

بسمه تعالی

پروژه 336 واحدی شهر جدید هشتگرد گزارش وضعیت تا تاریخ 93/9/30



فهرست

- 1- شناسنامه پروژه
- 2- گزارش پیشرفت
- 3- گزارش مالی
- 4- چارت سازمانی
- 5- برنامه زمانبندی
- 6- اقدامات در دست انجام
- 7- توضیحات
- 8- گزارش تصویری

مشخصات پروژه:

عنوان: پروژه 336 واحدی شهر جدید هشتگرد

موقعیت: فاز 4 محله 1 شهر جدید هشتگرد روبروی کارگاه مترو سپاسد

کاربری: مجتمع مسکونی

تراکم منطقه: برج

حداکثر سطح اشغال مجاز: 25 درصد

درصد تراکم مجاز: 120 درصد

مساحت سطح اشغال مجاز: 4635/75 مترمربع

مساحت تراکم مجاز خالص: 29941/80 مترمربع

مساحت کل زمین پروژه: 18542/81 مترمربع

مشخصات بلوک ها: سه بلوک 16 طبقه 112 واحدی شامل 2 طبقه پارکینگ و انبار و 14 طبقه مسکونی 8 واحدی

مساحت تقریبی واحدها: 79 الی 94 متر مربع

تاریخ صدور پروانه ساخت: 91.12.28

مشخصات سازه ای: اسکلت فولادی پیچ و مهره ای مهار بندی شده با بادبند

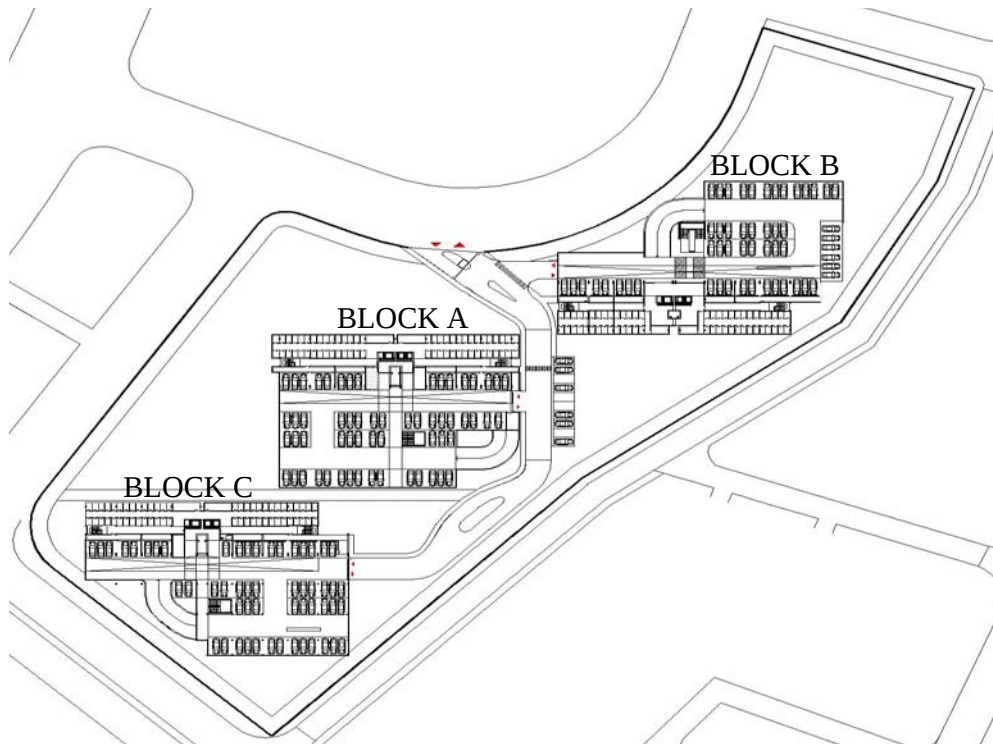
مهندسین مشاور طراحی سازه: شرکت تدبیر ساحل پارس

مهندسین مشاور طراحی معماری: شرکت هسته طراحی

سایت پلان موقعیت اجرایی پروژه:



جانمایی بلوکها در زمین محل اجرای پروژه:



2- گزارش پیشرفت تاکنون

ساختمان اصلی

- تسطیح و خاکبرداری محل فونداسیون ها
- اجرای فونداسیون بلوکها و پارکینگ تمامی بلوک ها
- عقد قرارداد ساخت و نصب اسکلت فلزی بلوک A
- خرید 765 تن آهن آلات اسکلت فلزی بلوک A (بیش از 60 درصد وزنی)
- شروع عملیات ساخت پارت اول و دوم بلوک A

تجهیز کارگاه

- ساخت ساختمان اداری
- ساخت انبار
- استقرار ژنراتور و کمپرسور
- ورود 4 دستگاه تاور کرین از 6 دستگاه توافق شده با شرکت کیسون (هر بلوک 2 دستگاه تاورکرین)
- نصب 3 دستگاه از تاورکرین ها وارده به کارگاه
- ورود یک دستگاه جرثقیل و یک دستگاه دامپر

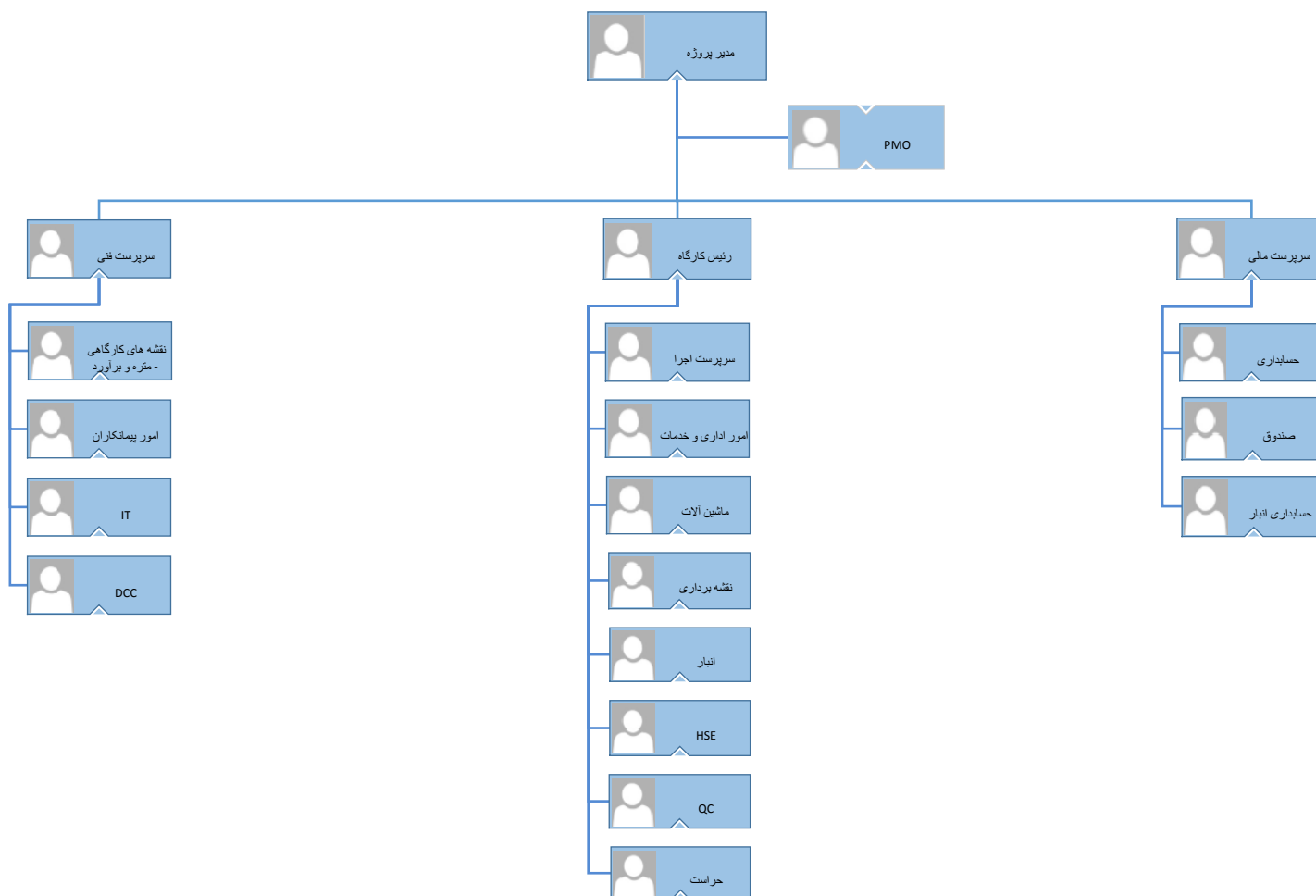
3- گزارش مالی

- گزارش دریافت ها (پرداختی اعضای شرکت تعاونی)

با توجه به قراردادهای منعقد شده مابین اعضای و برنامه پرداخت های توافق شده می بایست تا مقطع تهیه گزارش (پایان آذرماه 93) حدوداً 179 میلیارد توسط اعضای پرداخت می گردیده است که تا این مقطع حدوداً مبلغ 142 میلیارد ریال وصول گردیده به عبارت دیگر حدود 80٪ از مبالغ توافقی قابل دریافت محقق شده است . این وضعیت در قیاس با پروژه های مشابه شرکت های تعاونی شرایط خوبی تلقی می گردد. لازم به توضیح است هزینه ها در دو بخش صورت گرفته در بخش خرید زمین و دریافت مجوز ساختمان تعهدات اعضای تقریباً بطور کامل محقق گردیده اما بابت بخش ساخت که با پرداخت اقساط طی چهار قسط صورت پذیرفته است 65٪ تحقق یافته

4- چارت سازمانی پروژه هشتگرد

ساختار سازمانی پروژه هشتگرد



5- برنامه زمانبندی

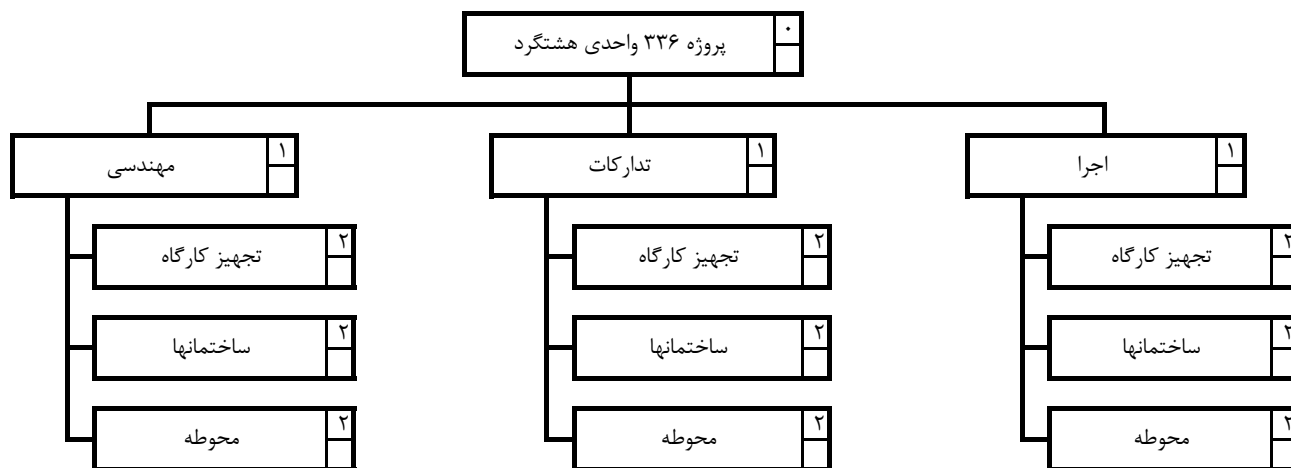
5-1- ساختار شکست پروژه

5-2- رخدادها و نقاط مهم برنامه

5-3 - برنامه زمانبندی سطح یک

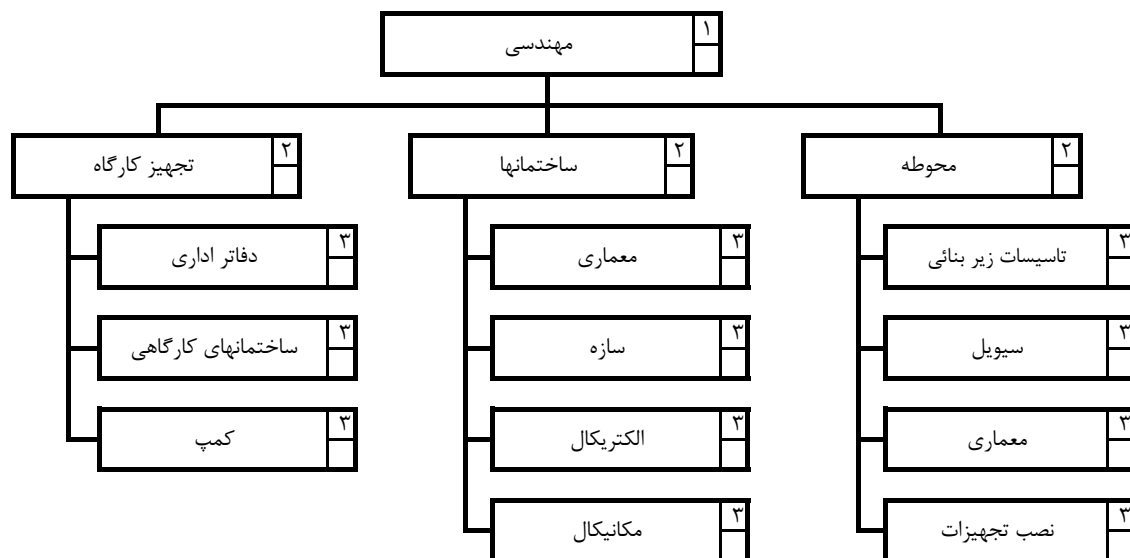
1-5- ساختار شکست پروژه

به پیوست نحوه ساختار بندی و شکست پروژه و برنامه زمانبندی تقدیم می گردد.



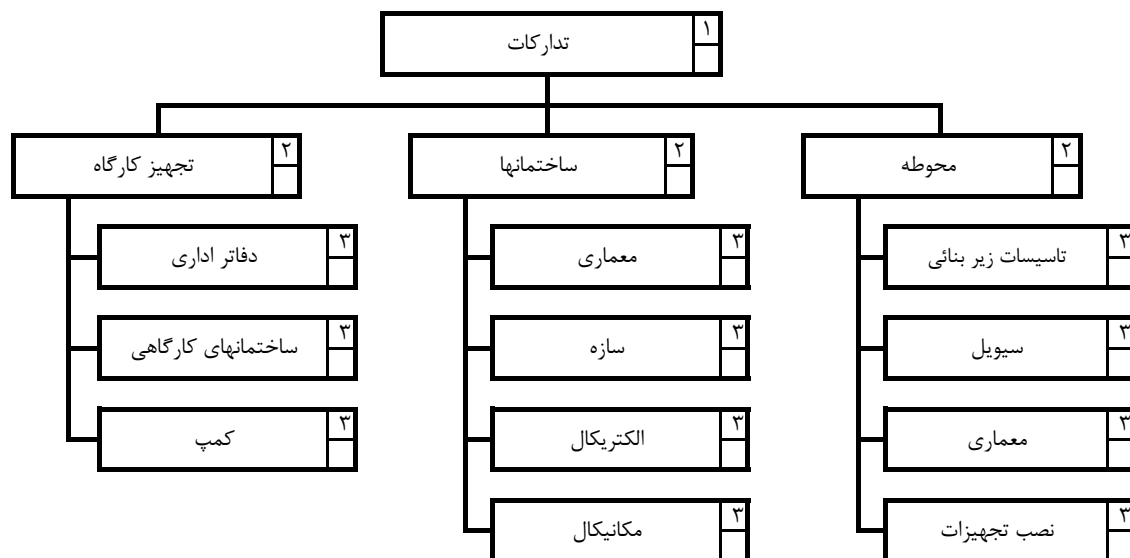
پروژه هشتگرد

مهندسی



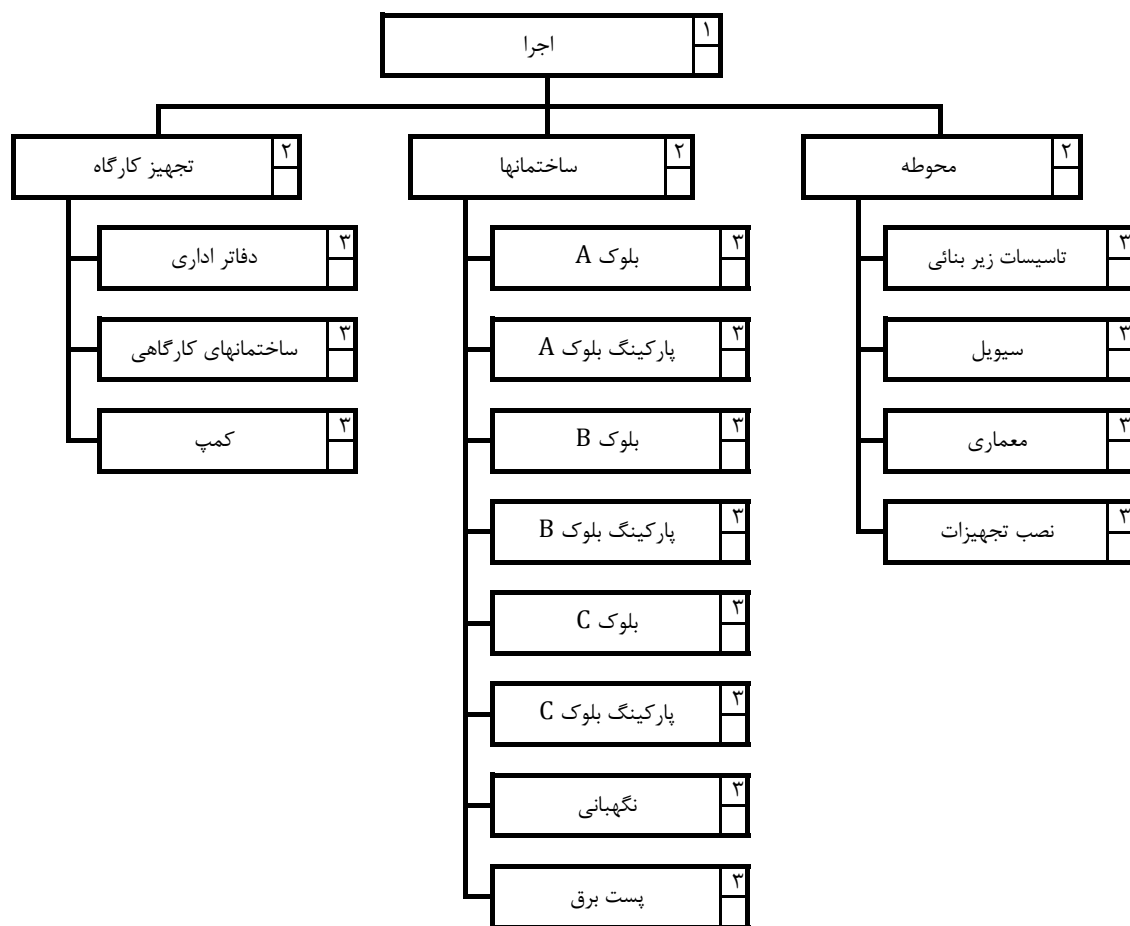
پروژه هشتگرد

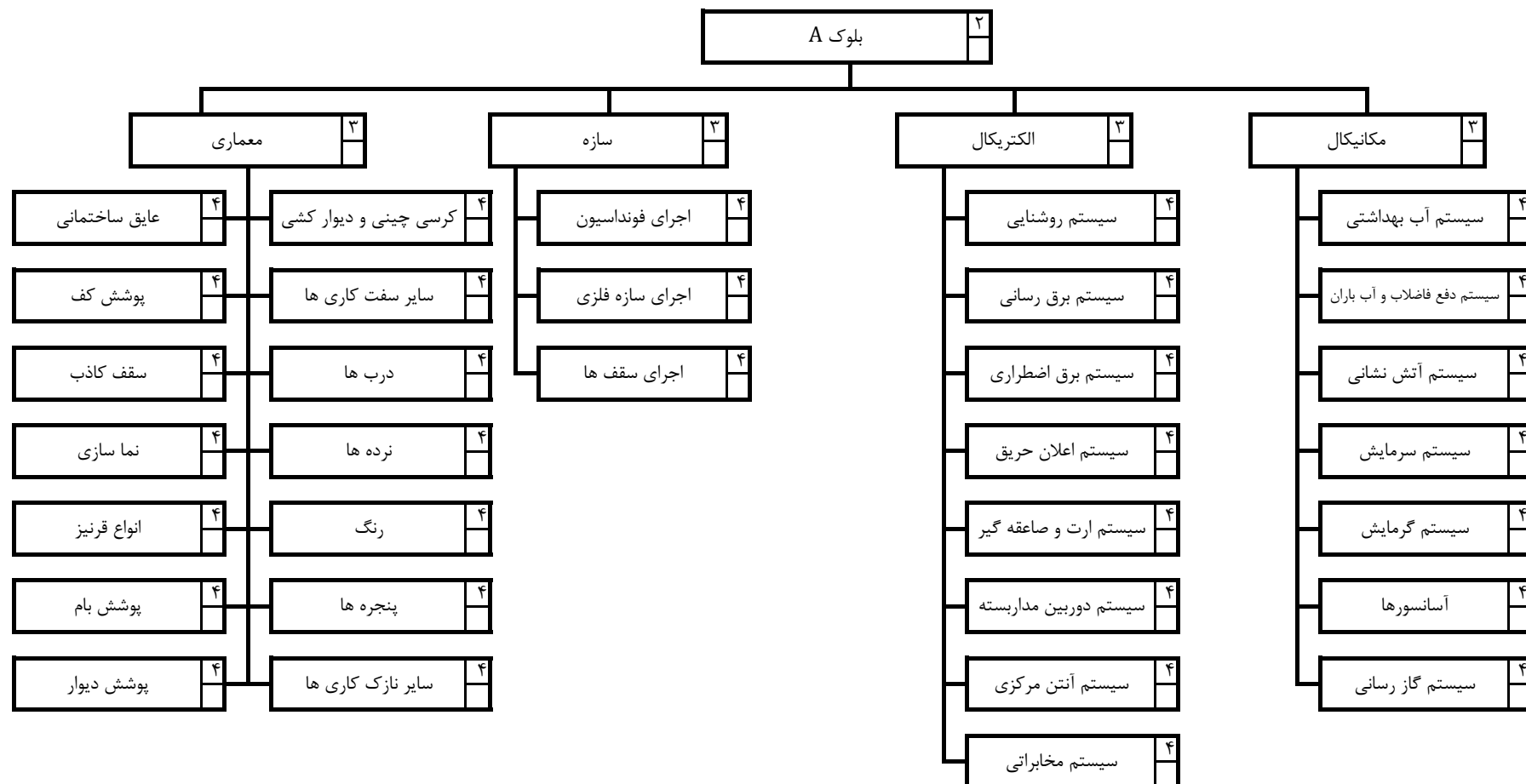
تدارکات



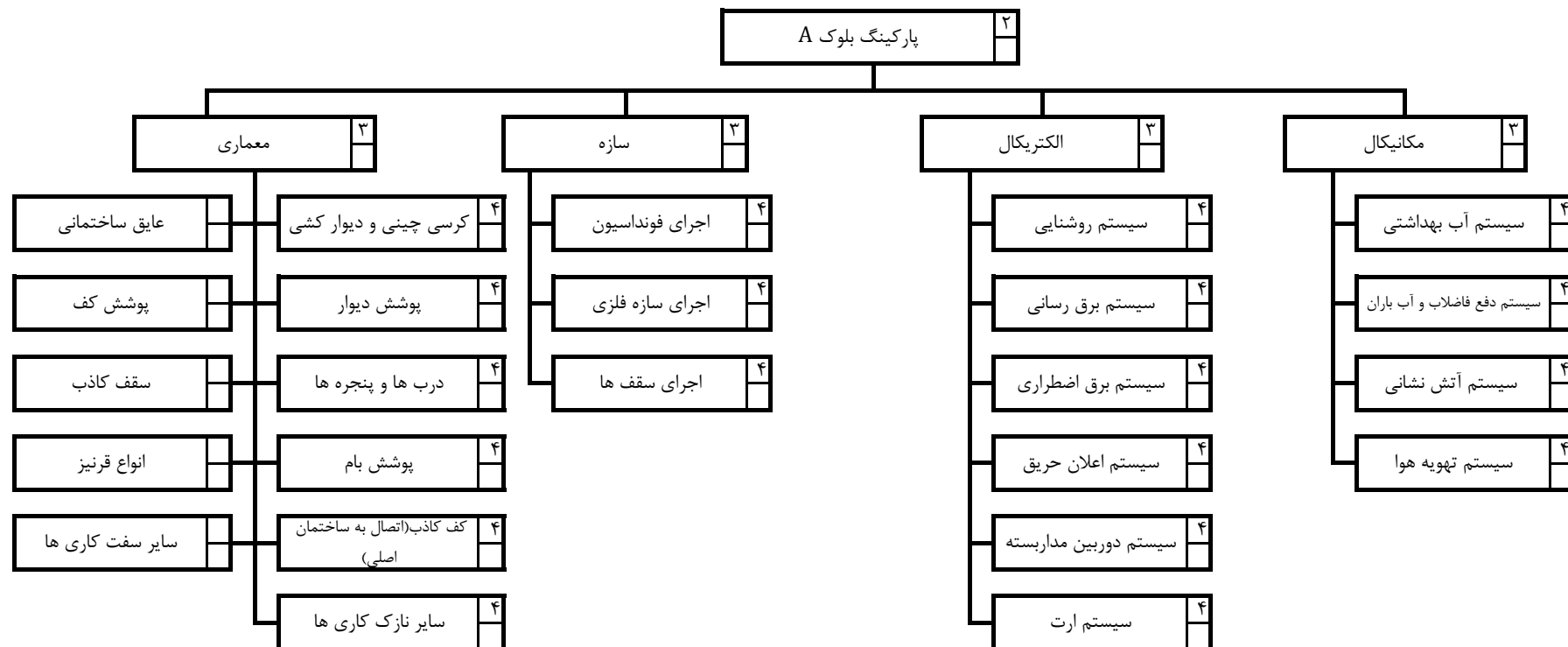
پروژه هشتگرد

اجرا

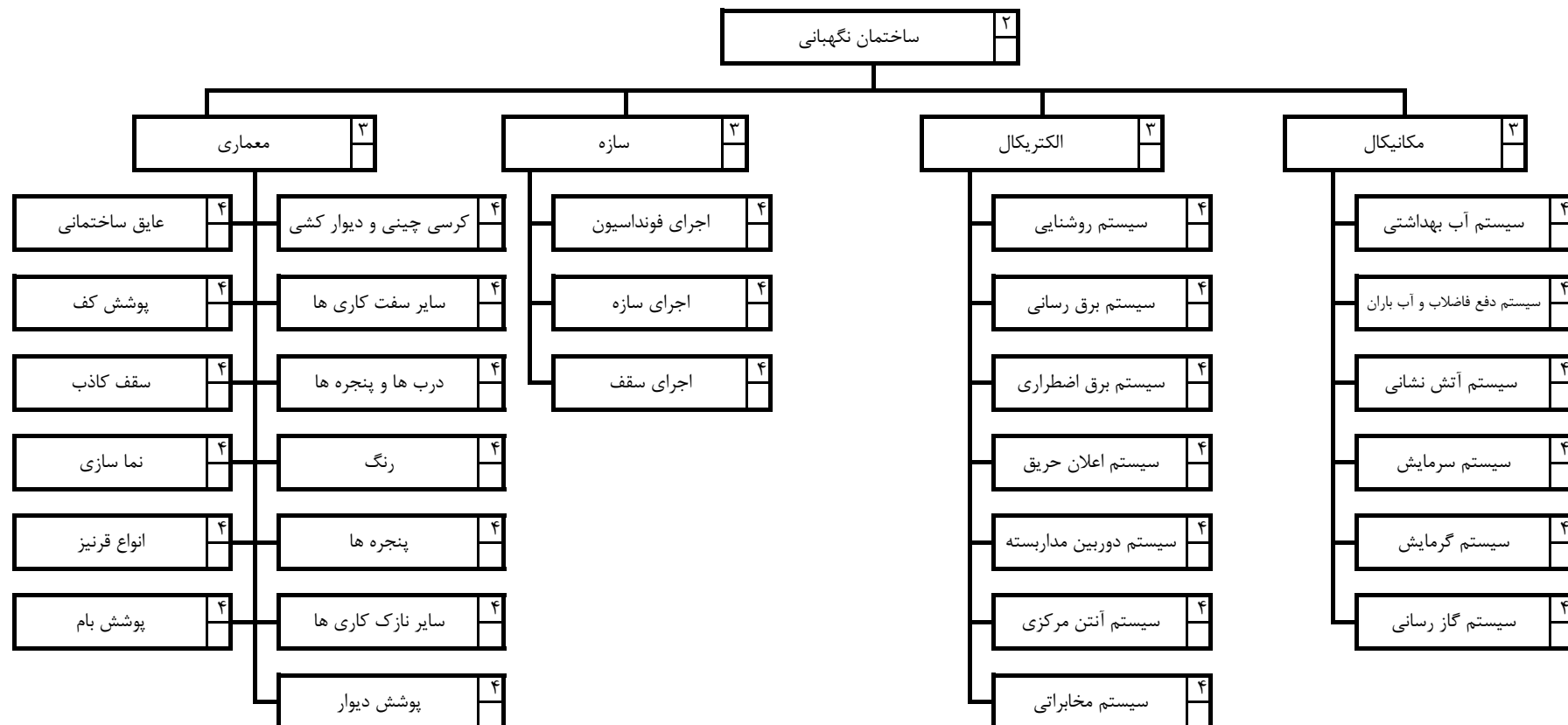


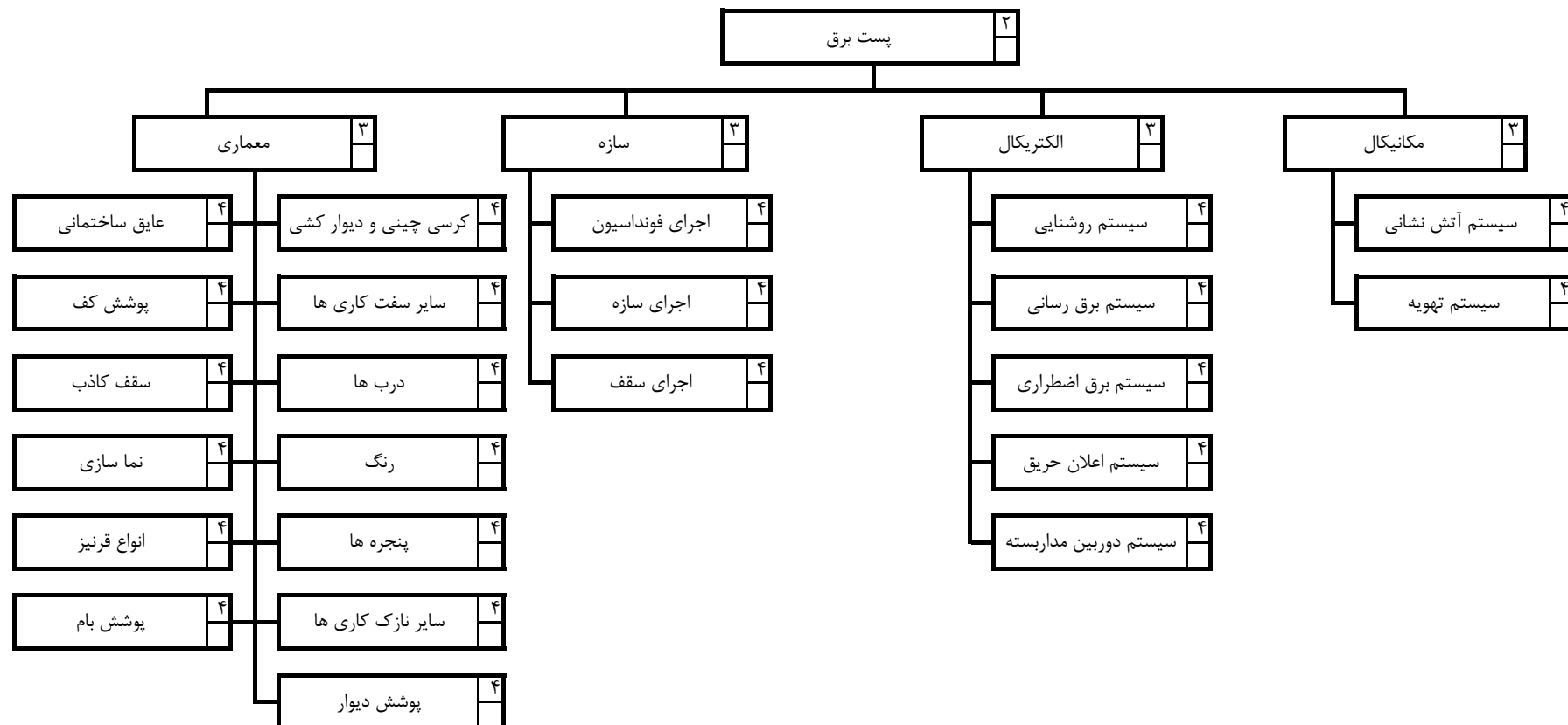


لازم به توضیح است که برای بلوکهای B و C نیز ساختار شکست با بلوک A یکسان می باشد.



لازم به توضیح است که برای پارکینگ بلوکهای B و C نیز ساختار شکست با پارکینگ بلوک A یکسان می باشد.

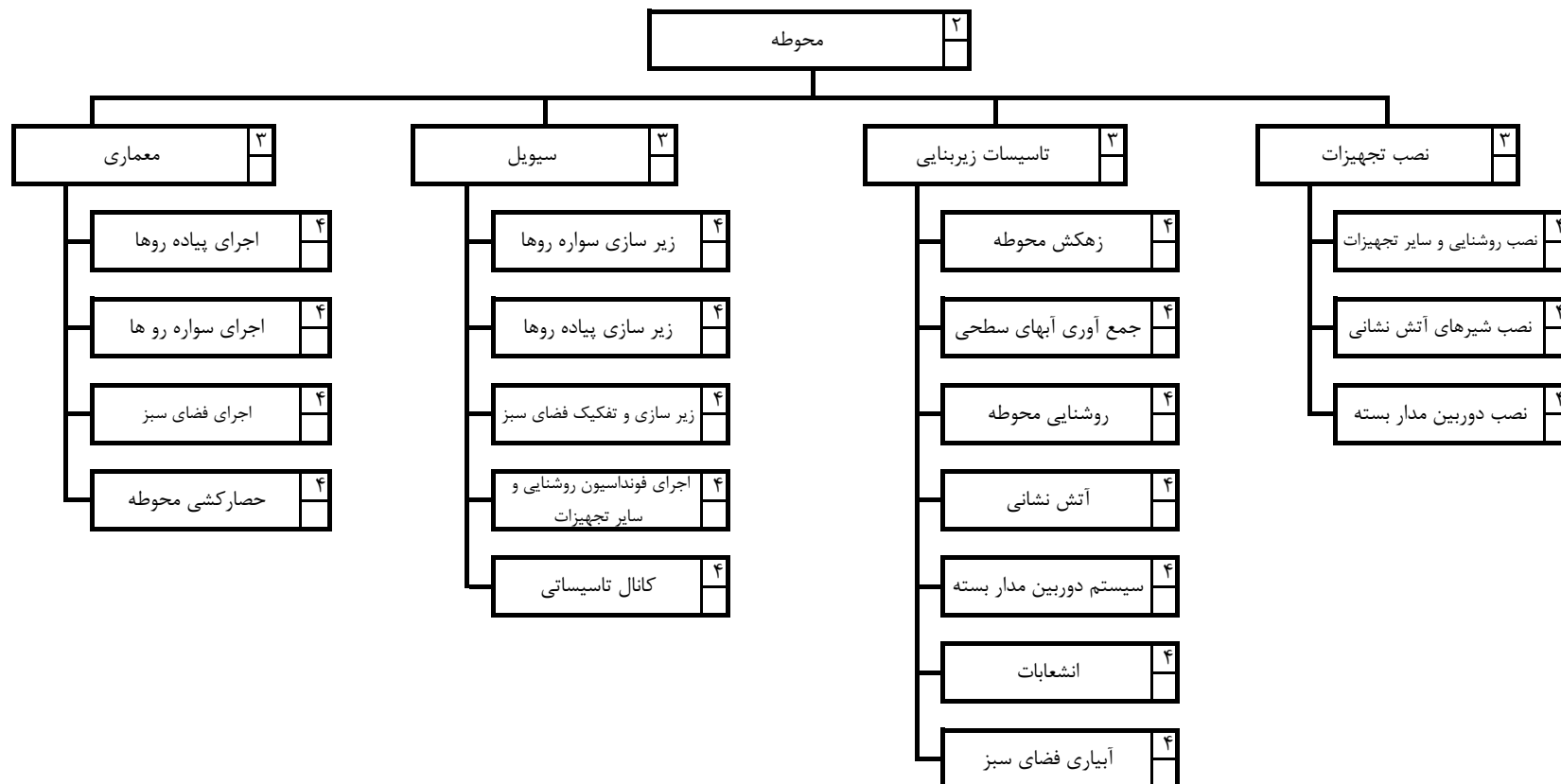




پروژه هشتگرد

اجرا

محوطه



2-5- رخدادهای و نقاط مهم برنامه

- 1- شروع برنامه 93/9/1 در نظر گرفته شده است .
- 2- پایان برنامه 27 ماه بعد 95/11/30 برنامه ریزی گردیده است.
- 3- با توجه به آماده بوده فونداسیونها و عقد قرارداد ساخت و نصب و خرید بخشی از آهن آلات شروع عملیات ساخت اسکلت فلزی بلوک A از همان ابتدای برنامه 93/9/1 در نظر گرفته شده است.
- 4- اتمام بلوک A 21 ماه پس از شروع 95/5/31 برنامه ریزی گردیده است.
- 5- شروع عملیات ساخت و نصب اسکلت فلزی بلوک B 93/11/15 برنامه ریزی گردیده است.
- 6- اتمام بلوک B 24 ماه پس از شروع برنامه 95/8/30 برنامه ریزی گردیده (یعنی 21/5 ماه طول زمان اجرا می باشد.
(
- 7- شروع عملیات ساخت و نصب اسکلت فلزی بلوک C 94/1/15 برنامه ریزی گردیده است.
- 8- اتمام بلوک 27 ماه پس از شروع برنامه 95/11/30 برنامه ریزی گردیده (22/5 ماه طول زمان اجرا می باشد).
- 9- شروع عملیات اجرایی محوطه 94/1/5 برنامه ریزی گردیده است.
- 10- پایان عملیات اجرایی محوطه همزمان با پایان برنامه 95/11/30 برنامه ریزی گردیده است.

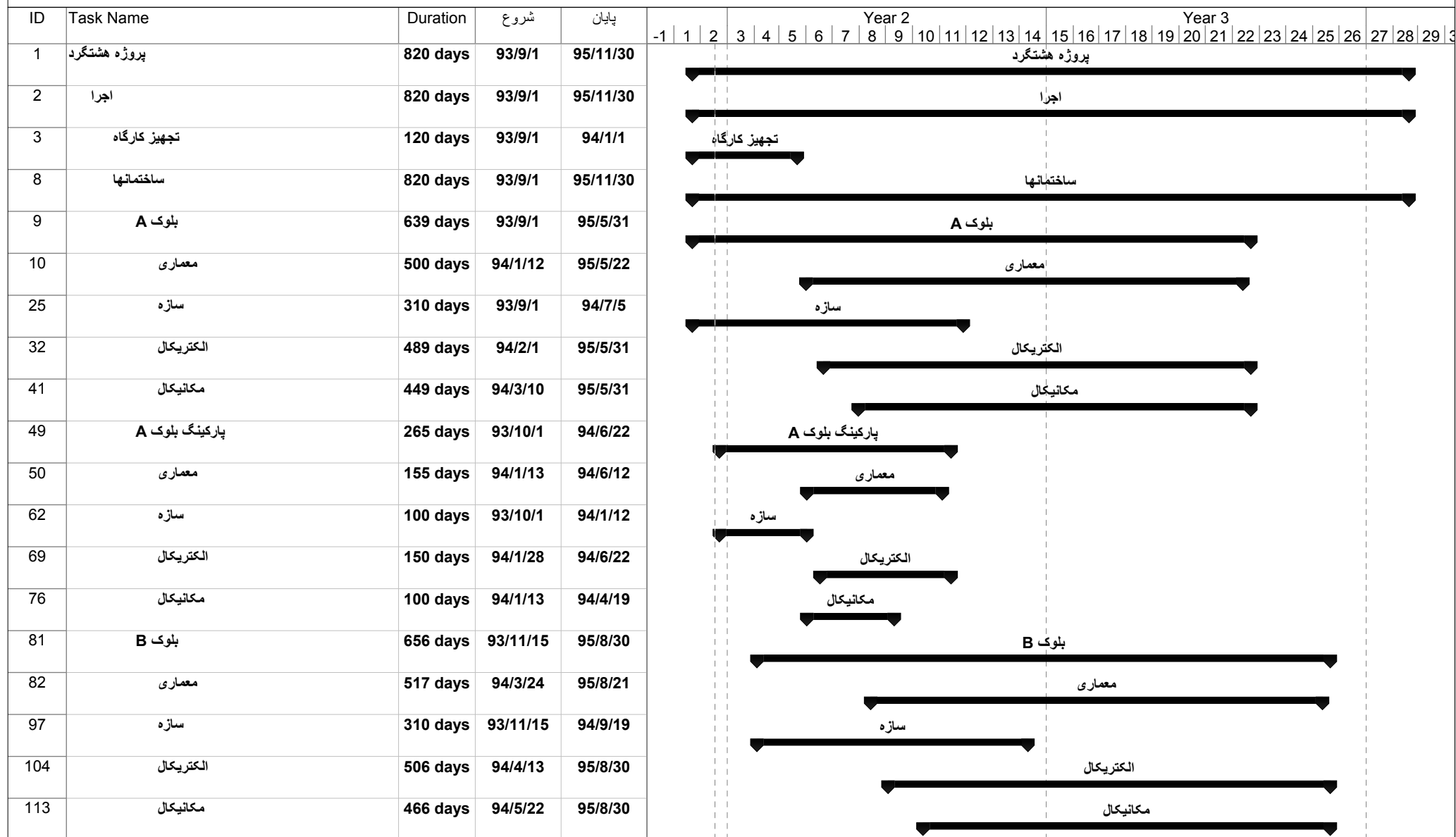
3-5 – برنامه زمانبندی سطح یک

در تهیه برنامه زمانبندی با در نظر گرفتن مدت زمان سپری شده از پروژه سعی گردیده عملیات اجرایی در کوتاهترین زمان ممکن برنامه ریزی گردد. با توجه به تحلیل موجود در بازار مسکن و پیش بینی احتمال رونق منجر به افزایش قیمت‌ها در دو سال آینده بهترین زمان ممکن برای عملیات اجرایی دوسال در نظر گرفته شده است .

در نتیجه بلوک A با 21 ماه زمان از شروع برنامه و بلوک B با 24 ماه زمان از شروع برنامه و بلوک C با 27 ماه زمان از شروع برنامه (همزمان با پایان برنامه) تحویل خواهند شد.

در صورت تأمین منابع مالی بصورت کامل امکان شروع بلوک C همزمان با بلوک B نیز برای تیم مدیریت تعاونی امکان پذیر می باشد.

پروژه ۳۳۶ واحدی هشتگرد



پروژه ۳۳۶ واحدی هشتگرد

[illegible]

پروژه ۳۳۶ واحدی هشتگرد

ID	Task Name	Duration	شروع	پایان	Year 2														Year 3																
					-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
256	مکانیکال	115 days	94/8/19	94/12/13																															
263	پست برق	185 days	94/6/15	94/12/18																															
264	معماری	118 days	94/8/19	94/12/16																															
278	سازه	65 days	94/6/15	94/8/18																															
285	الکتریکال	115 days	94/8/24	94/12/18																															
294	مکانیکال	115 days	94/8/19	94/12/13																															
301	محوطه	522 days	94/1/5	95/6/6																															
302	تاسیسات زیربنایی	252 days	94/1/5	94/9/10																															
310	سیویل	255 days	94/5/13	95/1/26																															
316	معماری	225 days	94/10/26	95/6/6																															
321	نصب تجهیزات	30 days	95/5/8	95/6/6																															

6- اقدامات در دست انجام

سیستم امتیاز بندی

- با خرید نرم افزاری تخصصی و بارگذاری اطلاعات پرداخت های کلیه اعضا و تعیین پارامترهای مدنظر برای سیستم رتبه بندی ، امتیاز اعضا مشخص خواهد شد و در هر گزارش آخرین تغییرات به اطلاع اعضا خواهد رسید.
- (مبنای رتبه بندی مذکور بر اساس زمان - ریال تنظیم گردیده است).
- در این سیستم اعضا خوش حساب با دریافت امتیاز بالا در اولویت واگذاری قرار خواهند گرفت.

مذاکرات با بانک مسکن

با توجه به اقدامات انجام شده در گذشته هم اکنون شرکت تعاونی از امتیاز مناسبی برای دریافت وام برخوردار شده که با مکاتبات مؤثر و برگزاری جلساتی با مدیریت شعبه ، تقاضای دریافت وام برای کلیه اعضا پس از دریافت موافقت شفاهی ریاست شعبه مذکور هم اکنون جهت تصویب نهایی به سرپرستی بانک مسکن ارسال گردیده است که در آینده نزدیک با اخذ مصوبه بانک میزان و نحوه پرداخت آن به اطلاع اعضا محترم خواهد رسید.

طبق توافق اولیه نحوه پرداخت به شرح ذیل می باشد.

قسط اول به میزان 25٪ از وام مصوب شده با پیشرفت فیزیکی	35٪
قسط دوم به میزان 25٪ از وام مصوب شده با پیشرفت فیزیکی	50٪
قسط سوم به میزان 25٪ از وام مصوب شده با پیشرفت فیزیکی	65٪
قسط چهارم (نهایی) به میزان 25٪ از وام مصوب شده با پیشرفت فیزیکی	80٪

همانگونه که در بالا نیز ذکر گردید پس از توافق نهایی نحوه پرداخت دقیق نیز به اطلاع خواهد رسید.

امیدواریم با اعلام اخذ مصوبه سرپرست بانک مسکن موجبات خرسندی اعضا فراهم گردد.

انعقاد قرارداد اجرای سقف های بلوک A

انعقاد قراردادهای ساخت و نصب اسکلت فلزی بلوکهای B و C

قیمت تمام شده در دست محاسبه می باشد.

لازم به ذکر است با توجه به پرسش تعدادی از اعضا در رابطه با ادامه کار و نحوه تأمین هزینه ها ، هم اکنون واحد فنی در حال تهیه برآوردهای دقیق از احجام عملیاتی بوده که با قیمت گذاری به روز می توان قیمت تمام شده در این مقطع را محاسبه کرد و پس از نهایی شدن توافق شرکت تعاونی با بانک می توان به این سؤال مهم که مابقی هزینه ها چقدر می باشد و نحوه پرداخت چگونه باید باشد پاسخ گفت.

تهیه لیست ماشین آلات مورد نیاز پروژه جهت اجرا، پیگیری و مذاکره با شرکت کیسون بمنظور ورود آنها در مقاطع مورد نیاز پروژه

7- توضیحات

1- در جلسه پنجم هیئت مدیره محترم شرکت تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون رأی اعضای بر قبول استعفای آقای مهندس مظاهری و انتخاب آقای مهندس شیرزاد بعنوان مدیرعامل جدید شرکت قرار گرفت. در اینجا لازم می دانیم از زحمات جناب آقای مهندس مظاهری بعنوان مدیرعامل فنی و اجرایی طی پانزده ماه گذشته تقدیر و تشکر بعمل آید. امید است با ورود تیم مدیریت جدید شرکت و با تقویت ساختار فنی و اجرایی شرکت و پروژه شاهد تحقق اهداف مدنظر و مطلوب مطابق با برنامه های مصوب باشیم .

2- همانگونه که در بخش اقدامات در دست انجام و در قسمت مذاکرات با بانک اعلام گردید زمان دریافت اولین قسط وام مورد انتظار همزمان با وقوع 35 درصد پیشرفت فیزیکی محقق خواهد شد.

لازم به توضیح است که برای دستیابی به درصد پیشرفت مذکور فرض شرکت تعاونی تحقق تمامی تعهدات اعضای تا آن مقطع می باشد. البته همانگونه که در بخش گزارش مالی عنوان گردید تابحال اعضای محترم بابت بخش ساخت بصورت متوسط به 65٪ از تعهدات مالی خود مطابق پیش بینی اولیه عمل نموده اند. اما فرض اصلی برای تحقق برنامه زمانبندی وصول تمامی تعهدات اعضای محترم شرکت تعاونی می باشد. و این به معنای وصول کلیه اقساط باقیمانده مطابق با برنامه ریزی اولیه و نیز اقساط معوقه خواهد بود.

بنابراین انتظار می رود که تمامی اعضای نسبت به این مهم اقدام شایسته و مؤثر بعمل آورند.



نمایی از تاور های نصب شده و فونداسیون ها



نمایی از تاور های نصب شده و فونداسیون ها



نمایی از تجهیز کارگاه - دفترهای فنی و اداری



نمایی از تاور در حال مونتاژ برای نصب



آماده سازی ستونها جهت مونتاژ نهایی



دپو ورقهای برش خورده برای ساخت قطعات اسکلت



دپو ستونهای پارت یک بلوک A آماده سند بلاست و رنگ



نمایی از زیرسری و دستک نصب شده روی ستونها