



سازار

نشریه داخلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
سال هفتم/شماره سیزدهم/زمستان ۱۳۹۲



پروژه تجاری اقامتی سارا

۶



گفتمانی با مشارکت کنندگان
در عرصه سرمایه گذاری

۳



پروژه زعفرانیه تربت حیدریه

۱۳



حقوق شهروندی

۱۰



مهم ترین تهدید بافت های
فرسوده خطر وقوع زلزله است

۱۸



طرح تجاری، اداری و
مسکونی مجدد مشهد

۱۴



برگزاری نمایشگاه در آبان ماه ۹۲

۲۳



آرامش در خانه های پر نور

۲۱

مدیرعامل:

احمد نوروزی

تحریریه:

شرکت افق سهام شرق

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

مشهد - بلوار قرنی - بین قرنی ۲۳ و ۲۵ -

ساختمان فروردین - طبقه هفتم

تلفن: ۰۵۱۱-۷۲۳۵۶۰۰

www.maskanshargh.com

mail@maskanshargh.com

ناشر: شرکت افق سهام شرق

مشهد - میدان استقلال به سمت میدان قائم -

نبش آزادی ۴۱ - پلاک ۱

تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱

سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸

www.ofoghsaham.com

saham@ofoghsaham.com

ofoghsaham@yahoo.com

طراحی و چاپ:

کانون آگهی و تبلیغات نگاره/۸۵۴۴۲۸۸



سخن مدیر عامل

مشکلات اقتصادی چندساله کشور یک واقعیت فراگیر بوده و بنیان تلاش ما ایجاد تحول و ارزش افزوده در پروژه‌ها و ازدیاد قابلیت‌ها می‌باشد تا بتوانیم نقصان اقتصادی کلان را در پروژه‌ها به حداقل برسانیم. بدین جهت تمرکز یک سال اخیر برای احداث پارکینگ طبقاتی زیرسطحی در طرح بزرگ مجد بوده که بهره‌وری از این پتانسیل، ارزش افزوده مناسبی را در منطقه به ویژه واحدهای احداثی ایجاد می‌نماید همچنین رویکرد تمرکز دادن اصناف که منطقه را مبدل به محور اقتصادی شهر خواهد نمود حاصل تلاش مستمر مدیران شرکت و همکاری دست اندرکاران این صنوف بوده که شاهد استقرار آنان و بهره‌برداری از این مجموعه تجاری می‌باشیم.

همچنین در مورد پیام‌نوسازی، هرچند برخی از سهامداران پروژه از طریق پیامهای شفاهی و کتبی، ما را از تولید نشریه پرهیز می‌دارند، لیک باید بگوییم که خط مقدم کسب و کار سالم و مبرا، تبادل اطلاعات، گزارشات و تحولات موجود در مجموعه‌ای است که یک متولی آن، سهامداران محترم پروژه و خریداران ارجمند می‌باشند بنابراین ما ناگزیر از تولید وقایع و رساندن اخبار آنها به سمع و نظر شما سهامداران گرامی هستیم. تبادل اطلاعات از بخشهای اصلی یک مشارکت کلان و مردمی است. در سالی که گذشت علاوه بر اجرای پروژه‌ها و پارکینگ با عنایت حضرت دو اتفاق خوب افتاد.

اول: انتشار اوراق مشارکت از طریق فرابورس برای فاز دو طرح مجد که به انتشار اوراق مشارکت از طریق بانک مرکزی توسط شهرداری و برای فاز سه طرح مجد که الحمدلله هم اکنون بخش عمده‌ای از املاک فاز ۲ و ۳ تملک شده و انشاءالله شاهد حرکتی قوی در ساخت و ساز مجموعه طرح مجد خواهیم بود که گرچه این منابع متعلق به دیگران است و لکن هم‌افزایی خوبی را در طرح مجد ایجاد خواهد نمود. ضمن تشکر از شما به جهت اعتماد و صبر و تحمل، بدانید که ما متعهد به ایجاد بالاترین سطح ارزش و ازدیاد قابلیت‌ها در پروژه‌ها هستیم.

احمد نوروزی

گفتمانی با مشارکت کنندگان در عرصه سرمایه گذاری



حسین روحبخش

مدیر عامل شرکت افق سهام شرق

ولی کاهش آن محتمل نخواهد بود در نتیجه با این تغییرات، سایر بخش‌های اقتصادی جامعه هم به ناچار از آن متأثر و قیمت‌های آنها هم افزایش می‌یابد.

بعنوان مثال، عمده مصالح مورد نیاز در صنعت ساختمان ارزشی داشته و یا کارخانه‌های تولید کننده داخلی برای تولید آنان وابستگی ارزی دارند، تولید کننده در این بخش که ارزش مورد نیاز خود را با نرخ جدید تامین می‌نماید بالاچار برای حفظ ارزش سرمایه خود، تولیدات جدید را با توجه به قیمت تمام شده جدید با قیمت‌های روز عرضه می‌نماید در نتیجه ساختمان‌های جدید و در شرف احداث با این مصالح، که با قیمت‌های جدید ساخته شده تکمیل گردیده و قیمت تمام شده‌ای که ارائه خواهد شد متفاوت از قبل خواهد بود.

با توجه به دلایل ذکر شده، به دلیل آشفتگی مقطعی و رکود در این بخش، مشاهده می‌گردد میزان افزایش اعمال شده در قیمت مصالح و مواد اولیه، فعلاً در قیمت‌های فروش مسکن نمایان نشده و این مقاومت بازار دوام و بقایی نداشته

از پاییز سال ۹۱ به دلایل ذکر شده که افزایش نرخ ارز و طلا را به همراه خود داشت، بخشی از نقدینگی جامعه از سایر بخشهای اقتصادی از جمله تولید زمین و مسکن خارج و به واسطه گری و خرید و فروش طلا و ارز منتقل گردید و در نتیجه شاهد رشد غیرمنتظره‌ای در قیمت‌های ارز و طلا و بالعکس، رکود در بازار زمین و مسکن بوده ایم.

افزایش در قیمت‌های ارز و طلا تا حدود قابل قبولی پیش‌بینی می‌گردید ولی درصدی از آن به دلیل ورود نقدینگی سرگردان جامعه و سرمایه‌ها از سایر بخش‌های اقتصادی قابل پیش‌بینی نبوده و به رشد آن دامن زده است، هرچند که بعد از مدتی سود جویان و فرصت طلبان بازار، با کسب سودهای مورد انتظار خود، نقدینگی را از این بازار ملتهب خارج و قیمت‌ها تا حدودی کاهش یافت ولی باز هم امکان بازگشت به قیمت‌های قبلی وجود نخواهد داشت و قیمت‌های جدید تا مدت‌ها ثابت می‌ماند.

به تجربه ثابت شده که همیشه امکان افزایش مجدد در ارزش کالاها و خدمات وجود داشته

به تجربه ثابت گردیده در عرصه اقتصاد، آن گروه از سرمایه گذاری‌ها که در کوتاه مدت نتایج سود دهی و عملکرد آن مشخص می‌گردد از جهت طبقه‌بندی بازار سرمایه، در گروهی قرار دارد که همراه با ریسک بوده و سود غیرمنتظره‌ای را ممکن است به همراه داشته و احتمال اینکه با یک تغییر جزئی در سیاست و اقتصاد، زیان جبران‌ناپذیری را نیز تحمیل نماید وجود دارد، بنابراین ریسک‌پذیری به مصلحت سرمایه گذاران نمی‌باشد.

رکود در بازار زمین و مسکن که متأثر از مشکلات و مسائل سیاسی و تحریم‌ها بوده قطعاً تداوم نخواهد داشت و دوره آن هم سپری خواهد شد. اثرگذاری تورم اینگونه نیست که قیمت‌ها در یک بخش با رشد فزاینده‌ای مواجه گردد و سایر بخش‌ها هیچ تغییری در آن مشاهده نشود هرچند که درصدهای افزایش با توجه به میزان وابستگی به ارز و واردات کالاها در هر بخش متفاوت می‌باشد ولی آنقدر نوسانات در قیمت‌ها ادامه خواهد داشت تا قیمت‌ها در مقایسه با سایر کالاها و خدمات متعادل گردد.

و طبق روالی که حداقل در سه دهه گذشته به دفعات وجود داشته صنعت ساختمان مجدد رونق یافته و حتی در مقاطعی هر چند کوتاه، آنقدر رشد آن زیاد خواهد بود که عقب ماندگی در قیمت های گذشته دوران رکود را جبران می نماید.

نتیجه گیری

سرمایه گذاران در صنعت ساختمان می بایست افرادی صبور باشند. گذشته این صنعت نشان می دهد، همیشه سرمایه گذاری در آن، ضمن حفظ ارزش سرمایه، سود مورد انتظاری به همراه دارد ولی سوددهی در کوتاه مدت، در این بخش دور از انتظار است. ممکن است برخی مواقع، در کوتاه مدت و در آشفته بازارهایی که پیش می آید عده ای سودجو بازارهای هدف و سرمایه گذاری خود را تغییر دهند و با ورود به این بخش، از سودهای کلان بهره مند گردند ولی این گروه با توجه به ماندگاری کوتاهی که دارند، همیشه با ریسک های بالا روبه رو بوده و ممکن است با زیان های هنگفت هم مواجه گردند ولی چنانچه سرمایه گذاری در این بخش را با ماندگاری بلند مدت هدف قرار دهیم قطعاً هیچگاه با زیان مواجه نشده و تهدیدی هم متوجه دارائی هایمان نمی گردد.

سهامداران گرامی

همراهی شما قابل تقدیر و در خور سپاس می باشد. شما در عرصه ای وارد شده اید که با احداث مجموعه های جدیدی از جمله پروژه های سارا در جوار حرم مطهر رضوی و

طرح مجد در بلوار شهیدقربی، ضمن خدمت به زائرین آقا علی بن موسی الرضا (ع)، بخشی از بافت فرسوده شهر مقدس مشهد را از نو ساخته و باعث ایجاد اشتغال برای عده زیادی از افراد جامعه گردیده اید از طرفی دیگر با زیباسازی این دو بخش از شهر مقدس مشهد تعداد زیادی از کسبه به صورت صنفی سازماندهی و مشغول به کار گردیده و در نهایت سود قابل قبولی برای شما به همراه خواهد داشت.

مجموع های تجاری فوق با همیاری و مساعدت شهرداری و شورای محترم شهر مشهد در حال ساخت می باشد. طرح عظیم مجد با پیش بینی حدود ۴۰۰,۰۰۰ مترمربع در ۳ فاز بوده که با تکمیل فاز اول آن، که در بهترین موقعیت طرح قرار داشته با سهامداران گرامی تسویه حساب می گردد.

لازم به ذکر است فاز ۲ و ۳ طرح مجد از محل انتشار اوراق مشارکت بانک پارسیان و شهرداری محترم مشهد در حال ساخت می باشد. از موارد بسیار مهمی که شهرداری محترم دو پروژه سارا و طرح مجد را همراهی نموده است بازگشایی بلوار جدید الاحداث شارستان رضوی در جوار پروژه سارا و بلوار جدید الاحداث شهید کریمی در طرح مجد بوده است.

در طرح مجد، احداث سه طبقه پارکینگ در طبقات زیرین بلوار جدید الاحداث شهید کریمی با ظرفیت ۱۳۲۰ خودرو برای اولین بار در شهر مشهد اجرا گردیده و باعث رفع مشکلات پارکینگ جهت این

طرح و حتی تجاری های اطراف طرح خواهد شد و رونق خاصی برای طرح مجد و تجاری های منطقه به همراه خواهد داشت. هزینه اجرای پارکینگ با شهرداری محترم مشهد می باشد.

با اتمام مراحل ساخت و فروش واحدهای طرح مجد و پروژه سارا، ارزش واقعی سهام این پروژه ها نمایان خواهد شد و سهامداران از سود سهام پروژه خود بهره مند می گردند و با توجه به صبر و تحملی که در این چند ساله نموده اند از سود حاصله قطعاً رضایتشان حاصل می گردد ضمن اینکه با این سرمایه گذاری خدمتی ماندگار به شهر مقدس مشهد نموده اند.

قیمت های کارشناسی

حسب تمهیداتی که شرکت در قبال سهامداران پروژه ها داشته مطابق با پیشرفت فیزیکی که در پروژه ها ایجاد می گردد، ارزیابی سهام پروژه ها توسط کارشناسان رسمی دادگستری و مالی انجام می گردد. طبق آخرین کارشناسی انجام شده ارزش هر سهم پروژه سارا ۹۷,۵۰۰ ریال، طرح مجد ۷,۰۰۰ ریال و زعفرانیه تربت حیدریه ۳,۳۰۰ ریال اعلام گردیده که بنابر مصوبه هیأت مدیره محترم شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در صورت پیش خرید واحدهای در دست ساخت توسط سهامداران، ارزش سهام سهامداران با ۹۰٪ قیمت کارشناسی از واحد مورد درخواست در قرارداد فروش کسر و محاسبات آن به صورت زیر انجام می گردد.

قیمت واحد انتخابی (به ریال)	۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
پرداخت ۱۵٪ در زمان تحویل واحد	۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰
پرداخت ۵٪ در زمان تنظیم سند	۵۰/۰۰۰/۰۰۰
سهام ابطال شده با ۹۰٪ ارزش کارشناسی (یکصد هزار سهم طرح مجد)	۶۳۰/۰۰۰/۰۰۰
مانده جهت پرداخت‌های نقدی	۱۷۰/۰۰۰/۰۰۰
۳۰٪ پرداخت نقدی	۵۱/۰۰۰/۰۰۰
مانده جهت پرداخت اقساط	۱۱۹/۰۰۰/۰۰۰

توجه: محاسبات جدول فوق به صورت فرضی جهت یک واحد و ابطال یکصد هزار سهم طرح مجد می باشد. درصد کسر شده از مبلغ فروش در زمان تحویل واحد و تعداد اقساط تعیین شده در برج های در حال احداث به میزان پیشرفت و موقعیت پروژه بستگی داشته و متفاوت می باشد ضمناً به منظور مساعدت با سهامدارانی که نسبت به پیش خرید واحدهای در دست احداث اقدام می نمایند، تسویه اقساط و بدهی ها نیز از طریق ابطال سهام پروژه ها امکان پذیر می باشد. در حال حاضر ارزش سهام پروژه ها جهت خرید و اقساط واحدهای در دست احداث به صورت زیر محاسبه می گردد.

نام پروژه	ارزش ابطال سهام جهت خرید واحد با ۹۰٪ ارزش کارشناسی (به ریال)	ارزش ابطال سهام جهت تسویه اقساط بدهی با ۸۰٪ ارزش کارشناسی (به ریال)
سارا	۸۷,۷۵۰	۷۸,۰۰۰
مجد	۶,۳۰۰	۵,۶۰۰
زعفرانیه	۲,۹۷۰	۲,۶۴۰

روند افزایش قیمت کارشناسی سهام پروژه ها

پروژه سارا		طرح مجد		پروژه زعفرانیه تربت حیدریه	
تاریخ کارشناسی	مبلغ به ریال	تاریخ کارشناسی	مبلغ به ریال	تاریخ کارشناسی	مبلغ به ریال
۸۴/۰۱/۲۱	۱۳,۰۰۰	۸۵/۰۳/۰۷	۱,۴۰۰	۸۸/۱۲/۱۶	۱,۵۰۰
۸۴/۰۷/۱۰	۱۷,۰۰۰	۸۶/۰۴/۲۴	۱,۹۰۰	۹۱/۰۸/۱۰	۲,۱۲۶
۸۴/۱۱/۱۰	۱۸,۰۰۰	۸۶/۰۹/۱۱	۲,۲۰۰	۹۲/۰۱/۲۶	۳,۳۰۰
۸۵/۰۳/۰۷	۱۹,۰۰۰	۸۷/۰۲/۲۹	۲,۵۰۰	—	—
۸۶/۰۴/۲۴	۲۵,۰۰۰	۸۷/۰۸/۰۵	۲,۸۰۰	—	—
۸۷/۰۳/۱۲	۶۰,۰۰۰	۸۸/۰۷/۱۹	۳,۲۰۰	—	—
۹۰/۰۶/۰۶	۸۳,۰۰۰	۹۰/۰۲/۰۴	۳,۸۰۰	—	—
۹۱/۰۸/۰۷	۹۷,۵۰۰	۹۰/۱۲/۱۴	۴,۴۵۰	—	—
—	—	۹۱/۱۱/۱۶	۵,۷۰۰	—	—
—	—	۹۲/۰۷/۱۴	۷,۰۰۰	—	—



پروژه تجارک اقامتی سارا

۳۰۰ متر است که امتیاز ویژه‌ای برای این پروژه محسوب می‌گردد. سهام پروژه سارا در سه ماهه آخر سال ۸۳ به تعداد محدودی از متقاضیان در ادارات و شهرداری‌ها به صورت نقد و اقساط واگذار و تا پایان شش ماهه اول سال ۸۴ تقریباً وصول اقساط آن محقق گردید. در زمان واگذاری سهام ارزش هر یک هزار سهم سارا ده میلیون ریال بوده است.

پروژه تجاری- اقامتی سارا از جمله بزرگترین پروژه‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر می‌باشد. این پروژه در زمینی با مساحت ۱۱/۹۶۰ مترمربع و زیربنایی حدود ۸۴/۰۶۳ مترمربع در ۱۲ طبقه تجاری- اقامتی جزء پروژه‌های قطاع ۳ طرح، در ضلع شمالی خیابان نواب صفوی، در حاشیه بلوار ۵۰ متری شارستان رضوی (در حال احداث) قرار دارد، فاصله پروژه تا حرم مطهر حضرت رضا (ع) حدود



مشخصات کاربری پروژه سارا

کاربری	استقرار در طبقات	زیربنای ناخالص (متر مربع)	تعداد واحدها
پارکینگ و خدمات پشتیبانی	۳- و ۲-	۲۳,۰۲۸	۶۳۲
تجاری	۱-، همکف، اول	۲۸,۵۱۸	۵۸۱
اقامتی	دوم تا هشتم	۳۲,۵۱۷	۳۴۶
جمع	---	۸۴,۰۶۳	---

آمار سهامداران پروژه سارا در تاریخ ۹۲/۱۰/۳۰

ردیف	طبقه بندی تعداد سهام	تعداد نفرات	درصد سهام نسبت به کل	تعداد سهم	مبلغ به ریال (ارزش اسمی)
۱	تا ۱۰۰۰ سهم	۹۶۱	۱۲,۳۱	۹۲۶,۷۱۹	۹,۲۶۷,۱۹۰,۰۰۰
۲	از ۱,۰۰۱ سهم تا ۲,۰۰۰ سهم	۲۰۰	۴,۹۹	۳۷۵,۵۸۰	۳,۷۵۵,۸۰۰,۰۰۰
۳	از ۲,۰۰۱ سهم تا ۳,۰۰۰ سهم	۵۱	۱,۹۴	۱۴۶,۰۷۳	۱,۴۶۰,۷۳۰,۰۰۰
۴	از ۳,۰۰۱ سهم تا ۴,۰۰۰ سهم	۱۷	۰,۸۷	۶۵,۲۸۶	۶۵۲,۸۶۰,۰۰۰
۵	از ۴,۰۰۱ سهم تا ۵,۰۰۰ سهم	۲۰	۱,۳۰	۹۷,۶۸۸	۹۷۶,۸۸۰,۰۰۰
۶	از ۵,۰۰۱ سهم تا ۱۰,۰۰۰ سهم	۳۰	۲,۸۸	۲۱۷,۰۲۴	۲,۱۷۰,۲۴۰,۰۰۰
۷	از ۱۰,۰۰۱ تا ۲۰,۰۰۰ سهم	۱۶	۲,۸۴	۲۱۳,۷۴۸	۲,۱۳۷,۴۸۰,۰۰۰
۸	از ۲۰,۰۰۱ سهم تا ۱۰۰,۰۰۰ سهم	۶	۳,۷۸	۲۸۴,۲۳۷	۲,۸۴۲,۳۷۰,۰۰۰
۹	از ۱۰۰,۰۰۱ سهم تا آخر	۳	۶۹,۱۰	۵,۲۰۲,۰۵۸	۵۲,۰۲۰,۵۸۰,۰۰۰
جمع کل		۱,۳۰۴	۱۰۰	۷,۵۲۸,۴۱۳	۷۵,۲۸۴,۱۳۰,۰۰۰
میانگین تعداد سهام هر سهامدار در کل				۵,۷۷۳	۵۷,۷۳۳,۲۲۹

فروش واحدهای تجاری- اقامتی به تفکیک سال در پروژه سارا به صورت نقد و اقساط و
تهاتر با کالا به شرح زیر می باشد:

زمان فروش	مبلغ فروش واحد(ریال)
از ۸۸/۷/۱ تا ۸۸/۶/۳۱	۲۴,۶۲۸,۱۱۷,۹۲۰
از ۸۸/۷/۱ تا ۸۹/۶/۳۱	۱۴,۱۷۳,۱۶۸,۶۶۶
از ۸۹/۷/۱ تا ۹۰/۶/۳۱	۲۰۱,۴۲۲,۹۴۱,۷۹۹
از ۹۰/۷/۱ تا ۹۱/۶/۳۱	۱۵۹,۵۱۳,۶۹۳,۷۶۰
از ۹۱/۷/۱ تا ۹۲/۶/۳۱	۴۱۸,۷۰۸,۴۲۹,۶۰۱
جمع	۸۱۸,۴۴۶,۳۵۱,۷۴۶

ابطال سهام به تفکیک سال جهت پیش خرید واحد توسط سهامداران پروژه سارا

ردیف	زمان ابطال	تعداد سهام ابطال شده	مبلغ ابطال (ریال)
۱	از ۸۷/۷/۱ تا ۸۸/۶/۳۱	۲۷۰,۷۳۳	۱۴,۶۰۱,۵۸۲,۰۰۰
۲	از ۸۸/۷/۱ تا ۸۹/۶/۳۱	۲۴۰,۱۶۴	۱۲,۹۶۸,۸۵۶,۰۰۰
۳	از ۸۹/۷/۱ تا ۹۰/۶/۳۱	۱,۱۷۰,۷۰۱	۶۳,۸۵۷,۶۷۷,۲۱۲
۴	از ۹۰/۷/۱ تا ۹۱/۶/۳۱	۳,۹۰۷,۵۱۵	۲۳۴,۳۰۰,۰۴۹,۴۸۰
۵	از ۹۱/۷/۱ تا ۹۲/۶/۳۱	۷۶۲,۱۷۴	۵۴,۲۳۳,۵۰۴,۹۰۰
جمع		۶,۳۵۱,۲۸۷	۳۷۹,۹۶۱,۶۶۹,۵۹۲

هزینه‌های انجام شده جهت پروژه سارا از ابتدا تا ۱۳۹۲/۶/۳۱

شرح	مبلغ (به ریال)
بهای زمین خریداری شده	۵۲,۰۰۲,۵۵۴,۵۰۳
حق الزحمه پیمانکاران و مشاورین	۳۳۳,۵۷۹,۰۶۴,۸۸۵
پروانه	۲۸,۴۰۷,۸۹۵,۷۹۵
انشعابات	۱۱,۵۲۶,۱۶۵,۱۵۹
مواد و مصالح	۲۱۸,۷۸۶,۰۲۳,۱۶۷
پیش پرداخت خرید کالا و خدمات	۲۸,۲۰۸,۲۱۱,۳۴۲
جمع هزینه‌های پرداختی تاکنون	۶۷۲,۵۰۹,۹۱۴,۸۵۱
اضافه می شود:	
تعهدات به پیمانکارها و بانکها	۶۲۹,۹۷۸,۸۲۲,۲۸۸
تعهدات به سهامداران با نرخ ارزشیابی هر سهم پروژه ۹۷,۵۰۰ ریال	۷۴۵,۶۵۲,۰۱۷,۵۰۰
برآورد تقریبی هزینه باقیمانده پروژه شامل الباقی نازک کاری و تجهیزات و مبلمان	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
برآورد هزینه باقیمانده پروژه ایمان سهم شرکت سارا	۴۴,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل	۲,۳۱۹,۸۰۶,۲۹۹,۷۰۳

وضعیت تأمین مالی پروژه سارا

پاسارگارد تسهیلات دریافت گردیده است. پیگیری جهت اخذ مجدد وام به مبلغ ۱۵۰ میلیارد ریال از محل ترهین املاک پروژه ادامه دارد.

باتوجه به عدم کفایت فروش سهام در تأمین منابع مالی از روش های دیگری از جمله اخذ وام، پیش فروش، مشارکت پیمانکاران و فروشندگان کالا و خدمات از طریق تهاتر استفاده گردیده است.

با پیگیری های صورت گرفته مبلغ سیصد و چهل میلیارد ریال تسهیلات اعطایی بانک ملی از محل تسهیلات مصوبه طرح های اشتغال زا و زود بازده جهانگردی و گردشگری جهت پروژه سارا در قبال رهن املاک پروژه سارا تصویب گردید و تاکنون مبلغ سیصد و سی و هشت میلیارد ریال از بانک ملی ایران و ۸ میلیارد ریال از بانک

این پروژه با انگیزه جلب مشارکت مالکین، ساماندهی سرمایه های خرد، بهره برداری عموم مردم با سرمایه گذاری مطمئن و کمک به بهسازی بافت فرسوده مشهد در پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) توسط کارفرما و به صورت سهام دار پروژه تعریف شده است که با فروش سهام تحقق یافته است.

برنامه های شرکت سارا جهت سال آتی

میزان پیشرفت

- | | |
|------|---|
| ٪۱۰۰ | - تکمیل نمای پروژه سارا در بخش نمای خیابان شارستان و بلوک ۱ پروژه سارا |
| ٪۱۰۰ | - تکمیل و بهره برداری از بلوک های ۱A، ۱B و ۳ پروژه سارا |
| ٪۱۰۰ | - تکمیل نازک کاری کلیه بخش های تجاری پروژه سارا |
| ٪۱۰۰ | - اجرای عملیات نازک کاری واحدهای اقامتی بلوک های ۲A، ۲B پروژه سارا |
| ٪۱۰۰ | - تکمیل و بهره برداری پارکینگ کل پروژه |
| ٪۱۰۰ | - پیگیری جهت افزایش سقف وام به مبلغ ۱۵۰ میلیارد ریال یا اجازه ترهین مازاد ارزش املاک پروژه به سایر نهادهای مالی جهت اخذ تسهیلات |
| ٪۱۰۰ | - پیگیری خرید تجهیزات و اقلام مورد نیاز پروژه سارا و ایمان به صورت تهاتر |
| ٪۱۰۰ | - پیگیری و نصب انشعابات برق، گاز، آب، تلفن و غیره جهت پروژه سارا |
| ٪۱۰۰ | - پیگیری بازگشایی مسیر شارستان رضوی در مقابل پروژه سارا |
| | با توجه به برنامه فوق پیش بینی می شود حداقل ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال در سال ۹۳-۹۲ جهت پروژه سارا مورد نیاز می باشد |

حقوق شهروندی

دکتر ایزدی

معاون وزیر و مدیرعامل شرکت عمران و بهسازی شهری ایران



حقوق شهروندی بخشی از حقوق عمومی است که در قانون اساسی هر کشوری شکل ملی به خود گرفته و تنها شامل حال شهروندان همان کشور می شود، در برگیرنده حقوق مدنی و سیاسی، اقتصادی-اجتماعی و حقوق همبستگی است و بر برابری، عدالت و استقلال تاکید و تکیه دارد. در برابر این حقوق، وظایف و تکالیفی دو سویه بر شهروندان و دولت مترتب است. در واقع حقوق شهروندی آمیخته ای است از وظایف و مسئولیت های شهروندان در قبال یکدیگر، شهر و دولت یا قوای حاکم و مملکت و همچنین حقوق و امتیازاتی که وظیفه تامین آن حقوق بر عهده مدیران شهری (شهرداری)، دولت یا به طور کلی قوای حاکم می باشد. ویژگی کلیدی شهروندی که آن را از تابعیت صرف متمایز می کند، وجود اخلاق مشارکت است. شهروندی موقعیتی فعالانه و ناسازگار با سلطه است. شهروندی فعالانه، با فرد آغاز می شود، چرا که از طریق اقدامات فرد است که شرایط ساختار شهروندی باز تولید شده و بهبود پیدا می کند. بنابراین اصلاحات سیاسی باید با هدف بهبود فرصت های شهروندان برای اعمال حقوق و وظایف شان و بوسیله اخلاق مشارکت صورت بگیرد.

علیرغم اتفاق نظر موجود در اهمیت و ارزش شهروندی، توافق بسیار اندکی وجود دارد که موقعیت شهروندی باید متضمن چه چیزی باشد، چه نوع جامعه ای به بهترین وجهی شهروندی و به تبع آن حقوق شهروندی را ارتقاء می بخشد. در فقدان ایده ای واحد از دامنه مفهوم حقوق شهروندی، جوامع بشری در سیر تحولی خود ناگزیر شده اند حداقل حقوق را به عنوان پایه مطالبات حق شهروندی بپذیرند و هر جامعه ای به اقتضاء خود تلاش کند تا این مطالب را هر چه بیشتر و با گسترش کمی و کیفی به نقطه مطلوب برساند.

تطور در نقش عرصه حکومتی و دولت در فرایند برنامه ریزی شهرها از گذشته تا هزاره جدید، حکایت از گذار از حکومت قاهر مرکزی با اعطای اختیار و مسئولیت ها به نهادهای حکومت محلی و واگذاری فرایند تصمیم سازی به نهادهای اجتماعی و شهروندان و ایفای نقش «همکار» توسط دولت در فرایندهای توسعه شهری بوده است. چنین تغییر نگرشی نیازمند بازتعریف مفهوم شهروندی و حقوق شهری است. مشکل عمده شهروندی در دوران معاصر جدی تلقی نکردن موضوع توسط مردم است. برای بیشتر مردم،

شهروندی به معنای انجام کارهای نیک و یاری دادن و در مقابل دریافت خدمات است. از سوی دیگر حقوق شهری مدون و شناخته شده ای برای شهروندان در حوزه توسعه شهری به طور عام و حوزه طرح ها و برنامه های موضعی و موضوعی به طور خاص، در قوانین تعریف نشده است و حقوق مفروض در متن قوانین الزام آور نبوده و از ضمانت اجرایی لازم برخوردار نیستند. به نظر می رسد که بازتعریف و تدقیق این حقوق در شهر با مشارکت شهروندان و اتخاذ رویکردهای ناشی از این حقوق بویژه در حوزه اقدامات بهسازی و نوسازی شهری و توانمندسازی سکونتگاههای شهری که عرصه های خاص برای حضور و مشارکت مردم در فرایند مدیریت و اجرای سیاست های شهری است، بتواند گامی اولیه و اساسی در فرایند تغییر جهت به سمت دستیابی به شهروندی فعال است.

همچنین ایجاد تغییر بنیادین در نگرش موجود، نیازمند توسعه ایده نهادهای شهری، جایی که شهروندان همکاران خلق دموکراسی و شیوه های زندگی به شمار می روند، هستیم. مداخله تمام شهروندان با زمینه های متفاوت در امور شهری نیازمند نهادهای شهری بیشتر به منظور ترغیب مردم به مشارکت

و تحقق شهروندی فعال است. دیواری که تاکنون میان حکمروایی و شهروندی برپا شده بود بر اساس رویکرد نظم - محور در فرایند حل مشکل بوده است.

از بین بردن این دیوار برای دستیابی به جوامع عادلانه و اهداف کلیدی حکمروایی شایسته شهری، ضروری است، که می تواند پیامدهای دوجانبه برای شهروندان و حکومت های محلی و دولت های شهری اعم از بسط توانایی های افراد، تقویت حس اعتماد و اطمینان اجتماعی به حکومت محلی، تقویت حس همیاری میان شهروندان و مدیران شهری، حل مشکلات شهری از طریق مشارکت شهروندان و تقویت هویت شهری و حس تعلق بیشتر به جامعه شهری، به بار آورد. **در این راستا اصلی ترین اقدامات و برنامه های شرکت مادر تخصصی**

عمران و بهسازی شهری در راستای تحقق شهروندی در حوزه بهسازی و نوسازی و توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی به شرح ذیل و در فصل اصلی آموزش شهروندی، تثبیت حقوق و وظایف شهروندی و حمایت از شهروندان به منظور مشارکت شهروندان در فرایندهای بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی دنبال خواهد شد.

۱- آموزش شهروندی؛ به معنای آماده ساختن افراد در جهت مشارکت به عنوان یک شهروند فعال و مسئول در فرایند بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی است. این آموزش ها راجع به اصول زندگی شهرنشینی، رعایت حقوق شهروندان و مقررات شهری و دولتی و... در حوزه بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی

می باشد. هدف این است که از طریق آموزه های رسمی و غیررسمی افراد جامعه را در شناخت جایگاه شان در قوانین و مقررات شهری حوزه عمران و بهسازی شهری به عنوان یکی از ارکان اصلی نظام مدیریت شهری و وظایف و توقعات شهروندان یاری کنیم. لازم به ذکر است که توجه به رویکردهای ارزشی، بومی، و محلی خرده فرهنگ ها در تعریف محتوی و فرایند آموزش شهروندی امری ضروری خواهد بود. آموزش شهروندی در قالب اقدامات تعریف دوره آموزشی توسط شرکت مادر جهت تبیین اهمیت و سازوکار تحقق شهروندی، انعقاد تفاهم نامه با وزارت آموزش و پرورش، تعریف اقدامات ترویجی در سطوح مختلف، انعقاد تفاهم نامه همکاری با شهرداری ها در حوزه اقدامات ترویجی و انجام پروژه های پژوهشی در زمینه



راهکارهای جلب و تشویق مشارکت مردمی در فرایندهای بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی دنبال خواهد شد.

۲- تثبیت حقوق و وظایف شهروندی مجموعه اقدامات بازتعریف و تبیین حقوق شهروندی در حوزه عمران و بهسازی شهری، تبیین وظایف شهروندان در حوزه بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، بازتعریف جایگاه مشارکت شهروندی در فرایندهای بازآفرینی شهری و توانمندی سکونتگاه‌های غیررسمی، تدوین سند راهنمای شرح وظایف شرکت مادر و ادارات و سازمان‌های تابعه شرکت مادر در تامین حقوق شهروندی، تعریف شاخص‌ها و معیارهای ارزیابی عملکرد سالانه اقدامات شرکت مادر و ادارات تابعه در تحقق شهروندی، تعریف نظام و سامانه جامع و اخواس

حقوق شهروندی به منظور دریافت بازخوردهای شهروندان در زمینه ارزیابی اقدامات حوزه بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی توسط شرکت مادر و سازمان‌های تابعه در تامین حقوق شهروندی و انعقاد تفاهم‌نامه همکاری با شهرداری‌ها، وزارت نیرو (ادارات و سازمان‌های برق و آب و فاضلاب)، وزارت نفت (ادارات گاز)، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات (ادارات مخابرات) در زمینه تحقق وظایف دولت در قبال شهروندان در حوزه بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی را در بر می‌گیرند.

۳- حمایت از شهروندان به منظور مشارکت شهروندی در فرایند بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی که شامل ارزیابی و آسیب‌شناسی شیوه‌های جلب مشارکت مردمی در فرایندهای

بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی در کل کشور و با مقیاس استانی، همکاری با سازمان‌های غیردولتی و مردم نهاد به منظور جلب مشارکت‌های مردمی در حوزه بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و تعریف روش‌ها و ساز و کارهای جلب مشارکت مردمی توسط شرکت‌های مادر خواهد بود. امید است که شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران بتواند با تحقق سازوکارهای حکمروایی شایسته شهری و شناسایی و رفع موانع حقوقی و اجرایی در مسیر تحقق شهروندی، بهره‌مندی تمام اعضای اجتماع از مزایای شهروندی را تسهیل کرده و مردم را به جایگاه اصلی‌شان در فرایند بازآفرینی شهری و توانمندسازی سکونتگاه‌های انسانی به‌عنوان محرک‌های اصلی توسعه شهری بازگرداند.

اطلاعیه ویژه سهامداران

سهام پروژه‌های طرح مجد و سارا
توسط کارشناسان ارزیابی مجدد گردیده و نتیجه آن در فروردین ماه ۹۳
به اطلاع سهامداران گرامی خواهد رسید.

پیرو درخواست سهامداران در خصوص بازدید از پروژه‌های مجد و
سارا، بزودی برنامه بازدیدها اعلام خواهد شد.

سامانه اطلاع رسانی:
۳۰۰۰۷۸۴۸

پروژه زعفرانیه تربت حیدریه

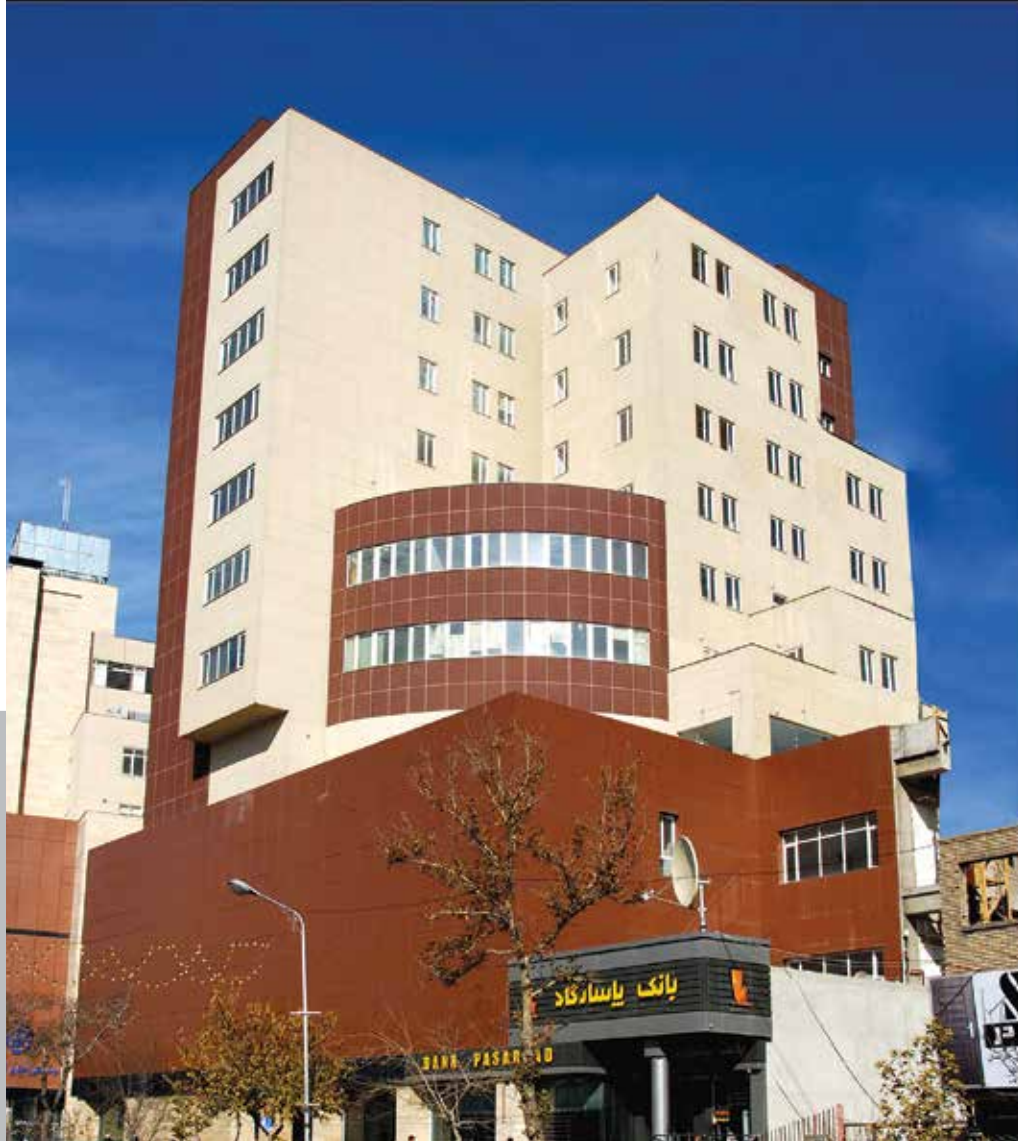


سهامداران محترم اقدام می‌گردد و در صورت ماندگاری سهامداران تا پایان پروژه در بلوک C-28 مشارکت خواهند داشت. عرصه این بلوک‌ها کاملاً خریداری گردیده و برای اجرای اسکلت آن طی مناقصه به شرکت‌های پرنده سازه تربت حیدریه برای اجرای برج‌های ۷ و ۹ طبقه و فراسازه دج کاوان ۱۷ طبقه واگذار و در حال حاضر گودبرداری این دو برج انجام شده است.

۱۳۸۷ آغاز گردید. این پروژه تجاری، اداری در مساحتی حدود ۹۰۰۰ مترمربع پس از تکمیل اسکلت بتنی، عملیات نازک‌کاری آن آغاز و در اسفند ۱۳۹۰ به شهرداری تربت حیدریه واگذار گردید و با محاسبات انجام شده و تأیید هیئت مدیره هر سهامدار پروژه بابت هر سهم ۳۳۰۰ ریال بستانکار گردید که با مراجعه به شرکت عمران و نوسازی زعفرانیه تربت حیدریه نسبت به ابطال سهم پروژه و تسویه حساب با

شرکت عمران و نوسازی زعفرانیه تربت حیدریه پس از تأسیس و راه اندازی در سال ۱۳۸۶ در جهت اجرای پروژه‌های تعریف شده در محدوده ۱۰/۲ هکتاری اقدام به فروش سهام پروژه نمود و با همکاری و همیاری مردم شریف تربت حیدریه اولین گام در جهت احیای بافت فرسوده در هسته مرکزی شهر آغاز گردید. با استفاده از سرمایه‌های مردم و همکاری شهرداری محترم تربت حیدریه، بلوک ۲-N در سال





طرح تجاری، ادارک و مسکونی مجد مشهد



طرح بزرگ مجد با هدف تملک زمین، املاک، مستغلات و مستحدثات جهت احداث مجتمع های تجاری، مسکونی در راستای بازسازی بافت فرسوده محدوده طرح مجد در ۳ کیلومتری غرب حرم مطهر امام رضا(ع) (از قرنی ۲۱ تا قرنی ۲۵) در زمینی به مساحت ۸,۶ هکتار و زیربنای حدود ۴۰۰ هزار مترمربع واقع می باشد.

سهام پروژه طرح مجد از مرداد سال ۸۴ به تعداد محدودی از متقاضیان در ادارات و شهرداریها به صورت نقد و اقساط واگذار و تا پایان سال ۸۵ تقریباً وصول اقساط آن محقق گردید. در زمان واگذاری سهام ارزش هر ده هزار سهم مجد ده میلیون ریال بوده است.

آمار سهامداران طرح مجد در تاریخ ۹۲/۱۰/۳۰

ردیف	طبقه بندی تعداد سهام	تعداد نفرات	درصد سهام نسبت به کل	تعداد سهم	مبلغ به ریال (ارزش اسمی)
۱	تا ۱۰,۰۰۰ سهم	۲,۷۴۷	۲۷,۲۰	۲۴,۷۹۶,۴۵۹	۲۴,۷۹۶,۴۵۹,۰۰۰
۲	از ۱۰,۰۰۱ سهم تا ۲۰,۰۰۰ سهم	۴۳۶	۹,۰۷	۸,۲۷۱,۴۷۹	۸,۲۷۱,۴۷۹,۰۰۰
۳	از ۲۰,۰۰۱ سهم تا ۳۰,۰۰۰ سهم	۱۸۴	۵,۸۳	۵,۳۱۲,۷۱۲	۵,۳۱۲,۷۱۲,۰۰۰
۴	از ۳۰,۰۰۱ سهم تا ۴۰,۰۰۰ سهم	۷۳	۳,۱۳	۲,۸۴۸,۷۰۵	۲,۸۴۸,۷۰۵,۰۰۰
۵	از ۴۰,۰۰۱ سهم تا ۵۰,۰۰۰ سهم	۴۸	۲,۶۰	۲,۳۷۲,۷۷۵	۲,۳۷۲,۷۷۵,۰۰۰
۶	از ۵۰,۰۰۱ سهم تا ۱۰۰,۰۰۰ سهم	۷۰	۵,۸۰	۵,۲۸۳,۷۵۲	۵,۲۸۳,۷۵۲,۰۰۰
۷	از ۱۰۰,۰۰۱ سهم تا ۲۰۰,۰۰۰ سهم	۵۶	۸,۶۸	۷,۹۱۰,۳۳۷	۷,۹۱۰,۳۳۷,۰۰۰
۸	از ۲۰۰,۰۰۱ سهم تا ۳۰۰,۰۰۰ سهم	۱۱	۲,۹۹	۲,۷۲۸,۰۲۳	۲,۷۲۸,۰۲۳,۰۰۰
۹	از ۳۰۰,۰۰۱ سهم تا ۴۰۰,۰۰۰ سهم	۴	۱,۴۴	۱,۳۱۶,۳۶۵	۱,۳۱۶,۳۶۵,۰۰۰
۱۰	از ۴۰۰,۰۰۱ سهم تا آخر	۹	۳۳,۲۶	۳۰,۳۱۶,۷۱۰	۳۰,۳۱۶,۷۱۰,۰۰۰
جمع		۳,۶۳۸	۱۰۰	۹۱,۱۵۷,۳۱۷	۹۱,۱۵۷,۳۱۷,۰۰۰
میانگین تعداد سهام هر سهامدار در کل			۲۵,۰۵۷	۲۵,۰۵۶,۹۸۷	

پیشرفت فیزیکی پروژه‌های در دست اجرای طرح مجد تا تاریخ ۹۲/۰۶/۳۱

ردیف	نام پروژه	زیر بنا	تعداد طبقات	کاربری (مترمربع)	درصد پیشرفت
۱	S۲-۶	۱۴,۴۷۰	۳	تجاری	۹۹,۷
			۱۱	اداری	
۲	SW۲-۳۷	۱۳,۵۰۹	۳	تجاری	۹۹,۶
			۹	اداری	
۳	S۱-۱	۱۳,۸۶۳	۳	تجاری	۱۰۰
			۹	اداری	
۴	S۱-۳	۶,۸۵۱	۳	تجاری	۳۶
			۲	روى زمین	
۵	S۲-۴	۱۲,۵۹۷	۳	تجاری	۳۳,۵
			۱۳	مسکونی	
۶	S۱-۲	۱۷,۷۱۲	۳	تجاری	۴۴,۷
			۱۳	اداری	
۷	SW۱-۳۴	۱۶,۰۰۰	۳	تجاری	۵۴,۵
			۹	مسکونی	
۸	پارکینگ طبقاتی	۳۴,۵۰۰	۳	پارکینگ	۹۷

فروش واحدهای تجاری اداری و مسکونی به تفکیک سال در طرح مجد به صورت نقد و اقساط و تهاتر با کالا
به شرح زیر می باشد:

زمان فروش	مبلغ فروش به ریال
از ۸۵/۷/۱ تا ۸۶/۶/۳۱	۶۶,۵۴۸,۴۲۰,۸۹۰
از ۸۶/۷/۱ تا ۸۷/۶/۳۱	۲۷,۴۳۲,۳۸۳,۰۰۰
از ۸۷/۷/۱ تا ۸۸/۶/۳۱	۱۴,۱۵۴,۸۰۷,۵۰۰
از ۸۸/۷/۱ تا ۸۹/۶/۳۱	۱۷۶,۹۹۲,۱۱۵,۱۷۲
از ۸۹/۷/۱ تا ۹۰/۶/۳۱	۱۴۳,۲۶۶,۸۱۳,۶۷۶
از ۹۰/۷/۱ تا ۹۱/۶/۳۱	۳۰۸,۷۹۵,۳۶۱,۵۰۳
از ۹۱/۷/۱ تا ۹۲/۶/۳۱	۳۰۲,۲۱۹,۱۷۰,۵۷۹
جمع	۱,۰۳۹,۴۰۹,۰۷۲,۳۲۰

هزینه های انجام شده جهت بلوک های طرح مجد از ابتدا تا ۹۲/۰۶/۳۱

شرح	دستمزد: هزینه طراحی، هزینه اجرایی اسکلت سازه و هزینه اجرای دستمزدی پیمان مدیریت و پیمانکاران	هزینه خرید مصالح کارفرمایی	پیش بینی هزینه باقیمانده تا اتمام پروژه	جمع کل به ریال
بلوک				
S ۱-۱	۵۹,۸۶۸,۴۲۹,۶۸۸	۳۵,۷۱۲,۷۸۱,۵۶۳	۶۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۹۶,۲۰۵,۲۱۱,۲۵۱
S ۱-۲	۴۱,۵۶۶,۹۲۶,۷۰۴	۹,۷۰۰,۸۲۲,۶۴۷	۱۲۲,۲۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۳,۴۸۰,۷۴۹,۳۵۱
S ۱-۳ ، S ۲-۴	۵۲,۵۵۸,۵۳۳,۰۰۹	۰	۱۷۳,۴۴۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۶,۰۰۴,۸۵۸,۰۰۹
S ۲-۶	۱۳۰,۰۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۶۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۰,۷۱۶,۰۰۰,۰۰۰
SW ۱-۳۴	۳۵,۴۹۰,۷۶۲,۵۵۲	۰	۱۰۲,۶۲۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۸,۱۱۹,۷۶۲,۵۵۲
SW ۲-۳۷	۶۱,۱۰۴,۴۸۵,۶۴۸	۳۹,۳۵۴,۶۵۶,۴۳۴	۱,۰۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۱,۴۷۲,۱۴۲,۰۸۲

ابطال سهام به تفکیک سال جهت پیش خرید واحد توسط سهامداران طرح مجد

ردیف	زمان ابطال	تعداد سهام ابطال شده	مبلغ ابطال
۱	از ۸۷/۷/۱ تا ۸۸/۶/۳۱	۱,۱۰۳,۰۹۷	۲,۷۶۸,۲۰۰,۹۶۰
۲	از ۸۸/۷/۱ تا ۸۹/۶/۳۱	۱۴,۴۸۴,۳۰۸	۴۰,۹۲۵,۸۴۱,۶۰۰
۳	از ۸۹/۷/۱ تا ۹۰/۶/۳۱	۲۵,۳۹۸,۲۲۴	۷۵,۰۱۷,۳۹۰,۷۳۰
۴	از ۹۰/۷/۱ تا ۹۱/۶/۳۱	۲۳,۵۴۰,۶۴۶	۸۶,۵۴۶,۵۹۰,۵۲۰
۵	از ۹۱/۷/۱ تا ۹۲/۶/۳۱	۸,۱۱۷,۸۸۳	۳۸,۲۶۷,۷۵۲,۲۱۰
جمع		۷۳,۳۴۴,۱۵۸	۲۴۳,۵۲۵,۷۷۶,۰۲۰

پارکینگ زیر سطحی



● نمای بلوار جدیدالحداث مجد(از تقاطع بلوار حر عاملی)

منطقه قرنی و تقاطع‌های منتهی به آن به سبب تمرکز اصناف، همه روزه شاهد مشکلات ترافیکی شدیدی می‌باشد، با توجه به این مشکل مهم، لزوم احداث پارکینگ در این منطقه از شهر بیش از پیش احساس می‌گردد، در همین راستا شهرداری مشهد با شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق قراردادی منعقد نمود و شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد مجری ساخت نخستین پارکینگ زیر سطحی طبقاتی کشور در بلوار جدیدالحداث مجد واقع در طرح عظیم مجد گردید.



● نمای بلوار جدیدالحداث مجد(پارکینگ طبقاتی)



● ورودی بلوار جدیدالحداث مجد(بلوار شهید قرنی)

مهم‌ترین تهدید بافت‌های فرسوده خطر وقوع زلزله است بمب ساعتی بافت‌های فرسوده



شهرمان تخریب و کاشانه‌ای قرص و محکم در محله‌های فرسوده و قدیمی بنا شوند. اگر چه گشت و گذار در محله‌های قدیمی همیشه خاطره‌انگیز و آرامش‌بخش است اما مدت‌هاست بافت‌های فرسوده و قدیمی شهرهایمان به تهدیدی جدی برای جان ساکنان آن تبدیل شده است.

محله‌های فرسوده و بافت‌های مسالهدار شهرهایمان در جریان ناهماهنگی‌ها و عدم همکاری و تعامل بین‌بخشی همچنان فرسوده‌تر می‌شوند

خطر بافت فرسوده برخی از مناطق و محله‌های شهرهایمان هر لحظه بیشتر می‌شود و دست آخر هم به دردسرمان خواهد انداخت. دیر یا زود دارد، اما از همین حالا پیداست که سوخت و سوز ندارد.

این درست که گمانه‌زنی‌هایمان به جایی قد نمی‌دهد و نمی‌دانیم آخرش چه خواهد شد اما همگی می‌دانیم این خانه‌ها باید باهدف ایمن‌سازی

اما حرکت لاک‌پستی پروژه نوسازی بافت‌های فرسوده و عدم تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی‌های دقیق موجب شده اقدامات انجام شده تاکنون از اثربخشی لازم برخوردار نباشد و فرصت‌ها در میان اختلاف نظرهای سازمان‌ها و دستگاه‌های متولی به سرعت برق و باد از دست برود تا به هنگام وقوع



حادثه تنها افسوس‌ها باقی بماند.

● طرحی که فرسوده شد

براساس آخرین آمارهای اعلام شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی، هم‌اکنون حدود ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور وجود دارد که ۳۰۰۰ هکتار آن متعلق به تهران است و این در حالی است که اگرچه شعار نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده کشور از برنامه سوم توسعه آغاز شده و در برنامه چهارم توسعه نیز رسیدگی به این معضل در اولویت اجرایی متولیان امر قرار گرفت اما واقعیت این است که نوسازی بافت‌های فرسوده طی سال‌های اخیر هنوز در پیچ و خم‌های تامین اعتبار و نبود تعامل مطلوب بین سازمان‌های مسوول مانده است.

هرچند به گفته معاون وزیر مسکن، از ابتدای سال ۸۴ تا پایان سال گذشته (برنامه چهارم توسعه) حدود ۳۵۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری احیا و نوسازی شده و این میزان بیش از ۵/۳ برابر اقداماتی است که طی ۲۶ سال گذشته در این زمینه انجام شده است اما بسیاری از کارشناسان و صاحب‌نظران معتقدند عملکرد سازمان‌های متولی مانند وزارت مسکن و شهرداری‌ها در نوسازی

بافت‌های فرسوده تاکنون قابل دفاع نبوده و با وجود تمام این تلاش‌ها، این معضل همچنان به قوت خود باقی است.

در واقع اگرچه درخصوص بافت‌های فرسوده، حرف‌های بسیاری گفته شده و طرح‌های مختلفی به تصویب رسیده است اما حتی مسوولان نیز اذعان دارند که در بحث نوسازی بافت‌های فرسوده کشور از حرف تا عمل فاصله بسیاری وجود دارد و اگر گامی هم در این مسیر برداشته شده از اثربخشی لازم برخوردار نبوده است و در صورت ادامه روند کند فعلی، پروژه نوسازی بافت‌های فرسوده کشور تا ۱۰ سال آینده نیز به سرانجام نخواهد رسید.

● زلزله؛ مهم‌ترین تهدید

براساس مطالعات و بررسی‌های انجام شده مهم‌ترین تهدید بافت‌های فرسوده خطر وقوع زلزله است و معقول‌ترین و کارآمدترین راه برای کاهش آسیب زلزله، بازسازی بافت‌های فرسوده است که چندان با حمایت و استقبال نهادهای ذی ربط در دولت مواجه نشده است. وضع نامناسب تهران و سایر شهرهای دارای بافت فرسوده‌ی کشورمان به رغم همه تلاش‌هایی که برای بهسازی آن صورت

گرفته معلول صدها عامل کوچک و بزرگ است که در فرآیندی تاریخی شکل گرفته که این مشکلات می‌تواند در آینده نیز منشأ تهدیداتی علیه آنها باشد. سال ۸۰ بود که مطالعات شهرداری و موسسه زلزله‌شناسی ژاپن نشان داد که فعال شدن گسل‌های تهران، این شهر را متحمل خسارت‌های بسیاری می‌کند و لذا باید تدبیری برای نوسازی بافت‌های فرسوده کشور و بخصوص تهران اندیشیده شود اما با گذشت بیش از ۸ سال از آن زمان و با وجود تخصیص اعتبارات و اجرای طرح‌های متعدد برای حذف بافت‌های فرسوده، هنوز این بافت‌ها باقی‌اند و این معضل حل نشده است.

این درحالی است که به اذعان مسوولان شهرداری هم‌اکنون ۷۰ درصد ساختمان‌های در حال ساخت و به عبارتی نوساز هم به دلیل رعایت نکردن استانداردهای لازم جزو ساختمان‌های فرسوده محسوب می‌شود و این امر جدا از عدم توفیق نسبی در روند نوسازی بافت‌های فرسوده است.

● ۱۵ درصد تهرانی‌ها، ساکن بافت فرسوده

آنچه در این میان نگران‌کننده است وضعیت نامطلوب ۳۰۰۰ هکتار بافت فرسوده کلانشهر



تهران است که همانند یک بمب ساعتی برای ساکنان آن عمل خواهد کرد.

معضلی به نام بافت فرسوده با توجه به آسیب‌های فردی و اجتماعی که با خود به همراه دارد سال‌هاست که نام تهران را همراهی و شهروندانش را تهدید می‌کند و شاید به همین دلیل است که همواره طرح‌های مختلفی از سوی شهرداری و دیگر سازمانهای مسوول برای برون‌رفت این کلاشهر از چنین مشکلی پیشنهاد شده و حتی تا حدودی در جاده اجرایی شدن پیش رفته است اما سرانجام آن جز پابرجا

بودن این مشکل نبوده است.

اختلاف نظر میان مسوولان بر سر نوسازی بافت‌های فرسوده و مقاوم‌سازی ساختمان‌های مسکونی در حالی ادامه دارد که به نظر می‌رسد آن دسته از مسوولانی که معتقدند برای نوسازی بافت‌های فرسوده نباید عجله کرد، تهدیدهای موجود از جمله خطر زلزله برای بافت‌های فرسوده و ساکنان آنها را چندان جدی نگرفته‌اند.

این مسوولان در حالی بر طرح‌های بلند مدت به جای اقدامات عجولانه تاکید دارند که مشخص نیست برای به سرانجام رساندن طرح‌های طولانی مدت

خود چه مدت زمانی در نظر گرفته‌اند و نوسازی هر هکتار بافت فرسوده چند سال به طول خواهد انجامید؟

به هر حال، وجود ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در نقاط مختلف کشور و روند کند بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، زنگ خطر است برای مسوولان که با توجه به زلزله‌خیز بودن کشور همواره احتمال وقوع یک حادثه شوم در آینده‌ای که هر لحظه دور از انتظار نیست را داشته باشند، اما معلوم نیست چرا صدای بلند این زنگ‌های خطر، گوش مسوولان و متولیان امر را نمی‌آزارد؟

نکاتی قابل توجه سهامداران

- از خرید و فروش سهام بدون اطلاع و هماهنگی شرکت افق سهام شرق جداً خودداری نمایید. در غیر اینصورت شرکت هیچگونه مسئولیتی را به عهده نخواهد داشت.
- هرگونه تغییر در آدرس محل کار، منزل و شماره تلفن‌های همراه و ثابت را جهت اطلاع‌رسانی‌های بعدی به شرکت اعلام فرمایید.
- برای کسب هرگونه اطلاع از آخرین وضعیت سهام پروژه‌ها و اخبار شرکت با شماره تلفن‌های شرکت تماس و یا به سایت شرکت مراجعه نمائید.
- هرگونه پیشنهادی در خصوص عملکرد شرکت، اطلاع رسانی‌های انجام شده، سایت و سایر موارد را از طریق ایمیل، تلفن و سامانه پیام کوتاه اعلام فرمایید.

تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱

سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸

سایت: www.ofoghsaham.com

ایمیل: saham@ofoghsaham.com

ofoghsaham@yahoo.com

آدرس: مشهد - میدان استقلال به طرف میدان قائم - نبش آزادی ۴۱ - پلاک یک - طبقه سوم



آرامش در خانه‌ها به پر نور

به گفته‌ی این پژوهشگر اجتماعی، ساکنان این قبیل منازل، خانه را محیطی مناسب برای گذراندن اوقات فراغت نمی‌دانند و از محیط خانه دلزده می‌شوند و تغییر در روحیات شان در کنار عوامل دیگری مثل فقر، نبود امکانات تفریحی در محیط زندگی، عدم بازدارندگی قوانین، تربیت نادرست و ناتوانی در کنترل نفس باعث می‌شود برای تفریح به جرایمی خشن دست بزنند.

مشاخره و خانه

نور مصنوعی

همیشه مضرات زندگی در خانه‌های کوچک و بی نور به

برخی انواع افسردگی مثل افسردگی فصلی در فصل‌های پاییز و زمستان به دلیل کاهش نور دریافتی بدن و در پی آن کاهش هورمون ملاتونین مغز رخ می‌دهند و بر همین اساس هم آن‌ها شیوه‌ی نور درمانی را برای درمان این گروه از بیماران ابداع کرده‌اند.

نور نقش بسیار مهمی در آرامش افراد دارد و در زندگی آپارتمانی این نعمت تا حدود زیادی گرفته شده است.

جنایت و خانه

یک روانپزشک می‌گوید: گاهی زندگی در چنین خانه‌هایی فرد را پرخاشگر و به انجام جرایم خشن ترغیب می‌کند.

چرا بعضی می‌گویند پرده‌ها را کنار بزن تا دلت باز شود؟ چند ساعت می‌توانید در خانه‌ای تاریک دوام بیاورید؟ اگر تاریکی تمام نشود چه حالی پیدا می‌کنید؟ غمگین می‌شوید؟ می‌گریید؟ بعد چي؟

روان‌شناسان می‌گویند: «زندگی در خانه‌های کوچک و کم نور نه تنها تنش‌های خانوادگی را افزایش می‌دهد بلکه حتی میل به جنایت و پرخاشگری را نیز افزایش می‌دهد.» شاید فکر می‌کنید مساله ارتباط بین نور و حالات روانی انسان‌ها بیشتر به باوری عامه شبیه است تا حقیقتی علمی، اما واقعیت این است که روانپزشکان سال‌ها است این ماجرا را دریافته‌اند و حتی معتقدند

قدم زدن

از خانه بیرون بزنید

از سوی دیگر ساکنان آپارتمان‌های تاریک ناچارند به استفاده از نورهای مصنوعی در طول روز روی آورند که سبب‌ساز بیماری‌هایی چون انواع سرطان‌ها، بهم خوردن ساعت درونی بدن و ریتم‌های رفتاری مثل ساعات خواب و بیداری، نامتوازن شدن حرارت بدن، بیماری‌های روانی، تضعیف دستگاه ایمنی و حتی کاهش قدرت دید می‌شود. همه‌ی این‌ها را گفتیم که بگوییم، پرده‌ها را کنار بزنید و بگذارید نور پوست‌تان را نوازش کند و اگر مثل ما آپارتمان‌نشین هستید و ساختمان‌های بلند راه نور را به خانه بسته‌اند، همین حالا شال و کلاه کنید و از خانه برای پیاده‌روی کوتاه بیرون بزنید، هیچ کس و هیچ چیز نمی‌تواند خورشید را از ما بگیرد!

اطراف وارد خانه می‌شود که این عوامل استرس‌زای زندگی آپارتمانی موجب تنش میان خانواده می‌شود.

نور نقش بسیار مهمی در آرامش افراد دارد و در زندگی آپارتمانی این نعمت تا حدود زیادی گرفته شده است.

کوچک شدن خانه‌های امروزی در ایجاد تنش در خانواده بسیار موثر است. زمانی که خانه کوچک باشد کودک نمی‌تواند انرژی خود را تخلیه کند و دچار افسردگی یا لجبازی می‌شود که تنش در کودک به مادر و دیگر اعضای خانواده نیز منتقل می‌شود.

اندازه‌ی روی آوردن به بزهکاری بزرگ نیست و در برخی موارد به پایین آمدن آستانه تحمل افراد و مشاجره‌های خانوادگی می‌انجامد. طبق نظر روانپزشکان هرچه خانه‌ها کوچک‌تر و تاریک‌تر باشند، تنش‌های خانوادگی نیز افزایش می‌یابد و موجب تاثیر استرس‌های محیطی بر روابط خانوادگی می‌شود. خانه‌هایی که در گذشته وجود داشتند دارای فضای بزرگ‌تر، حیاط، باغچه، حوض و معماری زیبا و دلنشین بودند و از شیشه‌های رنگی و نور در خانه‌های قدیمی بسیار استفاده می‌شد اما در زندگی آپارتمانی کنونی، خانه‌ها کوچک و تاریک شده‌اند و سر و صدای خیابان‌های





برگزاری نمایشگاه در آبان ماه ۹۲

حضور شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به همراه مدیران و کارشناسان پروژه‌ها در نمایشگاه مسکن و انبوه‌سازان همه ساله با هدف اطلاع‌رسانی از آخرین وضعیت پروژه‌ها، فرصتی بوده تا سهامداران ضمن دیدار با مدیران و مسئولین شرکت، پاسخ‌های لازم را با مطرح کردن سئوالات و نظرات خود، دریافت نمایند.



