

بسمه تعالی

# پروژه ۳۳۶ واحدی شهر جدید هشتگرد گزارش وضعیت تا تاریخ ۹۴/۴/۳۱



خرداد ماه و تیرماه ۹۴

## فهرست

- ۱- شناسنامه پروژه
- ۲- گزارش پیشرفت
- ۳- گزارش مالی
- ۴- برنامه زمانبندی
- ۵- اقدامات در دست انجام
- ۶- پیوست ها
- ۷- گزارش تصویری

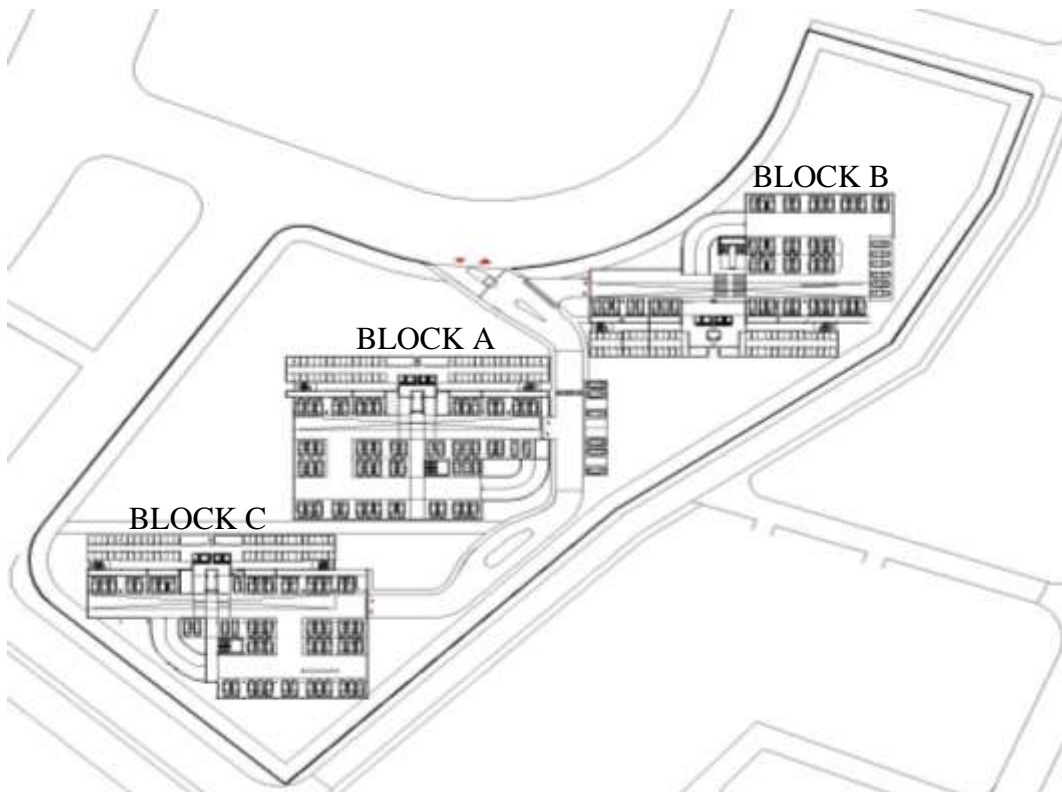
## ۱- شناسنامه پروژه:

عنوان: پروژه ۳۳۶ واحدی شهر جدید هشتگرد  
موقعیت: فاز ۴ محله ۱ شهر جدید هشتگرد روبروی کارگاه مترو سپاسد  
کاربری: مجتمع مسکونی  
تراکم منطقه: برج  
حداکثر سطح اشغال مجاز: ۲۵ درصد  
درصد تراکم مجاز: ۱۸۰ درصد  
مساحت سطح اشغال مجاز: ۴۶۳۵/۷۵ مترمربع  
مساحت بنای مفید: ۲۹۹۴۱/۸۰ مترمربع  
مساحت کل زمین پروژه: ۱۸۵۴۲/۸۱ مترمربع (الحاقیه اصلاح متراژ در گزارش پیوست به رویت اعضاء محترم خواهد رسید)  
مشخصات بلوک ها: سه بلوک ۱۶ طبقه ۱۱۲ واحدی شامل ۲ طبقه پارکینگ و انبار و ۱۴ طبقه مسکونی ۸ واحدی  
مساحت تقریبی واحدها: ۷۹ الی ۹۴ متر مربع  
تاریخ صدور پروانه ساخت: ۹۱،۱۲،۲۸  
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:



## ۲- گزارش پیشرفت تاکنون

### ساختمان های اصلی پروژه

- تکمیل عملیات نصب پارت دوم اسکلت فلزی بلوک A (تراز ۴ تا ۶)
- نصب کامل ستون ها و تیرهای اصلی پارت سوم اسکلت فلزی بلوک A (تراز ۷ تا ۹)
- تکمیل عملیات بتن ریزی سقف دوم بلوک A
- اجرا و بتن ریزی سقف سوم بلوک A
- نصب کامل ورق های عرشه فولادی سقف در تراز ششم بلوک A
- نصب کامل ورق های عرشه فولادی سقف در تراز چهارم بلوک A
- شروع عملیات نصب ورق های عرشه فولادی سقف در تراز پنجم بلوک A
- اجرای بخشی از بتن ریزی سقف تراز ششم بلوک A
- تکمیل عملیات ساخت تیرهای پارت ۳ اسکلت فلزی بلوک A
- تکمیل عملیات ساخت ستون های پارت ۴ اسکلت فلزی بلوک A
- تکمیل عملیات ساخت تیرهای پارت ۴ اسکلت فلزی بلوک A
- تکمیل عملیات ساخت ستون های پارت ۵ اسکلت فلزی بلوک A
- شروع عملیات ساخت تیرهای پارت ۵ اسکلت فلزی بلوک A
- عقد قرارداد خرید عرشه فولادی بلوک A
- انعقاد قرارداد اجرای سقف عرشه فولادی بلوک A
- عایق کاری دیوارهای حائل زیرزمین بلوک A
- برگزاری مناقصه بلوک B
- عقد قرارداد ساخت و نصب اسکلت فلزی بلوک B

## گزارش ساخت و نصب اسکلت فلزی بلوک A

۱. جدول ستون ها، تیرها و بادبندها

شماره پارت	شرح	تعداد	ساخت	نصب
پارت ۱	ستون ها	۴۲	۴۲	۴۲
	تیرها	۳۳۲	۳۳۲	۳۳۲
	بادبندها	۷۸	۷۸	۷۸
پارت ۲	ستون ها	۴۲	۴۲	۴۲
	تیرها	۵۷۰	۵۷۰	۵۷۰
	بادبندها	۷۸	۷۸	۷۸
پارت ۳	ستون ها	۴۲	۴۲	۴۲
	تیرها	۵۷۰	۵۷۰	۳۰۰
	بادبندها	۷۸	۷۸	—
پارت ۴	ستون ها	۴۲	۴۲	—
	تیرها	۵۷۶	۵۷۶	—
	بادبندها	۷۸	۷۸	—
پارت ۵	ستون ها	۴۲	۳۸	—
	تیرها	۸۰۱	۳۳	—
	بادبندها	۱۰۴	—	—
پارکینگ	ستون ها	۴۴	۱۶	—
	تیرها	۱۷۳	—	—

بلوک A

## ۲. جدول سقف ها

وضعیت	شرح	شماره پارت	
تکمیل بتن ریزی	سقف اول	پارت ۱	بلوک A
تکمیل بتن ریزی	سقف دوم		
تکمیل بتن ریزی	سقف سوم		
نصب کامل عرشه فولادی	سقف چهارم	پارت ۲	
شروع نصب عرشه فولادی	سقف پنجم		
شروع عملیات بتن ریزی	سقف ششم		
تکمیل ستون ها و تیرهای اصلی	سقف هفتم	پارت ۳	
تکمیل ستون ها و تیرهای اصلی	سقف هشتم		
تکمیل ستون ها و تیرهای اصلی	سقف نهم		
	سقف دهم	پارت ۴	
	سقف یازدهم		
	سقف دوازدهم		
	سقف سیزدهم	پارت ۵	
	سقف چهاردهم		
	سقف پانزدهم		
	سقف شانزدهم		

### ۳- گزارش مالی

- گزارش دریافت ها (پرداختی اعضای شرکت تعاونی)
- با توجه به قراردادهای منعقد شده مابین اعضا و برنامه پرداخت های توافق شده می بایست تا مقطع تهیه گزارش (پایان تیر ماه ۹۴) حدوداً ۲۵۴ میلیارد توسط اعضا پرداخت می گردیده است که تا این مقطع حدوداً مبلغ ۱۹۵.۳ میلیارد ریال وصول گردیده به عبارت دیگر حدود ۷۷٪ از مبالغ توافقی قابل دریافت محقق شده است.
- لازم به توضیح است هزینه ها در دو بخش صورت گرفته در بخش خرید زمین و دریافت مجوز ساختمان تعهدات اعضا تقریباً بطور کامل محقق گردیده اما بابت بخش ساخت که با پرداخت اقساط طی ۷ قسط صورت پذیرفته است ۷۱٪ تحقق یافته، ادامه این روند منجر به کند شدن سرعت در حال افزایش پروژه خواهد شد.
- امیدواریم همزمان با افزایش سرعت در روند اجرایی پروژه اعضای که بخشی از قسط خود را نپرداخته اند نیز نسبت به پرداخت اقساط معوقه خود اقدام نمایند تا خواسته های اجرایی پروژه نیز به موقع به نتیجه برسد.

شرح	مبلغ قرارداد تاکنون	مبلغ پرداختی	درصد تحقق
زمین و ساخت	۲۵۴ میلیارد ریال	۱۹۵.۳ میلیارد ریال	۷۷٪
ساخت	۲۰۱.۶ میلیارد ریال	۱۴۳.۶ میلیارد ریال	۷۱٪



## ۴- برنامه زمانبندی

برنامه زمانبندی سطح یک - مقایسه پیشرفت برنامه ای با واقعی

- با توجه به شرایط زمانی و اقتصادی پروژه سعی گردیده کوتاه ترین زمان ممکن برای تکمیل و بهره برداری از مجموعه برنامه ریزی گردد در نتیجه بلوک A با ۲۱ ماه از شروع برنامه و بلوک های B و C به ترتیب با ۲۴ و ۲۷ ماه از زمان شروع برنامه تحویل خواهند شد. البته در صورتی که منابع مالی مورد نظر پروژه اعم از اقساط اعضاء و وام بانکی به موقع در دسترس پروژه قرار گیرند امکان جبران تأخیرات اندک بوجود آمده و همزمانی اجرای بلوک های B و C میسر خواهد بود.
- همچنین لازم به یادآوری می باشد از مهمترین شروط شروع پرداخت وام بانکی رسیدن پروژه به پیشرفتی معادل ۳۵٪ می باشد که این مهم فقط و فقط با همیاری کلیه اعضاء محترم در تکمیل تعهدات خود میسر خواهد شد.
- در ذیل جدول مقایسه کلی پیشرفت برنامه ای و واقعی جهت دقیق تر نشان دادن وضعیت تقدیم می گردد.

واقعی	برنامه ای	شرح
٪۱۰۰	٪۱۰۰	اجرای فونداسیون بلوک A
٪۹۵	٪۱۰۰	ساخت اسکلت بلوک A
٪۶۰	٪۷۰	نصب اسکلت بلوک A
٪۳۰	٪۵۰	اجرای سقف بلوک A

## ۵- اقدامات در دست انجام

### اجرای مناقصه بلوک B

- مطابق برنامه ریزی انجام شده، مناقصه بلوک B طی خرداد ماه با دعوت از چند شرکت دارای تجربه و توانمند برگزار و برنده مناقصه مشخص گردید و در حال حاضر روند عقد قرارداد جاری می باشد.
- مطابق قرارداد منعقد، پیمانکار عملیات ساخت و نصب اسکلت فلزی بلوک B متعهد گردید طی ۸ ماه ( از تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ لغایت ۱۳۹۴/۱۲/۲۹) موضوع قرارداد فی مابین را به اتمام برساند.

### مذاکره با بانک مسکن

- پیرو نامه ارسالی بانک مسکن به شرکت عمران شهر جدید هشتگرد و درخواست های مطرح شده، تفاهم نامه ای مابین شرکت تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون با شرکت عمران شهر جدید هشتگرد در جهت تأمین نظر بانک مسکن به امضاء رسید و پیرو این تفاهم نامه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد نامه ای خطاب به بانک مسکن مبنی بر تأیید دریافت وام و تسهیلات ساخت تنظیم و ارائه خواهد نمود. بدینوسیله متن تفاهم نامه مذکور به رویت اعضای محترم می رسد. (خرداد ۹۴)
- طی تیرماه ۱۳۹۴ پس از تبادل تفاهم نامه فوق الذکر با شرکت عمران شهر جدید هشتگرد طی نامه ای موافقت خود را با اعطای وام به پروژه ۳۳۶ واحدی شرکت تعاونی مسکن کارکنان کیسون را اعلام نمود که تصویر آن نیز به پیوست تقدیم می گردد.

## ۶- پیوست ها

۱. تصویر نامه بانک مسکن به شرکت عمران شهر جدید هشتگرد
۲. تصویر جوابیه بانک مسکن به شرکت تعاونی مسکن کیسون
۳. تصویر الحاقیه اصلاح متراژ زمین
۴. تصویر متن تفاهم نامه فی مابین تعاونی مسکن با شرکت عمران شهر جدید هشتگرد
۵. تصویر نامه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد به بانک مسکن

باسمه تعالی

شماره : ۳۰ / ۲۹۵۶  
تاریخ : ۲۵ / ۱ / ۱۳۹۴  
پیوست : —



## شرکت عمران شهر جدید هشتگرد

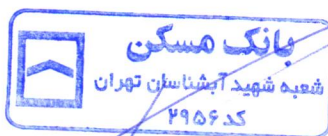
با سلام و احترام ، با عنایت به اینکه شرکت تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون تقاضای تسهیلات مسکن جهت ۳۳۶ واحد مسکونی را دارد . خواهشمند است با توجه به قرارداد و گذاری شماره ۹۰/۵۵۷۶/ص مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۰۸ مراتب موافقت کتبی خویش را با درج موارد ذیل به این شعبه اعلام فرمایید

۱) انعقاد قرارداد مشارکت مدنی با متقاضی و قبول جانشینی بانک به جای شریک در صورت تخلف وی

۲) مالکیت بانک در اعیانی احداثی به نسبت مشارکت

۳) صلح منافع زمین به نسبت مشارکت در طول مدت قرارداد

۴) موافقت با رهن زمین واگذاری و متحدثات آن نزد بانک جهت توثیق و تضمین بدهی و تعهدات شریک در مراحل مشارکت و فروش اقساطی



رئیس شعبه شهید آیت‌الله  
فرخ فولادی

نمونه ۹۱

شماره : ۲۹/۲۹۵  
تاریخ : ۲۵ اردیبهشت ۱۳۹۴  
پوست : —

بازرسی



بانک مسکن

شرکت محترم تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۹۳/۰۰۳۵۶ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۰ خواهشمند است جهت تشکیل پرونده اعتباری و تهیه گزارش ارزیابی از پروژه در دست ساخت نسبت به تکمیل و ارسال مدارک ذیل اقدام فرمایید. ضمناً تهیه گزارش ارزیابی جهت بررسی و طرح در کمیسیون مدیریت منطقه بدون ایجاد هرگونه تعهدی جهت پرداخت تسهیلات می باشد.

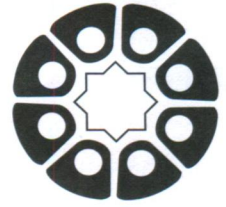
- ۱) تصویر : ثبت شرکتها - شرکتنامه (اظهارنامه) - آخرین تغییرات روزنامه - نقشه های معماری ( پلان ، برش و نما ) و سایت پلان ممهور به مهر شهرداری منطقه - کلیه نقشه های سازه مهر و امضاء شده توسط شهرداری منطقه - مدارک مربوط به پرداخت تمامی هزینه های اخذ جواز ساخت و تهیه نقشه ها - قرارداد آسانسور
- ۲) ارائه اصل و کپی دفترچه مالکیت ملک - تمدید پروانه ساخت
- ۳) تصویر اظهار نامه مالیاتی - صورتهای مالی دو دوره آخر حسابرسی شده توسط حسابرسان سازمان حسابرسی (تاییدیه آنها کتبا توسط بانک اخذ می گردد) همچنین اخذ گواهی ماده ۱۸۶ مالیاتی توسط بانک
- ۴) اصل و کپی شناسنامه و کارت ملی اعضاء هیئت مدیره به همراه سهامداران بالای ده درصد
- ۵) ارائه مصوبه هیئت مدیره شرکت تعاونی مبنی بر موافقت کامل اعضاء هیئت مدیره با دریافت تسهیلات ساخت مسکن در سر برگ شرکت تعاونی
- ۶) اخذ موافقت کتبی شرکت عمران شهر جدید هشتگرد مبنی بر انعقاد قرارداد مشارکت مدنی
- ۷) تکمیل و امضای فرمهای ارسالی بانک توسط شرکت و اعضاء هیئت مدیره
- ۸) پرداخت هزینه ارزیابی علی الحساب



رئیس شعبه شهید آیت الله  
فرخ فولادی

شماره: ۵۶۱۳۰۹۴  
تاریخ: ۱۳۹۴/۳/۲۰  
پیوست:

وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران شهر جدید هشتگرد



بسمه تعالی

الحاقیه بر قرارداد شماره ۹۰/۵۵۷۶/ص مورخ ۹۰/۵/۸

تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون

عطف به نامه شماره ۶۴۴۴۲-۵۳-۲۰۲ مورخ ۹۴/۳/۱۷ مهندسین مشاور پی کده و با عنایت به درخواست شماره ۹۴/۲۷۷۷/و مورخ ۹۴/۲/۲۳ تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون در خصوص تغییرات مساحت قطعه اختصاص یافته به آن شرکت مراتب به شرح ذیل مورد موافقت قرار گرفت.

۱- مساحت قطعه شماره ۳ به شماره ثبتی ۷ از صورتمجلس شماره ۶۵۸۳ مورخ ۹۱/۳/۷ از پلاک ۱۴۲۵۱ فرعی از ۳۱۴ اصلی از مساحت ۱۷۸۹۷/۰۷ به مساحت ۱۸۵۴۲/۸۱ مترمربع تغییر یافت.

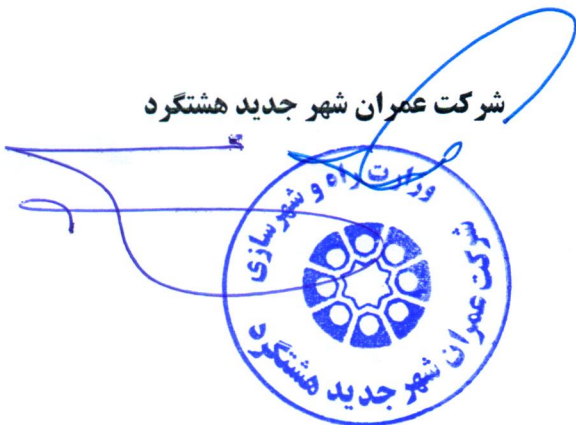
۲- کلیه مفاد قرارداد در خصوص مساحت جدید حاکم می باشد.

۳- اختلاف مترآژ و قیمت زمین جدید توسط امور مالی محاسبه و طی چک بانکی به شماره ۷۰۰۹۶۵ مورخ

۹۴/۳/۸ به مبلغ ۱/۰۹۷/۸۹۴/۰۰۰ ریال به حساب شرکت واریز نموده اند

۴- با امضاء ذیل این الحاقیه توسط طرفین مراتب فوق تایید گردید.

شرکت عمران شهر جدید هشتگرد



شرکت تعاونی مسکن کارکنان کیسون

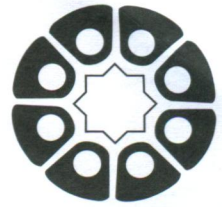


شماره: ۴۷۲۰۴۹

تاریخ: ۱۳۹۴/۴/۷

پیوست:

وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران شهر جدید هشتگرد



بسمه تعالی

(( توافقنامه و الحاقیه ))

با توجه به اینکه شرکت تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون قصد اخذ تسهیلات مشارکت از بانک را دارند و اعطای تسهیلات اشاره شده منوط به ترهین عرصه و اعیان ملک و موافقت شرکت عمران می باشد. لذا این توافقنامه پیرو قرارداد شماره ۹۰/۵۵۷۶/ص مورخ ۹۰/۵/۸ و اصلاحات الحاقیه های بعدی بین شرکت عمران شهر جدید هشتگرد و آقایان مهندس سیدشمس میریان عضو هیئت مدیره و آقای محمدعلی حاجی زاده معاونت اداری، مالی و بودجه مستند به تفویض اختیار به شماره ۹۳/۱۲/۹ نامبرده که در این توافقنامه (متقاضی) نامیده میشود به شرح ذیل تنظیم و به عنوان الحاقیه قرارداد ذکر شده جزء لاینفک قرارداد بوده و نسبت به متقاضی و قائم مقام قانونی ایشان لازم اجراء میباشد.

۱- متقاضی بر اساس این توافقنامه به شرکت عمران شهر جدید هشتگرد وکالت میدهد تا نسبت به ترهین و یا صلح و یا انتقال قطعی ششدانگ عرصه و اعیانیهای احداثی در قطعه داخلی شماره ۳ به شماره ثبتی ۷ از فاز ۴ محله ۱ به مساحت ۱۸۵۴۲/۸۹ مترمربع به شرح قرارداد به شماره ۹۰/۵۵۷۶/ص مورخ ۹۰/۵/۸ و الحاقیه شماره ۹۴/۵۶۱۳/ص مورخ ۹۴/۳/۲۰ تحت پلاک ۱۴۲۵۱ فرعی از ۳۱۴ اصلی مفروز مجزا شده از پلاک ۱۱۵۹۷ فرعی از ۳۱۴ اصلی از صورت مجلس تفکیکی به شماره ۶۵۸۳ مورخ ۹۱/۳/۷ بخش هشتگرد موضوع قرارداد اشاره شده و یا قسمتی از آن به نام بانک مسکن شعبه شهید آب شناسان تهران کد ۲۹۵۶ قرار میدهد در صورت احراز و اعلام بدهی از سوی بانک فوق الذکر مبنی بر عدم انجام تعهدات از سوی متقاضی شرکت نسبت به اقدامات لازم در چارچوب مفاد سند رهنی اقدام نموده و با جایگزینی بانک موافقت می نماید.

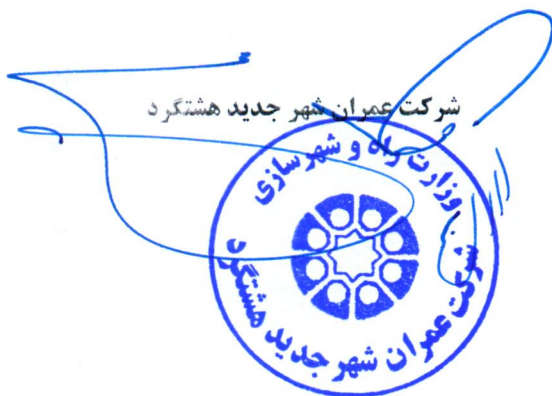
۲- از آنجا که تا زمان ارائه مفادحساب از بانک اعطاء کننده تسهیلات، بانک به نحوی جانشین متقاضی می باشد. لذا انتقال قطعی و رسمی سند به نام متقاضی صرفاً و منحصرأ پس از ارائه مفادحساب لازم از بانک طرف قرارداد مشارکت ممکن خواهد بود در غیر اینصورت هیچگونه سند انتقالی به نام متقاضی یا قائم مقام قانونی وی تنظیم نخواهد شد.

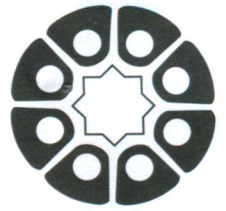
۳- متقاضی متعهد است از هرگونه نقل و انتقال به هر صورت اعم از عقود معین و غیرمعین و هر قرارداد تا قبل از ارائه مفادحساب از سوی بانک یا اشخاص حقیقی و حقوقی معرفی شده و موافقت کتبی شرکت عمران خودداری نماید.

۴- موافقت نامه حاضر صرفاً نوعی توافق دو جانبه به منظور اخذ تسهیلات بانکی است لذا سند واگذاری یا انتقال محسوب نگردیده و فاقد ارزش معاملاتی است.

۵- در صورت عدم رعایت مفاد این توافقنامه از سوی متقاضی، شرکت عمران فاقد مسئولیت بوده و صرفاً متقاضی یا قائم مقام قانونی وی مسئول عواقب و پاسخگوی مدعیان احتمالی از هر حیث و هر بابت خواهند بود.

۶- این توافقنامه برابرواگاهی مورخ ۹۴/۴/۷ واحد واگذاری و نیز گواهی مورخ ۹۴/۴/۷ واحد مالی و ذیحصاسبی شرکت تنظیم و مبادله گردید. ف. ۹۴/۳/۲۰





وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران شهر جدید هشتگرد

شماره: ۹۴،۷۴۰۷/ع

تاریخ: ۱۳۹۴/۴/۹

پیوست:

بسمه تعالی

بانک مسکن شعبه شهید آبخناسان تهران

سلام علیکم

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۲۹۵۶/۳۰ مورخ ۹۴/۱/۲۵ در خصوص اعطای تسهیلات بانکی به شرکت تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون با عنایت به توافقنامه تنظیمی به شماره ۹۴/۷۲۰۴/ص مورخ ۹۴/۴/۷ بدینوسیله طبق ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۸۲/۶/۲۴ ترهین قطعه ۳ داخلی مطابق با ۷ ثبتي به مساحت ۱۸۵۴۲/۸۹ مترمربع از فاز ۴ محله ۱ تحت پلاک شماره ۱۴۲۵۱ فرعی از ۳۱۴ اصلی مفروز مجزا شده از پلاک ۱۱۵۹۷ فرعی از ۳۱۴ اصلی موضوع قرارداد واگذاری به شماره ۵۵۷۶/۹۰/ص مورخ ۹۰/۵/۸ و الحاقیه شماره ۹۴/۵۶۱۳/ص مورخ ۹۴/۳/۲۰ از صورت مجلس تفکیکی ۶۵۸۳ مورخ ۹۱/۳/۷ ضمن موافقت با مفاد نامه ارسالی، تجویز میگردد. مقتضی است یک نسخه از قرارداد تنظیمی جهت ضبط در سوابق متقاضی به این شرکت ارسال نمایند. / ۱۳۹۴/۴/۱۸/ب

محمد علی حاجی زاده

معاونت اداری، مالی و بودجه





## ۷- گزارش تصویری

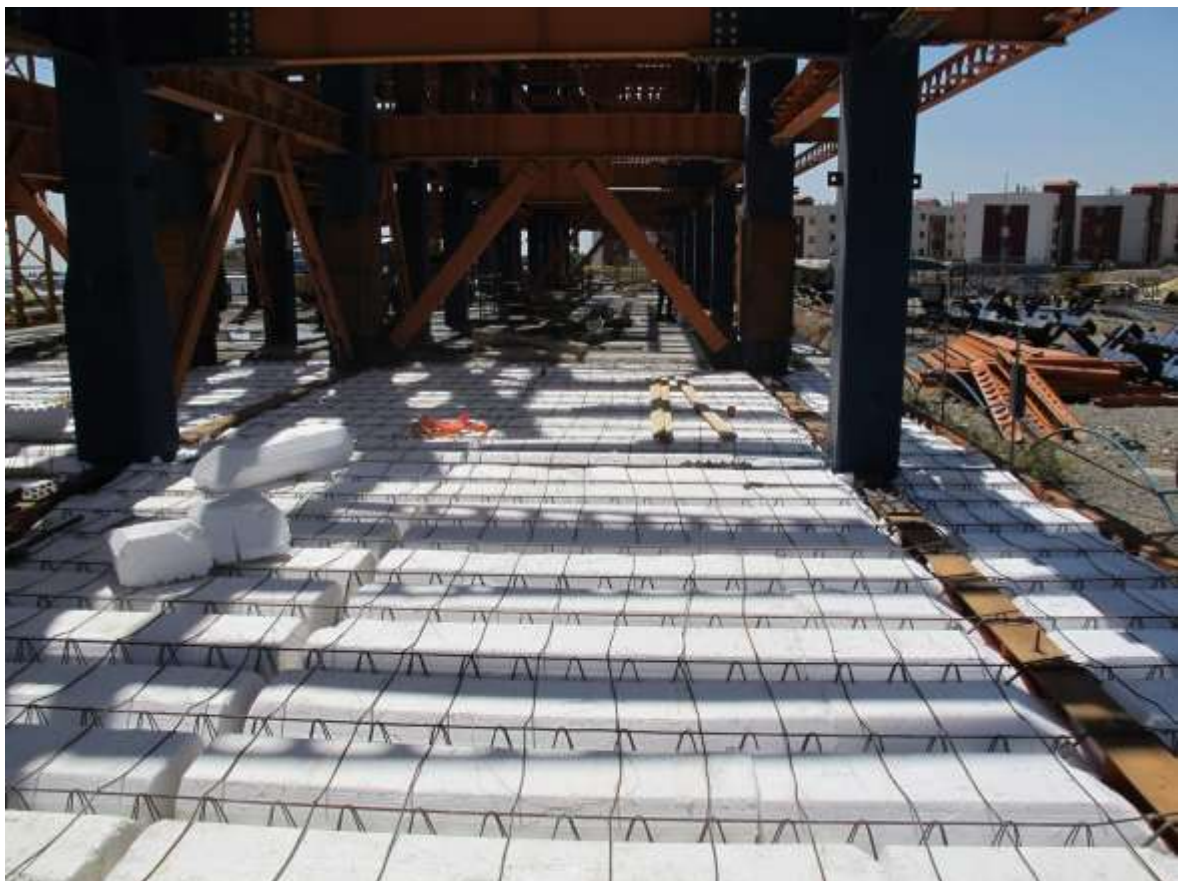
## نمای کلی اسکلت بلوک A



## نمای کلی اسکلت بلوک A



## اجرای سقف سوم



## اجرای سقف سوم



## اجرای سقف سوم



## نصب ستون ها و تیرهای پارت ۳



## نصب ستون ها و تیرهای پارت ۳





## نصب عرشه فولادی



## عایق کاری دیوارهای جانبی



## دپوی قطعات ساخته شده اسکلت بلوک A (کارخانه سازنده)



## دپوی قطعات ساخته شده اسکلت بلوک A (کارخانه سازنده)

