷۳,۳۳۰,۵۰۰	۸,۶۸۹,۷۱۶,۹۰۰	۲۴,۰۹۷,۴۶۴,۰۰۰
۲	02	۱۲,۶۵۶,۰۷۹,۲۲۰	۱۵,۶۳۵,۸۴۷,۸۷۴	۱۳,۳۶۴,۶۰۲,۷۰۰
۳	e1	۱۴,۳۳۳,۹۹۰,۴۷۶	۲,۶۲۱,۵۴۴,۴۵	۲۷,۳۳۶,۵۲۷,۹۳۵
۴				
۱۲	جمع کل	۴۷۳,۸۰۵,۸۹۷,۳۲۱	۵۸۰,۴۶۷,۵۴۶,۶۹۸	۹۳۷,۹۸۳,۴۱۶,۱۵۷
۷	SY-۴-۵-۶	۳۴,۰۲۲,۶۳۷,۳۹۰	۲۶,۴۴۲,۸۱۲,۳۰۲	۵۱,۴۸۹,۱۶۲,۳۰۰
۸	SI 1-۲-۳	۱۴,۰۴۸,۷۳۲,۲۳۵	۲۲,۵۱۹,۳۲۷,۰۶۴	۱۰,۱,۷۴۷,۴۲۸,۷۰۴
۹	nw	۱۱۸,۷۴۴,۸۱۲,۰۹۵	۱۲۷,۵۸۴,۸۴۱,۹۷۹	۲۵۹,۶۰۰,۴۷۸,۷۲۰
۱۰	SW1-۳۲-۳۴	۵۷,۹۳۰,۰۳۱,۰۱۸	۶۷,۹۸۱,۰۶۴,۶۱۸	۱۳۳,۹۰۸,۴۸۵,۸۰۰
۱۱	ne	۷۹,۱۸۴,۱۸۰,۴۶۱	۱۰۷,۴۵۸,۳۱۹,۶۹۶	۷۳,۸۰۳,۹۲۳,۲۰۰
۱۲	جمع کل	۴۷۳,۸۰۵,۸۹۷,۳۲۱	۵۸۰,۴۶۷,۵۴۶,۶۹۸	۹۳۷,۹۸۳,۴۱۶,۱۵۷

یک پروانه و سه شهردار!!!

تعارض محاسبات عوارض پروانه پروژه SE-7,8

۲,۳۸۹,۴۸۷,۰۰۰	se۷,۸	۲
---------------	-------	---

SE7-SE8	۱۷,۴۲۳,۱۹۲,۱۰۰
---------	----------------

ردیف	نام پروژه	سال ۸۴	سال ۸۸	سال ۹۱
۱	se۷,۸	۶,۰۷۳,۳۳۰,۵۰۰	۸,۶۸۹,۷۱۶,۹۰۰	۲۴,۰۹۷,۴۶۴,۰۰۰

۳۸۱,۰۸۵,۲۷۸,۲۲۰	se۷,۸	۱
-----------------	-------	---

سال ۸۴ مورد تایید مدیریت درآمد

سال ۸۶ مورد تایید منطقه برای اعمال در حسابها

سال ۹۲ بررسی جهت سازمان بازرسی

سال ۹۲ محاسبه جهت مدیریت درآمد

تعارض محاسبات عوارض اعلامی به سازمان بازرسی

○ با توجه به قیمت‌های منطقه ای سال ۱۳۸۴ و سال ۱۳۹۱ که چند برابر شده، چگونه عوارض سال ۱۳۸۴ (۴۷۲۸۰۰ میلیون ریال) در سال ۱۳۹۱ (۹۴۷۹۸۳ میلیون ریال) تنها حدود دو برابر شده است؟

۹- با توجه به مطالب مندرج در جزء (۹) بند (ب) مبحث (۱ - ۱ - ۲) گزارش،

شهرداری مشهد موضوع نحوه حضور مشاوران و پیمانکاران در پروژه‌های غیردولتی را از طریق سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان استان پی‌گیری نماید تا نظارت بر اجرای این پروژه‌ها شفاف‌سازی و وفق مقررات صورت پذیرد.

پاسخ :

موضوع تهیه طرح و احداث بنا در پروژه های طرح مجد در کمیسیون چهار

جانبه نظام مهندسی با حضور معاون محترم استاندار ، مدیرکل راه و شهرسازی ، رئیس سازمان نظام مهندسی و معاون شهردار مشهد مورد بحث و بررسی قرار گرفته و برای تهیه طرح و اجراء با کیفیت بهتر که با حضور تعداد کثیر مهندسین بدون تشکیلات در پروژه های بزرگ امکان پذیر نباشد مقرر گردیده از وجود مشاورین و پیمانکاران تایید صلاحیت شده سازمان مدیریت و برنامه ریزی استفاده شود. حال یک کارشناس متخصص باید نظر بدهد که آیا یک مشاور و پیمانکار با رتبه کشوری برای تهیه طرح و اجراء صالح تر هستند و یا تعداد کثیر مهندسین بدون تشکیلات ؟

۱۰- با توجه به مطالب مندرج در جزء (۱) و (۲) بند (الف) مبحث (۲ - ۱ - ۳) گزارش، صدور پروانه و پایانکار توسط شهرداری منطقه با رعایت ضوابط طرح تفصیلی مصوب و سایر مقررات مربوط صورت گیرد.

پاسخ :

خواستار صدور پروانه و پایانکار در چهارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شده اند که مورد درخواست ما می باشد ولی متأسفانه بدلیل اعمال نظرهای سازمان بازرسی و برخی از اعضای شورای اسلامی شهر متوقف شده و خسارت هنگفتی را متوجه طرح نموده که در نهایت این خسارت باید توسط شهرداری و افرادی که اعمال نظر کرده اند پرداخت شود .

۳-۶) در صورت تأخیر غیر مجاز شهرداری در صدور مجوزهای قانونی و ایراد خسارت به شرکت جبران خسارت وارده به شرکت به عهده شهرداری خواهد بود .

۱۲- با توجه به مطالب مندرج در مبحث (۲ - ۲ - ۴) گزارش، شهرداری مشهد نسبت به تهیه دستورالعمل اداره پناهگاه و پی گیری تصویب آن در شورای پدافند غیرعامل اقدام نماید.

پاسخ :

اجراء پارکینگ با نظر شهرداری و براساس نقشه ها و مطالعات ترافیکی مصوب آنان احداث شده متعلق به شهرداری است .

از آنجایی که شهردار محترم مشهد تقاضای لغو قرارداد را نموده است مستندات زیر که نشاندهنده این است که لغو قرارداد وجهه قانونی ندارد به شرح ذیل ارائه میگردد:

زمانبندی اجرا پروژه مجد طبق قراردادهای شهرداری و مصوبه های شورای شهر:

۱- قرارداد مدیریت و مشارکت سه جانبه مورخ ۸۳/۵/۶ ، ۴۸ ماهه و ۱۸ ماه حداکثر تاخیرات مجاز

۲- مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد به شماره ۳/۳۶۷۲/ش مورخ ۸۹/۷/۲۰
تمدید قرارداد مشارکت از ۸۹/۷/۱ لغایت ۹۲/۷/۱

۳- مصوبه شورای محترم اسلامی جهت مجوز انتشار اوراق مشارکت برای طرح مجد به شماره ۳/۳۴۹۷/ش مورخ ۸۹/۷/۶ و انتشار اوراق و فروش آن در تاریخ ۹۰/۱۲/۲۶ توسط شهرداری مشهد بمدت ۴ سال یعنی تا تاریخ ۹۴/۱۲/۲۶

۴- تبصره یک ماده پنج قرارداد مشارکت تصریح دارد که:

تبصره ۱: احداث بناها توسط سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و مالکین و ... با توجه به اعمال سیاستهای تشویقی، تابع ضوابط و مقررات و زمانبندی صدور پروانه ساختمانی خواهد بود.

الزامات قراردادی و حقوقی حاکم بر روابط طرفین

○ صراحت قانون مدنی ایران:

قانون مدنی ایران در مبحث حقوق تعهدات و الزامات قراردادی (اصاله اللزوم) از فقه امامیه و نظریه مشهور فقهای عظام و احادیث مشهور نبوی و در راس همه منابع سنت و قرآن کریم است.

قرآن کریم:

یا ایها الذین آمنوا اوفوا باللهد

ای کسانی که ایمان آورده اید به پیمانها وفا کنید ... (آیه یک سوره مائده)

حدیث مشهور نبوی:

المومنون عند شروطهم

مومنان به شرط هایشان پایبندند....

○ صراحت قانون اساسی و قوانین مدنی

اصول و مواد قانونی متعدد در قانون اساسی و قوانین مدنی تاکید بر لازم الاجراء بودن مفاد شرایط و الزامات مندرج در قراردادها دارد و کرارا و صراحتا تاکید شده است قوانین و مقررات زمان انعقاد قرارداد حاکم بر روابط طرفین قرارداد است.

○ عدالت و رعایت حقوق طرفین:

اصل لزوم در قراردادها اذعان می دارد که **یکی از طرفین بدون موافقت طرف دیگر حق تغییر شرایط آن را نداشته و ندارد** و قادر به تحمیل شرایط جدید به طرف قرارداد نمی باشد. فسخ قرارداد و حتی تغییر شرایط قرارداد از صلاحیت های ذاتی و انحصاری محاکم قضایی است. این صلاحیت محاکم در نتیجه اصل لزوم قراردادها برای محاکم قضایی تعریف شده است و باعث می شود که هیچیک از طرفین قرارداد با هر قدرتی قادر به زورگویی و خروج از عدالت نباشد.

الزامات قراردادی و حقوقی حاکم بر روابط طرفین

○ قرارداد احیا بافت فرسوده طرح مجد

قرارداد اولیه در سال ۱۳۸۳ باستناد مصوبه اداره مشارکتهای شهرداری توسط شهرداری مشهد تدوین و منعقد شده است در سال ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ مجدداً با مصوبه شورای سوم متمم قرارداد منعقد و تاکید بر اجرای قراردادها گردیده است. **پروژه مجد در بافت فرسوده شهر مشهد با توجه به قراردادهای منعقد شده با شهرداری مشهد با شرایط شفاف و تعیین آورده و سهم هر یک از طرفین شکل گرفته و اجرایی شده است.**

○ تعهدات طرفین

حقوق و سهم شهرداری مشهد با توجه به شناخت کامل از طرح تفصیلی و مساحت پروژه و ساختمانها و کاربریها و تراکم سابق و موجود و مصوبه کمیسیون ماده ۵ و آورده شهرداری تعیین شده است و **شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به تمام تعهدات خود مبنی بر پرداخت حقوق شهرداری برابر مفاد قرارداد و متمم آن عمل کرده است و صورتجلسات کارشناسی و تحویل بلوار مجد و پارکینگ طبقاتی آن موجود است و به امضاء مجاز طرفین رسیده است.** بنابراین طرح مسائل و شرایط جدید و محاسبات مجدد بدون موافقت طرف قرارداد بر خلاف موازین شرعی و قانونی بوده و وجاهت عرفی و عقلی و منطقی ندارد.

در متن لایحه شهرداری مبنی بر درخواست لغو قرارداد از شورای اسلامی نوشته شده است "بدلیل تخلفات متعدد در اجرای پروژه"

قاطعانه اعلام می گردد :

۱. هیچ تخلفی مغایر با قراردادهای مکتوب فیما بین صورت نگرفته است هر موردی که دارند اعلام نمایند تا اثبات گردد که این شرکت به هیچ وجه از تعهدات خود عدول ننموده است .

۲. هیچ حقوقی و فعالیتی مرتبط با شهرداری بر زمین نمانده است .

۳. پیشنهاد می شود وضعیت قبل و بعد از طرح مجد و خیابان مجد جنوبی (مقابل طرح) و هزینه ها و درآمدهای شهرداری در بازگشایی این دو خیابان و ارزش آفرینی دو طرح را از منظر معماری و شهرسازی ، پارکینگ و ... بررسی تا مشخص شود شهر و شهرداری کجا متحمل ضرر و زیان است .

یک نمونه مستند از خسارت وارده

عدم همراهی و تایید مناقصه ای که همه مراحل آن گام به گام و با تایید مدیریت های ذیربط شهرداری طی شده بود حداقل ۶ ماه تاخیر در اجرا پروژه ۵۰ هزار متر مربعی را باعث شد که خسارت زیادی را تحمیل نموده است.

انتشار آگهی فراخوان شناسایی پیمانکاران در دونوبت در روزنامه خراسان در تاریخ ۹۲/۲/۹ و ۹۲/۲/۱۶


فراخوان شناسایی پیمانکاران
۵ برج طرح عظیم مجدد مشهد
کل زیربنا: ۱۹۵/۰۰۰ مترمربع تعداد طبقات ۱۳ الی ۲۷

این شرکت در نظر دارد اجرای ۵ برج طرح مجدد مشهد را توسط پیمانکاران ذیصلاح انجام دهد. از شرکت‌های پیمانکاری ذیصلاح و دارای حداقل رتبه ۳ آئینیه دعوت می‌شود شیوه‌های پیشنهادی اجراء خود را حداکثر تا تاریخ ۹۲/۰۲/۱۹ به دبیرخانه شرکت اختراان مجدد ایرانیان (شرکت معری فاز ۳) طرح مجدد واقع در بلوار شهید فرنی بین فرنی ۲۵ و ۳۳ طرح مجدد ساختمان فروردین طبقه چهارم واحد اول ارائه و در صورت نیاز به کسب اطلاعات بیشتر با تلفن ۱۵-۷۲۳۳۹۱۰ داخلی ۱۲۱ واحد فنی در ساعات اداری تماس حاصل نمایند.

قابل ذکر است شرکت‌هایی که بابت بخشی از هزینه اجراء، مشارکت یا با واحدهای احدانی تهارنمایند در اولویت خواهند بود.

| شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق |






فراخوان شناسایی پیمانکاران
۵ برج طرح عظیم مجدد مشهد
کل زیربنا: ۱۹۵/۰۰۰ مترمربع تعداد طبقات ۱۳ الی ۲۷

این شرکت در نظر دارد اجرای ۵ برج طرح مجدد مشهد را توسط پیمانکاران ذیصلاح اجرا نماید. از شرکت‌های پیمانکاری ذیصلاح و دارای حداقل رتبه ۳ آئینیه دعوت می‌شود شیوه‌های پیشنهادی اجراء خود را حداکثر تا تاریخ ۹۲/۰۲/۱۹ به دبیرخانه شرکت اختراان مجدد ایرانیان (شرکت معری فاز ۳) طرح مجدد واقع در بلوار شهید فرنی بین فرنی ۲۵ و ۳۳ طرح مجدد ساختمان فروردین طبقه چهارم واحد اول ارائه و در صورت نیاز به کسب اطلاعات بیشتر با تلفن ۱۵-۷۲۳۳۹۱۰ داخلی ۱۲۱ واحد فنی در ساعات اداری تماس حاصل نمایند.

قابل ذکر است شرکت‌هایی که بابت بخشی از هزینه اجراء، مشارکت یا با واحدهای احدانی تهارنمایند در اولویت خواهند بود.

| شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق |

جداول خلاصه گزارشات واصله از ۲۰ شرکت و ارزیابی آنان و انتخاب ۹ شرکت از میان درخواست کنندگان توسط کمیته فنی بازرگانی با حضور نماینده معاونت اقتصادی شهرداری به شماره ۹۲/۱۲۰۸

گزارش پیشنهادات واصله در خصوص فراخوان ۵ برج فاز ۲ و ۳ طرح مجدد مشهد در خصوص فراخوان مورخه های ۱۳۹۲/۰۲/۰۹ و ۱۳۹۲/۰۲/۱۶ جدول شماره ۱

ردیف	شرکت پیشنهاد کننده	هوزه اعتبار شده	رایه بندی												
			صرف و ساخت					بیمه گاری							
			ساختهای مسکونی - آموزشی - تجاری و صنعتی	راه و ترابری - راهسازی	توسعه ساری مسکن	ساختهای مسکونی - تجاری - تجاری صنعتی و تفریحی	تعمیرات و نگهداری	راه و ترابری	آب	انرژی	ساختگاه	بیمه گاری			
ردیف	شرکت پیشنهاد کننده	هوزه اعتبار شده	بیمه گاری	ساختگاه	ساختهای مسکونی - آموزشی - تجاری و صنعتی	راه و ترابری - راهسازی	توسعه ساری مسکن	ساختهای مسکونی - تجاری - تجاری صنعتی و تفریحی	تعمیرات و نگهداری	راه و ترابری	آب	انرژی	ساختگاه	بیمه گاری	
۱	کتیون	خانه ۵ برج	✓	-	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
۲	گسترش و توسعه منابع ایرانیان	خانه ۵ برج	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۳	پودمانی آب و خاک	خانه ۵ برج	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۴	بار سازه سازه	W1-32	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۵	دانه	خانه ۵ برج	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۶	ازینک آبر	خانه ۵ برج	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۷	شریکه گنجری ایرانیان امرسا و پادان ساخت پارس	NE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۸	بریا اولاد سازه	خانه ۵ برج	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۹	بار سازه - آرمان بروج	خانه ۵ برج	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۰	گروه جهاد سازندگی بروج - لیل بان	W1-32	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۱	شرکت ساختمانی ستا	خانه ۵ برج	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۲	مهدک ملکان عمران (پدید بان توس)	خانه ۵ برج	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۳	اگر مشهد	خانه ۵ برج	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۴	پارس و سازه	W1-32, W1-31	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۵	شرکت آریا موم ساز	NE, NW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۶	سازمان آموزشی خراسان	معماری	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۷	گروه جهاد سازندگی بروج	معماری	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۸	شرکت سازنده های معماری توس	NE, NW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۹	شرکت ساختمانی زمین لیل بان	۵ برج	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۰	شرکت پودمانی آب و خاک	۵ برج	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

تایید ۹ شرکت توسط کمیسیون معاملات شهرداری تاییدیه

شماره ۳۴/۹۲/۱۲۳۳۶۲

مورخ ۹۲/۶/۱۹



باسمه تعالی

(صورت جلسه کمیسیون معاملات حوزه اقتصادی)

در مورخ ۹۲/۶/۱۳ جلسه کمیسیون ماده ۱۳ معاملات ویژه معاونت اقتصادی تشکیل و درخواست و پیشنهاد شماره ۹۲/۶/۱۳-۴۶۱۷۱۰۳-۴۶۱۱۰۱۶ و ۹۲/۶/۱۳-۴۶۱۷۱۰۳-۴۶۱۱۰۱۶، مدیرعامل محترم شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق مطرح گردید نظر به اینکه این شرکت از منابع اوراق مشارکت استفاده می نماید بر بااستنباط مناقصات بنا به تایید شهرداری انجام شود و اینکه این شرکت در نظر دارد در سال ۳ طرح مجدد پروژه NE را با زیربندی حدود ۲۴۰۰۰ متر مربع به اجرا درآورد و پیچیدگی و فولاد مورد نیاز پروژه توسط شرکت تامین خواهد شد و اعتبار صورت حساب اجرای ساخت کاربری پروژه NE حدود یکصد میلیارد برآورد گردیده است و شرکت فراخوان عمومی را طبق ۲ مرحله در مورخ های ۹۲/۶/۱۳ و ۹۳/۶/۱۳ نیز برگزار نموده و در سامانه استراس شرکت عمران و بهسازی شهری ایران نیز فراخوان داده شده است و پس از فراخوان ۳۰ شرکت رزومه و سوابق خود را ارسال و اعلام آمادگی نموده اند که با شرح جدول یک پیوست می باشد و کمیته این طرح بعد از مطالعه سوابق ۹ شرکت را ۹۲/۶/۱۳-۴۶۱۷۱۰۳-۴۶۱۱۰۱۶ پس از ارزیابی اوراق مناقصات به جهت ضرورت جلسه مورخ ۹۲/۶/۱۳ تعداد ۹ شرکت را واجد شرایط و دارای توانمندی انجام پروژه تشخیص داده شد شرح جداول پیوست شماره ۲ است. کمیسیون معاملات ماده ۱۳ پس از رسیدگی با شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود.

تصمیم کمیسیون:

- ۱- مقرر شد با شرایط زیر نسبت به انتخاب پیمانکار واجد شرایط اقدام گردد.
- ۲- دعوت نامه مناقصه مجدداً برای ۹ شرکت با شرح زیر ارسال گردد.

- | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| ۱- شرکت تیمسار | ۴- آزاده کارا | ۷- بانک و سنگ |
| ۲- کسترش و توسعاری صنایع (مانا) | ۵- بازار سعادت | ۸- سرمایه گذاری ایرانیان (سازمان تعاون) |
| ۳- بارز ساز سمنان | ۶- جهاد تعاون خراسان (جدید تون تون) | ۹- آریا درام ساز |



اعضای کمیسیون معاملات

- | | |
|--|---|
| | مهندس امید لیراهیم راحیمی - معاون اقتصادی و رئیس سازمان سرمایه گذاری و مشارکتها عضو کمیسیون |
| | مهندس امیر کتانی فرد - مدیر مالی و اداری و پشتیبانی معاونت اقتصادی عضو کمیسیون |
| | مهندس احمد نوروزی - مدیرعامل شرکت عمران و مسکن شرق واحد تقاضا کننده |
| | محمود علی سعیدی - رئیس اداره حقوقی و قراردادها عضو کمیسیون |
| | محمود آذری - رئیس اداره درآمد های عمومی شهرداری مأمور مالی |
| | مهندس عباس شیرزادمهدی نماینده شورای انجمن شهر |

دعوتنامه ارسال به شماره ۹۲/۲۰۹۴ مورخ ۹۲/۱۲/۱۳ برای شرکت ها و اسناد مناقصه نهایی و موارد اصلاحی

شماره: ۹۲/۲۰۹۴ مورخ: ۹۲/۱۲/۱۳
 شرکت عمران و توسعه های تهران محترم
 آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۸

مدیر عامل محترم شرکت گیسون - ازیانه کنار - خاک و سنگ - گسترش و توسعه های عمران (مالسا) - یازان صنعت و آرمان شروع - آرنا دوام ستر - سرمایه گذاری ایرانیان (مرسا) و یازان ساخت پارس - سازه سازه - جهاد تعاون خراسان (جهاد بتن نوس) - آرن سازه

موضوع: دعوتنامه شرکت در مناقصه اجرای فونداسیون اسکلت و سقف های مجتمع NE مجد مشهد

با سلام

بدینوسیله از آن شرکت دعوت می شود در مناقصه فوق الذکر که تحت شرایط زیر انجام می گردد شرکت فرمائید.

۱- موضوع مناقصه: اجرای فونداسیون اسکلت بتنی و سقف های مجتمع NE مجد مشهد بر اساس نقشه و مشخصات فنی و دستور کارهای صادره با زیر بنای حدود ۵۴۲۶ متر مربع

۲- نوع قرارداد: بر اساس فهرست بهای سال ۱۳۹۲ و اعمال تعدیل های متعلقه بر اساس بخشنامه ها و دستور العمل های معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری و از اعتبار طرحهای غیر عمرانی

۳- محل اجرای کار: مشهد ضلع جنوب شرقی تقاطع بیدج شمالی باخر عاملی

۴- مدت اجرای کار: ۱۸ ماه

۵- مبلغ برآورد:

مبلغ برآورد بر اساس فهرست بهای سال ۱۳۹۲ بدون محاسبه مبلغه مشرفی که از طریق کارفرما در اختیاریمانگذار قرار می گیرد و با اعمال ضرایب مربوطه برابر است با: ۸۸۰۳۶۸۴۲۷۵۶ ریال

۶- کارفرما: شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

۷- دستگاه مناقصه گزار: شرکت عمران و توسعه های تهران مجد ایرانیان

۸- دستگاه نظارت: مهندسین مشاور توان

۹- مبلغ تضمین شرکت در مناقصه:

مبلغ تضمین شرکت در مناقصه برابر (۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال است که باید بصورت ضمانت نامه بانکی به نام شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در پاکت (الف) به دستگاه مناقصه گزار تسلیم شود.

شماره: ۹۲/۲۰۹۴ مورخ: ۹۲/۱۲/۱۳
 شرکت عمران و توسعه های تهران محترم
 آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۸

شماره: ۹۲/۲۰۹۴ مورخ: ۹۲/۱۲/۱۳
 شرکت عمران و توسعه های تهران محترم
 آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۸

شماره: ۹۲/۲۰۹۴ مورخ: ۹۲/۱۲/۱۳
 شرکت عمران و توسعه های تهران محترم
 آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۸

مبلغ تضمین شرکت در مناقصه می تواند به صورت نقدی به حساب جاری شماره ۱-۴۹۰۰۰۰-۸۵۰-۱۸۰۱ بانک اقتصاد نوین شعبه مجد مشهد به نام شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق نیز واریز گردد و رسید آن در پاکت الف گذاشته شود.

۱۰- مهلت واگذاری اسناد مناقصه:

اسناد مناقصه در ساعتی اداری از تاریخ ۹۲/۱۲/۱۳ تا آخر وقت اداری ۹۲/۱۲/۲۲ به فروش می رسد.

۱۱- نشانی محل دریافت اسناد مناقصه: مشهد - بلوار شهید فرسی - سین فرسی ۲۲ و ۲۵ - ساختمان فروردین - طبقه چهارم - واحد ۴۰۴ - شرکت عمران و توسعه های تهران مجد ایرانیان تلفن: (۰۵۱) ۷۲۳۷۵۶-۷۲۳۷۵۶

تصوره: پیشهاد دهندگان نمی بایست در قبایل اسناد مناقصه مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ ریال بصورت وجه نقد پرداخت نماید.

۱۲- آخرین مهلت تسلیم پیشنهاد ها ساعت ۱۰ صبح روز ۹۳/۰۱/۲۰ می باشد.

۱۳- نشانی محل تسلیم پیشنهادها: آدرس مندرج در بند ۱۱

۱۴- اسناد مناقصه فقط به نماینده شرکت یا ارائه معرفی نامه معتبر بنا مهیور امضا مجاز تعویب خواهد شد.

۱۵- در صورتی که مهلت به مشارکت در این مناقصه رسیدن موافقت را کتباً تا آخر وقت اداری مورخ ۹۲/۱۲/۲۷ به مناقصه گذار اطلاع دهید.

۱۶- پیشنهاد های واسطه راس ساعت ۱۲ روز ۹۳/۰۱/۲۰ در کمیسیون مناقصه واقع در مشهد - خیابان دانشگاه - ساختمان آلتون - طبقه ۱۸ - دفتر مدیریت محترم مسالی و پشتیبانی امور مشارکتهای شهرداری گذاشته و خواننده می شود. حضور یک نفر نماینده یا معرفی نامه رسمی از طرف هر یک از پیشنهاد دهندگان در جلسه گذارش پاکت پیشاها دفا صلاح است.

۱۷- دستگاه مناقصه گزار در رد یا قبول قسر تک از پیشنهاد ها مستدر بوده و برندگان اول و دوم مناقصه بر اساسی آلتین نامه تعیین برنده مناقصه آلتین نامه معاملات دولتی و دیگر مقررات تعیین می شوند.

۱۸- هر گاه اطلاع حاصل شود که پیشنهاد دهندگان با هم تسلی کرده اند، طبق ماده ۵۶ آلتین نامه تشخیص صلاحیت و ماده ۲۵ آلتین نامه از جاع کار به پیمانکاران ساختمانی، تسلیاتی و تجهیزات با آلتین رفتار خواهد شد.

شماره: ۹۲/۲۰۹۴ مورخ: ۹۲/۱۲/۱۳
 شرکت عمران و توسعه های تهران محترم
 آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۸

شماره: ۹۲/۲۰۹۴ مورخ: ۹۲/۱۲/۱۳
 شرکت عمران و توسعه های تهران محترم
 آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۸

دعوتنامه ارسالی به شماره ۹۲/۲۰۹۴ مورخ ۱۳/۱۲/۹۲ برای شرکت ها و اسناد مناقصه نهایی و موارد اصلاحی

شرکت عمران و توسعه های عمران مجید ایرانیان
 تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۴۳، پوشت ۱۴۳۴۴
 تاریخ: ۱۳/۱۲/۹۲
 شماره: ۹۲/۲۰۹۴
 موضوع: اصلاحیه

۱۹- کارفرما صرفاً مبلغ مورد نیاز پروژه را در پای کار به صورت ریز در اختیار پیمانکار قرار میدهد (مبلغ مورد نیاز کارگاه و در محل های گنبد بر حسب نظرسنجی دستگاه نظارت قابل تحویل خواهد شد).

۱۰-۱۹ مبلغ مورد نیاز میزان مورد نیاز طبق نقشه ها و صورت جلسات تنظیمی مورد تأیید کارفرما در زمان اجرا، با اعمال سه درصد سپرت محاسبه شده و میزان تعهد کارفرما متحصراً در حد محاسبات مذکور می باشد.

۲۰-۱۹ بدیهی است متفرقات تحویلی احتمالی مزاد بر مصرف (به صورت شبانه ۱۲ ستری حداکثر یک هفته پس از تحویل موقت) باستانی بوسیله عوامل پیمانکار در یک مکان مشخص در کارگاه به نماینده کارفرما تحویل گردد. بدیهی است در صورت عدم تحویل مبلغ مزاد تحویلی به کارفرما در موعد مقرر نرخ آن به قیمت روز از صورت وضعیت پیمانکار کسر می گردد.

۳۰-۱۹ بجز مبلغ نامبر هرگونه مصالح لازم متعلقه سیستم آرماتوربندی و سایر آهن آلات مورد نیاز و ... برعهده پیمانکار بوده و در تعهد کارفرما نمی باشد.

۴۰-۱۹ پیمانکار باستانی کلبه موارد از قبیل: تخلیه و بار اندازی و حمل و جابجایی در کارگاه حیم و برش جزئیه فاصله انداز (spacer) و کلبه موارد مربوط به اجرا در کارگاه را در قیمت پیشنهادی منظور نماید.

۵۰- تا توجه به تعیین مبلغ توسط کارفرما به این قرارداد پیش پرداخت تعلق نمی گیرد.

۶۱- نامین کلیه ابزار و ماشین آلات، تهیه سوخت و انجام کلیه تعمیرات ماشین آلات و بده کاری لوازم و ابزار مورد نیاز با تدابیر ایمنی و امکانات و تجهیزات که در این رابطه مورد نیاز است تماماً به عهده پیمانکار بوده و کارفرما در این خصوص هیچگونه مسئولیتی را به عهده نخواهد داشت.

۶۲- پرداخت کلیه کسورات قبالتی متعلقه براساس کارهای غیر عمرانی به عهده پیمانکار می باشد.

تذکره: شرکت کنندگان در مناقصه می بایست قبل از پیشنهاد قیمت در خصوص درصد حقیقی متعلقه به اینگونه عملیات هماهنگی و بررسی لازم بنا سازمان تامین اجتماعی بعمل آورند.

۲۳- کمیسیون برگزار کننده مناقصه، پیشنهادات ناقص (کسر اسناد مناقصه)، سیهر، مشروط، مخدوش و فاقد قیمت به حروف را مردود دانسته و ترتیب اثر نخواهد داد.

شماره: ۱۰۱۱۷۲۵۸۸۴
 مدیر عامل: ۲۵۸۳۳
 طرح محد طبق بهار
 تلفن: ۰۲۱۷۲۵۸۸۴

شرکت عمران و توسعه های عمران مجید ایرانیان
 تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۴۳، پوشت ۱۴۳۴۴
 تاریخ: ۱۳/۱۲/۹۲
 شماره: ۹۲/۲۰۹۴
 موضوع: اصلاحیه

۲۴- در صورتی که مبلغ پیشنهادی برای انجام قرارداد تا در نظر گرفتن سایر کارهای در فرست اجرا و با کارها می که اخیراً برنده شده اند مزاد بر ظرفیت مجاز آن شرکت باشد، باستانی تأیید لازم را از دفتر فنی استانی اخذ کردند بدیهی است مسئولیت عواقب ناشی از آن به عهده پیشنهاد دهنده است.

۲۵-۲۵ (پنجاه درصد) از خالص مطالبات پیمانکار از واحد های تجاری و اداری ساختمان مورد قرارداد به صورت بهتری پرداخت خواهد شد نحوه اعمال چهار صورت زیر خواهد بود

۱۰-۲۵ پس از پیشرفت فیزیکی ۵۰٪ مورد قرارداد، کلیه واحد های اداری و تجاری بر اساس مشخصات فنی توافق شده، بوسیله کارشناس مرضی طرفین قیمت گذاری و معادل مطالبات پیمانکار واحد های مورد نیاز با توافق طرفین مشخص خواهد شد

۲۰-۲۵ پیمانکار می تواند با هماهنگی کارفرما نسبت به پیش فروش واحد های متعلقه متناسب با پیشرفت پروژه اقدام نماید.

۳۶- سایر شرایط مناقصه مطابق قوانین جمهوری اسلامی ایران و شرایط عمومی پیمان و شرایط خصوصی این پیمان می باشد.


رونوشت:

- جناب آقای مهندس رشیدین معاونت محترم اقتصادی رئیس سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های شهرداری مشهد برون نامه شماره ۲۳۱۸۶-۹۲ مورخ ۱۳/۱۲/۹۲ و موافقت شفاهی جناب آقای کلانی در خصوص ارسال دعوت نامه باضمام یک نسخه از اسناد مناقصه جهت استحضار و صدور اقرار لازم
- شرکت محترم عمران و مسکن سازمان منطقه شرق باضمام یک نسخه از اسناد مناقصه جهت استحضار
- مهندسین مشاور محترم توان جهت اطلاع و اقدام لازم
- آقای مهندس توان محترم باضمام یک نسخه از اسناد مناقصه جهت اطلاع و اقدام لازم
- آقای مانی باضمام یک نسخه از اسناد مناقصه جهت اطلاع و اقدام لازم
- واحد فنی جهت اطلاع
- مدیر خانه

شماره: ۱۰۱۱۷۲۵۸۸۴
 مدیر عامل: ۲۵۸۳۳
 طرح محد طبق بهار
 تلفن: ۰۲۱۷۲۵۸۸۴

یونین آبی
 مدیر عامل

صور تجلسه کمیسیون معاملات حوزه معاونت اقتصادی شهرداری تعیین شرکت جهد بتن توس بعنوان برنده مناقصه در تاریخ ۹۳/۱/۲۷

	صور تجلسه کمیسیون مناقصه محدود	کلمتر کد: ۴۰۸-۳۳-۰۳۴-۰۱ شماره ویرایش: ۰۱ تاریخ ویرایش: ۹۲/۲/۱
---	--	---

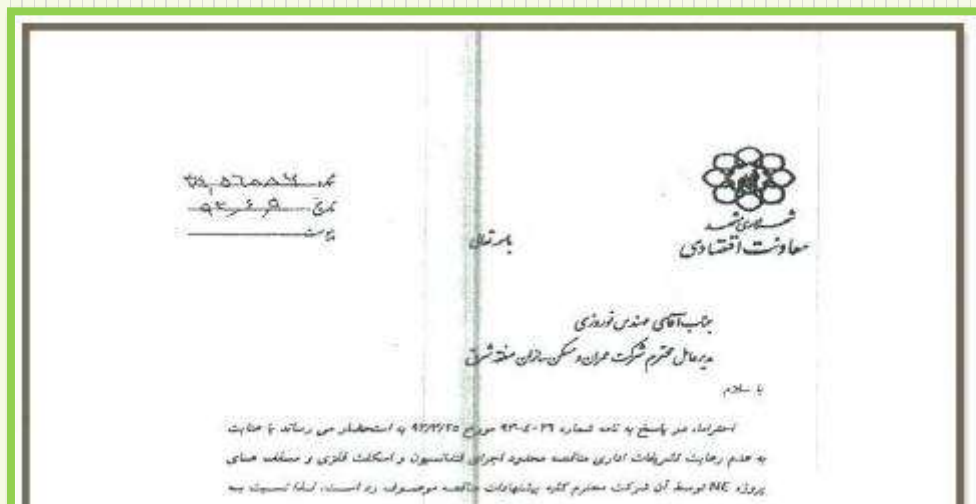
شماره مناقصه:	تاریخ دریافت پیشنهادات: ۹۳/۱/۲۷	مبلغ برآورد:	ریال ۸۸,۰۲۶,۸۴۲,۷۵۶
موضوع پروژه:	نوع مناقصه: محدود	مبلغ ضمانتنامه:	ریال ۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰
اجرای فونداتسیون - اسکلت و سقف های مجد. NE مجید مشهد	روز نامه: خراسان	جلسه کمیسیون در ساعت ۱۰ روز چهارشنبه مورخ ۹۳/۱/۲۷ با حضور اعضاء در محل سالن جلسات تشکیل گردید و بنا به گزارش دبیرخانه از تعداد ۱۰ شرکت که اسناد را دریافت نموده اند؛ تعداد ۴ شرکت به شرح زیر نسبت به ارائه پیشنهاد اقدام نموده اند.	

ردیف	نام شرکتی پیشنهاد دهنده	شماره پاکت	تاریخ تحویل	شماره ضمانتنامه	مبلغ ضمانتنامه (ریال)	در صد پیشنهادی			مبلغ پیشنهادی (ریال)	تاریخ
						میتوس	توس	برابر		
۱	پالازن صنعت	۹۴۱۰۱۹۸	۹۳/۱/۲۷	۹۵۱۱۸۰۹۴۹۱۷۵/۱۲	۲۷,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۱,۴۵۱۱	۱۱۸۹۶۲۱۹۲۲۸۴	-
۲	جهد بتن توس	۹۴۱۰۱۹۰	۹۳/۱/۲۷	۹۵۱۱۸۰۹۴۹۱۷۵/۱۲	۲۷,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	۲۴۱۵۷۲۰۹۲۵۲	-
۳	خاک و سنگ	۹۴۱۰۱۹۴	۹۳/۱/۲۷	۹۵۱۱۸۰۹۴۹۱۷۵/۱۲	۲۷,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	۱۲۹۸۵۴۳۴۳۶۵	-
۴	سرمایه گذاری ایرانیان (مرسا) پاون ساخت پارس	۹۴۱۰۱۹۹	۹۳/۱/۲۷	۹۵۱۱۸۰۹۴۹۱۷۵/۱۲	۲۷,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۱,۴۷۵	۱۲۹۸۵۴۳۴۳۶۵	-

کمیسیون مناقصه شرکت **جهد بتن توس** را با مبلغ پیشنهادی (به حروف) **بیست و هفت میلیارد و هشتصد و بیست و یک میلیون و سیصد و پنجاه و هفت هزار و هشتصد و بیست و یک ریال (به عدد) ۱۱۸۹۶۲۱۹۲۲۸۴** معادل **۱,۴۵۱۱** درصد نسبت به مبلغ برآورد بعنوان برنده مناقصه انتخاب نمود و شرکت **جهد بتن توس** نفر دوم انتخاب گردید.

معاون اقتصادی و رئیس سازمان سرمایه گذاری و مشارکتها
 نماینده شورای اسلامی شهر
 مدیر امور مالی و اداری
 کارشناس فنی منتخب معاونت
 مسئول قسمت تقاضا کننده
 رئیس اداره محاسباتی و امور قراردادها
 با مبلغ پیشنهادی

رد مناقصه از سمت معاونت اقتصادی شهرداری و برگزاری مجدد مناقصه به صورت عمومی



احتراماً، در پاسخ به نامه شماره ۹۳-۴۰۲۶ مورخ ۹۳/۳/۲۵ به استحضار می‌رساند با عنایت به عدم رعایت تشریفات اداری مناقصه محدود اجراء شد. انسیون و اسکلت فلزی و سقف های پروژه NE توسط آن شرکت محترم کلیه پیشنهادات مناقصه موضوع رد است. لذا نسبت به برگزاری مجدد مناقصه به صورت عمومی اقدام گردید.

۱۳۹۳ / ۲ / ۹
شماره
تاییدیه
۹۳-۶۴۲۵

کلام آخر

آنچه که مسلم است طول می کشد تا جامعه بیاموزد، طول می کشد تا جامعه ای که ساختار مشخص نداشته، ساختار پذیر شود و این هزینه ای است که ما باید بدهیم، چرا که آستین همت بالا زدیم تا برای جامعه خدمت کنیم و این روند هزینه دارد، همه ما که اینجا هستیم این هزینه را باید بدهیم، هر کدام به نوبت، پس انتقادها را می پذیریم و در مقابل سخنان سنجیده گارد نمی بندیم، چرا که آینده گان از عملکرد ما و آنچه که می بینند یاد خواهند کرد، پس هراسی به خود راه نمی دهیم و به راه درست استوار می مانیم، من مانند شما و شما نیز مانند من، بین ما هیچگونه اختلافی نیست همگی تاوان خواستن خیر شهرمان را در زمان خود می دهیم .

این را بدانید همکاران و همراهان من، نه ساختن کار یک نفر است نه خراب کردن، نه مسیر درست رفتن یک پروژه کار فرد است، نه مسیر غلط رفتن آن، همانگونه که حدود یک دهه تلاش بسیاری از اشخاص در پیشرفت پروژه ها دخیل بوده، در طی زمان دخالت های درست و یا غلط مان نیز می تواند پروژه های شهری را به سمت خوب یا بد سوق دهد، پس به آنچه می کنیم فکر کنیم تا خوشنام تاریخ بمانیم ،... آنچه که من امیدوارم آینده روشن شهرمان است.

چگونه شد که اگر نصف شب شخصی را ببینیم که کنار خیابان افتاده برای کمک نمی ایستیم؟ چون که متأسفانه جامعه ما به جایی رسیده که کار خوب انجام دادن تاوان دارد !!!! **بیائید در زمینه شهرسازی این باور غلط را در ذهن سرمایه گذاران ایجاد نکنیم !!**

به پای آبله رفتن به از نشستن باطل که گر مراد نیابم به قدر وسع بکوشم

بالتشكر