



ROSE RESIDENCE



ROSE  
GROUP

آدرس پروژه:

۱) بلوار اندرزگو، خیابان سلیمی (پارس سابق)، خیابان کریمی، کوچه دهقان نصیری، پلاک ۷  
۲) میدان قدس، خیابان شهید کیبیری (دزاشیب سابق)، خیابان کریمی (بوعلی سابق)، کوچه دهقان نصیری، پلاک ۷

Project Address:

1) #7, Dehghan Nasiri Alley, Karimi St., Salimi (former Pars) St., Andarzgo Blvd., Tehran, Iran  
2) #7, Dehghan Nasiri Alley, Karimi St., Dezashib Ave., Qods Sq., Tehran,

مجموعه رز گروپ با هدف طراحی و اجرای پروژه های ساختمانی ضمن بهره گیری از ابزارهای موجود مدیریت سیستم و با استفاده از تجربه ۳۰ ساله در امر ساخت مجموعه های مسکونی در مناطق شمالی تهران و با همکاری مدیران مجرب، صاحب سبک و خلاق، مدیریت کیفیت خود را بر مبنای استانداردهای بین المللی طراحی و مستقر نموده است.

این مجموعه ، جلب اعتماد و ارتقای سطح رضایت مشتریان و با اجرای پروژه ها در چارچوب برنامه زمان بندی و با کیفیت مورد انتظار ، بکارگیری نیروهای انسانی توانمند و حرفه ای و رعایت اصول ایمنی را سر لوجه فعالیت های خود قرار داده است.

---

Rose group has bespoke experience of building design & project management.

At Rose group we implement the most advanced & modern technologies, design & management quality control to fulfill our client's needs & also meet our international building standards.

We are proud of our experienced & highly qualified employees & architectures in order to meet our high levels of standards on modern building demands & most importantly finishing project on time.





  
ROSE RESIDENCE



---

کار فرما: مهندس لباف  
معمار و شهرساز: حسین راحمی نژاد  
مدیریت اجرا: فرید موسوی  
اجرای سازه: شرکت اسکلت سبز

---

Employer: Mr. Labbaf Eng.  
Urban Works Architecture: Mr. Hossein Rahemi Nejad  
Executive Director: Mr. Farid Mousavi Eng.  
Structure Constructor: Eskelet-e Sabz Co.

پروژه مسکونی رز رزیدنس با بهترین و جدیدترین روشهای ساخت  
ورعایت ضوابط و قوانین نظام مهندسی کشور اجرا شده است.

Rose housing project is constructed taking advantage of the  
best and modern methods of construction and observing the  
rules and regulations of State Engineering System.

**Project Address:**

1) #7, Dehghan Nasiri Alley, Karimi St., Salimi (former Pars) St., Andarzgou Blvd., Tehran, Iran

2) #7, Dehghan Nasiri Alley, Karimi St., Deza-shib Ave., Qods Sq., Tehran, Iran

**Land Specifications:**

This project is constructed on a land measuring 2100 sq m located at Dist. 1of Tehran, De-zashib Neighborhood between Barbod St. and Dehghan Nasiri St.

**:Access Roads**

Northern side: to Niavaran Ave.; Southern and eastern sides: to Andarzgou Blvd., Kaveh Blvd., and Farmanieh Ave.; Western side: to Shariati Ave. and Qods Sq

**آدرس پروژه:**

۱) بلوار اندرزگو، خیابان سلیمی (پارس سابق) ، خیابان کریمی، کوچه دهقان نصیری، پلاک ۷

۲) میدان قدس، خیابان شهید گبیری (دزاشیب سابق)، خیابان کریمی (بوعلی سابق) ، کوچه دهقان نصیری، پلاک ۷

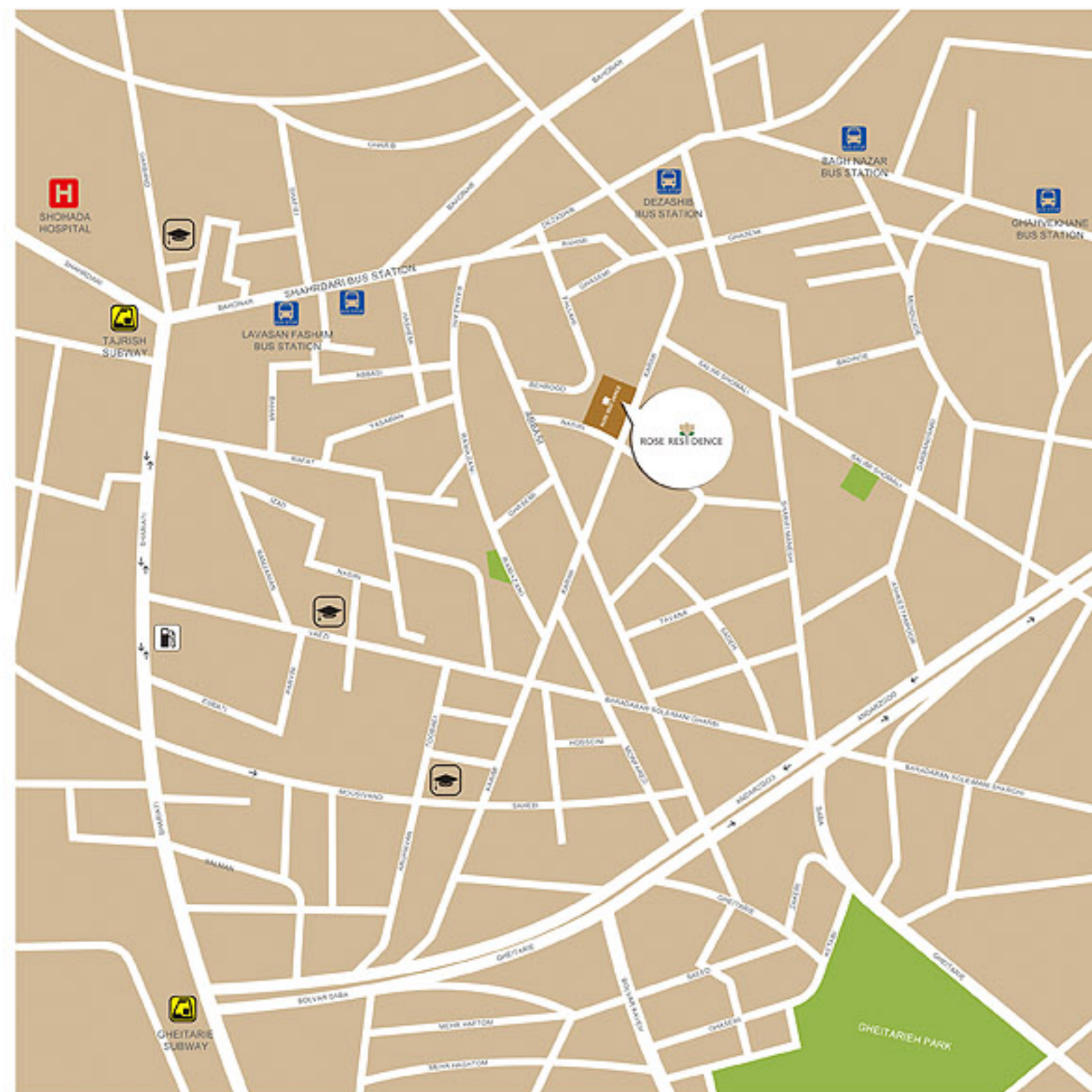
**مشخصات زمین:**

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۱۰۰ متر مربع واقع در منطقه یک تهران و در محله دزاشیب حدفاصل خیابان باربد و دهقان نصیری احداث شده است .

**دسترسی ها:**

از شمال به خیابان نیاوران - از جنوب و شرقی به بلوار اندرزگو و بلوار کاوه و خیابان فرمانیه - از غرب به خیابان شریعتی و میدان قدس می توان دسترسی پیدا کرد.

از غرب می توان به صورت پیاده با طی مسافت زمانی ۱۵ دقیقه به ایستگاه مترو تجریش و پایانه اتوبوس رانی رسید و از جنوب پروژه به صورت پیاده با طی مسافت زمانی ۲۰ دقیقه به مترو قیطریه و پایانه تاکسیرانی رسید.



این مجتمع از برخی از ویژگیهای معماری سبز برخوردار می باشد. معماری سبز یکی از گرایش های نوین معماری است. هدف از ایجاد ساختمان های سبز بهبود یافتن آب و هوا، جلوگیری از اتلاف انرژی مصرف شده جهت گرمایش و سرمایش و جلوگیری از اثرات منفی ساخت و ساز بر محیط زیست است. همچنین از مزایای آن طراحی با مصالح نزدیک به طبیعت و همچنین اجتناب از سدمه رساندن به وضعیت اراضی به منظور سود بیشتر میباشد. رسیدن به بالاترین کیفیت زندگی در سایه اتکا به محیط زیست از مهمترین اهداف ما در بکارگیری معماری سبز بوده است.

This complex enjoys some specifications of green architecture. Green architecture is one of the trends of modern architecture. The purpose of construction of Green buildings is to improve the weather, avoid waste of energy used for heating and cooling, and avoid the negative effects of construction on the environment. And some of its advantages are to design by natural materials and avoid damaging the lands in order to gain more benefits. One of our main purposes to use green architecture is to achieve the highest quality of life relying on the environment.



#### معرفی پروژه به لحاظ معماری

پروژه در ۲ بلوک مجزای ۱۴ و ۱۵ طبقه شامل ۱۱ طبقه مسکونی و یک طبقه لابی، ۲ طبقه پارکینگ و ۱ طبقه تأسیسات مرکزی و استخر و سونا و جکوزی احداث شده که این ۲ بلوک در طبقات مسکونی و لابی توسط یک پل ارتباطی در هر طبقه به هم متصل می شوند. بلوک شرقی دارای واحدهای به مساحت ۲۵۵ متر مربع به صورت تک واحدی و بلوک غربی دارای ۲ واحد، واحد شمالی به مساحت ۱۸۹ متر مربع و واحد جنوبی به مساحت ۱۷۹ متر مربع می باشد.

#### Rose group has quality

This project is constructed in two separated blocks, block 14 and block 15, including 11 residential floors, 1 floor for lobby, 2 floors for parking lots, and 1 floor for installations, pool and sauna. Residential floors and lobby are connected to each other. Eastern block includes a single apartment measuring 205 sq m and western block includes two apartments, northern suite measuring 189 sq m and southern suite measuring 179 sq m.

### Unit A:

Area: 205 sq m

2 child's bedrooms

1 main bedroom

3 toilettes

A laundry

A balcony

### واحد A:

۲۰۵ متر مربع

۲ اتاق خواب فرزندان

۱ اتاق خواب اصلی

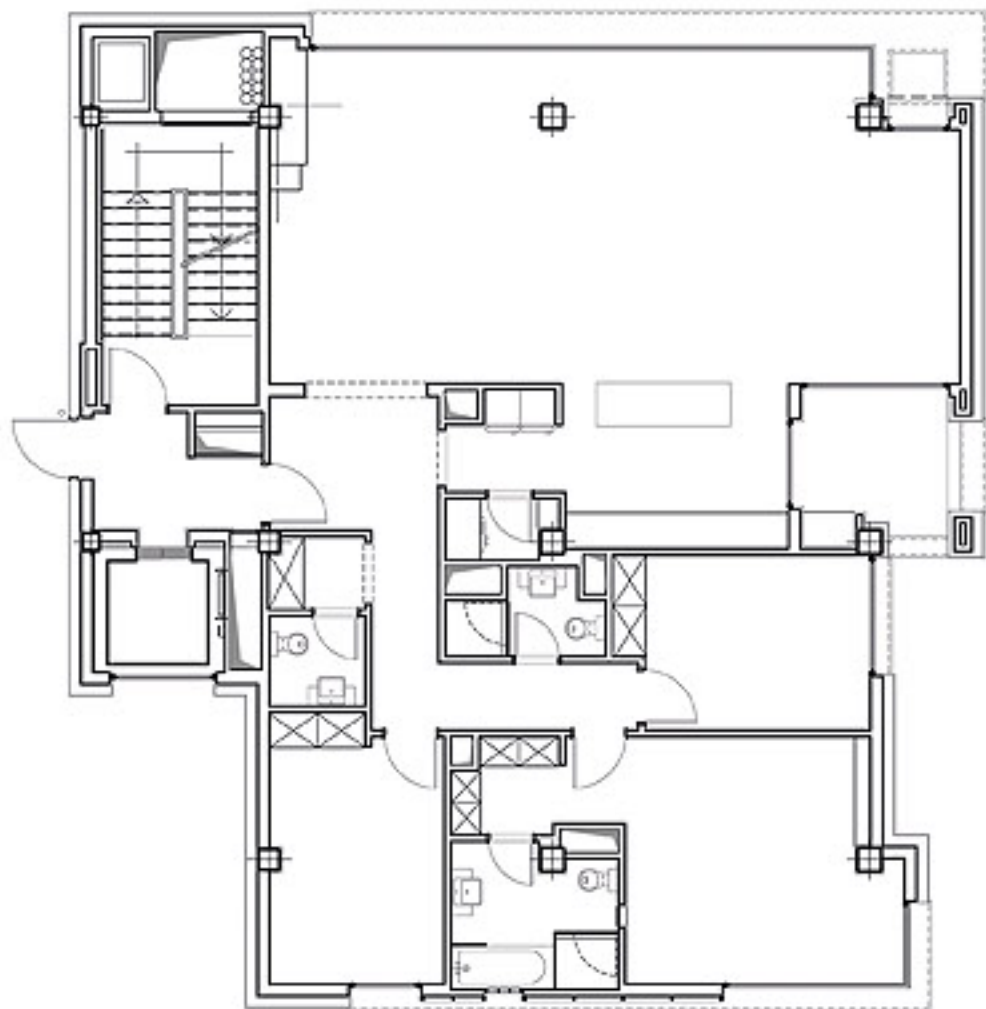
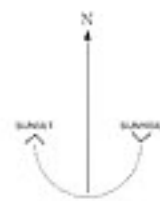
۳ سرویس بهداشتی

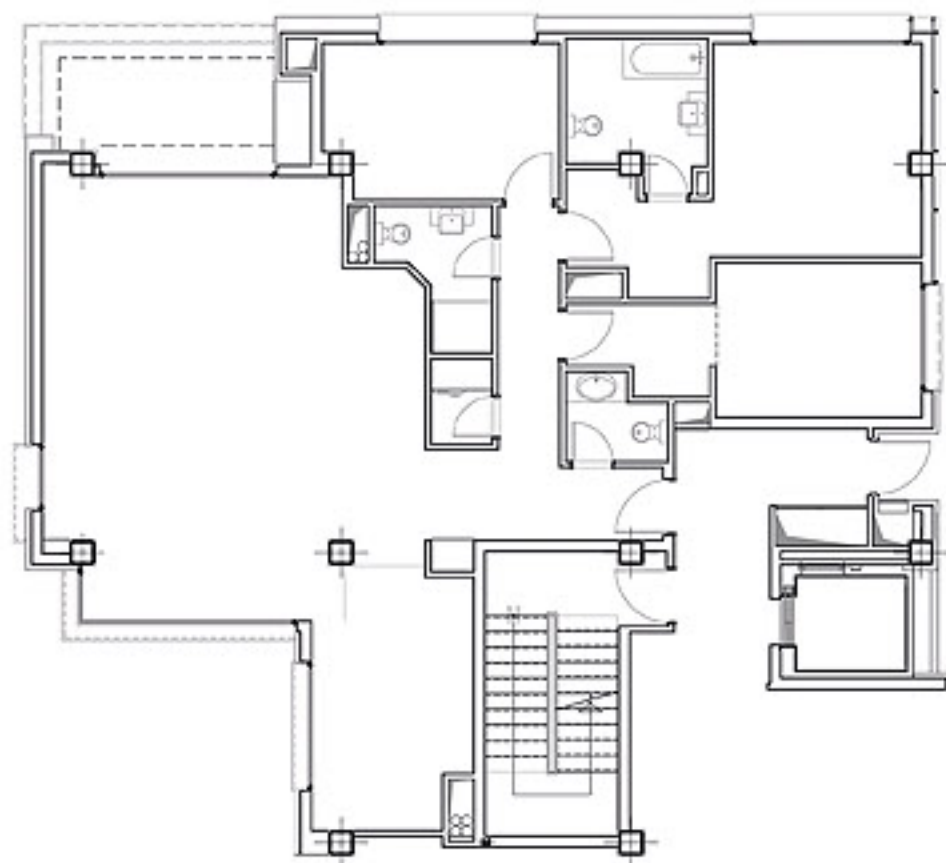
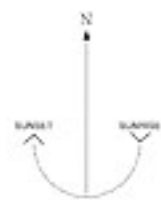
رخشویخانه

بالکن

Western block includes 2 suites on the north and south, an elevator and a separated staircase. The elevator area of the western block is covered by green walls.

بلوک غربی، به صورت تک واحدی شامل یک واحد با آسانسور شیشه ای و راه پله فرار مجزا می باشد.





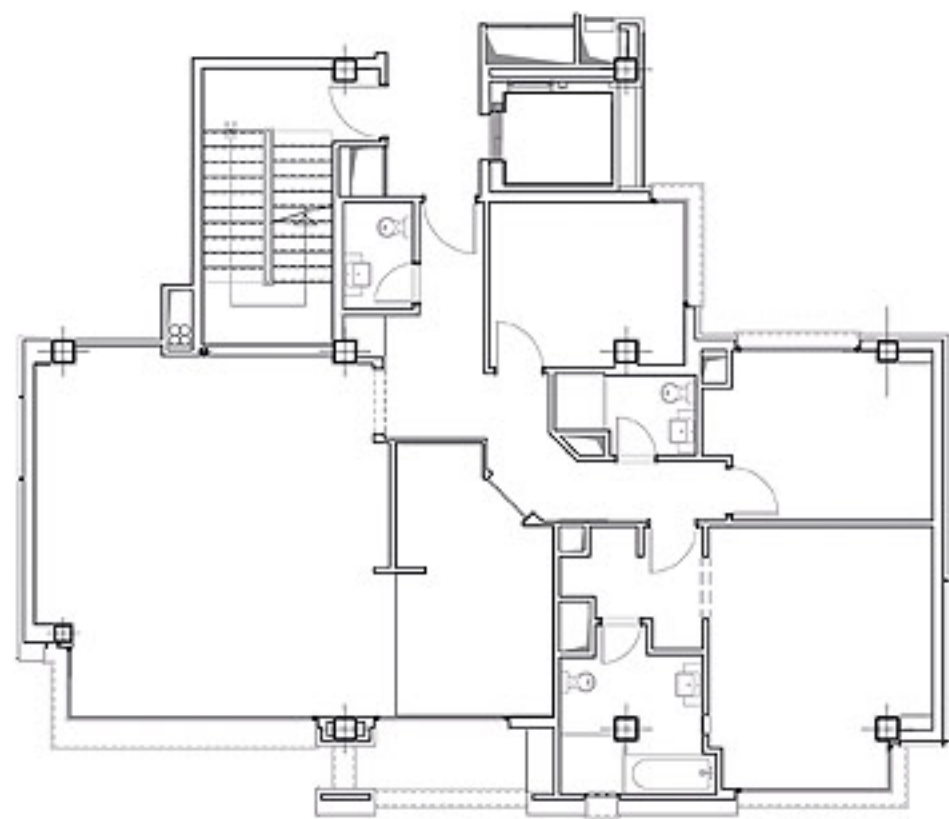
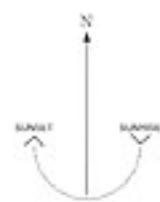
Western block includes 2 suites on the north and south, an elevator and a separated staircase. The elevator area of the western block is covered by green walls.

بلوک غربی شامل ۲ واحد شمالی و جنوبی به همراه آسانسور و راه پله جداگانه می باشد. محدوده آسانسور بلوک غربی با دیوار سبز پوشیده شده است.

**Unit B(Northern):**  
Area: 189 sq m  
2 child's bedrooms  
1 main bedroom  
3 toilettes  
A laundry  
A balcony

**واحد شمالی B:**  
۱۸۹ متر مربع  
۲ اتاق خواب فرزندان  
۱ اتاق خواب اصلی  
۳ سرویس بهداشتی  
رختشویخانه  
بالکن



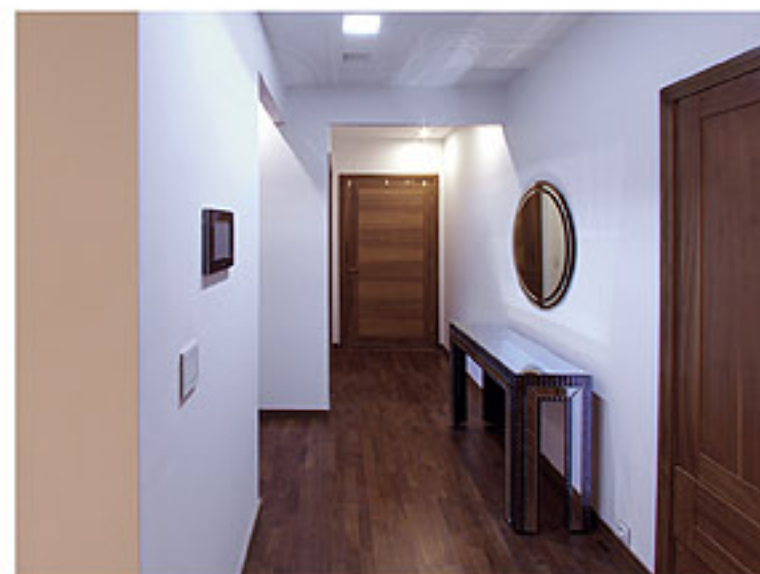


### Unit C

Area: 179 sq m  
2 child's bedrooms  
1 main bedroom  
3 toilettes  
A balcony

### واحد C:

179 متر مربع  
2 اتاق خواب فرزندان  
1 اتاق خواب اصلی  
3 سرویس بهداشتی  
بالکن







سیستم تهویه مطبوع گرمایش و سرمایش از طریق موتورخانه مرکزی واقع در طبقه منفی ۲ توسط دو دستگاه دیگ فولادی و دو دستگاه چیلر تراکمی هیتاچی ساخت کشور ژاپن تامین میگردد که در هر واحد به صورت فن کویل سقفی جهت انتقال گرما و سرما و همچنین سیستم انتقال هوای تازه از بام به داخل واحدها برای هر واحد به صورت مجزا و یک خط هوای تازه فشار مثبت برای راه پله در نظر گرفته شده است.

**Air Conditioning System:** Heating and cooling of the complex are supplied through the central engine room located on the -2nd floor by the means of two steel boilers and two Hitachi compression chillers made in Japan. One ceiling fan coil for transferring heat and cold and also a fresh air transport system from the roof to the suites are installed for each suite and a fresh air transfer line is considered for the staircases.



سیستم آنتن مرکزی : برای حل مشکلات استفاده از آنتن مجزا برای هر گیرنده از قبیل : محدودیت فضای بام ، اثر انعکاسی و القایی آنتن ها بر یکدیگر ، از بین رفتن زیبایی سطح بام و حجم بالای سیم کشی آنتن ها ، سیستم آنتن مرکزی در نظر گرفته شده است.

**Central Antenna System:** The central antenna system is used to avoid some problems such as limitation of the roof space, reflection and induction effects of the antennas on each other, destroying the beauty of the roof, and additional wiring.



آسانسور : دو عدد آسانسور به ظرفیت ۱۵ و ۱۶ نفره براسکارد بر با سیستم شتاب متغیر و الکتروموتور گیرلس ساخت کارخانه زیلبگ (Ziehl-abegg) آلمان می باشد.

**Elevator:** Two elevators with 15 and 16 persons capacities, with ability to carry a stretcher, equipped with a variable acceleration system and electromotor made by Ziehabeg Plant in Germany, are used.



سیستم شوت زباله : برای رفاه بیشتر ساکنین ، سیستم شوت زباله با قابلیت شستشوی داخل محفظه تعبیه گردیده است.

**Garbage Chute System:** Washable garbage chute system is installed for more convenience of the residents.



دوربین مدار بسته: به منظور حفاظت و تامین آرامش و امنیت هر چه بیشتر ساکنین ، فضاهای عمومی و ورودی ها مجهز به سیستم دوربین مدار بسته می باشد.

**CCTV (Closed Circuit Television):** The public spaces and entrances are equipped with CCTV for more security of the residents.



سیستم اعلام و اطفاء حریق: دارای شبکه پمپاژ مستقل آب آتش نشانی و سیستم اعلام حریق در داخل واحدها و فضاهای مشاع و همچنین سیستم اطفاء حریق توسط شبکه بارشی اتوماتیک یا sprinkler در پارکینگ میباشد. خاموش کننده های دستی و درب های ضد حریق نیز در پلکان تعبیه شده است.

**Fire Alarm System:** Each suite and common spaces are equipped with separate water pumping network and fire alarm system and the parking is also equipped with an automatic sprinkler. Manual fire extinguishers and fire doors are installed in staircase.



**BTU Meter** این مجموعه مجهز به ابزارهای اندازه گیری آب سرد و گرم مصرفی و همچنین مقدار انرژی تولید شده توسط سیستم گرمایش و سرمایش مرکزی (BTU METER) ساخت کشور آلمان و ساماندهی مصرف ماهیانه هر واحد از طریق رایانه مرکزی میباشد.

**BTU Meter:** This complex is equipped with hot and cold water consumption measurement tools and the amount of energy produced by central heating and cooling systems (BTU Meter) made in Germany, and organizing monthly consumption per suite by a central computer.



مزایای سیستم مدیریت هوشمند ساختمان BMS :  
 - کنترل سیستم روشنایی  
 - کنترل سیستم تهویه مطبوع  
 - کنترل سنسور نشت گاز  
 - کنترل ورود غیرمجاز به داخل هر واحد و سیستم اعلام خطر  
 - درب بازکن تصویری، درب های ورودی با چشمی الکترونیکی و درب بازکن صوتی در سرویس مستر  
 - سنسور حرکتی داخل واحد در طبقه اول و دوم  
 - کاهش هزینه های نگهداری و بهینه سازی انرژی  
 - افزایش عمر مفید تجهیزات و استفاده بهینه از آنها  
 - اجرای سیستم هوشمند توسط شرکت سامسونگ انجام شده است.

**Advantages of Intelligent Building Management System (BMS):**  
 -To control lighting system;  
 -To control air conditioning system  
 -To control gas leaks system  
 -To control trespassing to each suite and warning system  
 -Video door phone, electronically-controlled entrance doors, audio door phone in master service  
 -Motion sensor inside the suite on the 1st and 2nd floors  
 -To reduce maintenance and energy optimization costs  
 -To increase useful life of the equipment and efficient use of them



#### لابی :

لابی در طبقه همکف به متراژ حدوده ۸۰۰ متر مربع با امکاناتی همچون سالن ورزشی - سالن اجتماعات - اتاق مدیریت و اتاق برق و کنترل در نظر گرفته شده است.

#### Lobby:

Lobby is located on the ground floor, measuring approximately 800 sq m, with sports salon, conference hall, management room, power and control room.



#### استخر و سونا:

در طبقه ۳- استخر و سونا خشک ، سونا بخار ، جکوزی و SPA در نظر گرفته شده است.

#### پارکینگ:

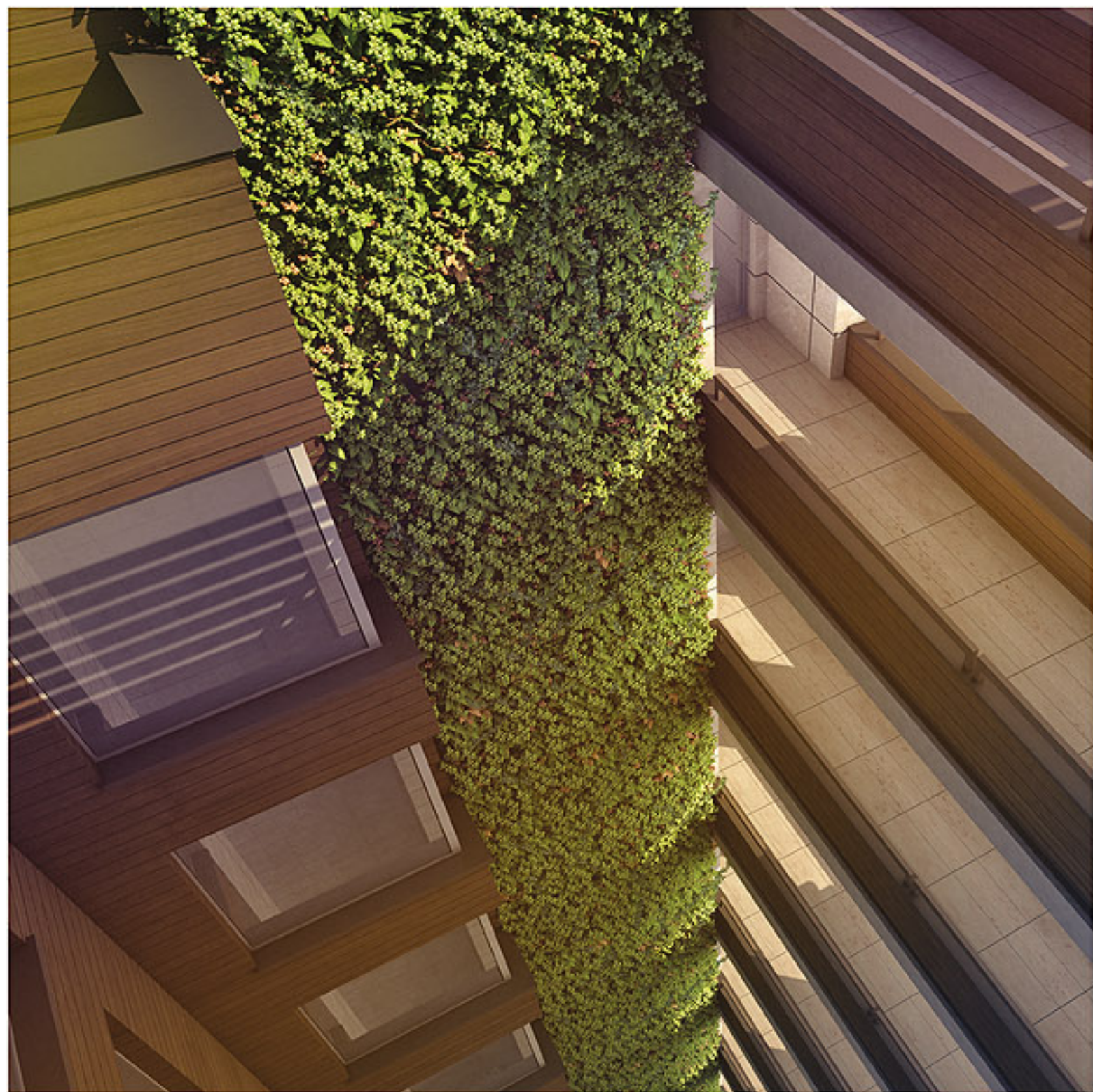
۲ طبقه پارکینگ هریک به متراژ ۱۰۰۰ متر مربع در طبقه ۱- و ۲- تعداد ۶۶ واحد پارکینگ و ۳۳ واحد انباری را تامین میکند.  
پارکینگ مجهز به سیستم تخلیه هوای آلوده می باشد .

#### Swimming pool and sauna:

located on the 3rd floor including dry and wet sauna, Jacuzzi and SPA

#### Parking Lot:

two car parks, each measuring 1000 sq m, on the 1st and 2nd floors, for 66 parking lots and 33 store-rooms



#### بام سبز :

جهت رفاه ساکنین، فضای سبز با استفاده از امکانات یاریگیری، آشپزخانه، سرویس بهداشتی و با دسترسی توسط آسانسورها در بام طراحی و اجرا گردیده است.

#### Roof Garden:

It is constructed and designed for convenience of the residents equipped with barbecue, kitchen, toilette and access to elevators

**مشخصات سازه ای:**  
محل آرماتور بندی با بتن مگر تراز گردید. فونداسیون پروژه از نوع پی مسطح به ارتفاع ۱ متر و ۲۰ سانتیمتر و آرماتورهای استفاده شده ۲۵ Ø می باشد. شبکه آرماتور روی اسپیسرهای مخصوص جهت کاور مناسب زیر میلگرد ها قرار داده شد.

بتن مورد استفاده با عیار ۳۵۰ و اسلامپ ۸ می باشد. حجم بتن استفاده شده در فونداسیون ۱۵۰۰ متر مکعب بوده است که در تمام مدت بتن ریزی بازرسان آزمایشگاه بتن حضور داشته و کیفیت را مورد آزمایش قرار می دادند.

**مشخصات سازه:**  
اسکلت فولادی- ستون ها به صورت BOX و تیر های اصلی به صورت تیر ورق در کارخانه شرکت اسکلت سبز ساخته شده و به محل پروژه ارسال گردید. اتصالات گیردار بوده و از جوشکاران ماهر و بازرسان آزمایشگاه جوش در تمام مراحل استفاده گردید. در ۳ طبقه زیرزمین دیوار بتنی (برشی) به کار رفته است.

#### Structural Characteristics:

Armature place was aligned by lean concrete. Foundation is flat with height of 1.20 m and the armatures used are 25 Ø.

The concrete used is of grade 350 and slump 8. The volume of concrete used in foundation was 1500 cubic meters and the laboratory inspectors were present at all stages of form-work and tested the quality.

#### Specifications of Structure:

Steel structure – The pillars were in the form of BOX and the main beams were in the form of plates made in Eskelet-e Sabz Plant and were sent to the project location. The connections are rigid and the skilled welders and laboratory experts performed them. Concrete walls (shear) were used in 3 basement floors.



#### دیوارها :

دیوار های خارجی از بلوک AAC ( بتن سبک) می باشد. در جداره خارجی از عایق امولسیون قیری جهت محافظت بیشتر در برابر رطوبت و در جداره داخلی کناف با عایق پشم سنگ استفاده گردیده است. دیوار های داخلی کناف به همراه پانل های ۱۵ میلی متر که در سرویس ها و دور داکت ها از نوع ۱۲.۵ ضد رطوبت استفاده گردیده است و داخل کناف جهت عایق کاری از پشم سنگ استفاده شده است. سقف های کاذب از جنس کناف می باشد.

#### درب و پنجره :

درب ورودی و درب های داخلی چوبی . پنجره آلومینیومی از نوع Thermal Break یا یراق Lift and slide با شیشه سکوریت دوجداره ی لمینت شده با رنگ آنادایز.

#### مشخصات نمای پروژه:

نما با ترکیبی از سرامیک و چوب پهن برگ Ash Thermo Wood Outdoor ضمن هم خوانی با طبیعت پرسپکتیو مدرنی را تداعی میکند.

#### Walls:

Exterior walls are made of AAC concretes (lightweight concrete) covered by emulsion coating for more resistance against humidity. Interior walls are made of knauf with 15mm panels and the waterproof 12.5 type knauf was used in toilets and round the ducts. Rock wools are used inside the knauf for insulation. The dropped ceilings are made of knauf.

#### Doors and Windows:

The entrance and interior doors are made of wood. Aluminum double glazed windows with lift and slide lace and double glazed tempered glass and anodizing color are used.

#### Specifications of Façade:

A mixture of ceramics and ash thermo wood outdoor evokes consistency with a modern perspective nature.



#### مشخصات تأسیسات برق و مکانیک:

تأسیسات پروژه رز رزیدنس به صورت مرکزی طراحی شده است.

این مجتمع مجهز به کانال عمودی اصلی انتقال تأسیسات با استفاده از عایق کاهش صدا در کلیه تأسیسات عمودی ساختمان می باشد. سیستم لوله کشی فاضلاب از نوع لوله هایی از جنس پلی پروپیلن، ساخت شرکت پلیران می باشد.

لوله کشی داخل واحدها از نوع سه لایه و پنج لایه pex-Al-pex می باشد و از عایق الاستومریک به منظور جلوگیری از تعریق لوله ها استفاده شده است. همچنین لوله کشی مجزا برای فلاش تانک ها و آبیاری محوطه با استفاده از مخزن آب چاه در جهت صرفه جویی در مصرف آب شهری انجام شده است.

سیستم برق مجتمع مجهز به سیستم ارتینگ و صاعقه گیر و همچنین سیستم برق اضطراری برای واحدها هنگام قطع برق شهر می باشد.

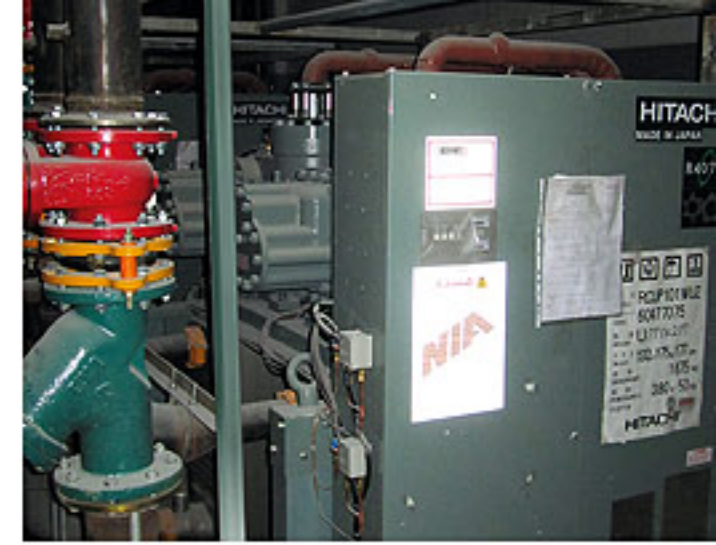
#### Specifications of Electrical and Mechanical Installations:

Installations of Rose Residence project are designed as central installations.

This complex is equipped with vertical channel of installations transmission using noise reduction insulation in all vertical installations of the building. Sewage piping system is of propylene pipes made by Poliran Company.

The pipes used inside the suites are pex-al-pex three and five layers and the elastomeric insulation are used to prevent sweating of the pipes.

Power system is equipped with earthing and lighting protection system and also emergency power system for the suites at the time of power outage.



**ROSE RESIDENCE**

