

بسمه تعالی

پروژه ۳۳۶ واحدی شهر جدید هشتگرد گزارش وضعیت تا تاریخ ۹۴/۷/۳۰



مهرماه ۹۴

فهرست

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

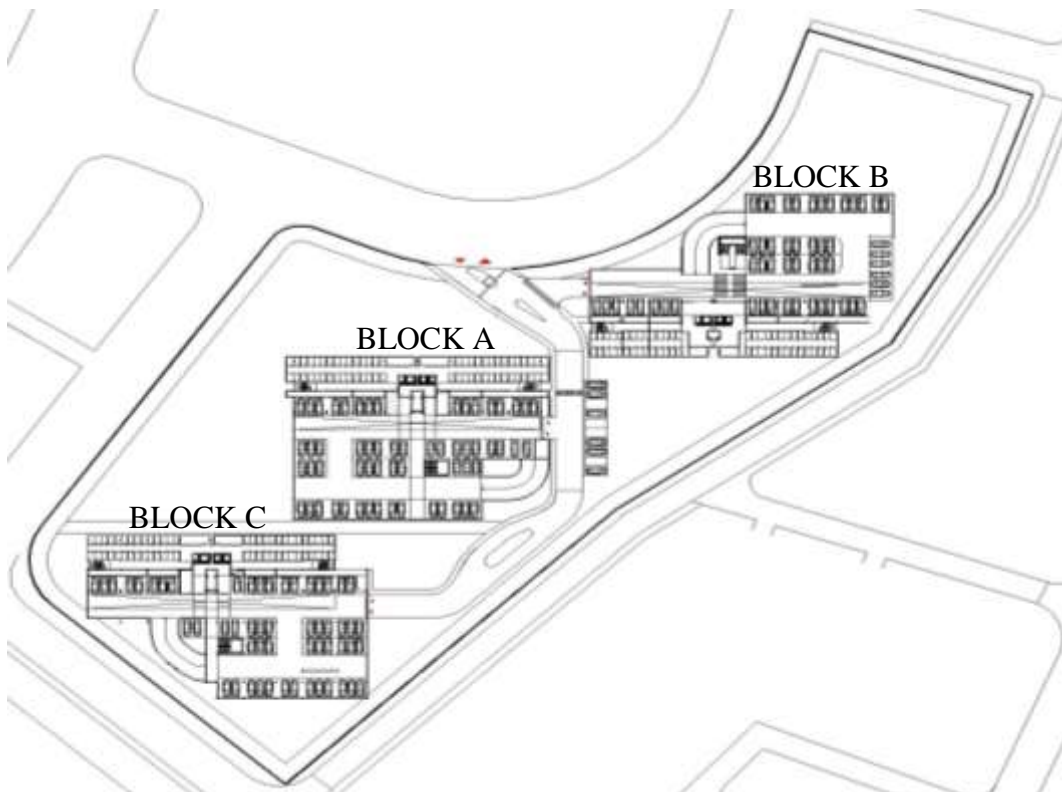
۱- شناسنامه پروژه:

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

بلوک A

- در حال نصب آخرین سقف (سقف شانزدهم) بلوک A
- نصب تیرهای فرعی پارکینگ بلوک A
- شروع عملیات سفت کاری بلوک A

بلوک B

- برش کلیه آهن آلات پارت اول و دوم بلوک B
- مونتاژ اولیه تعدادی از ستون های پارت اول 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	۵۷۰
	بادبندها	۷۸	۷۸	۷۸
پارت ۴	ستون ها	۴۲	۴۲	۴۲
	تیرها	۵۷۶	۵۷۶	۵۷۶
	بادبندها	۷۸	۷۸	۷۸
پارت ۵	ستون ها	۴۲	۴۲	۴۲
	تیرها	۸۰۱	۸۰۱	۷۸۰
	بادبندها	۱۰۴	۱۰۴	—
پارکینگ	ستون ها	۴۴	۴۴	۴۴
	تیرها	۱۷۳	۱۷۳	۱۳۸

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		
تکمیل بتن ریزی	سقف چهارم	پارت ۲	
تکمیل بتن ریزی	سقف پنجم		
تکمیل بتن ریزی	سقف ششم		
تکمیل بتن ریزی	سقف هفتم	پارت ۳	
تکمیل بتن ریزی	سقف هشتم		
تکمیل بتن ریزی	سقف نهم		
تکمیل بتن ریزی	سقف دهم	پارت ۴	
تکمیل بتن ریزی	سقف یازدهم		
تکمیل بتن ریزی	سقف دوازدهم		
در حال بتن ریزی	سقف سیزدهم	پارت ۵	
تکمیل عملیات آرماتوربندی و آماده بتن ریزی	سقف چهاردهم		
مراحل نهایی عرشه فولادی (نصب گل میخ)	سقف پانزدهم		
تکمیل عملیات نصب تیرهای فرعی	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 مهر ماه ۹۴) حدوداً ۲۵۴ میلیارد توسط اعضا پرداخت می گردیده است که تا این مقطع حدوداً مبلغ ۱۸۰.۵ میلیارد ریال وصول گردیده به عبارت دیگر حدود ۷۱٪ 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 ۶۴٪ تحقق یافته است. در مهر ماه نسبت به ارسال نامه رسمی از سوی شرکت به اعضا متقاضی واحدهای تیپ ۱۰۰ متری اقدام گردید و در آبان ماه نیز نسبت به ارسال آن برای اعضا متقاضی واحدهای تیپ ۸۰ متری که پرداختهای خود را کامل ننموده اند اقدام می نمایم.
- امیدواریم همزمان با افزایش سرعت در روند اجرایی پروژه اعضای که بخشی از اقساط خود را نپرداخته اند نیز نسبت به پرداخت معوقات خود اقدام نمایند تا خواسته های اجرایی پروژه نیز به انجام برسد.
- **تحلیل مالی :**
- خریداری زمین به نرخ تعاونی و تأمین تقریباً نیمی از هزینه های ساخت در قالب دریافت وام بانکی و نیز واگذاری واحدها به قیمت تمام شده به اعضا محترم شرکت تعاونی مسکن جاذبه های بسیار خوبی را در شرایط فعلی به وجود آورده است. دلیل آن نیز مقایسه قیمت واقعی زمین در قیاس با قیمت خرید آن و امکان اخذ تسهیلات بانکی بمنظور ساخت برای اعضا شرکت تعاونی با سود بازپرداخت نازلتر و بصورت بلند مدت می باشد.

شرح	مبلغ قرارداد تاکنون	مبلغ پرداختی	درصد تحقق
زمین و ساخت	۲۵۴ میلیارد ریال	۱۸۰.۵ میلیارد ریال	۷۱٪
ساخت	۲۰۱.۶ میلیارد ریال	۱۲۸.۴ میلیارد ریال	۶۴٪

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 نیاز 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.
- 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
٪۱۰۰	٪۱۰۰	ساخت اسکلت بلوک A
٪۹۹	٪۱۰۰	نصب اسکلت بلوک A
٪۹۰	٪۹۵	اجرای سقف بلوک A
٪۱۰۰	٪۱۰۰	اجرای فونداسیون پارکینگ بلوک A
٪۱۰۰	٪۱۰۰	ساخت اسکلت پارکینگ بلوک A
٪۹۵	٪۱۰۰	نصب اسکلت پارکینگ بلوک A
٪۰	٪۰	اجرای سقف پارکینگ بلوک A
٪۵	٪۱۰	شروع عملیات اجرایی دیوارهای پیرامون و داخلی ساختمان اصلی بلوک A
٪۱۰۰	٪۱۰۰	اجرای فونداسیون بلوک B
٪۵	٪۲۰	ساخت اسکلت بلوک B
٪۰	٪۰	نصب اسکلت بلوک B
٪۰	٪۰	اجرای سقف بلوک B

۵- اقدامات در دست انجام

بانک مسکن

- در نیمه اول مهر ماه تیم ارزیابی بانک مسکن جهت تهیه گزارش کارشناسی از وضعیت پروژه برای کمیسیون بانک مسکن از پروژه بازدید بعمل آورده و گزارش بسیار مثبت خود را به بانک ارائه نمودند.
- اما از مهمترین شروط شروع پرداخت وام بانکی رسیدن پروژه به پیشرفتی معادل ۳۵٪ می باشد که این مهم فقط و فقط با همیاری آن گروه از اعضائیکه هنوز معوقات خود را نپرداخته اند میسر خواهد شد.

۶- گزارش تصویری

نمای کلی اسکلت بلوک A



نصب ستون ها و تیرهای پارکینگ بلوک A



اجرای عملیات سفت کاری با استفاده از بلوک های سیلکس



تکمیل عملیات اجرایی سقف چهاردهم

