



اسفندماه

۱۴۰۱

گزارش عملکرد هیات منتخب
مراحل آماده سازی پروژه

newkahrizak.com





بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



سید
مسیح
گلزارش
عملکرد



روابط عمومی پروژه

❖ گزارش عملکرد سال ۱۴۰۱

❖ گردآوری، طراح و گرافیست: سید هادی کسایی زاده

کهریزک بعنوان یکی از قدیمی ترین نقاط مسکونی در پهنه کشور ایران شناخته می شود. وجود تپه های باستانی و اشارات زیاد نوشته های تاریخی به ری و اطراف آن موبد این امر است که یکی از قدیمی ترین نقاط سکونت انسان در کشور ایران در این منطقه بوده است. دلیل دیگر این نظریه، زمین های کشاورزی بسیار زیاد و حاصل خیز است که در این منطقه وجود دارد. شهر کهریزک در ۱۲ کیلومتری جنوب شهر ری در شهرستان ری و در کنار جاده قدیم تهران- قم قرار گرفته که شاهراه ترانزیتی تهران- قم از مرکز آن می گذرد. از شمال به حرم مطهر امام خمینی(ره) و بهشت زهرا(س)، از غرب به بزرگراه تهران- قم از شمال شرقی به باقرشهر، از شرق به جاده کمربندی جنوب شرق تهران و جلگه های ورامین و از جنوب به شهر حسن آبادشافویه محصور است. مرکزیت خدمات بهزیستی و درمانی، روستاهای نشان دار در حوزه بوم گردی و گردشگری، مرکزیت انبار کالاهای کشور، محور ترانزیت و حمل و نقل، تمرکز کارخانه ها و شرکت های لبنی، پروتئینی و دامپروری از مهمترین ظرفیت های سرمایه گذاری و توسعه این بخش محسوب می شود. با افزایش جمعیت در استان تهران، شهر کهریزک هم به دلیل اتصال به خط یک مترو تهران و نزدیکی به منطقه ۲۰ پایتخت و ظرفیت های زندگی شهری، بستری برای اسکان بخشی از جمعیت تهران شد. از این رو ساخت پروژه های مسکونی و مجتمع های بزرگی همانند مسکن مهر در سالهای اخیر در بخش کهریزک رونق گرفته که امیدواریم با رعایت استانداردهای ساخت و ساز خانه هایی ایمن همراه با تامین زیرساخت های فرهنگی-اجتماعی به شهروندان ارائه کنیم.



استاندار تهران

علیرضا فخاری: یکی از موضوعات مهم در مسئله مسکن تامین زیرساخت‌ها می‌باشد که با توجه به رشد جمعیت و نیاز مبرم به توسعه مسکن‌های ملی، تمامی دستگاه‌ها در این زمینه وظایفی را بر عهده دارند و باید نقش خود را به درستی ایفا کنند. باید نسبت به تامین زیرساخت‌ها از جمله مدرسه، بیمارستان، کلاتسری، آب و فاضلاب، برق، گاز، حمل و نقل و غیره و آینده‌نگری در اجرای این طرح‌ها، همچنین تأمین سرانه‌های عمومی اقدام شود.

معاون استاندار و فرماندار ویژه شهرستان ری



حمید زمانی: دولت حضرت آیت الله رئیسی هیچ شأنی ندارد به غیر از خدمت به مردم، عملکرد انقلابی و فساد ستیزی. ما نیز که پذیرفته ایم در رکاب ایشان و در بدنه دولت مردمی خدمت نمایم هیچ شأنی غیر از این نداریم و خدمتگزاری به مردم اصل کار ما است. بحث شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهای پیش رو یکی از مهمترین مسائلی است که مدیران شهرستان باید به آن توجه ای ویژه نمایند. مدیران و مسئولین اجرایی می‌توانند با شناسایی نقاط قوت و ضعف دستگاه‌ها و تبادل اطلاعات با مجموعه فرمانداری از بروز بسیاری از آسیبها و مشکلات در سطح شهرها و روستاهای تابعه جلوگیری کنند. خدمت به مردم شریف و انقلابی ایران اسلامی افتخار بسیار بزرگی است که

تمامی مسئولین برای این نعمت و فراهم شدن زمینه خدمت میبایست شکرگذار خداوند بوده و مسئولین هر بخش باید با اتحاد و همبستگی با یکدیگر برای رفع مشکلات موجود و رفاه و آبادانی شهرها و روستاها در آن منطقه تلاش نمایند. ری به واسطه وجود بارگاه سیدالکریم (ع) به فرموده رهبر معظم انقلاب قبله تهران و لنگرگاه فرهنگی، اخلاقی و عقیدتی استان تهران است لذا امیدواریم در آینده نیز بتوانیم در سایر عرصه‌ها نقش خوب و مهمی را ایفا کنیم. دولت کریمه آیت الله رئیسی در نظر دارد که با مدد اهل بیت علیهم السلام کار را آغاز کند و به نتیجه برساند که این رویه در سطح استان تهران و همچنین شهرستان ری نیز به مرحله اجرا رسید.



رهبر معظم انقلاب اسلامی

حضرت آیت الله امام خامنه ای: ما در قضیه‌ی مسکن خیلی عقیبیم، نتایجش را هم داریم می‌بینید: قیمت خانه و اجاره‌ی خانه سرسام‌آور است، مردم واقعا در زحمتند. یکی از اولویتهای قطعی در مسائل اقتصادی، بخش مسکن است. مسئله مسکن یک مشکل جهانی است. با وجود تلاشهای وسیعی که تاکنون در ایران برای حل مشکل مسکن مردم بعمل آمده است بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و دست اندرکاران امر مسکن باید به تلاش‌های خود برای تولید هرچه بیشتر مسکن با قیمت مناسب بویژه برای طبقات کم درآمد جامعه بیافزایند، زیرا این امر اقدامی مهم و لازم در مسیر توسعه و سازندگی کشور محسوب می‌شود. مسئله مسکن با توجه به مسایل اقتصادی، اکنون به صورت یک مقوله اثرگذار در مسایل معیشتی، روحی معنوی، اجتماعی و اخلاقی مردم درآمده که باید با برنامه‌ریزی صحیح و با جدیت، این معضل برطرف گردد. یک نکته در مسئله‌ی اقتصاد، توجه به بخشهای پیشران اقتصادی است. بعضی از بخشها به معنای واقعی کلمه پیشرانند. حالا مثلا فرض کنید که بخش مسکن - که کارشناس‌ها میگویند اگر بخش مسکن به جریان بیفتد، بخشهای متعددی به راه می‌افتد- یا بخش صنایع مهمی مثل صنعت فولاد، صنعت خودرو، بخشهای انرژی و پتروشیمی و امثال اینها وقتی که به کار بیفتد، اینها جنبه‌ی پیشران دارد؛ بایستی اینها را به حرکت درآورد، و در این بخشها بخصوص هماهنگی متولیان کار خیلی مهم است.

ریاست جمهوری اسلامی ایران

حجت الاسلام والمسلمین سیدابراهیم رئیسی:

باید این موضوع مهم بیش از گذشته در مناطق مختلف کشور برای رفع نیاز مردم و جوانان افزایش یابد چرا که ساخت مسکن یک مطالبه جدی است و همه باید در بخش‌های مختلف همکاری لازم را در این زمینه داشته باشند. دولت بنا دارد براساس آمایش سرزمینی به صورت عادلانه و متوازن زمینه پیشرفت و آبادانی مناطق مختلف کشور را فراهم آورد، چرا که بخش‌هایی از کشور مورد توجه نسبی قرار گرفته و به برخی بخش‌ها توجه کمتری شده است، حتی در داخل استان‌های به ظاهر برخوردار مانند تهران نیز مناطق محروم وجود دارد که مصمم هستیم با نگاه عادلانه همه این موارد را مورد توجه قرار دهیم.



امین بابایی رئیس هیات منتخب

متولد: ۱۳۵۸
کارشناسی مهندسی ژنتیک
کارشناس ارشد علوم سیاسی

سوابق کاری:
*بخشدار کهریزک به مدت ۳ سال
*کارشناس سیاسی در فرمانداری های استان تهران
*مشاور فرماندار شهرستان ری
*مدیرکل روابط عمومی و بین الملل استانداری تهران

کارکنان و کارمندان ادارات شهرستان ری اعم از فرمانداری، دادگاه و بخشداری ها هم همانند سایر شهروندان جنوب تهران برای رهایی از مستاجری و سرمایه گذاری برای آینده نیاز به فرصتی مطمئن داشتند تا حقوق و پس انداز سالها تلاش و خدمت را برای تأمین مسکن خانواده خود صرف کنند. همت و ابتکار تشکیل گروه متقاضیان مسکن و انتخاب هیات منتخب اقدامی هوشمندانه و اقتصادی بود که محقق شد. انتخاب زمین مناسب در کهریزک، حضور و شرکت در مزایده خرید زمین، انتقال سند زمین و روشن شدن تکلیف سرمایه کارکنان نخستین اقدام برای جلوگیری از از بین رفتن سرمایه و پس انداز این عزیزان بود. هرچند اعضای صاحب امتیاز زمین حدود ۴ سال برای تحقق خانه دار شدن صبوری کردند اما این صبر نتیجه داد و با تأیید و ابلاغ

رسمی طرح جامع شهر کهریزک تکلیف زمین خریداری شده روشن شد. مرحله بعد تعیین و تکلیف پروژه با شهرداری کهریزک بود که طی توافقی میزان زمین متعلق به شهرداری و کارکنان مشخص شد و پس از آن به سوی قطعه بندی قطعات رفتیم. پس از تعیین ۵۵۷ قطعه از سوی شهرداری کهریزک و واگذاری ۵۱۵ قطعه مسکونی و ۱۸ قطعه تجاری به هیات منتخب برای جلوگیری از تضییع حقوق اعضای سرمایه گذار پروژه با رضایت و تصمیم اعضای و هیات منتخب مکان دقیق قطعات افراد دارای امتیاز، طی مراسم قرعه کشی با حضور دستگاه های نظارتی و به صورت شفاف و دستی تعیین شد. اما برای آسودگی خاطر اعضای عزیز این پروژه مهمترین اقدام صدور سند زمین های تفکیک شده به نام اعضا بود که با همکاری شهرداری کهریزک، اداره ثبت اسناد و املاک کهریزک و هیات منتخب دقیق و به صورت تک برگ صادر شد. که بر اساس اسناد صادر شده از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سهم اعضای از این پروژه ۱۴۵۵۱۳ مترمربع از ۲۸۸۰۸۷ مترمربع کل مساحت زمین است و سهم شهرداری ۹۸۲۹۱ مترمربع برای معابر و ۴۴۲۸۴ مترمربع فضای عمومی و در مجموع ۱۴۲۵۷۵ مترمربع برای مصارف فرهنگی، تجاری، عمومی، مذهبی، فضای سبز و غیره... تعیین شده است. همچنین کل قطعات در اختیار شهرداری کهریزک ۲۴ قطعه می باشد. مرحله بعدی کار تعیین مشاوران برای فرایند آماده سازی زمین بود که قدم به قدم انجام شد. اما برخی از مشکلات موجب شد تا برخی فرایندها کمی با تاخیر انجام شود که یکی از آنها برخورد با قنات قدیمی در بخشی از زمین بود. برای همین طبق نظر مشاور و با هدف حفظ میراث قنات اقدام به مقاوم سازی آن کردیم که مورد رضایت اداره میراث فرهنگی و نهادهای مرتبط بود. تا خدایی ناکرده بیان نشود که کارکنان ادارات برای بهره بردن از سرمایه و زمین خود قناتی را تخریب کردند و این اقدام بعنوان یک الگو

شناخته و ثبت شد. پس از این فرایندها آزمایش خاک و پلاک کوبی انجام شد تا مراحل آماده سازی یک به یک طبق نقشه طراحی شده و تفاهم با شهرداری کهریزک پیش رود. و انشا الله تا خردادماه ۱۴۰۲ تمامی مراحل آماده سازی زمین برای ساخت مجتمع ها به پایان خواهد رسید. آنچه که حائز اهمیت است آنکه در ۶ ماه اخیر با خروج از اقدامات اداری و ثبتی واحد مرحله اجرایی شدیم به نحوی که حدود ۷۰ نیرو در قالب ۴ پیمانکار در حال کار روی زمین هستند. در این مدت حدود ۱۶۰ هزار مترمکعب خاک برداری داشتیم که حجم بسیار بالایی داشت. از دیگر اقدامات خوب در این پروژه اقدام مسئولیت اجتماعی بود که مورد تحسین مسئولان و رسانه ها قرار گرفت. بر اساس تفاهم شهرداری کهریزک و هیات منتخب و همچنین اجرای طرح جامع بخشی از زمین می بایست جهت فضای آموزشی قرار می گرفت که هیات منتخب به نمایندگی از اعضای دارای امتیاز پروژه زمین کارکنان، هزینه و ساخت بخشی از دیوار مدرسه را برعهده گرفت. در ادامه فعالیت های هیات منتخب طی نامه نگاری و مکاتبات اداری با سه اداره تأمین زیرساخت آب، برق و گاز اقدامات اولیه انجام شد. در حوزه آب از سوی مدیر آبفا دستور طراحی شبکه آبرسانی به نصب انشعابات صادر شد. پس از آن از سوی معاونت فنی آبفای منطقه ۶ تهران شبکه آبرسانی به پروژه طراحی شد. طبق طرح ارائه شده لوله مورد نیاز با قطر ۱۰۰ میلیمتر و به طول ۳۳۲۵ متر، لوله با قطر ۲۵۰ میلیمتر به طول ۱۶۸۲ متر، و لوله های ۱۵۰ و ۳۵۰ میلیمتر به طول ۲۰۰ متر تعیین شد. بر آورد مالی تأمین لوله های آب حدود ۱۵ میلیارد تومان تعیین شد. در حوزه گاز اداره گاز کهریزک بر اساس نامه های وارده دستور طراحی شبکه گاز رسانی و نصب المک های قطعات را صادر کرد. و همچنین اداره برق کهریزک هم در ۷ اسفند ۱۴۰۱ از طریق سامانه الکترونیکی برق من در خواست هیات منتخب تأیید و دستور طراحی پروژه برق رسانی صادر شد.

۵۱۵
قطعات مسکونی

۲۴
قطعات شهرداری

مساحت کل زمین **۲۸۸۰۷۸** مترمربع

سهم شهرداری **۱۴۲۵۷۴**

سهم اعضا **۱۴۵۵۱۳**

۴۴۲۸۴
مترمربع فضای عمومی

۵۵۷
تعداد کل قطعات

۱۸
قطعات تجاری

۹۸۲۹۱
مترمربع معابر پروژه



۱ **تصمیم برای ساخت مسکن**

در سال ۱۳۹۷ گروهی به تعداد حدود ۳۴۰ نفر از کارکنان برخی ادارات، بخشداری ها و فرمانداری شهرستان ری و دادگستری بخش کهریزک با هدف تامین مسکن و سرمایه گذاری پس اندازهای خود تصمیم می گیرند تا با هزینه و آورده مالی خود اقدام به ساخت مسکن کنند و این تصمیم با همراهی تمامی اعضا شکل اجرایی به خود گرفت.



۲ **انتخاب نخستین هیات منتخب**

برای پیشبرد این هدف تمامی ۳۴۰ نفر برای اکثریت، تعداد ۵ نفر را بعنوان هیات منتخب انتخاب کردند تا اقدامات لازم را برای شناسایی، بررسی و انتخاب زمین مناسب جهت ساخت مسکن مورد نیاز انتخاب کنند. هیات منتخب عبارت بودند از: ۱- مهدی مجیدی، ۲- حسین ملاجعفری سهمی، ۳- آمنه شب کوکا و ۵- کرهودی



۳ **برنده در مزایده زمین**

در بهمن ماه ۱۳۹۷ قطعه زمینی در بلوار شهید بهشتی شهر کهریزک به مساحت ۲۸۸ هزار مترمربع به مالکیت وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در دو نوبت ۱۴ و ۲۴ بهمن ماه ۹۷ از طریق روزنامه همشهری به شماره مزایده ۴۳۳/۹/۶۴/۹۷ به مزایده گذاشته می شود و مهدی مجیدی و حسین ملاجعفری سهمی به نمایندگی از هیات منتخب بعنوان شخصیت حقیقی به مبلغ ۹۱ میلیارد تومان برنده مزایده می شوند.

۴

زمین رسماً تحویل گرفته شد

پس از اعلام رسمی برنده مزایده، در تاریخ ۱۸ اسفندماه ۱۳۹۷ طی مابعه نامه به شماره سند ۹۷/۰۴۱/۰۷۰۲۵۳۰۰۱ فی ما بین خریداران (نمایندگان هیات منتخب به نمایندگی از هیات منتخب) و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح منعقد می شود. جهت تامین هزینه خرید زمین و حضور در مزایده هر یک از اعضا اصلی بر اساس اعلام مبالغ تعیین شده طی فرایند بانکی همراه با ثبت پرداختی ها در پرونده پرداخت کردند. و زمین مورد نیاز ساخت مسکن اعضا رسماً خریداری می شود.





سند تک برگ زمین صادر شد



انتخاب اعضای جدید هیات

در دی ماه ۱۳۹۹ با اعلام استعفای رسمی مهدی مجیدی از هیات منتخب و ریاست این هیات، اعضای جدید با هماهنگی اعضاء و کارکنان صاحب امتیاز زمین، به شرح ذیل انتخاب شدند: ۱- امین بابایی، ۲- حسین ملاجعفری سهی، ۳- هادی حسین خانی، ۴- آمنه شب کوکا، ۵- معصومه علیدخت



انتقال سهم مالک قبلی به بابایی

پس از استعفای رئیس هیات منتخب، در تاریخ ۷ دی ماه ۱۳۹۹ مهدی مجیدی طی وکالتنامه ای به شماره ۱۳۹۹۳۱۱۵۱۳۲۸۰۰۰۱۳۴ در دفتر اسناد رسمی ۲۲ شهری سه دانگ سهم خود را به امین بابایی عضو جدید و رئیس هیات منتخب واگذار کرد.

ایجاد پایگاه اطلاع رسانی پروژه

پایگاه اطلاع رسانی پروژه بزرگ مجتمع مسکونی، فرهنگی و آموزشی کارکنان فرمانداری، بخش‌داری ها و ادارات شهرستان ری با هدف دسترسی آسان اعضاء به آخرین اخبار و اطلاعات مورد نیاز پروژه به آدرس نیوکهریزک (کهریزک جدید) دات کام طراحی و بارگزاری شد.

newkahrizak.com

توافق مالکان با شهرداری کهریزک

در آبان ماه ۱۳۹۹ طی توافق هیات منتخب (مالکان حقیقی زمین) با شهرداری کهریزک، با هدف اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها برای تفکیک پلاک ثبتی زمین، طی توافقنامه شماره ۲۸۲۱۲-۱۶/۲۰ میزان ۴۹/۴۹ درصد از زمین به شهرداری واگذار شد و میزان ۵۱/۵۱ درصد جهت ساخت و عملیات اجرایی به مالکان واگذار شد.

۵۱ / ۵۱ %
سهم مالکان از زمین

۴۹ / ۴۹ %
سهم شهرداری از زمین





تصویب ۵۵۷ قطعه مسکونی

در دورانی که شهر کهریزک فاقد شورای شهر بود، با حمایت استانداری تهران و شورایی عالی معماری و شهرسازی در تاریخ اول اردیبهشت ماه ۱۴۰۱ بازنگری طرح جامع شهر کهریزک تصویب و ابلاغ شد. بر اساس این طرح ۵۵۷ قطعه مسکونی و غیرمسکونی ۳۰۰ متری هم در بخشی از این مصوبه دیده شد. و بلا تکلیفی ۴ ساله زمین های شهر کهریزک رفع شد.



هر ۲ امتیاز یک قطعه زمین

بر اساس مصوبه هیات منتخب مقرر شد با استناد به امتیازات صادره و اعضای صاحب امتیاز، به مجموع هر ۲ امتیاز یک قطعه زمین ۲۰۰ متری با کاربری مسکونی به صورت قرعه کشی واگذار شود. در حالی که تعداد اعضای صاحب امتیاز ۱۴۰۰ نفر می باشند.



قرعه کشی واگذاری قطعات

با تصویب هیات منتخب، در تاریخ ۱۰ آذر ماه ۱۴۰۱ با حضور تمامی اعضای هیات منتخب، نماینده دستگاه های نظارتی و امنیتی شهرستان ری، دادگستری ری و کهریزک، نماینده معاونت های فرمانداری شهرستان ری، بخشدار کهریزک و بخشدار های تابعه، مراسم قرعه کشی انتخاب قطعات به صورت دستی و شفاف و بدون اعتراض برگزار شد و صاحبان قطعات انتخاب شدند. در این مراسم اعلام شد که افرادی که رضایتنامه شراکت دارند می توانند صاحب یک قطعه شوند.

انتخاب مشاور طراحی سیویل

بر اساس توافق هیات منتخب با شهرداری کهریزک یک شرکت مشاور مهندسی با انتخاب هیات منتخب مسئولیت طراحی «سیویل» و بر آورد هزینه ساخت معابر و نقشه برداری و طرح اجرایی را بر عهده گرفت. بر آورد اولیه شرکت مشاور «همکار» برای جدول بندی، معابر، خاک برداری، خاک ریزی، مخلوط ریزی، بیس، آسفالت و جدول گذاری ۲۶ میلیارد تومان تعیین شد. در این عملیات ۱۱۲۰۰ متر طول جدول گذاری، ۱۰۸۸۰۰ متر مربع سطح معابر خیابان و پیاده راه، ۸۰۰۰ متر مکعب خاک برداری و ۸۲ هزار متر مربع در بلوک های تفکیکی و ۵۰ هزار متر مکعب خاکریزی در سال ۱۴۰۱ بر آورد شد.

سیویل **civil** به معنی مهندسی عمران میباشد اسناد سیویل یعنی کارهای مربوط به طراحی هندسی راه، طراحی معابر و محوطه سازی و غیره مربوط به اجرای عملیات عمرانی یک طرح یا پروژه است.

شرح وظایف مدیر پروژه سیویل

مطالعه و تهیه Scope کار پروژه ارجاع شده؛ تهیه برنامه کلی پروژه با همکاری برنامه ریزی و تعیین منابع لازم جهت انجام پروژه؛ تهیه بودجه و پیش بینی هزینه های پروژه و اخذ تأیید هیات عامل با همکاری برنامه ریزی؛ تهیه منشور پروژه که موافقتنامه ای به منظور شفاف سازی و مشخص کردن عوامل مهم و حیاتی در اجرای پروژه بر اساس قرارداد با کارفرما؛ ارجاع کار به واحدهای مجری پروژه طبق برنامه های تهیه شده؛ پیگیری انجام کارها از نظر کمی و کیفی در واحدهای مختلف؛ تأیید تمامی اسناد فنی و اسناد مالی پروژه و تهیه حیطه اختیارات واحدهای مرتبط؛ تأمین و سازماندهی نفرات لازم برای اجراء پروژه و شرح وظایف نفرات؛ تهیه فرم حدود اختیارات

نفرات کلیدی پروژه؛ پیگیری مکاتبات با کارفرما، صورت وضعیت های ارسالی به کارفرما و رسیدگی نهایی به صورت وضعیت های پیمانکاران؛ پیگیری عملیات اجرایی، ساخت و خرید و... و تهیه گزارشات لازم برای هیات عامل و انجام تمهیدات لازم جهت بهینه سازی قیمت ها و روش های اجرای پروژه جهت هر چه بهتر انجام شدن پروژه؛ رسیدگی به استخدام نیروهای اجرایی لازم برای پروژه و اخذ نقطه نظرات کارفرما و هیات عامل و اعمال آن؛ تأیید مدارک خریده ها و سفارشات پروژه و تحویل قسمت های اجراء شده پروژه و انتقال به مرحله بعدی تا پایان کار راه اندازی در پروژه می باشد.





انتخاب پیمانکار برای آماده سازی

بر اساس طراحی «سیویل» از سوی شرکت مشاور همکار، هیات منتخب دستور انتخاب پیمانکار برای اجرای پروژه آماده سازی را طی مصوبه ای صادر کرد. و در خردادماه ۱۴۰۱ طی جلسه کمیسیون معاملات هیات منتخب آقای مهدی عباسی به دلیل داشتن تجربه، توانمندی و تجهیزات کافی برای اجرای طرح بعنوان پیمانکار انتخاب شد و پس از تجهیز کارگاه، کار را آغاز کرد.



آغاز تفکیک زمین و انتقال اسناد

بر اساس توافق شهرداری کهریزک و اداره ثبت اسناد و املاک بخش کهریزک تفکیک زمین ها در تاریخ ۲۹ خردادماه ۱۴۰۱ آغاز شد. و پس از ۴ ماه اسناد تفکیکی تمام ۵۵۷ قطعه زمین با انواع کاربری ها (مسکونی- فرهنگی- آموزشی- فضای سبز و...) صادر شد. که پس از پایان مراسم قرعه کشی و تایید آن اسناد زمین ها به اعضای دارای امتیاز تقدیم شد.



تحويل زمین به آموزش و پرورش

در تاریخ ۲۴ مرداد ۱۴۰۱ طی مصوبه شماره ۲۲/۲۸۷۳ بخشداری کهریزک با هدف اجرای توافق فی ما بین هیات منتخب با شهرداری کهریزک و اجرای ماده ۱۰۱ در طرح جامع شهر کهریزک دو قطعه زمین آموزشی مدرسه به مساحت ۲۸۳۰ مترمربع در ضلع جنوبی عرصه زمین جناب اورژانس کهریزک تحويل شهرداری و از سوی شهرداری به اداره آموزش و پرورش کهریزک واگذار شد.



ایمن سازی «قنات» زیرزمین

در حین اجرای معابر از سوی پیمانکار مشکل تخریب قنات دغدغه هیات منتخب قرار گرفت. لذا با هدف حفظ قنات در تاریخ ۲۴ مرداد ۱۴۰۱ طی صورت جلسه شماره ۱۲ هیات منتخب و بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری (محمدعلی اشرفی) به شماره نامه کارشناسی ۴۲ س ۴۰۱ بر آورد ایمن سازی قنات به مبلغ ۳ میلیارد و ۳۷۲ میلیون و ۲۶۸ هزار و ۳۰۰ تومان اعلام شد. در این عملیات با هدف جابجایی و نوکنی قنات با شیب ۲ در هزار، اجرای بازکردن دهانه، حمل و خاک برداری، چاه زنی، نوکنی قنات، حمل خاک و نصب در پوش انجام شد.

عملیات بازسازی و مرمت قنات

به کول های سفالی و بتنی ترجیح می دهند. **۶- طوقه چینی:** برای حفاظت از ریزش دهانه میله های قنات آن را از عمق مناسب تا سطح زمین با سنگ و آجر و ملات دیواره چینی می کنند به این دیواره که بصورت حلقوی بوده طوقه چینی می گویند ولی بهترین شیوه استفاده از طوقه های بتنی مسلح بوده که در اکثر مناطق تحت عنوان طوقه چینی مرسوم می باشد. **۷- تخت پوشش:** به منظور حفاظت از ریزش سقف و یا بخشی از کوره پوشش سنگ چین شده در دیواره کوره احداث کرده و تخت های سنگی بزرگ یا تخت مسلح بر روی دیوارهای جانبی قرار می دهند تا از ریزش سقف کوره جلوگیری شود اما امروزه کول گذاری جای این عمل را گرفته است. **و سایر اقدامات...**

قسمت پیشکار قنات صورت می گیرد بیشتر با هدف افزایش آبدی قنات بوده که با انجام نوکنی کوره و میله ها در واقع طول قنات افزایش می یابد. **۴- کف شکنی:** کندن سر تاسر یا قسمتی از کف مسیر کوره قنات به دلیل وجود رسوبات سخت و اصلاح شیب نامناسب کوره به منظور افزایش آبدی کف شکنی گویند و در مناطق مختلف کشور با اسامی دیگری نیز می شناسند مثل ته زنی، کف کنی و غیره. **۵- کول گذاری:** کول قطعه ای است بتنی که به صورت مسلح و به شکل اکثر تخم مرغی یا بیضوی با ابعاد مختلف ساخته شده و برای جلوگیری از ریزش کوره قنات ها به کار می رود در گذشته از کول های سفالی نیز استفاده می شده که امروزه منسوخ شده. جدیداً کول های پلی اتیلن را

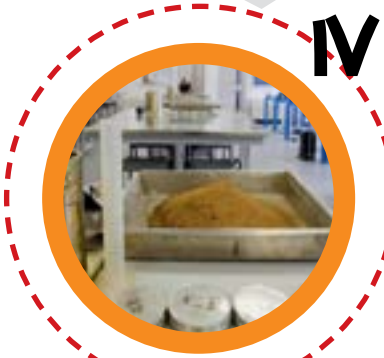
۱- لایروبی: تخلیه گل و لای و ریزش های درون قنات را لایروبی می گویند چون اغلب دیواره های قنات فاقد پوشش حفاظتی است لذا در طول زمان دیواره ها و یا سقف و یا میله ها ریزش نموده و در سطح کوره رسوب کرده و باعث کاهش جریان آب می شود بنابراین اکثر قنات ها همه سال نیاز به لایروبی دارند. **۲- مرمت:** قنات ها به مرور زمان یا بر اثر عوامل دیگری مثل سهل انگاری بهره برداران و یا بارندگی و ورود جریان سیلاب ها تخریب شده که پس از عملیات لایروبی می بایستی با مصالح مقاوم و مناسب مرمت گردند، مانند انواع کول، طوقه بتنی سنگ و سیمان و غیره البته ممکن است در زمان مرمت نیاز به سایر عملیات مثل بغل بری، کف شکنی نیز، باشد. **۳- نوکنی:** عملیات نوکنی که در





تعیین شرکت مشاور ناظر

قبل از اجرای پروژه آماده سازی با مصوبه هیات منتخب مقرر می شود یک شرکت بعنوان ناظر بر اجرای پروژه آماده سازی تعیین شود. لذا شرکت «آرنگ ره نقشه گستر» به دلیل داشتن تجربه و سوابق مناسب بعنوان شرکت مشاور ناظر انتخاب می شود. این شرکت موظف به نظارت بر اجرای پروژه و بررسی صورت وضعیت های ارسالی از پیمانکار می باشد.



تعیین شرکت مشاور آزمایشگاه

در مردادماه ۱۴۰۱ بر اساس پیشرفت عملیات اجرایی و به جهت کنترل کیفیت لایه های بستر راه با اخذ استعلام از شهرداری کهریزک، شرکت مشاور تعیین شد. لذا شرکت مشاور «عمران دایان آروین» طی قراردادی سه جانبه (هیات منتخب-پیمانکار و مشاور آزمایشگاه) موظف شد تا در تمامی مراحل اجرایی مصالح ساختمانی مصرفی را مورد آزمایش کنترل کیفیت قرار دهد.

وظایف مشاوران

۱- مهندس مشاور باید برنامه تفصیلی اجرایی پیشنهادی پیمانکار را پس از رسیدگی و اصلاح و تأیید کارفرما به پیمانکار ابلاغ کند. ۲- باید طبق نقشه ها و مدارک، اراضی و نقاط اصلی کار را ضمن صورت مجلس به پیمانکار تحویل دهد. ۳- باید نقشه ها، محاسبات، طراحی ها و روش های آزمایش مربوط به تجهیزات مختلف موضوع پیمان را قبل از اقدام پیمانکار به سفارش، رسیدگی و تأیید نماید. ۴- هنگام تحویل تجهیزات به کارگاه و نصب آن ها وظیفه دارد آن ها را بازرسی کرده و همچنین آن ها را از نظر کیفیت و کمیت با مشخصات تأیید شده قبلی تطبیق دهد. ۵- تمام فعالیت ها را بازدید کند و با نقشه و برنامه تطبیق دهد. ۶- پس از اندازه گیری کارهای انجام شده صورت وضعیت های تهیه



تعیین پیمانکار پلاک کوبی

در بهمن ماه ۱۴۰۱ بر اساس مصوبه آبان ماه هیات منتخب جهت اجرای قطعه بندی و پلاک کوبی قطعات بر اساس اسناد صادره یک پیمانکار تعیین شد. پیمانکاری نجفی کار خود را از بهمن ماه آغاز کرد و متعهد شد در مدت ۵ ماه بلوک چینی قطعات و نصب پلاک را برای تحویل به صاحبان زمین ها اجرا کند.

میخ کوبی یا پلاک کوبی چیست؟

قبل از آغاز ساخت و ساز و برای اخذ سند میخ کوبی زمین ضروری است. و این اقدام را می توان به کارشناس رسمی دادگستری، نقشه بردار یا امور ثبتی واگذار کرد. با این اقدام هیچ مغایرتی بین ابعاد و مساحت وضع موجود و سند در آینده پیش نخواهد آمد. اگر این اقدام به یک فرد غیر متخصص سپرده شود، حدود میخ کوبی به صورت اصولی انجام نشده و ممکن است در آینده مشکلات حقوقی برای مالک به وجود آید. لذا ابتدا جانمایی پلاک ثبتی انجام می شود و با استفاده از اسناد و نقشه ثبتی ملک از بانک اطلاعات ثبتی استخراج و در ادامه با جانمایی نقشه ثبتی ملک بر روی زمین حدود ثبتی ملک معلوم می شود در ادامه نقشه یو تی ام ملک تهیه و مختصات یو تی ام کنج ها مشخص، و میخ کوبی زمین انجام می شود.

مسئولیت اجتماعی در ساخت مدرسه

هیات منتخب در اجرای اهداف پروژه با رضایت اعضا اقدام به ساخت خیرخواهانه دیوار مدرسه (ضلع شمالی) خیرساز کرد. آئین خشتگذاری مدرسه سیدالشهدا (ع) کهریزک با حضور فرماندار شهرستان ری، بخشدار و شهردار کهریزک، امام جمعه بخش کهریزک و جمعی از مدیران شهرستان در آذرماه ۱۴۰۱ برگزار شد. حمید زمانی فرماندار شهرستان ری در این مراسم با تقدیر از اقدام خیرخواهانه هیات منتخب گفت: این مدرسه بنا است در بهترین نقطه، مرغوب ترین زمین و با کیفیت ساخت و زیر بنا احداث شود و باید با سرعت و بدون وقفه عملیات عمرانی آن پیش برود.



حضور فرماندار ویژه شهرستان ری در مراسم آئین خشتگذاری مدرسه سیدالشهدا (ع)



۱۹

۱۸

۱۶

۱۷



اقدام برای نصب انشعابات آب

در تاریخ ۱۱ بهمن ماه ۱۴۰۱ طی نامه ای به شماره ۲۵۹ در خواست اجرای عملیات لوله گذاری و نصب انشعابات قطعات را به اداره آبفا بخش کهریزک تقدیم شد. و پیرو آن جلسه ای در محل دفتر مدیریت اداره آبفای منطقه ۶ تهران تشکیل شد و مدیر آبفا دستور طراحی شبکه آبرسانی به نصب انشعابات را صادر کرد. پس از آن از سوی معاونت فنی آبفای منطقه ۶ تهران شبکه آبرسانی به پروژه طراحی شد. طبق طرح ارائه شده لوله مورد نیاز با قطر ۱۰۰ میلیمتر و به طول ۳۳۲۵ متر، لوله با قطر ۲۵۰ میلیمتر به طول ۱۶۸۲ متر، و لوله های ۱۵۰ و ۲۵۰ میلیمتر به طول ۲۰۰ متر تعیین شد. بر آورد مالی تامین لوله های آب حدود ۱۵ میلیارد تومان تعیین شد.



اقدام برای نصب انشعابات گاز

در تاریخ ۱۴ و ۱۶ اسفندماه ۱۴۰۱ طی نامه هایی از سوی شهرداری کهریزک به اداره گازرسانی کهریزک پیرو نامه هیات منتخب در خواست واگذاری انشعابات گاز پروژه ارسال شد. اداره گاز کهریزک هم بر اساس نامه های وارده دستور طراحی شبکه گاز رسانی و نصب المک های قطعات را صادر کرد.



اقدام برای نصب خطوط برق

در تاریخ بهمن ماه ۱۴۰۱ هیات منتخب به اداره برق کهریزک طی نامه ای درخواست اجرای عملیات برق رسانی به پروژه را ارسال کرد. و پس از اخذ استعلامات قانونی از شهرداری کهریزک و تکمیل فرایند اداری در تاریخ ۷ اسفند ۱۴۰۱ از طریق سامانه الکترونیکی برق من درخواست هیات منتخب تأیید و دستور طراحی پروژه برق رسانی صادر شد.



۲۳

تشکیل کمیته نما از سوی شهرداری

در پی پیشنهاد هیات منتخب به شهرداری کهریزک با هدف ساماندهی و الگو قرار دادن نمای ایرانی-اسلامی به جهت یکپارچه سازی حرفه ای نمای ساختمان های مجتمع و رعایت خط آسمان شهرداری کهریزک دستور تشکیل کمیته نما را صادر کرد. بر اساس این دستور کمیته نما وظیفه زیباسازی و معماری حرفه ای نمای ساختمان های مجتمع را با استفاده از مهندسان و مشاوران ذیصلاح خواهد داشت.



مزایای کمیته نمای شهری

ساختار بصری هر شهر اگرچه ظاهراً سطحی ترین لایه تشکیل دهنده و عام ترین حیطه دربرگیرنده ساختار فضایی-فعالیتی آن شهر است، ولی از سوی دیگر قابل رویت ترین وجه تبلور کالبدی روابط اقتصادی، سیاسی، اجتماعی، فرهنگی حاکم در درون اجتماع ساکن آن شهر می باشد؛ که تعاملات یا تعارضات را تجلی می بخشد و بیشترین ارتباط و سطح تعامل را با مردم شهر برقرار می کند. همچنین نقش به سزایی در شکل گیری بافت

ساختار بصری هر شهر اگرچه ظاهراً سطحی ترین لایه تشکیل دهنده و عام ترین حیطه دربرگیرنده ساختار فضایی-فعالیتی آن شهر است، ولی از سوی دیگر قابل رویت ترین وجه تبلور کالبدی روابط اقتصادی، سیاسی، اجتماعی، فرهنگی حاکم در درون اجتماع ساکن آن شهر می باشد؛ که تعاملات یا تعارضات را تجلی می بخشد و بیشترین ارتباط و سطح تعامل را با مردم شهر برقرار می کند. همچنین نقش به سزایی در شکل گیری بافت

د ذهن مردم دارد. بر این اساس نما و ظاهر شهر کیفیت احساسی محیط است که به عنوان یکی از جنبه های شکل شهر در نظر گرفته می شود. اغتشاش بصری در شکل شهر می تواند از طریق ادراکی-احساسی بر رفتار اجتماعی انعکاس یافته و اغتشاش رفتاری را در فضای شهری توجیه کند. یکی از ویژگی های منحصر به فرد پروژه بزرگ مجتمع مسکونی کارکنان فرمانداری، بخشداری و ادارات شهرستان ری ایجاد کمیته نما برای

نخستین بار در شهرداری کهریزک است. کمیته نما در شهرداری بر اساس ضوابط خاص و قوانین مشخصی به بررسی نماهای طراحی شده می پردازد. طراحان نما و معماران در صورت آشنایی با این ضوابط می توانند به راحتی تأییدیه های لازم را کسب نمایند. دلایل تشکیل کمیته نما: ۱- اجرای نما متناسب با فضای شهری و منطقه ای؛ ۲- نمای مناسب با اقلیم؛ ۳- بالا بردن کیفیت فضای شهری؛ ۴- نظم بخشیدن به نمای شهری و هویت بصری



newkahrizak.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
سورة الشرح آية ٦

