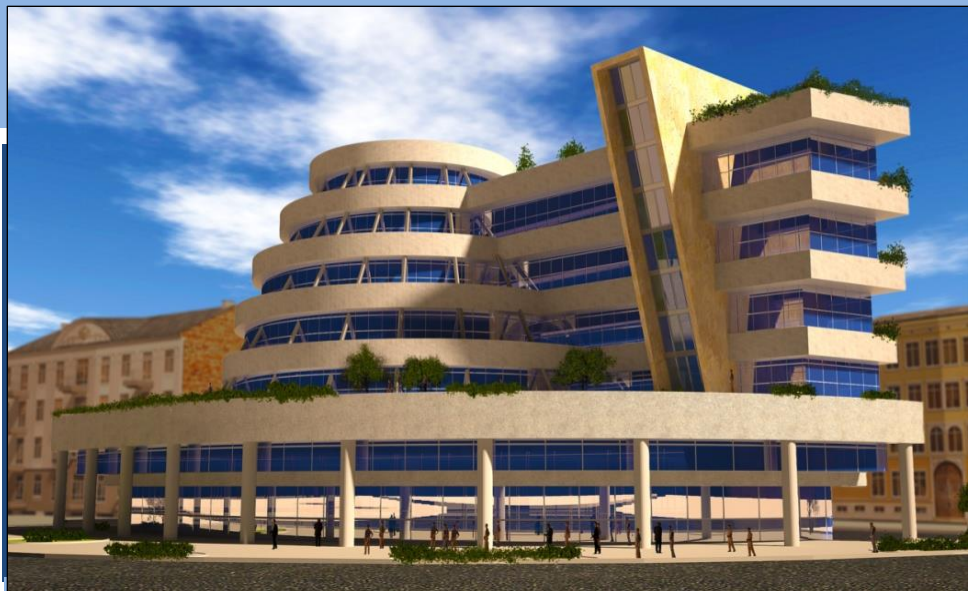




سازمان سرمایه‌گذاری و مدیریت پروژه‌های مشارکتی شهرداری
ایران

مجتمع تجاری - فرهنگی - تفریحی (میدان شهید فهمیده)



معرفی طرح:

موقعیت مجتمع پیشنهادی در ضلع شرقی میدان شهید حسین فهمیده و در قطعه زمینی به وسعت ۴۷۱۷ مترمربع واقع شده است. در طبقات زیرزمین مجتمع، پارکینگ در نظر گرفته شده است. عملکردهای قابل استقرار در طبقه همکف، اول، دوم، سوم مجتمع شامل مراکز تجاری است و در طبقات بالاتر، خدمات فرهنگی و تفریحی پیشنهاد گردیده است.

موقعیت و دسترسی:

این مجتمع در مجاور میدان شهید حسین فهمیده قرار گرفته است. در شمال این مجتمع گذر ۳۵ متری ارتش و در غرب این پروژه ۴۵ متری احمدی نو قرار دارد. دسترسی اصلی به این مجتمع از طریق شریانهای فوق الذکر امکان پذیر است

موقعیت مجتمع در طرح های بالادست:

با توجه به الگوی توسعه منطقه ۵ و شهر شیراز در طرح ساختاری راهبردی، خیابان ۳۵ متری ارتش، به عنوان یکی از شریانهای فرعی درجه ۲، همچنین احمدی جنوبی نیز به عنوان شریانی درجه ۲ اصلی قرار دارند. شریان احمدی نو به عنوان محور فرهنگی - گردشگری - تفریحی شهری در نظر گرفته شده است.


عکس هوایی پروژه



موقعیت ملک پروژه میدان شهید فهمیده در منطقه ۵



647924
3275013
647924



شهرداری منطقه ۵


مشارکت در سرمایه گذاری شهرداری ها
شهرداری منطقه ۵


راهنما

حوزه مرکزی شهر	
حوزه جنوب-غرب	
سبز شهری	
پهنه های ویژه حفاظت	
محور کانون فرهنگی تاریخی مرکز شهر	
هسته شهری و فراشهری جنوب	
کانون های خدمات منطقه ای	
محور های خدمات شهری	
محور های گردشگری	
شریانی درجه ۱۲ اصلی	
شریانی درجه ۲ فرعی	

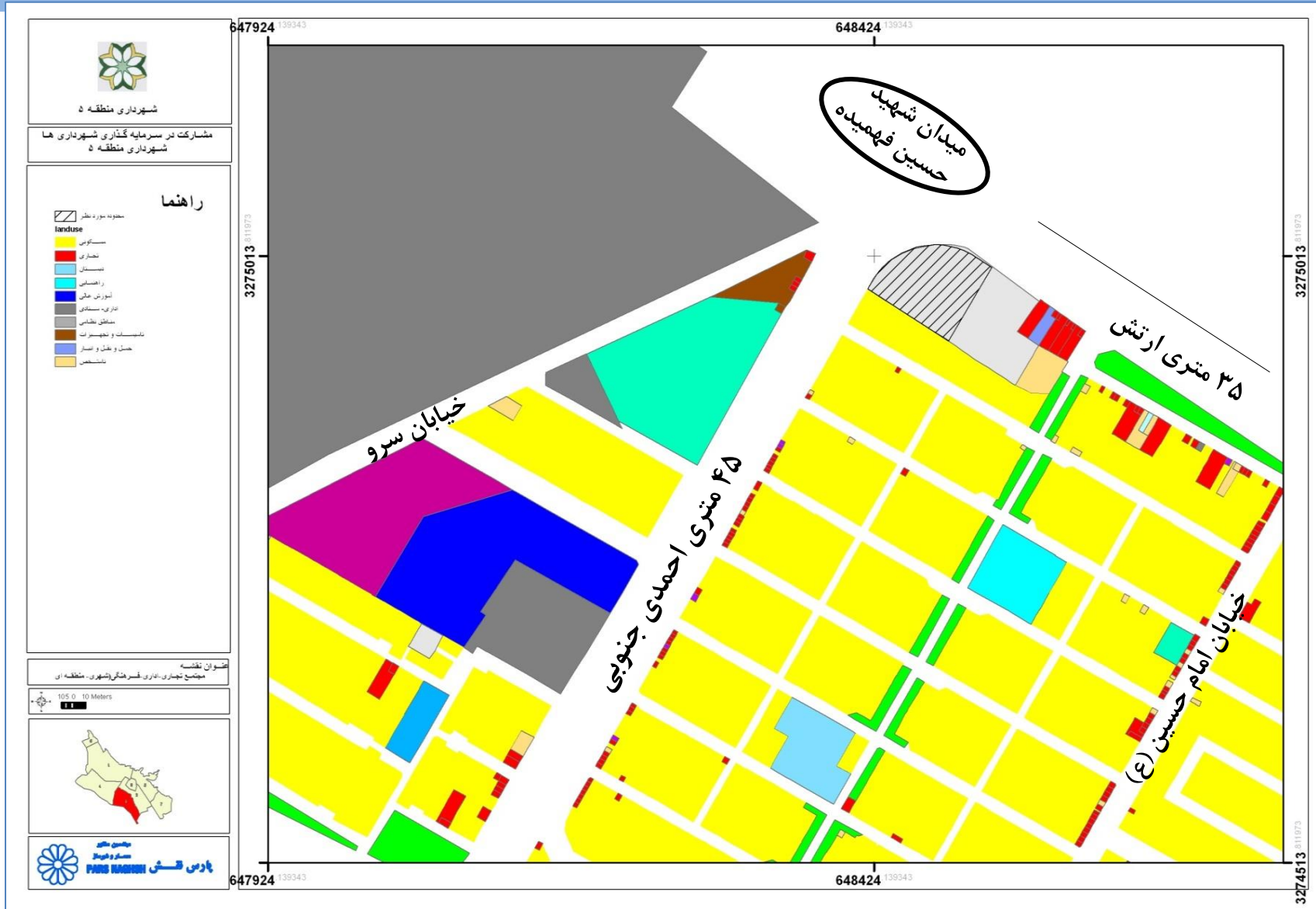
عنوان نقشه
مجموع تجاری-اداری-فرهنگی-شهری- منطقه ای

105.0 10 Meters





پارس هوش
مهندسی معماری و شهرسازی
PARS HUSH



شهرداری منطقه ۵

مشارکت در سرمایه گذاری شهرداری ها
شهرداری منطقه ۵

راهنما

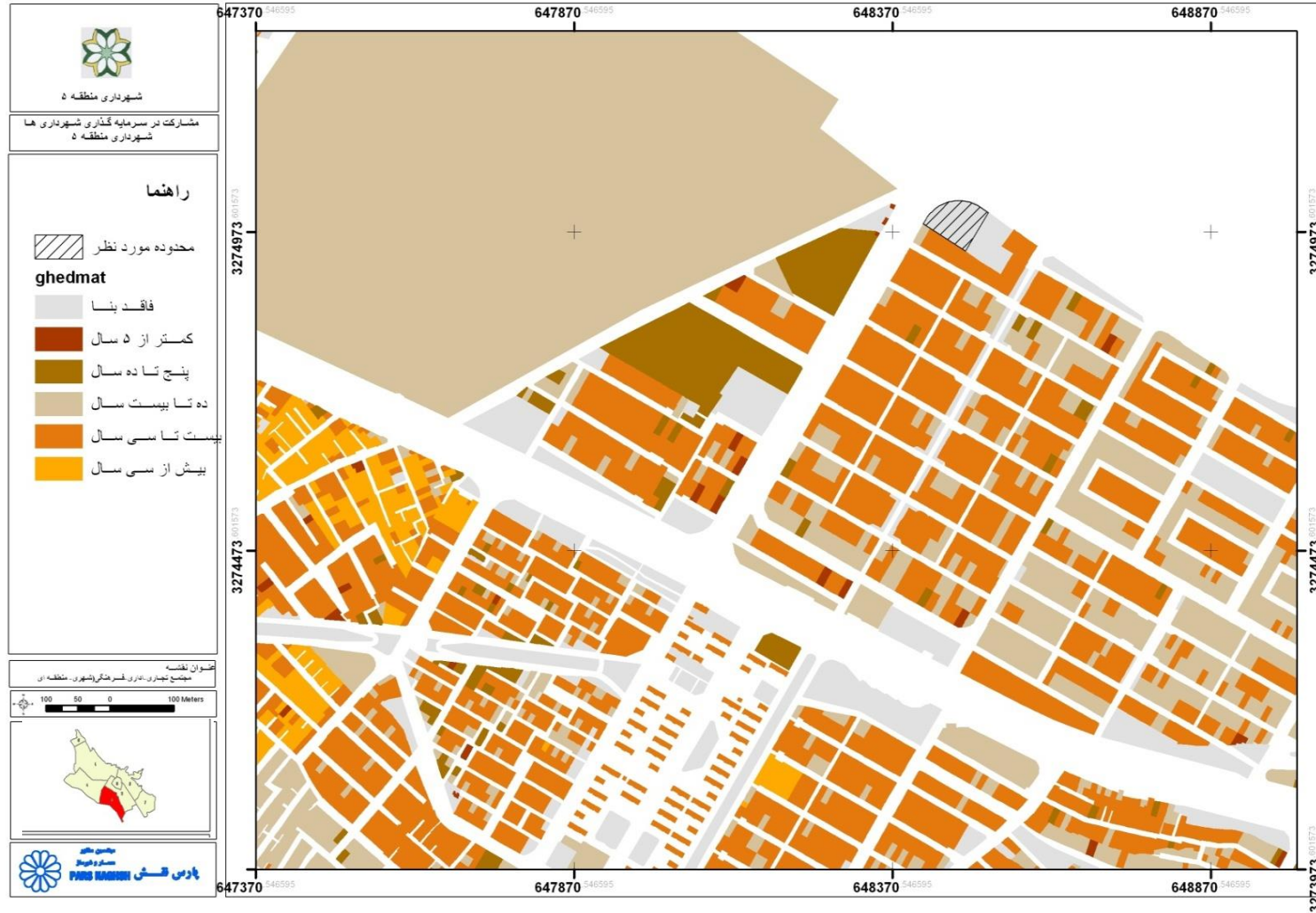
- محدوده مورد نظر
- landuse
- مسکونی
- تجاری
- صنعتی
- راهبرتی
- آموزش عالی
- توریست
- مناطق نظامی
- تفریح و تفریح
- حس و عمل و تفریح
- تفریح

قنوان نقشه
مجتمع تجاری-تفریحی-فرهنگی شهرو - منطقه ای

105.0 80 Meters

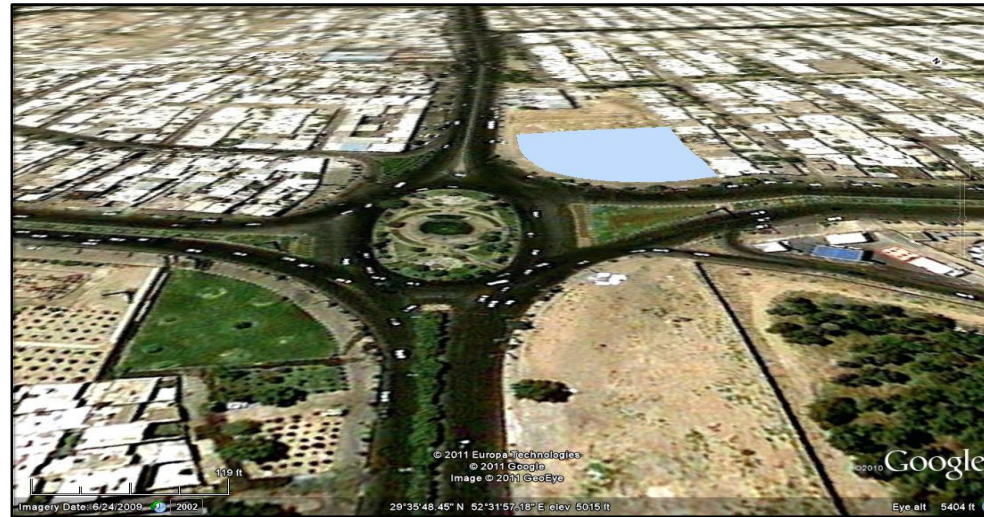


نقشه قدمت بناهای موجود در منطقه



عکس هوایی از زوایای مختلف واقع شده در راستای محور اصلی

امکان سنجی پروژه میدان شهید فهمیده مجتمع تجاری - فرهنگی - تفریحی



مشخصات املاک و اراضی پروژه:

ابعاد زمین



ردیف	مشخصات	شرح
۱	مساحت ناخالص پروژه	۴۷۱۷
۲	مقدار در مسیر	-
۳	مساحت خالص پروژه	۴۷۱۷
۴	کاربری فعلی	بایر
۵	کاربری پیشنهادی	تجاری - فرهنگی - تفریحی
۶	نوع مالکیت	شهرداری (مشاع)
۷	نقش عملکردی	منطقه ای - شهری

وضعیت شبکه معابر و دسترسی:

پروژه مورد نظر در بر ۳۵ متری خیابان ارتش با نقش شریانی درجه ۲ فرعی با سطح سرویس D قرار گرفته است. همچنین ۴۵ متری احمدی جنوبی نیز با شریانی درجه ۲ اصلی و با سطح سرویس D در ضلع جنوبی پروژه مورد نظر قرار دارد. همچنین محل مورد نظر در ضلع جنوبی میدان شهید فهمیده قرار دارد.

نحوه ارتباط ملک با شریان های اصلی شهر در وضع موجود:

پلاک مورد نظر از سمت شمال شرق با گذر ۳۵ متری ارتش با عملکرد شریانی درجه ۲ فرعی و از سمت غرب با ۴۵ متری احمدی جنوبی با عملکرد شریانی درجه ۲ اصلی مرتبط می باشد. ارتباط ملک مورد نظر با شریان درجه یک اصلی بلوار رحمت (شرقی) از طریق ۴۵ متری احمدی جنوبی میسر می باشد.

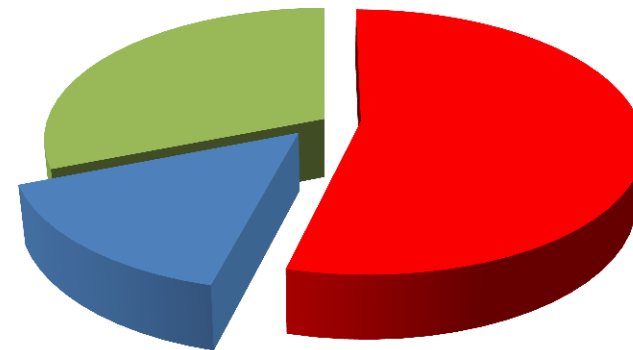
ویژگی های شبکه دسترسی وضع موجود:

عرض معبر اصلی	تعداد دسترسی پلاک به معابر همجوار	سطح سرویس معبر	فاصله از نزدیکترین قطار شهری
۳۵	۳	D	-

مشخصات فیزیکی پروژه

ردیف	طبقات	کاربری - فعالیت							
		پارکینگ	تجاری	واحد	فرهنگی	واحد	تفریحی	مساحت	فضای سبز
۱	زیرزمین ۲-	۳۷۶۰	-	-	-	-	-	-	-
۲	زیرزمین ۱-	۳۷۶۰	-	-	-	-	-	-	-
۳	همکف	-	۲۳۵۰	۷۵	-	-	-	-	-
۴	اول	-	۲۹۰۰	۹۲	-	-	-	-	-
۵	دوم	-	۳۵۰	۱۱	-	-	۱۱۵۲	۱۱۱۰	۱۴۴۰
۶	سوم	-	۳۹۰	۱۲	-	-	۹۶۸	-	۱۲۱۰
۷	چهارم	-	-	-	۹۹۴	۷۹۵	۳۷۶	-	۴۷۰
۸	پنجم	-	-	-	۷۴۶	۵۹۶	۴۱۶	-	۵۲۰
۹	ششم	-	۴۲۱	۱	-	-	-	-	-
۱۰	جمع کل	۷۵۲۰	۶۴۱۱	-	۱۷۴۰	-	۳۶۴۰	۱۱۱۰	-

ردیف	موضوع	کاربری	مساحت کل (مترمربع)	درصد
۱	سطح زیربنا	تجاری	۶۴۱۱	٪۵۴
		فرهنگی	۱۷۴۰	٪۱۵
		تفریحی	۳۶۴۰	٪۳۱
		جمع مساحت زیربنا	۱۱۷۹۱	٪۱۰۰
۲	پارکینگ	تجاری	۴۳۶۱	٪۵۸
		فرهنگی	۲۱۰۵	٪۲۸
		تفریحی -	۱۰۵۴	٪۱۴
		جمع مساحت پارکینگ	۷۵۲۰	٪۱۰۰
۳	مساحت فضای باز خصوصی		۱۱۱۰	
۴	مساحت فضای عمومی		۲۳۵۰	



تفریحی ٪۳۱ فرهنگی ٪۱۵ تجاری ٪۵۴

اهداف و ضرورت‌ها:

- ایجاد المان‌های ورودی برای منطقه و بهبود کیفیت بصری و دیدگاه‌های اجتماعی به منطقه (۵)؛
- جلوگیری از پراکندگی و خرد مقیاس شدن سطوح خدماتی در پهنه منطقه (۵) و بارگذاری سایر اراضی منطقه به سایر کاربری‌های مورد نیاز و پیش بینی شده در طرح بازنگری؛
- تجمع خدمات و تعریف فضاهای کارکردی منجر به جلوگیری از تعداد کثیری از سفرهای درون شهری می‌گردد؛

پتانسیل‌های جذب سرمایه گذاری:

- واقع بودن مکان پروژه در تلاقی شریانی ۳۵ متری ((ارتش)) و شریانی ۵۰ متری ((احمدی جنوبی))؛
- امکان تبدیل مجموعه به یکی از نشانه‌های ورودی منطقه و ارتقاء ارزش پروژه از بعد بصری و دیدگاه اجتماعی شهروندان نسبت به این منطقه؛
- با توجه به دسترسی‌های مناسب مرکز خدماتی منطقه ای دارای عملکرد شهری نیز خواهد بود.
- عدم وجود مجتمع‌های خدماتی مشابه در سطح منطقه و مناطق همجوار؛
- توجه به مالکیت سایت پروژه که تحت مالکیت شهرداری می‌باشد؛

زمینه‌ها و زیر ساخت‌های مورد نیاز:

- دسترسی مطلوب محدوده این طرح در تلاقی دو گذر شریانی ۳۵ متری ((ارتش)) و شریانی ۵۰ متری ((احمدی جنوبی)) از اهم ساختارهای موجود برای رونق سایت طرح خواهند بود؛
- استقرار محدوده طرح در ورودی جانب شمال منطقه؛
- بستر بایر سایت آماده جذب هر گونه کاربری و خدمات شهری می‌باشد؛

برنامه زمان بندی کلی اجرای پروژه

ID	ID	WBS	نام فعالیت	مدت زمان انجام	Year 1		Year 2				Year 3				Year 4				Year 5	
					4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	
0	0	0	1095 days	پروژه تجاری - فرهنگی - تفریحی شهید فهمیده																
1	1	1	0 days	شروع																
2	2	2	180 days	اخذ مجوز ها																
3	3	2.1	150 days	طراحی، تهیه نقشه ها																
4	4	2.2	80 days	صدور پروانه و کسب مجوز های مربوطه																
5	5	3	35 days	تجهیز کارگاه																
6	6	3.1	35 days	تجهیز کارگاه																
7	7	4	260 days	فونداسیون و اسکلت																
8	8	4.1	50 days	انجام عملیات خاکی، تخریب و پی کتی																
9	9	4.2	70 days	اجرای فونداسیون (شامل سنگ چینی، قالب بندی، آرماتوربندی، و بتن ریزی،																
10	10	4.3	180 days	(اجرای اسکلت و سقف (بتنی و فلزی																
11	11	5	330 days	سفت کاری																
12	12	5.1	160 days	دیوار چینی و پارتیشن بندی داخل و خارج ساختمان																
13	13	5.2	100 days	اجرای سقف کاذب، نصب چارچوپ درها و پنجره ها																
14	14	6	275 days	تاسیسات مکانیکی و برقی																
15	15	6.1	85 days	انجام لوله کشی برق																
16	16	6.2	110 days	سیم کشی کامل تأسیسات برقی به همراه نصب کامل ملحقات مربوطه																
17	17	6.3	75 days	انجام لوله کشی فاضلاب به طور کامل																
18	18	6.4	70 days	انجام لوله کشی آب به طور کامل به همراه عایق بندی و پوشش مناسب																
19	19	7	380 days	نازک کاری																
20	20	7.1	180 days	اجرای اندود و سفید کاری سقف و بدنه																
21	21	7.2	85 days	اجرای عایق رطوبتی در سرویسها، آبریزگاهها، حمام و بام به انضمام شیب بندی مربوطه																

Task		External Milestone		Manual Summary Rollup	
Split		Inactive Task		Manual Summary	
Milestone		Inactive Milestone		Start-only	
Summary		Inactive Summary		Finish-only	
Project Summary		Manual Task		Deadline	
External Tasks		Duration-only		Progress	

Project: فرهنگی - تفریحی شهید فهمیده
Date: Wed 12/7/11

برنامه زمان بندی کلی اجرای پروژه

ID	ID	WBS	نام فعالیت	مدت زمان انجام	Year 1				Year 2				Year 3				Year 4				Year		
					4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
22	22	7.3	اجرای کاشیکاری و سرامیک کاری در سرویسها، آشپزخانه ها	150 days																			
23	23	7.4	اجرای کامل کفسازی و نصب سنگ پله	110 days																			
24	24	7.5	نصب کامل وسایل بهداشتی، شیرآلات و نصب سینک و کابینت آشپزخانه	80 days																			
25	25	7.6	اجرای کامل کارهای چوبی	80 days																			
26	26	8	زیباسازی	285 days																			
27	27	8.1	رنگ آمیزی و نقاشی شامل رنگ آمیزی کامل ساختمان	130 days																			
28	28	8.2	اجرای کامل نماسازی	180 days																			
29	29	8.3	محوطه سازی	140 days																			
30	30	9	برچیدن کارگاه و کارهای متفرقه تا مرحله تحویل و بهره برداری	30 days																			
31	31	9.1	برچیدن کارگاه و کارهای متفرقه تا مرحله تحویل و بهره برداری	30 days																			
32	32	10	پایان	0 days																			

Project: فرهنگی - تفریحی شهید فهمیده
Date: Wed 12/7/11

Task		External Milestone		Manual Summary Rollup	
Split		Inactive Task		Manual Summary	
Milestone		Inactive Milestone		Start-only	
Summary		Inactive Summary		Finish-only	
Project Summary		Manual Task		Deadline	
External Tasks		Duration-only		Progress	



- با توجه به ابعاد و شکل زمین و محل قرار گیری آن، که در جداره یکی از میادین اصلی و ورودی منطقه ۵ شهرداری شیراز می باشد، حجم طراحی شده علاوه بر پاسخگویی به عملکرد کاربری پیش بینی شده بایستی متناسب با ابعاد میدان و به عنوان یک بنای شاخص و نشانه شهری عمل نماید. بنای فوق می تواند به عنوان اولین قدم در جهت ایجاد هویت در جداره میدان و به عنوان الگویی جهت استقرار بناهای مشابه در سه طرف دیگر میدان عمل نماید.



اطلاعات
اقتصادی پروژه

اطلاعات اقتصادی پروژه

پیش فرضهای مهم طرح

عنوان	مقدار	واحد
نرخ تنزیل	۲۳٪	درصد
دوره ساخت	۳	سال
دوره فروش	۲	سال

سال:	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم
دوره ساخت:	۳۰٪	۳۰٪	۴۰٪	
دوره فروش:		۵۰٪	۵۰٪	
دوره پرداخت عوارض:	۵۰٪	۵۰٪		

اطلاعات اقتصادی پروژه

برآورد هزینه ساخت (ارقام به میلیون ریال)

ردیف	شرح	مساحت (متر مربع)	هزینه ساخت هر متر مربع	کل هزینه	سهم (درصد)
۱	فرهنگی	۱۷۴۰	۱۲	۲۰۸۸۰	٪۱۰/۳۰
۲	پارکینگ	۷۵۲۰	۸	۶۰۱۶۰	٪۲۹/۶۷
۳	تجاری هم کف	۲۳۵۰	۱۲	۲۸۲۰۰	٪۱۳/۹۱
۴	تفریحی	۳۶۴۰	۱۲	۴۳۶۸۰	٪۲۱/۵۴
۵	تجاری اول	۲۹۰۰	۱۲	۳۴۸۰۰	٪۱۷/۱۶
۶	تجاری دوم و سوم	۷۴۰	۱۲	۸۸۸۰	٪۴/۳۸
۷	تجاری ششم	۴۲۱	۱۲	۵,۰۵۲	٪۲/۴۹
۸	بام سبز	۱۱۱۰	۱	۱,۱۱۰	٪۰/۵۵
	جمع هزینه ساخت	۲۰۴۲۱		۲۰۲,۷۶۲	٪۱۰۰

* اعداد اعشار گرد شده اند.



جریان‌های نقدی

برآورد مجموع هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه
(ارقام به میلیون ریال)

ردیف	شرح	مساحت (متر مربع)	هزینه فروش هر متر مربع	کل هزینه	سهم (درصد)
۱	بهای زمین و هزینه آزادسازی	۴۷۱۷	۲۴	۱۱۳۲۰۸	٪۲۲/۸۹
۲	هزینه پروانه			۱۶۸۳۸۸	٪۳۴/۰۵
۳	هزینه ساخت			۲۰۲۷۶۲	٪۴۱
۴	سایر هزینه‌ها			۱۰۱۳۸	٪۲/۰۵
	ارزش کل سرمایه‌گذاری	--	--	۴۹۴۴۹۶	٪۱۰۰

* اعداد اعشار گرد شده‌اند.

جریانات نقدی ورودی پروژه

برآورد درآمد حاصل از فروش (ارقام به میلیون ریال)

ردیف	شرح درآمد	مساحت زیربنا (متر مربع)	درصد قابل فروش	بهای فروش هر متر مربع	مبلغ	سهم (درصد)
۱	فرهنگی	۱۷۴۰	٪۸۰	۳۰	۴۱۷۶۰	٪۶/۶۶
۲	پارکینگ	۷۵۲۰	٪۴۳	۲۲	۷۱۱۳۹	٪۱۱/۳۵
۳	تجاری هم کف	۲۳۵۰	٪۷۰	۱۱۰	۱۸۰۹۵۰	٪۲۸/۸۷
۴	تفریحی	۳۶۴۰	٪۷۵	۳۵	۹۵۵۵۰	٪۱۵/۲۴
۵	تجاری اول	۲۹۰۰	٪۷۰	۹۰	۱۸۲۷۰۰	٪۲۹/۱۵
۶	تجاری دوم و سوم	۷۴۰	٪۷۰	۸۰	۴۱۴۴۰	٪۶/۶۱
۷	تجاری ششم	۴۲۱	٪۷۰	۴۵	۱۳۲۶۲	٪۲/۱۱۶
۸	بام سبز	۱۱۱۰		۰	۰	٪۰
	جمع	۲۰۴۲۱			۶۲۶۸۰۱	٪۱۰۰

* اعداد اعشار گرد شده اند.



اطلاعات اقتصادی پروژه

شاخصهای اقتصادی پروژه	
۲۴۰۱۱	NPV
٪۳۰/۳۲	IRR
۱/۰۵	نسبت B/C

* اعداد اعشار گرد شده اند.

اطلاعات اقتصادی پروژه

سهام طرفین شریک سرمایه گذاری

درصد	مبلغ (میلیون ریال)	
56/95%	281596	سهام شهرداری
43/05%	212900	سهام شریک سرمایه گذار

ارزش کل پروژه ۴۹۴۴۹۶ میلیون ریال می باشد.

* اعداد اعشار گرد شده اند.