

# راهنما و قوانین

برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵

SHAFAGH 24 & 25



## به نام خدا

**گروه مهندسی شفق** ابتدا در شرق شهر تهران با احداث چندین پروژه مسکونی کار خود را آغاز نموده و سپس ادامه فعالیت خود را به شهر کرج منتقل نمود.

اوایل دهه ۸۰ را می توان نقطه عطف این گروه به مدیریت جناب آقای مهندس مهدی مختاری تحت حمایت پدر بزرگوارشان حاج احمد مختاری و همراهی برادرانشان محسن و (مرحوم) محمد، در شهرستان فردیس با اجرا و احداث پروژه های زنجیره ای به نام مجتمع ها و برج باغ های هوشمند شفق دانست. الطاف خداوند متعال، رضایت و اعتماد مشتریان و همچنین سابقه درخشان در انجام به تعهدات، باعث پیشرفت و تنوع مجموعه های احداثی این گروه مهندسی گردیده است بطوری که امروز شاهد اتمام خاص ترین و بی نظیرترین مجموعه با نام **برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵** در فردیس می باشیم.

مدیریت و پرسنل گروه مهندسی ساختمانی شفق ضمن تشکر از حسن اعتماد تمامی عزیزان، بهترین ها را برای شما آرزومند است.



## .. مقدمه ..

پروژه برج باغ هوشمند شفق ۲۴ و ۲۵ با اجرای سیستمهای نوین و به روز در زمینی به وسعت حدوداً ۵۶۰۰ متر مربع در شهرستان فردیس استان البرز، کانال غربی، خیابان سعدی، تقاطع خیابان رضوانیه قرار گرفته است.

این مجموعه دارای ۱۲۰ واحد مسکونی و شامل ۶ واحد تجاری با آرایش دو بلوک ۱۰ طبقه، ۶ واحدی و با متراژهای ۱۱۲، ۱۱۵، ۱۳۵، ۱۵۰، ۱۶۵، ۱۷۰، ۱۷۷، ۱۷۸ متر مربع و مشاعات در همکف و یک طبقه منفی است. تعداد ۱۶۸ پارکینگ مسقف و ۲۱ پارکینگ مهمان و ۱۳۲ واحد انباری جزئی از امکانات برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ می باشد که در مدت زمان ۲۶ ماه که به نوع خود نیز از لحاظ سرعت ساخت بی نظیر است احداث گردید.

این مجموعه علاوه بر بهره گیری از سیستمهای نوینی همچون جمع آوری آب باران، آبیاری هوشمند و فاضلاب خاکستری که باعث صرفه جویی در آب مصرفی به میزان بیش از ۵.۰۰۰.۰۰۰ لیتر درسال می گردد ( آب مورد نیاز جهت آبیاری فضای سبز، باغ عمودی، کارواش شستشوی محوطه و همچنین نیاز فلاش تانکها که ۳۰٪ درصد مصرف خانوارمی باشد را تأمین می نماید ) دارای مزیتهایی به شرح ذیل می باشد:

- بهره گیری از سازه پیچ و مهره ای ترکیبی CFT فلز و بتن با سقف عرشه فولادی
- ساخت دیوارهای داخلی و پیرامونی پیش ساخته فوق سبک دارای بالاترین راندمان در صرفه جویی انرژی
- مجهز به نیروگاه آبگرمکن خورشیدی به مساحت ۵۰۰ متر مربع
- بهره گیری از پیشرفته ترین سیستم تهویه مطبوع (چیلر مرکزی) با قابلیت تفکیک فضاها، کاهش محسوس سطح انرژی و صدا، داشتن دماهای مختلف در فضاهای متفاوت، با قابلیت نمایش دما در هر قسمت
- بهره گیری از سیستم بویلرهای چگالشی با راندمان ۹۸٪ که باعث کاهش مصرف سوخت و منجر به کاهش قابل توجه دی اکسید کربن در محیط زیست مطابق کشورهای توسعه یافته می باشد.
- احداث لابی مبله در فضای عمومی طبقات مجموعاً به میزان ۱.۵۰۰ متر مربع
- بیش از ۳.۰۰۰ متر مربع فضای سبز با محوطه سازی مدرن و حرفه ای به همراه آلاچیق و آبنمای موزیکال



## .. امکانات کلی ..

- ◀ سالن اجتماعات مبله و مجهز با گنجایش ۷۰ نفر
- ◀ سالن سینمای مجهز و مبله
- ◀ سالن ورزش و بدنسازی
- ◀ سالن بلیارد و فوتبال دستی
- ◀ آرایشگاه بانوان
- ◀ کافه کتاب به همراه فضای روباز اختصاصی
- ◀ سالن بازی و مهدکودک
- ◀ استخر ، سونا و جکوزی و استخر کودک
- ◀ سفره خانه سنتی
- ◀ مطب پزشکی
- ◀ کارواش اختصاصی
- ◀ زمین چمن فوتبال
- ◀ پیست اسکیت و دوچرخه سواری
- ◀ مسیر سلامت با تجهیزات بدنسازی پارکی
- ◀ پارک اختصاصی کودک
- ◀ طراحی داخلی به روز و منحصر بفرد
- ◀ دارای لابی مجزا برای هر برج
- ◀ لابی طبقات ۷۵ متری برای هر طبقه به صورت مبله شده
- ◀ ۴ آسانسور نفربر شیشه ای و ۲ آسانسور حمل بار گیرلس
- ◀ نگهبانی ۲۴ ساعته و واحد سرایداری
- ◀ مجهز به دوربین مداربسته در تمام نقاط و مشاعات
- ◀ دارای ژنراتور برق اضطراری
- ◀ پارکینگ میهمان
- ◀ دارای بانک مصالح مورد نیاز ساختمان
- ◀ آنتن و ماهواره مرکزی
- ◀ انباری های طبقه بندی شده و دیوار های کاشی شده
- ◀ تاب ، میز و صندلی های مبله ، فلزی و بتنی در مشاعات

## .. امکانات داخلی واحد ها ..

- ◀ کابینت ممبران کلاسیک کاخ خورشید با رویه کورین
- ◀ شیرآلات بهداشتی و آشپزخانه به صورت کامل
- ◀ سرویس های بهداشتی ایرانی و فرنگی مجهز به روشویی کابینتی
- ◀ دارای هود مخفی و سینک ظرفشویی
- ◀ دارای قفل هوشمند با سیستم تشخیص اثر انگشت
- ◀ آیفون هوشمند تصویری
- ◀ درب ضدسرقت و درب های داخلی کلاسیک با روکوب
- ◀ پنجره های UPVC با شیشه ۳ جداره ۶\*۴\*۴ میل
- ◀ نقاشی و کاغذ دیواری به همراه تایل سقفی طرح دار
- ◀ کمد های دیواری ممبران
- ◀ تهویه مطبوع با قابلیت تنظیم مجزای دما برای هر اتاق

در این مجموعه اولویت طرح و اجرا بر مبنای نگاهی به آینده و بهینه سازی مصرف سوخت و جلوگیری از اتلاف انرژی می باشد. استفاده از نمای عایق پلیمری(حرارتی و صوتی) و دو پوسته کردن سقف کاذب و دیوار های 3D پنل و سه جداره، استفاده از فوم بتن در کف طبقات و بهره گیری از پنجره های سه جداره استاندارد UPVC با شیشه های ۶\*۴\*۴ میل گواه این مهم می باشد.

این دفترچه در جهت آشنایی بیشتر ساکنین با سیستم ها و امکانات پروژه می باشد تا در مواقع مورد نیاز بتوانند از اطلاعات این دفترچه بهره گیری کنند.

امید است تلاش بی وقفه پرسنل گروه مهندسی ساختمانی شفق ، موجبات رضایت خریداران محترم را فراهم نماید.

گروه مهندسی ساختمانی شفق

مهندس مهدی مختاری



## •• سیستم سرمایش و گرمایش مرکزی (چیلر تراکمی) ••

سیستم های تهویه مطبوع یکی از مهم ترین تجهیزات ساختمان ها می باشند . تمامی ساختمان ها نیاز به سیستم تهویه مطبوع دارند ، فرض کنید در یک ساختمان تمامی مصالح ساختمانی به روز دنیا استفاده شده باشد و از نظر زیبایی نیز زیباترین ساختمان دنیا لقب بگیرد ، اما سیستم تهویه مطبوع مناسب طراحی و اجرا نشده باشد، آنگاه به دلیل نبود هوای مطبوع زندگی کردن در آن ساختمان امکان پذیر نمی باشد ، تصور کنید شما در زیبا ترین ساختمان دنیا باشید ولی در تابستان احساس گرما کنید، با این تفاسیر می توان نتیجه گرفت که طراحی ، انتخاب و نصب مناسب ترین سیستم تهویه مطبوع در ساختمان امری ضروری و حیاتی می باشد .

در این پروژه با استفاده از سیستم های نوین تهویه مطبوع که با حداقل مصرف انرژی امکان تولید برودت را به وجود می آورند ، نصب و مورد بهره برداری قرار گرفته شده است. راندمان بالای این چیلرها منجر به کاهش مصرف انرژی های فسیلی می شود. در این پروژه از چیلر تراکمی با راندمان بالا و فن کوپل جهت توزیع انرژی سرمایشی و گرمایشی به کارگرفته شده است . لازم به ذکر است که تجهیزات حذف آلاینده های صوتی، جهت کاهش صوت و ارتعاش بهره گرفته شده است. ظرفیت این چیلرها جهت رفاه بهره برداران ۱.۵ برابر ظرفیت مورد نیاز جهت پشتیبانی پیش بینی شده است.

### مزایای چیلر مرکزی:

- کاستن از میزان تولید گازهای گلخانه ای و آلاینده ها
- کاسته شدن صدا و ارتعاشات
- صرفه جویی در هزینه خدمات برق
- حذف مخاطرات زیست محیطی ناشی از مبردهای مضر
- صرفه جویی در مصرف انرژی الکتریکی



## .. سازه پیچ و مهره ای ترکیبی CFT ..

با استناد به آیین نامه مبحث دهم مقررات ملی ساختمان بندهای فصل 2-8-2-10 و مراجعه به آیین نامه روز دنیا (اروپا ، ژاپن ، آمریکا ، نیوزیلند )مزایای استفاده از سیستمهای ترکیبی بتن - فولاد در سازه ها به وضوح مشخص می گردد.

۱- صرفه جویی در مصرف فولاد به عنوان سرمایه ملی

۲- افزایش مقاومت سازه به دلیل عملکرد بهینه و مؤثر فولاد و بتن که باعث افزایش شکل پذیری سازه مطابق مندرجات آیین نامه ASCE07 می شود .

۳- افزایش مقاومت سازه در آتش سوزی ، مطابق آیین نامه تخصصی آتش - Aisc Desingn Guide fire resis- tance که اشاره به جذب حرارت آتش توسط هسته بتنی دارد و موجب بالا رفتن زمان تحمل آتش در این سازه و به الطبع افزایش پایداری و ایمنی جانی حین آتش سوزی خواهد شد .

بطور کلی در مقام مقایسه با سازه تمام فلز ، با در نظر گرفتن رویکرد افزایش ضریب نامعینی سازه حین زلزله ، هسته بتنی پس از تخریب پوسته فلزی موجب حفظ پایداری سازه خواهد شد. همچنین بانگهای به ساختمانهای بلند مرتبه در دنیا مشخص می شود که استقبال از این سیستم تا چه اندازه فراگیر و رو به گسترش می باشد.

سازه به کار گرفته شده در مجموعه شفق ۲۴ و ۲۵ دارای گواهی استاندارد قطعات و اتصالات و در نهایت گواهی استاندارد کلی سازه برای هر بلوک به صورت مجزا می باشد.



## .. بویلر چگالشی (کم مصرف) ..

استفاده از سوخت های فسیلی همواره جزئی از مهمترین دغدغه بشریت بوده است و پیامد آن آلودگی هوا و محیط زیست می باشد. ما با توجه به رو به اتمام بودن آن ، فرصت استفاده از انرژی های خدادادی را مغتنم دانسته و از آن بهره گیری کرده ایم. و در این پروژه نیز به لحاظ صرفه جویی در مصرف انرژی و افزایش راندمان تا ۹۸% ، از بویلر های چگالشی استفاده شده که در آن مصرف سوخت به میزان ۲۰% همچنین کاهش قابل توجه دی اکسید کربن در محیط زیست مطابق کشورهای توسعه یافته می شود .

در این پروژه محل قرارگیری موتورخانه همانند بسیاری از پروژه های مطرح بین المللی در بام قرار گرفته است و برای طراحی آن از پیشرفته ترین نرم افزارهای روز دنیا مانند -Quan ، Pipenet ، Revit ، DesignBuilder ، tum استفاده شده است که زیر نظر مجرب ترین طراحان کشوری و با سرپرستی آقای دکتر پیمان ابراهیمی از برجسته ترین اساتید مکانیک کشور در زمینه انرژی، محاسبه و طراحی شده است



## .. پنل های تولید آب گرم خورشیدی ..

انرژی خورشید منبع بی کران، قابل دسترس، رایگان و تجدیدپذیری است که استفاده از آن به میزان قابل توجهی از وابستگی ما به منابع تجدید ناپذیر انرژی (سوخت های فسیلی) می کاهد و گام بسیار موثری در امر حفاظت از محیط زیست، ذخیره منابع انرژی و گره گشای مسائل اقتصادی کشور خواهد بود. با توجه به موقعیت جغرافیائی ایران، مناطق وسیعی از کشور از شدت تابش بسیار بالایی برخوردار است و با افزایش روزافزون هزینه سوخت های فسیلی و انرژی برق، وقت آن است که مانند بسیاری از کشورها، به طور جدی از منابع نامحدود، پاک و رایگان انرژی های تجدید پذیر از قبیل انرژی خورشیدی به طور بسیار گسترده و وسیع استفاده نمائیم.

آب گرمکن های خورشیدی یکی از موثرترین طرح های استفاده عمومی و آسان از انرژی خورشید برای تأمین آبگرم مصرفی در بخش خانگی و صنعتی است، بطوریکه دمای سطح کولکتورهای جاذب انرژی خورشیدی تا حدود ۱۰۰ درجه سانتی گراد و دمای آبگرم تولیدی در مدل های با راندمان بالا تا حدود نقطه جوش آب افزایش می یابد. در این پروژه از سیستم خورشیدی جهت تولید آب گرم بهره گرفته شده است. لازم به ذکر است استفاده از سیستم های تولید آبگرمکن خورشیدی مقدار قابل توجهی از هزینه های جاری تأمین سوخت را کاهش خواهد داد.





## .. سیستم فاضلاب خاکستری ..

آب خاکستری یا آب بازیافتی به آبهای ضایعاتی با میزان آلودگی پایین ایجاد شده توسط افراد در خانه ها یا ساختمانهای اداری اطلاق می شود که در برگیرنده تمام جریانها به استثنای فاضلاب خروجی از سرویسهای بهداشتی، استحصال شده از فعالیت های معمول روزانه نظیر رختشویی، شستشوی ظروف که می توانند با فیلتراسیون و با استفاده از تماس دهنده های بیولوژیکی چرخان با حذف ذرات بزرگی مثل روغن، آشغالهای پلاستیکی و ذرات غذا در آب (تصفیه غشایی) و همچنین سیستم های زلال سازی و حتی ترکیب چند روش تصفیه، جهت استفاده فلاش تانکها به مصرف مجدد برسند.

در پروژه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ با پیش بینی استفاده از این سیستم سعی گردیده تا ضمن بهره برداری مطلوب از تمام قسمت ها، از میزان آب مصرفی مجتمع بطور چشمگیری کاسته گردد.



## .. سامانه هوشمند اندازه گیری مصرف انرژی ..

یکی از معضلات آپارتمان‌ها، مشاع بودن مصرف آب واحدها می‌باشد. زمانی که کنتور آب به صورت مشترک در ساختمانی وجود داشته باشد، واحدها هیچ کدام انگیزه‌ای برای کاهش مصرف انرژی نخواهند داشت. همین امر باعث می‌شود تا بیش از حد واقعی مورد نیاز خود، نسبت به مصرف انرژی بی توجه باشند. برای اینکه بتوان مقدار مصرف را کاهش داد یکی از اصلی ترین راهها تفکیک نمودن مصرف هر واحد است. طبق تجربه پس از نصب کنتورهای آب روی واحدها، میزان مصرف از ۱۵ الی ۴۳ درصد کاهش یافته است. به کمک این کنتورها می‌توان با هدر رفت انرژی مقابله کرد و از مصرف اضافه بر نیاز جلوگیری نمود. در اقلیم خشک و نیمه خشک ایران برای مقابله با بی‌آبی جدا کردن مصرف هر واحد از بالاترین اولویت‌ها برخوردار است. در بسیاری از کشورها مجزا شدن مصرف به صورت اجبار قانونی در آمده است.

هر چقدر که از مصرف کنندگان تقاضای کنترل و کاهش و مدیریت مصرف داشته باشیم، تا زمانی که انگیزه برای کاهش مصرف نداشته باشند اقدام جدی و تاثیرگذار صورت نمی‌دهند. مشخص شدن مقدار مصرف به دلیل اینکه باعث می‌شود تا هر فردی به مقدار مصرف واقعی اش از سهم شارژ اصلی پرداخت کند موجب می‌شود تا تلاش در کاهش مصرف آب و در نتیجه پرداخت کمتر هزینه نماید. همچنین به دلیل اینکه به صورت دائمی و به صورت خودکار توسط تجهیزات هوشمند شرکت برون‌تاب امکان خوانش از دور کنتورها و ارسال آنها به نرم افزار وجود دارد، شناسایی نشتی در هر واحد میسر می‌شود و این امر باعث می‌شود تا مصرف واحدها کاهش یابد.

به کمک کنتورهای آب برای هر واحد و دستگاه هوشمند ساز کنتورها و ارسال آنها به نرم افزار هوشمند تحت وب اندازه گیری و تفکیک مصرف، می‌توان مقدار مصرف را از طریق تلفن همراه و کامپیوتر شخصی مشاهده نمود و در نهایت قبض مجزا براساس مقدار مصرف برای واحد صادر کرد.



مجری و طراح سیستم های هوشمند

شرکت برون‌تاب انرژی

آقای مهندس مهدی مراغه ای

۰۹۱۲۳۸۷۴۳۱۳



## .. دیوارهای فوق سبک 3D پانل ..

همواره از مهمترین دغدغه های سازمان نظام مهندسی ایجاد ساختمان های سبک بوده که در بحث سازه ای در بلاای طبیعی از جمله زلزله و ... بهترین عملکرد را داشته باشند و ما نیز در این مجموعه سعی بر آن داشتیم از اجرای دیوارهای پیرامونی و داخلی مسلح فوق سبک ، مطابق با آزمونهای مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی که دارای بالاترین استانداردها می باشد استفاده کنیم. که از مزایای مهم دیوارهای سبک می توان به موارد ذیل اشاره کرد :

- ۱- افزایش عمر مفید ساختمان از ۳۰ سال به ۱۵۰ سال به جهت عملکرد غیر میانقاب و عدم تغییر رفتاری در تیروپل و ستونها ۱۰۰٪ ارتجاعی
- ۲- صرفه جویی در انرژی سرمایش و گرمایش حدود ۶۰٪
- ۳- دارنده هشت تست آزمون و تأییدیه فنی از مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی
- ۴- دارای اولین مرجع محاسباتی دیوارهای غیر باربر پیرامونی و داخلی مطابق ویرایش چهارم استاندارد ۲۸۰۰ زلزله ایران ، مقاوم در برابر آتش تا ۱۸۰ دقیقه و تغییر شکل تا ۵/۹۳ mm و مبحث های ششم ویرایش سوم ، مبحث دهم ویرایش چهارم ، تکیه گاهها با فایل های محاسباتی SAP ۲۰۰۰
- ۵- مقاوم در برابر بار باد در بدترین حالت با ضریب ۱/۴ در ساختمانهای هوابندی نشده با سرعت باد 100 km/h در بلند مرتبه ها تا ۳۵ طبقه اول
- ۶- جذب رطوبت کمتر از ۱٪
- ۷- عایق مناسب صوتی آکوستیک ۴۴ d.b
- ۸- مقاوم در برابر انرژی ضربه جسم سخت و نرم بدون ترک خوردگی
- ۹- افزایش حجم مفید فضای داخل به جهت کاهش ضخامت کم دیوار حدود ۶٪
- ۱۰- کاهش بار مرده ساختمان ، در یک متر مربع زیر بنا ۲۲۰ کیلوگرم و صرفه جویی در فولاد و بتن حدود ۱۷٪



## .. شیشه های سه جداره با قاب UPVC ..

در این پروژه از پنجره های UPVC استاندارد با شیشه های سه جداره بکار گرفته شده است . این نوع شیشه دارای ضخامت های قابل توجه ۶.۴.۴ میلی متر بوده که مقاومت حرارتی بسیار مطلوبی ایجاد می نماید و انتقال حرارت را به مقدار قابل توجهی کاهش می دهد تا از اتلاف انرژی جلوگیری به عمل آید. همچنین شیشه های سه جداره به لحاظ آکوستیکی (عایق صوتی) بسیار مناسب می باشند.

مزایای شیشه سه

۱- با استفاده از شیشه سه جداره، هدر رفت انرژی (حرارت و برودت) تا حد قابل توجهی کاهش می یابد.

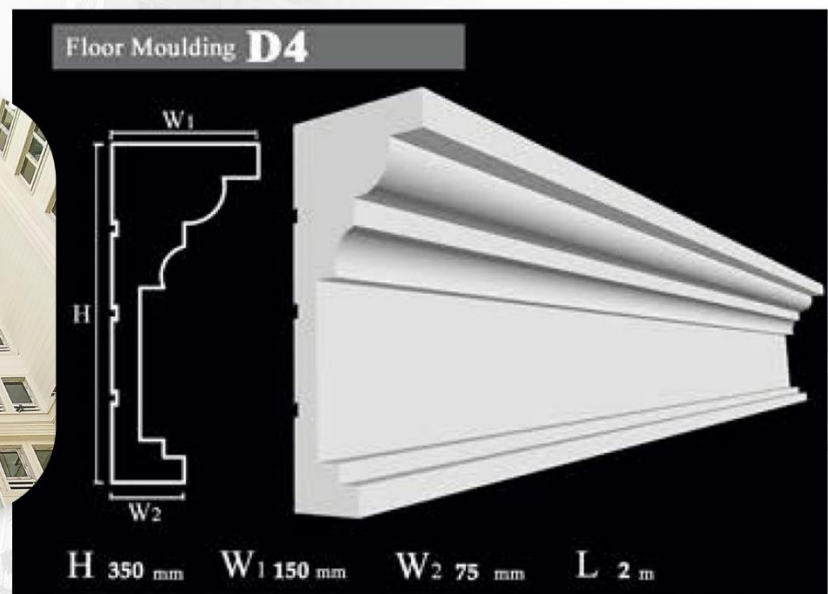
۲- بدلیل سه جداره بودن، امنیت آن در برابر عوامل خارجی بیشتر است.

۳- شیشه سه جداره نسبت به شیشه دوجداره عایق بندی بهتری نسبت به صوت دارد.



## .. نمای عایق سبک ..

این نوع نما در طرح های بسیار متنوع ارائه شده و یک عایق حرارتی و صوتی کامل می باشد که اتلاف انرژی را در پوسته دیوار تا ۶۰٪ کاهش می دهد . علاوه بر مزایای ذکر شده در عین حال زیبا ، سبک با ساختاری بسیار مقاوم ، دارای قابلیت رنگ پذیری بالا و مقاوم در برابر اشعه UV می باشد . کلیه محصولات بکار رفته در نما منطبق با شرایط مطرح شده در مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان می باشد . از دیگر مزایای این نوع متریال تنوع طرح ، سرعت بالا در اجرا ، بدون آلاینده‌گی و دوستدار محیط زیست ، بی خطر در مقابل زلزله و نشست های احتمالی ساختمان ، مقاوم در برابر رطوبت و نفوذ حشرات و قابلیت انعطاف بالا می باشد.



امکانات تفریحی ، فرهنگی و ورزشی به کار گرفته شده در پروژه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵

## .. کافه کتاب ..

ادبیات از آغاز تا اکنون فصل مشترک تجربیات آدمی بوده و خواهد بود و به واسطه آن انسانها می‌توانند یکدیگر را بازشناسند. و با یکدیگر گفتگو کنند، و در این میان تفاوت مشاغل، شیوه زندگی، موقعیت جغرافیایی و فرهنگی و احوالات شخصی تاثیری ندارد. ادبیات به تک تک افراد با همه ویژگی‌های فردی‌شان امکان داده از تاریخ فراتر بروند.

جهت رفاه بیشتر ساکنین سرو انواع نوشیدنی سرد و گرم و انواع کلاب ساندویچ در این مکان انجام میشود و استفاده کنندگان محترم میتوانند در کنار لذت مطالعه از خدمات کافی شاپ بهره ببرند. ما در این پروژه بنا را بر این نهادیم تا محیطی دلنشین و آرامش بخش جهت مطالعه ایجاد کنیم.



## .. سالن ورزشی و مسیر سلامت ..

سلامت جسمی به معنای توانمند بودن بدن برای فعالیتهای روزانه و حفظ انرژی برای موارد ضروری و همچنین دوری از بیماری ها و تناسب کلی جسم و اندام بدن است .  
دراین میان ، ورزش بخش مهمی از زندگی سالم می باشد و استفاده از امکانات ، وسایل و فضاهای ورزشی در همه جای دنیا حق شهروندی محسوب می گردد .

در مجتمع شفق ۲۴ و ۲۵ سعی گردیده تا ساکنین بتوانند در کوتاه ترین زمان ضمن دسترسی به فضاهای مختلف به انجام ورزشهای مفرح در کنار خانواده بپردازند .

۱- سالن سرپوشیده بدنسازی با محیطی استاندارد و با داشتن وسایل و امکانات مجهز و مخصوص بدنسازی  
۲- مسیر سلامت با نصب لوازم استاندارد ورزشی فلزی و طراحی ارگونومیک



امکانات تفریحی ، فرهنگی و ورزشی به کار گرفته شده در پروژه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵

## .. لابی اختصاصی طبقات ..



در هر طبقه از مجموعه مکانی به وسعت حدود ۷۵ متر به عنوان لابی طبقه در نظر گرفته شده است که به صورت مبله می تواند در چشم انداز محوطه حیاط اصلی پذیرای ملاقات های کوتاه ساکنین باشد. وجود فضای سبز علاوه بر زیبایی بصری تاثیری مستقیم بر بالا بردن روحیه زندگی و کاهش تنش های روحی روانی میگردد. از این جهت علاوه بر اجرای فضای سبز اصلی مکانی را در طبقات برج به این مقوله اختصاص داده شده که ساکنین بتوانند از این فضا استفاده کنند.

## .. لابی اختصاصی اصلی ..



امکانات تفریحی ، فرهنگی و ورزشی به کار گرفته شده در پروژه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵

## .. سالن سینما ..



همواره تماشای فیلم ، کنفرانس ، رویداد های ورزشی و ... در کنار خانواده و دوستان برای ما ایرانیان بسیار لذت بخش بوده و شور و نشاط آن بر روی طراوت و شادابی ذهنی بسیار موثر بوده است.

در این پروژه با وجود یک سینمای مجهز و مبله سعی بر آن داشته ایم تا اوقات فراغت خوشی را برای ساکنین محترم در کنار خانواده و دوستان فراهم کنیم.

## .. سفره خانه سنتی ..



مکانی با طراحی زیبا و کاربردی که در آن از آلاچیق و محل نشیمن مناسب در کنار بهره گیری از مصالح سنتی ایرانی نظیر آجر ، چوب ، شیشه های رنگی ، آبنما و ... استفاده گردیده است .

سفره خانه ، به گونه ای نشانه شخصیت اجتماعی و فرهنگی است که در پیشینه تاریخی ایرانیان جهت استراحت و صرف غذا وجود داشته است . فضایی برای طبخ غذا ، شستشوی ظروف ، آبنما و فواره ای کوچک ، باغچه و گل و گیاه ، نورپردازی متناسب و... با طراحی دلپذیر تا ساکنین بتوانند لحظاتی خاطره انگیز را با خانواده و یا دوستان در محیطی آرام و بصورت اختصاصی به دور از دغدغه های روزمره زندگی نوین سپری نمایند.





امکانات تفریحی ، فرهنگی و ورزشی به کار گرفته شده در پروژه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵

## .. سالن بازی و مهد کودک ..

بازی سیستم ایمنی کودک را بهبود بخشیده ، فعالیت جسمانی را ارتقاء داده ، تخیل و خلاقیت آنان را برانگیخته و از همه مهمتر هنگام بازی که تمام حواسشان را به کار می گیرند ، به آنان حس سرزندگی می بخشد .

فضایی سرپوشیده به میزان تقریبی ۱۰۰ متر مربع ، با رعایت کلیه اصول ایمنی در انتخاب کفپوش و مبلمان همراه با طراحی متناسب با سن کودکان ، بهره گیری از لوازم بازی و آموزشی که کمک شایانی به پیشرفت و رشد فکری آنان خواهد داشت از جمله موارد مهم در ایجاد مشاعات مخصوص کودکان در مجموعه بوده است .

همچنین با همکاری گرفتن از مربیان متخصص در زمینه تربیت و روانشناسی کودک محیطی امن و آرام جهت نگهداری از فرزندان خردسال ساکنین می باشد.



## .. محیط بازی کودکان در فضای باز ..

کودکان کسانی هستند که بطور ناخودآگاه بیشترین احساس شادمانی را در هنگام رویارویی با طبیعت و یا زمینهای بازی در فضای باز دارند . بنابراین طراحی فضایی که بتواند بطور همزمان تمامی فاکتورهای مورد نیاز کودکان ، از جمله امنیت ، سلامت ، آرامش روانی در کنار والدین بودن و همچنین محیطی مفرح را فراهم کند یکی از اصلی ترین مسئولیت‌های طراحان مجتمع می باشد.



امکانات تفریحی ، فرهنگی و ورزشی به کار گرفته شده در پروژه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵

## .. سالن اجتماعات لوکس و مبله ..

امروزه در مجتمع های مسکونی طراحی فضایی مختص برگزاری مراسم شادی ، جشن های تولد و نامزدی و .. موضوعی نسبتاً نو می باشد . این فضا متناسب با شرایط خاص کاربری که دارد از سبک طراحی متفاوتی برخوردار است . توجه به روابط فضایی ، نورپردازی ، هماهنگی رنگها و مواردی از این دست ، نکات حائز اهمیتی در ساخت سالن اجتماعات می باشد. ایجاد قابلیت هایی با جذابیت بصری بالا می تواند در رسیدن به فضای مطلوب کارساز باشد . از امکانات رفاهی این سالن میتوان به سرویس بهداشتی ، تدارکات و مطبخ ، اتاق رختکن و... اشاره نمود.

سالن اختصاصی اجتماعات لوکس و مبله مجموعه به متراژ تقریبی ۱۷۰ مترمربع با ظرفیتی بالغ بر ۷۰ نفر ، پذیرای مهمانان و مدعوین ساکنین خواهد بود .



## .. سالن بلیارد و فوتبال دستی ..

فضایی با طراحی زیبا و کلاسیک جهت تفریح و اوقات فراغت جوانان و بزرگسالان عزیز که لحظاتی مفرح و خاطره انگیز را در کنار یکدیگر رقم زنند.

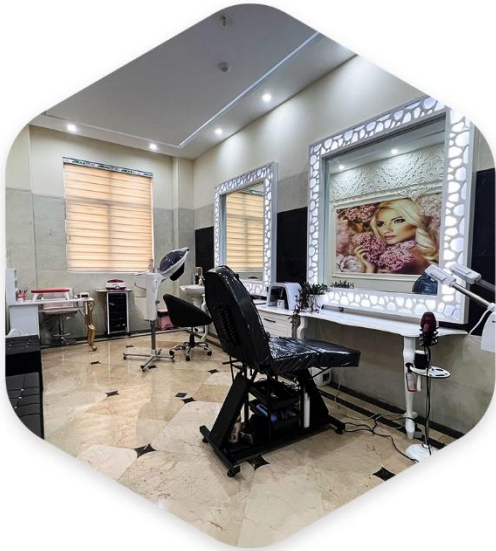
محیطی آرام و دلنشین به همراه نیمکت های چوبی ، نورپردازی و دکوراسیون چشم نواز دارای میز فوتبال دستی و بلیارد



امکانات تفریحی ، فرهنگی و ورزشی به کار گرفته شده در پروژه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵

## .. سالن آرایش بانوان ..

برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ دارای یک سالن آرایشگاه برای بانوان محترم می باشد که با کادری مجرب آماده ارائه خدمات می باشد. در این آرایشگاه خدمات زیبایی در تمام لاین های زیبایی ، با استفاده از دستگاه ها و لوازم مدرن و با قیمت های بسیار مقرون به صرفه انجام می گردد.



## .. مطب پزشک ..

یکی دیگر از وجوه تمایز برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ ، ارائه خدمات پزشکی توسط پزشک مجرب می باشد که ساکنین میتوانند در صورت نیاز با مراجعه به ضلع جنوب شرقی مجموعه به مطب پزشک مراجعه نمایند.



## .. پیست دوچرخه سواری ..



## .. زمین چمن ..



## .. مسئولیت های اجتماعی ..

گروه مهندسی ساختمانی شفق با یاری خداوند متعال و تکیه بر اخلاق حرفه ای ، همواره سعی دارد صبر و شکیبایی را پیشه خود ساخته و با برخورد مناسب ، فرهنگ پاسخگو بودن در مقابل مشتریان را ترویج داده و رضایتمندی آنان را که دربردارنده رضایت الهی است تأمین نماید زیرا خریداران را سرمایه های واقعی گروه تلقی نموده و منافع خود را در منافع آنان جستجو می نماید .

از سویی ترویج فرهنگ و رفتارهای اجتماعی نظیر احترام به طبیعت و حفظ و نگهداری آن ، توسعه و ترویج مطالعه و کتابخوانی ، صرفه جویی و استفاده بهینه از آب و منابع آبی ، تفکیک زباله و اهمیت به پسماند ، سعی در ارتباط بیشتر و مراودات ساکنین با یکدیگر از طریق ساخت قسمت های گوناگون مانند سالن بدنسازی ، گلخانه ، پیست دوچرخه سواری ، سالن ورزشی و... و مواردی از این دست باعث شده تا تفکر ساخت مجتمع های نوین با تکنولوژی و امکانات روز سرلوحه طراحی و اجرای پروژه های جدید و آتی گروه گردد.



## .. تعهد نامه و قوانین داخلی برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ ..

این تعهد نامه برگرفته از اساسنامه برج ها وقانون تملک آپارتمانها بوده و بر مبنای حفظ آسایش و رفاه عمومی اعضاء و عدم اضرار به غیر تنظیم شده و به هیچ عنوان بنای دخالت در حریم شخصی و خصوصی ساکنین را ندارد. عدم اطلاع از این قوانین و مقررات ، رافع مسئولیت ساکنین نخواهد بود.

ما ضمن التزام به رعایت حقوق همسایگی و حسن همجواری ، همواره رفتار ، گفتار و منش ایرانیان سرافراز وبا فرهنگ را در برخورد در خور شان با همسایگان سرلوحه امور خود قرار می دهیم . با توجه به تجربیات گذشته و با هدف و تلاش در ایجاد فضایی ایمن و سالم برای سکونت شما عزیزان ، مجموعه ای از قوانین داخلی در جهت مدیریت مجموعه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ تدوین شده است که رعایت آن برای همه ساکنین و مالکین الزامی می باشد . در صورت عدم رعایت علاوه بر پیگیری های قضایی ، واحد متخلف از استفاده از مشاعات و ارایه خدمات پس از فروش مجموعه شفق محروم خواهد شد . در ذیل به برخی از مهمترین موارد اشاره میشود . لازم به توضیح است که قوانین تملک آپارتمانها در این مجموعه برقرار بوده و این قوانین هیچگونه خللی در آن ایجاد نخواهد کرد و بعنوان قوانین داخلی و مکمل اجرایی خواهد شد.

- ۱- کلیه واحدهای برج ، دارای کاربری مسکونی بوده و هیچ مالک یا مستاجری حق استفاده و بهره برداری فعالیت های تجاری ، آموزشی و .... را نخواهد داشت .
- ۲- مالکین و یا مستاجرینی که به قصد سکونت وارد برج می شوند ، موظفند در صورت بروز آسیب بابت حمل و نقل اثاثیه به ابنیه وتاسیسات ، نسبت به رفع یا پرداخت هزینه آن اقدام نمایند . میزان و رقم آن از سوی مدیریت برآورد و اعلام خواهد شد .
- ۳- شرایط و ویژگیهای هر واحد مطابق با مندرجات سند مالکیت و وضعیت مکانی و استقرار آن واحد ، ثابت و نامتغیر خواهد بود و هرگونه تغییر در شکل ظاهری و نمای واحد ، تابع ضوابط و اساسنامه برج می باشد .



## .. تعهد نامه و قوانین داخلی برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ ..

۴- استقرار و نصب اشیاء و وسایل اضافی مانند جاکفشی ، تابلو، گلدان و... در راهروها و لابی طبقات ، بالکن و فضاهای مشاع ممنوع بوده و در صورت عدم توجه ، مدیریت نسبت به ضبط و جداسازی آن اقدام نموده و ساکن متخلف موظف به جبران خسارتهای وارده می باشد.

۵- ساکنین موظفند از قرار دادن کفش و دمپایی ، لوازم مستعمل ، دوچرخه و... در جلوی درب واحد ، راه پله ها و معابر مشاع بصورت جدی پرهیز نمایند تا بدین ترتیب نسبت به حفظ نظافت و ایجاد امنیت در مجتمع کمک نمایند .

۶- ورود حیوانات خانگی مانند سگ ، گربه و... به هر شکل و عنوان مطلقاً ممنوع می باشد.

۷- کلیه ساکنین مکلفند نسبت به رعایت اصول و موازین آپارتمان نشینی اهتمام ورزیده و از ایجاد سر صدا و هرگونه اقدامی که باعث سلب آسایش دیگران بخصوص در ساعات استراحت عمومی می گردد پرهیز نمایند.

۸- کلیه ساکنین موظفند رعایت مسائل ایمنی و حفاظتی در قبال واحد خود و سایر همسایگان را نموده و با اهمال کاری و سهل انگاری باعث بروز خسارات و اتّفاقات ناخوشایند نگردند .

۹- خرید و فروش مواد دخانی ، مواد مخدر ، مشروبات الکلی و سایر موارد مشابه که از نظر قوانین کشوری تخلف محسوب می شود ، ممنوع بوده و در صورت مشاهده و گزارش ساکنین ضمن پیگیری از طریق مراجع قانونی ، اخراج بی قید و شرط از مجموعه را بهمراه خواد داشت .

۱۰- هرگونه رفت و آمد نا متعارف که موجب مزاحمت و اعتراض سایر ساکنین شود ، اکیداً ممنوع بوده و با فرد خاطی برخورد قانونی خواهد شد .

۱۱- از به صدا درآوردن بوق خودرو در سراسر معابر مجتمع به هر منظوری خودداری نموده و میهمانان و دوستان خود را از این امر برحذر نمایید.

۱۲- از پارک خودروی خود و میهمانانتان در مسیرهای پارکینگ ، پارکینگ دیگران و محلهای دیگر بشدت پرهیز نموده تا از بروز مزاحمت و خسارات احتمالی برای خود و دیگر ساکنین جلوگیری بعمل آید . در صورت توافق با سایر واحدها جهت استفاده از پارکینگ ، ارایه موافقت نامه کتبی مالک واحد الزامی می باشد.



## .. تعهد نامه و قوانین داخلی برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ ..

۱۳- جهت ایجاد امنیت و پیشگیری از ورود سارقین به مجموعه، پس از ورود و خروج با وسیله نقلیه از بسته شدن درب حیاط اطمینان حاصل نمایید.

۱۴- با توجه به وجود آنتن مرکزی، نصب دیش ماهواره روی بالکن و دیگر مکانها اکیداً ممنوع می باشد.

۱۵- استفاده از پارکینگ صرفاً جهت پارک خودرو بوده و تبدیل آن به محل نگهداری اسباب و اثاثیه و... به هر شکل ممنوع است.

۱۶- چنانچه خوروی هریک از ساکنین، روغن ریزی داشته باشد، مالک یا استفاده کننده آن موظف است در سریعترین زمان ممکن، عیب خودرو را رفع نموده و نسبت به نظافت محل اقدام نماید. همچنین جهت جلوگیری از سیاه شدن دیوارهای پارکینگ، بهتر است خودرو خود را بگونه ای پارک کنید که لوله آگزوز روبه دیوار نباشد.

۱۷- از آسیب رساندن به فضاهای عمومی از قبیل راه پله ها، پارکینگ ها و... خودداری نموده و همچنین به فرزندان خود تذکر دهید تا از ورود به باغچه ها و صدمه زدن به فضای سبز جداً خودداری نمایند.

۱۸- هرگونه عملیات ساختمانی در واحدها که به هر طریقی موجب تغییر رنگ، سازه، نمای خارجی، تاسیسات، دیوارهای اصلی و... ساختمان شود مطلقاً ممنوع است.

۱۹- مالکینی که قصد فروش یا اجاره واحد خود را دارند موظفند قبل از عقد هرگونه قرارداد، خریدار یا مستاجر را به دفتر مجتمع راهنمایی نمایند تا از نحوه نقل و انتقال و مقررات جاری مجتمع اطلاع حاصل نمایند.

۲۰- نگهبانان بعنوان امین شما و حافظ امنیت خانواده شما موظفند از ورود افرادی غیر از ساکنین جلوگیری نمایند، لذا شایسته است در صورت دعوت میهمان، از قبل با نگهبانان هماهنگی لازم بعمل آید.

۲۱- وسیله نقلیه میهمانان اجازه ورود به پارکینگ مجتمع را نخواهند داشت (مگر در محل پارکینگ مالک واحد مربوطه) مالکین باید مراتب را به استحضار میهمانان خود برسانند.

۲۲- پارکینگ اجرا شده در حیاط مجموعه فقط بعنوان پارکینگ ویژه میهمانان شما پیش بینی شده و قابل استفاده می باشد. نحوه برنامه ریزی استفاده از آن تحت اختیار مدیریت بوده که در زمان مقتضی اعلام خواهد شد.



## .. تعهد نامه و قوانین داخلی برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ ..

۲۴- جهت رفاه حال ساکنین ، زباله ها راس ساعت مقرر و در محل مشخص ، بصورت تفکیک شده (پسماند تر و خشک) اقدام نموده و جهت حفظ سلامت محیط و پیشگیری از انتشار آلودگی از قراردادن زباله خارج از زمان مقرر جدا پرهیز نمایید.

۲۵- ریختن زباله مانند ته سیگار، دستمال کاغذی ، پوست تنقلات و.. در مشاعات و دیگر قسمت‌های مجتمع ممنوع می باشد.

۲۶- از آسانسور حمل نفرات جهت انتقال وسایل و حمل اثاثیه جداً پرهیز نمایید.

۲۷- به کودکان بیاموزیم که از آسانسور بعنوان وسیله بازی استفاده نکنند . در صورت بروز مشکل برای کودکانی که به تنهایی از آسانسور استفاده می کنند مسئولیت آن به عهده والدین می باشد.

۲۸- رفت و آمد در محلهای مشاع مجتمع با لباس منزل نظیر شلوارک ، زیرپوش و... ممنوع است.

۲۹- از ریختن غذا برای پرندگان در کلیه فضاهای مجتمع به منظور حفظ بهداشت و پاکیزگی محیط اجتناب نمایید.

۳۰- استعمال دخانیات در کلیه محلهای مجتمع ممنوع است.

۳۱- ساکنینی که قصد تخلیه واحد مسکونی خود را دارند می بایست قبل از تخلیه با مدیریت مجتمع تسویه حساب کرده و برگه تسویه حساب را هنگام اسباب کشی به نگهبان ارائه نمایند. بدیهی است از خروج اسباب واثاثیه بدون برگه تسویه جلوگیری بعمل می آید.

۳۳- خرید و فروش یا اجاره واحد مسکونی حتماً باید با هماهنگی مدیریت مجتمع انجام گردد.

۳۴- با توجه به اینکه وجهه یک مجتمع به افراد ساکن در آن بستگی دارد لذا از مالکینی که در صدد آوردن مستاجر برای واحد خود هستند تقاضا می شود برای رعایت حال همسایگان ، از اجاره واحد خود به افراد مجرد و ... خود داری نمایند.

۳۵- چنانچه به هر دلیلی حضور مستاجر در مجتمع باعث ناراحتی سایر ساکنین شود ، پس از اعلام مدیریت به مالک ، ایشان موظف به تعویض مستاجر ظرف مدت دو ماه می باشد.

۳۶- در صورت نقض قوانین توسط ساکنین ، در مرتبه اول تذکر شفاهی داده شده و در مرتبه دوم بصورت کتبی به وی تذکر داده می شود و برای سومین بار با تهیه استشهاد در مجتمع و ارسال آن به مراجع قانونی با خاطی برخورد می گردد.





## .. تعهد نامه و قوانین داخلی برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ ..

۳۶- سعی نمایید روزانه به اطلاعیه های تابلو اعلانات توجه نمایید . نصب آگهی و اطلاعیه در تابلو اعلانات به منزله ابلاغ آن به هر یک مالکین خواهد بود .

۳۷- نظافت کلیه مشاعات و فضاهای عمومی نظیر راه پله ها ، آسانسورها ، لابی و... بر عهده نظافتچی بوده و نظافت دربها و چارچوبهای هر واحد به عهده ساکنین مربوطه می باشد.

۳۸- کلیه پرسنل مجتمع از قبیل نگهبانان ، سرایداران ، افراد نظافتچی و... به منظور ارائه خدمات و رفاه حال ساکنین فعالیت می کنند لذا حفظ شان و رعایت احترام آنان همیشه و همه جا از واجب ترین امور می باشد.

۳۹- رعایت اخلاق، رفتار اسلامی وقوانین موضوعه و آیین نامه مطروحه فوق از اهم امور ساختمان است در صورت مشاهده مسائل ضد اخلاقی و عدم رعایت قوانین در مجموعه برج که با اعتراض از سوی ساکنین همراه باشد،موضوع توسط مدیر ساختمان در مرتبه اول تذکر شفاهی داده شده و در مرتبه دوم بصورت کتبی به وی تذکر داده می شود در صورت عدم همکاری و سلب آسایش ساکنین و ادامه مزاحمت و نقض قوانین،علاوه بر طرح شکایت علیه نامبردگان؛ مالک یا مستاجر می بایست طی مدت ۲ ماه جهت تخلیه واحد اقدام کند.

تبصره: چنانچه متخلف مستاجر باشد علاوه بر پیگیری قانونی مستاجر، موجر بعنوان معاونت قابل پیگرد است.

۴۰- ساکنین هر واحد مسئول جبران خسارت وارد شده در اثر گرفتگی لوله های فاضلاب سررفتن آب وان یا سینک به واحد متضرر و ساختمان هستند.

۴۱- با توجه به تعهد سازنده مبنی بر مدیریت مجموعه برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ ، بدین ترتیب مالکین و خریداران و بهره برداران، کلیه اختیارات مدیریتی و برنامه ریزی نحوه و کیفیت اداره مشاعات را به مجموعه شفق واگذار نموده و ضمن تایید ، هرگونه ادعا و اعتراضی را این خصوص از خود سلب و ساقط می نماید .



## .. تعهد نامه و قوانین داخلی برج باغ شفق ۲۴ و ۲۵ ..

تذکرات مهم :

- ۱- حضور والدین به همراه کودکان در تمامی قسمتهای مشاعی مجتمع الزامی بوده ، رعایت کلیه نکات ایمنی در تمامی بخشها الزامی و برعهده افراد می باشد . مدیریتت هیچگونه مسئولیتی در قبال حوادث احتمالی در هیچ بخش را نخواهد داشت.
- ۲- نحوه استفاده از فضاهای مشاعی طبق دستورالعمل از سوی مدیریت تنظیم و به مرحله اجرا در خواهد آمد و کلیه ساکنین ملزم به رعایت آن خواهند بود .
- ۳- این آیین نامه در ۴۱ بند شرایط عمومی و ۳ تذکر مهم تهیه گردیده است که رعایت تمامی موارد آن بر مالکین و ساکنین محترم مجموعه الزامی می باشد.

با تشکر فراوان ؛ از اینکه ما را در پیشبرد به رسیدن به اهداف عالیه یاری و همراهی می کنید خرسندیم.  
مهندسی رویای شما با گروه مهندسی شفق





## .. شماره تماس های ضروری ..

شماره تماس تعدادی از پیمانکاران مجموعه که ساکنین میتوانند در صورت نیاز با ایشان تماس بگیرند

کاغذ دیواری

آقای عبدلی

09125572664

تاسیسات اصلی

آقای محمد تقی کریمی

09121965316

نقاشی

آقای آرش بیگدلی

09377773606

کابینت و کمد دیواری

گروه کاخ خورشید(مهندس یزدی)

09121610027

کاشی و سرامیک

آقای رضا بهرامی

09127686458

درب های چوبی و ضد سرقت

آقای علم بیگی

09123614416

تاسیسات برقی

آقای جیریایی

09128595295

درب و پنجره UPVC

آقای دهقان

09122120517

کانال گرمایش و سرمایش

آقای اکبر رستمی

09123443117

سرمایش و گرمایش

آقای محمدتقی کریمی

09121965316

دیوارهای سبک 3D panel

آقای حسینی

09122646268

نمای عایق سبک

آقای علی سوری

09127064956

گچ کاری

سجاد خاکباز

09127693735

عایق سرویس

آقای اصغر علی لو

09122645728

آیفون تصویری

شرکت بهنام(شادمان)

09129418038

کناف

آقای مختار محمدی

09307597851

