

باسمه تعالی

گزارش کامل نشست ۴ ساعته بررسی ابهامات و شبهات طرح ۸۱۰۰ واحدی نهضت جهش تولید مسکن شهر اراک

روز جمعه مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۵ رأس ساعت ۱۰ صبح نشستی ۴ ساعته به منظور هماهنگی و رفع ابهامات و شبهات طرح ۸۱۰۰ واحدی نهضت جهش تولید مسکن در اراضی اوقافی شهر اراک به ریاست مخلص الاثمه استاندار مرکزی و با حضور کریمی نماینده مردم شهرستان های اراک، خنداب و کميجان در مجلس شورای اسلامی (به صورت ویدئو کنفرانس)، معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری، فرماندار شهرستان اراک، مدیر کل راه و شهرسازی، مدیر کل اوقاف و امور خیریه استان، شهردار اراک، رئیس و تعدادی از اعضای شورای اسلامی شهر اراک، مدیر کل دفتر فنی، مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای، اصحاب رسانه و سایر اعضا در محل سالن جلسات طبقه چهارم استانداری برگزار شد و ابهامات، شبهات و پیشنهادات در راستای اجرای طرح ۸۱۰۰ واحدی در اراضی اوقافی شهر اراک مطرح و موضوعات مورد تبادل نظر و پاسخگوئی قرار گرفت.

در ابتدا پس از قرائت آیاتی چند از کلام الله مجید، مخلص الاثمه استاندار مرکزی ضمن تشکر از حضور مدیران و مسئولین مربوطه در این جلسه، اظهار کرد: چشم امید تعداد زیادی از مردم به این پروژه است و می دانیم که در کلان شهرها زمینه برای خانه دار شدن اقشار متوسط مناسب نیست و در واقع فرصت طلایی ایجاد شده است که مشابه آن در هیچ کدام از کلان شهرهای کشور وجود ندارد، لذا باید حداکثر بهره برداری به نفع مردم بعمل آید.



عکس: محمد اسدی

پایگاه اطلاع رسانی استانداری مرکزی

دکتر مخلص الانمه اظهار کرد: پروژه ۸۱۰۰ واحدی در اراک یکی از بزرگترین پروژه های طرح جهش تولید مسکن در کشور است و طیف گسترده ای از متقاضیان را در بر می گیرد، از آنجا که درخصوص این طرح ابهاماتی توسط مبادی مختلف مطرح شد، لذا لازم بود در جلسه ای برای دقت در روند اجرای این پروژه مطالب، ابهامات، شبهات و پیشنهادات بیان شود و با نگاه به منافع مردم مورد بررسی قرار گیرد و کار به انجام برسد.

وی افزود: مردم فرصت محدودی برای واریز مبالغ پیش پرداخت در اختیار دارند و اگر وارد سال آینده شویم قیمت تمام شده پروژه افزایش می یابد و ضرر آن به طور مستقیم متوجه بهره برداران طرح خواهد شد.

استاندار مرکزی بر لزوم توجه به تاریخ رویدادها تأکید کرد و گفت: تاریخ رویدادهای این پروژه و پیشینه آن بسیار مهم است و در پاسخگویی و رفع ابهامات باید به این مواعد توجه داشت.

پروژه ۸۱۰۰ واحدی حدود ۵۰ درصد از متقاضیان را پوشش می دهد

در ادامه احمد مرزبان مدیرکل راه و شهرسازی استان مرکزی در خصوص روند اجرای این پروژه و ثبت نام ها اظهار کرد: در طرح اقدام ملی مسکن، ۵ مرحله ثبت نام وجود داشت که شهر اراک در ۴ مرحله ثبت نام حضور نداشت چراکه زمین دولتی در اختیار نداشت و وزارت راه و شهرسازی نیز واقف بود که به دلیل وجود شهر امیرکبیر و مهاجران، بارگذاری در اراک ضرورتی ندارد و باید به سمت رونق این دو شهر رفت.



عکس: محمد اسدی

پایگاه اطلاع رسانی استانداری مرکزی

احمد مرزبان تصریح کرد: با توجه به پیگیری مردم و درخواست برای داشتن خانه در شهر اراک، ثبت نام در مرحله پنجم در اراک آغاز شد و ۴۰ هزار نفر ثبت نام کردند، در پالایش اولیه ۳۰ هزار نفر و در پالایش نهایی با بررسی فرم ج، ۱۷ هزار نفر در شهر اراک واجد شرایط تشخیص داده شدند.

وی افزود: پروژه ۸۱۰۰ واحدی در واقع حدود ۵۰ درصد از متقاضیان را پوشش می دهد.

مرزبان با اشاره به اینکه در پروژه اقدام ملی مسکن، ۱۳۲۰ واحد در انتهای خیابان هپکو کوی سردار شهید سلیمانی و ۶۰۰ واحد نیز در کوی کوثر برنامه ریزی شد، گفت: ثبت نام کنندگان طرح اقدام ملی مسکن در اراک ۹ هزار نفر بودند که ۵۳۰۰ نفر واحد شرایط شناخته شدند و ۲۲۰۰ نفر در این دو پروژه ساماندهی شدند، اما ۳۱۰۰ متقاضی باقی مانده و بر اساس مصوبه شورای مسکن استان مقرر شد چنانچه پروژه ساخت مسکن در اراک شروع شود، این افراد نیاز به قرعه کشی نداشته باشند.

وی بیان کرد: در کنار این متقاضیان بر اساس مصوبات شورای مسکن برای گروه های خاص مانند نیروهای مسلح، مددجویان کمیته امداد و ... نیز سهمیه در نظر گرفته شده و مابقی ظرفیت از بین متقاضیان واجد شرایط انتخاب و پیامک واریز وجه برای آنان ارسال شده است.

تقریباً ۳ هزار نفر وجه اولیه را واریز کردند

مدیرکل راه و شهرسازی استان مرکزی گفت: تاکنون و پس از دو مرحله ارسال پیامک واریز وجه برای متقاضیان در اراک، تقریباً ۳ هزار نفر واریز وجه داشتند که اگر تا ۱۵ روز پس از دریافت پیامک واریز وجه نداشته باشند، افراد رزرو (ذخیره) جایگزین می شوند.

وی با بیان اینکه ای کاش اعضای شورای شهر ارتباط بیشتری با اداره کل راه و شهرسازی داشتند تا این اطلاعات غیر رسمی را به صورت رسمی و شفاف در اختیارشان قرار می دادیم، گفت: این اداره کل بانک زمین دارد، در حال حاضر ۵۷ هزار هکتار اراضی دولتی با کاربری مختلف محافظت می شود و اگر زمین در محدوده شهری با قابلیت بارگذاری داشتیم، استفاده می شد.

وی در خصوص اراضی نام برده شده در جلسه مانند اراضی جاده فرودگاه، گفت: این زمین مثلث شکل و در بین دو جاده قرار گرفته و وسعت آن ۱۱۰ هکتار نیست بلکه حدود ۵۰ هکتار است که بخشی از آن اوقافی و بخشی در اختیار سازمان برنامه و بودجه است و دو قنات از این زمین عبور کرده و بارگذاری جمعیت روی قنات غیرقابل پذیرش است.

مدیرکل راه و شهرسازی استان مرکزی در خصوص قیمت گذاری این واحدها تصریح کرد: هنوز مشخص نشده است که قیمت تمام شده هر واحد مسکونی چه میزان خواهد بود و وامی که از ۱۰۰ میلیون تومان به ۳۵۰ میلیون تومان افزایش یافته است، اقساطی در دوران ساخت پرداخت نمی شود، بلکه پس از تحویل منزل پرداخت اقساط آغاز می شود، همچنین وزارت راه و شهرسازی در پی آن است که با توجه به حقوق سالانه و افزایش تورم بازپرداخت به شکل پلکانی باشد و چنین نیست که ماهانه ۷ میلیون تومان اقساط تسهیلات پرداخت کنند.

وی اضافه کرد: قسط اول این پروژه، ۴۰ میلیون تومان به حساب مسدودی شخصی متقاضی در بانک مسکن واریز می شود و تا زمانی که از پول استفاده نشود می توانند بهره بانکی دریافت کنند و ۲۶ میلیون تومان نیز به عنوان پذیره به حساب موقوفه واریز می شود.

اداره کل راه و شهرسازی خواستار ساماندهی منطقه قنات ناصری است

مرزبان اظهار کرد: ۱۷ تیرماه ۱۳۹۸ در شورای عالی شهرسازی و معماری طرح جامع اراک مصوب شد که هنوز صحبتی از طرح اقدام ملی نبود، ۲۸ آبان ماه ۱۳۹۸ نیز اولین جلسه طرح اقدام ملی توسط وزیر وقت بوده است.

مرزبان با اشاره به اینکه ای کاش در یک جلسه طرح جامع مصوب شهر اراک را مورد بررسی قرار می دادیم تا رفع ابهام لازم صورت پذیرد، خاطرنشان کرد: این طرح نظر شخصی من یا دیگر مسئولین نبوده است، امروز که قنات ناصری در طرح جامع دیده نشده است مورد مطالبه ما می باشد، اداره کل راه و شهرسازی خواستار ساماندهی این منطقه از شهر است، اما رییس شورای شهر وقت، رییس سازمان جهاد کشاورزی شهرستان با این امر مخالفت کردند و حتی مکاتبه رسمی با اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران داشتند و اعلام مخالفت کردند.

وی با اشاره به مزایای قانون جهش تولید مسکن و قول مساعد وزیر راه و شهرسازی، گفت: تصویب طرح جامع در زیر شهرهای زیر ۵۰ هزار نفر در اختیار استان و استاندار قرار می گیرد، همچنین در شهرهایی که کمبود زمین دولتی وجود دارد، با اولویت الحاق زمین دولتی می توان کمبود را جبران کرد، در حال حاضر در فرمبین و شازند زمین دولتی وجود ندارد و ناچاریم با مالکین شخصی توافق کنیم، اما قانون جهش تولید الحاق اراضی دولتی را مدنظر قرار داده است و زمین موقوفی ۸۱۰۰ واحدی نیز مربوط به پیش از طرح جهش تولید مسکن است.

مرزبان درخصوص قیمت گذاری صورت گرفته، بیان کرد: قیمت گذاری براساس شیوه نامه ابلاغی از سوی وزارت راه و شهرسازی در طرح اقدام ملی مسکن برای کل کشور یکسان است به طوری که مبلغ دو میلیون و ۷۰۰ هزار تومان به عنوان پایه به همراه هزینه های شهرداری، نظام مهندسی و بیمه و تعدیل سه ماهه دوم سال ۹۹ تعیین شده است.

کمبود عرضه مسکن در دهه های گذشته عامل گرانی مسکن در اراک

در ادامه علی اکبر کریمی نماینده مردم شریف شهرستان های اراک، خنداب و کميجان در مجلس شورای اسلامی که به علت بیماری امکان حضور در محل برگزاری جلسه را نداشت و از طریق ویدئوکنفرانس در مباحث مشارکت داشت، بیان کرد: در طی چند دهه اخیر در حوزه شهرسازی و تامین مسکن به مردم اراک ظلم شده است. شهر قم در زمانی که تابع استان مرکزی بود، جمعیتی برابر با اراک داشت، امروز جمعیت قم بیش از یک میلیون نفر است، اما جمعیت اراک به ۶۰۰ هزار نفر نرسیده است و این محدود کردن اراک در چند دهه گذشته، خیانتی در قبال مردم این شهر بوده است.

کریمی با بیان اینکه اراضی دولتی در این شهر وجود داشته و می توانست برای توسعه شهر مورد استفاده قرار گیرد، گفت: در زمان اجرای طرح مسکن مهر، شهر اراک کمترین بهره را از این طرح برد، برای مقایسه در شهر زنجان با جمعیت ۴۵۰ هزار نفر، حدود ۳۰ هزار واحد مسکن مهر ساخته و تحویل مردم شد ولی در شهر اراک فقط یک پروژه ۱۴۴۰ واحدی ساخته شد و مردم به سمت شهرهای جدید امیرکبیر و مهاجران هدایت شدند و در آنجا هم واحدهایی به بدترین شکل ساخته شد که مورد اعتراض مردم قرار گرفت و مردم انگیزه ای برای سکونت بویژه در شهر جدید امیرکبیر ندارند.

وی با تاکید بر اینکه در حق مردم اراک در موضوع مسکن در چند سال گذشته اجحاف شد، افزود: باید تلاش کنیم که در راستای اجرای طرح جهش تولید مسکن، مجدداً شاهد این اجحاف به مردم اراک نباشیم و البته زحمات و تلاش های مسئولان استان در زمینه برنامه ریزی برای احداث حدود ۱۰ هزار واحد مسکن ملی در شهر اراک جای تقدیر دارد.



اما در مورد پروژه ۸۱۰۰ واحدی که زمین آن اوقافی است، لازم به ذکر است که بر مبنای قانون جهش تولید، مقرر بود که اراضی محل ساخت مسکن ملی به صورت اجاره ۹۹ ساله در اختیار مردم قرار گیرد و در واقع تلاش مجلس این بود که هزینه زمین از قیمت تمام شده مسکن در زمان ساخت و تحویل آن به مردم حذف شود زیرا همه می دانیم که قیمت زمین یکی از مهمترین عواملی است که در قیمت تمام شده مسکن تاثیر زیاد دارد.

کریمی تصریح کرد: شهر اراک در طی دو تا سه دهه اخیر در بین مراکز استان های کشور، بیشترین رشد قیمت در بخش مسکن و ساختمان و اجاره را تجربه کرده و معمولاً در طی سال های طولانی گذشته جزو چند استان دارای مسکن و اجاره گران بوده و مهمترین علت این امر نیز کمبود عرضه مسکن در دهه های گذشته در این شهر بوده است.

وی با بیان اینکه اراک هم حق داشت که مانند دیگر شهر های کشور از اراضی دولتی برای احداث مسکن ملی برخوردار شود، افزود: اینکه گفته می شود در اراک زمین دولتی وجود ندارد را قبول ندارم و با توجه به اطلاعات موجود اراضی دولتی در اراک وجود دارد به عنوان مثال یک زمین ۹۰ هکتاری در مقابل میدان تره بار وجود دارد که سند آن هم به نام دولت است.

کریمی اظهار کرد: زمین ۷۰ هکتاری در نظر گرفته شده برای پروژه ۸۱۰۰ واحدی که اوقافی است، خارج از محدوده شهر اراک بوده و دارای کاربری زراعی بوده است و طبق قانون زمین شهری، اگر زمینی مورد نیاز دولت است، مالک موظف است زمین خود را به دولت بفروشد. در مورد زمین اوقافی مورد بحث هم اگر دولت این زمین اوقافی را برای اجرای پروژه ساخت مسکن ملی نیاز داشت، باید آن را در شرایط اولیه (خارج از محدوده و کاربری زراعی)

خریداری می کرد یا با زمین دولتی در جای دیگر تهاتر می کرد، اما در شرایط حاضر این زمین اوقافی وارد محدوده قانونی شهر اراک شده و کاربری آن هم به مسکونی تغییر یافته و سپس قیمت گذاری کارشناسی برای تعیین پذیره انجام شده و مسلماً در این شرایط قیمت چندین برابر افزایش یافته و حتی در جلسه با رئیس سازمان اوقاف کشور مبلغ ۸۰۰ میلیارد تومان مطالبه شده که با چانه زنی به حدود ۲۳۰ میلیارد تومان رسیده و هر یک از متقاضیان ۸۱۰۰ واحد مسکونی مجبور شده اند حدود ۲۶ میلیون تومان بپردازند، درحالیکه دریافت این وجه از مردم حق قانونی اوقاف نبوده و منصفانه هم نیست.

اوقاف در نهایت انصاف مبلغ پذیره را دریافت کند

وی افزود: چرا ۷۰ هکتار زمین خارج از محدوده با کاربری زراعی، وارد محدوده می شود و بعد با کاربری مسکونی قیمت گذاری می شود؟

کریمی با بیان اینکه اگر فرض کنیم آنچه انجام شده درست بوده و ۷۰ هکتار زمین اوقافی با ورود به محدوده و تغییر کاربری ارزش افزوده پیدا کرده است، طبق مفاد ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و تبصره ۴ ذیل ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک، در مجموع باید ۶۳ و ۷۵ صدم درصد از کل ۷۰ هکتار زمین اوقافی به شهرداری داده شود یا مابه ازای ریالی آن از محل پذیره هایی که اوقاف مدعی آن و در حال وصول آن است، به شهرداری اراک پرداخت شود. برای اثبات این ادعا هم می توان به وضعیت مشابه در اراضی ۹۰ هکتاری باغات راه آهن اشاره کرد که مالکین این اراضی طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری موظف به واگذاری ۶۵ درصد از اراضی یا وجه معادل آن به شهرداری اراک شده اند، اشاره نمود.

وی در ادامه گفت: در پروژه ۸۱۰۰ واحدی، اوقاف نباید مبلغی بابت پذیره دریافت می کرد و یا با نهایت انصاف حداقل مبلغ ممکن را دریافت می کرد، اما ما خوان نعمتی را در مقابل اوقاف قرار داده ایم که ارزش افزوده بسیار بالایی دارد و دریافت ۲۶ میلیون تومان پذیره از متقاضیان بطور یکجا و قبل از شروع پروژه، ظلم مضاعفی به مردم است.

نماینده مردم اراک در مجلس شورای اسلامی با تاکید بر اینکه براساس دلایل مطرح شده دریافت این مبلغ پذیره توسط اوقاف از مردم را قابل قبول نمی دانم، گفت: در سال ۱۳۷۳، در پی وقوع بحران در منطقه ولی آباد و صالح آباد، کل اراضی شهرک هجرت و حمید که متعلق به اوقاف بود چگونه در اختیار مسئولان دولتی در استان قرار گرفت و قطعه بندی شد و بدون دریافت پذیره از مردم به انبوه متقاضیان واگذار شد؟ حالا هم اوقاف با همان مبنا و روش پذیره را می تواند از مردم بگیرد.

کریمی اظهار کرد: در مجموع به نظر بنده اخذ مبلغ تعیین شده بعنوان پذیره از متقاضیان وجه قانونی و شرعی ندارد و اگر اصل لزوم دریافت پذیره را بپذیریم مبلغ تعیین شده منصفانه نیست و در نهایت هم اگر هر مبلغی بعنوان پذیره اخذ شود حداقل با ۶۳ و ۷۵ صدم درصد آن به شهرداری اراک پرداخت شود تا صرف عمران و آبادانی رفاه مردم شهر اراک شود. بعلاوه اینکه در صورتیکه اوقاف با هر توجیهی تعهد قانونی فوق الذکر را نپذیرفته و به آن عمل ننماید این حق برای

شهرداری محفوظ خواهد بود که در هنگام صدور پروانه عوارض تغییر کاربری ۷۰ هکتار اراضی زراعی به مسکونی را مطالبه و دریافت نماید.

وی در ادامه با تشریح مسایل و مشکلات موجود در رابطه با طرح جامع شهر اراک گفت: فرایند تهیه و تصویب طرح جامع اراک بیش از ۱۰ سال طول کشیده و در دو طرح جامع قبلی اراک که بیش از ۲۵ سال از عمر آن ها گذشته است، هیچ توسعه قابل توجهی برای محدوده شهر اراک در نظر گرفته نشده است.

طرح جامع جدید راه نفسی برای اراک به همراه ندارد

آنچه در طرح جامع جدید اراک بعنوان افزایش ۶۰۰ هکتار به محدوده گفته می شود شامل محوطه بیمارستان امام خمینی در گردو، و محوطه شرکت برق باختر و دانشگاه پیام نور در کمربندی شمالی است و آنچه به صورت واقعی به اراضی واقع در محدوده اراک الحاق شده است، بیش از ۱۵۰ هکتار نیست و طرح جامع جدید نیز هیچ راه نفس و توسعه برای آینده اراک در نظر نگرفته است و لازم است این مسئله به صورت ویژه در دستور کار مدیریت ارشد استان قرار گیرد و یک جلسه تخصصی جداگانه برای بررسی وضعیت طرح جامع شهر اراک و اصلاحات ضروری که باید در آن اعمال شود، باحضور استاندار و کلیه مدیران ذی ربط برگزار شود.

وی با بیان اینکه شهرداری وظیفه دارد همه امور در حریم و محدوده شهر را رصد کند، گفت: شهرداری آمار و اطلاعات اراضی دولتی و در اختیار دستگاه های دولتی را ندارد و اداره کل راه و شهرسازی باید اراضی دارای فضای سبز را به شهرداری تحویل دهد. در حال حاضر شهرداری نسبت به همه اراضی اشراف ندارد، بطور مثال چند هکتار زمین دارای کاربری فضای سبز در فاصله ۵۰۰ متری از ساختمان شهرداری اراک به راحتی به کاربری مسکونی تغییر می یابد و هیچ کس صدایش در نمی آید.

کریمی همچنین در پاسخ به ادعای برخی مدیران حاضر در جلسه که مبلغ پذیره ۲۶ میلیون تومانی مطالبه شده توسط اوقاف را کمتر از مبلغ فرضی پرداختی مردم براساس اجاره ۹۹ ساله زمین دولتی اعلام کردند، گفت طبق ماده ۷ قانون جهش تولید مسکن، متقاضی در سال اول فقط مبلغ معادل ۲۰ درصد قیمت منطقه ای یا یک درصد قیمت روز اراضی دولتی را به عنوان اجاره باید بپردازد، که با توجه به قیمت های موجود در منطقه مورد بحث، این مبلغ کمتر از ۱۰۰ هزار تومان برای هر متقاضی در سال اول خواهد شد. درحالی که در پروژه مورد بحث، اوقاف اولاً یک مبلغ قابل توجه (۲۶ میلیون تومان) را بطور یکجا از مردم دریافت می کند، ثانیاً تا زمانی که این ساختمانها در سالهای طولانی آینده پابرجا هستند، از ساکنین ۸۱۰۰ واحد مسکونی و صدها واحد تجاری و خدماتی موجود در این پروژه، بعنوان مستأجر اجاره سالانه دریافت خواهد گرفت و ثالثاً در طی سالهای آینده هم در هنگام انجام هر نقل و انتقال واحدهای مسکونی و تجاری و خدماتی، مبالغ زیادی را بعنوان پذیره دریافت خواهد کرد و رابعاً تا ابد اراضی و عرصه این شهرک متعلق به موقوفه بود و تمام حقوق مالکانه آن تا ابد برای موقوفه باقی می ماند.

وی در پاسخ به این مطلب که پیگیری برای رعایت حقوق قانونی مردم و شهرداری در پروژه ۸۱۰۰ واحدی اوقافی باعث ایجاد توقف در روند احداث واحدهای مسکونی می گردد، افزود: در یک پروژه ساختمانی اولین گام برای شروع

عملیات ساخت، دریافت پروانه ساختمانی و با وجود اینکه از حدود یکسال پیش در مورد این پروژه صحبت و اطلاع رسانی شده و زمان زیادی از ثبت نام و قرعه کشی متقاضیان گذشته، متأسفانه تاکنون اقدامی برای اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری بعمل نیامده است.

باید از امروز به فکر سرانه های پروژه ۸۱۰۰ واحدی اراک بود

در ادامه کریمی با اشاره به صحبت مدیرکل اوقاف استان مبنی بر اینکه مبلغ وصولی از متقاضیان بابت پذیره صرف ساخت فضاهای کاربری های عمومی خواهد شد، اظهار داشت: جمعیتی که در ۸۱۰۰ واحد مسکونی مجتمع مورد بحث اسکان خواهند یافت، از کل جمعیت برخی از شهرستان های استان مرکزی بیشتر خواهد بود، و بطور قطع این حجم بارگذاری جمعیتی نیازمند تامین فضاهای عمومی از قبیل مدرسه، مسجد، درمانگاه، کلانتری، ایستگاه آتش نشانی، اورژانس و مراکز خرید و تجاری است. این سوال جدی مطرح است که چقدر برای فضاها و سرانه های عمومی در این مجتمع زمین در نظر گرفته شده است؟ و چه کسی مسئولیت ساخت و بهره برداری از این فضاها را برعهده خواهد ساخت؟

نماینده مردم اراک، خنداب و کمیجان در مجلس شورای اسلامی تصریح کرد: نباید اجازه دهیم فاجعه ای که در کوی کوثر رخ داده و علیرغم اینکه اراضی کوی کوثر به طور رایگان به بنیاد مسکن واگذار شده، نه تاکنون یک مدرسه ساخته و نه حتی حاضرند که اراضی دارای کاربری آموزشی را تحویل آموزش و پرورش دهد و زمین کاربری آموزشی را به مدرسه غیر انتفاعی فروخته است و باید از امروز فکر سرانه های عمومی این مجتمع بزرگ و پرجمعیت باشیم و تکلیف اوقاف هم در این خصوص به طور دقیق و و الزام آور تبیین و صورتجلسه شود و الا اگر قرار باشد اوقاف فقط ساخت مراکز خرید و تجاری این مجتمع بزرگ را که کاری بسیار پرسود است، برعهده بگیرد، نفعی بر دیگران نخواهد داشت.

شورا به جهت انتقال دغدغه های مردم به موضوع ورود کرد

سید وحید میرنظامی رییس شورای شهر اراک در ادامه با بیان اینکه ماه گذشته شورا مطلبی را با توجه به مراجعه دغدغه مردم مطرح کرد، گفت: شاید مردم با وظایف ذاتی همه دستگاه ها آشنا نباشند و شاید مسکن ملی را مرتبط با شورا می دانند و اگر مبحثی در رسانه ها مطرح شد انتقال دغدغه های مردم بود.

میرنظامی با اشاره به ناقص بودن طرح جامع اراک، اظهار کرد: اگر این طرح پوشش بیشتری داشت اراک با محدودیت زمین و به یکی از گران ترین شهرهای کشور به لحاظ مسکن معرفی نمی شد تا مردم این چنین در تنگنا قرار گیرند.

وی با طرح این سوال که چه شد که راه و شهرسازی و یا مجموعه تصمیم گیرندگان به اراضی اوقافی، با کاربری زراعی و خارج از محدوده مراجعه کردند؟ افزود: مگر می شود زمین زراعی کاربری مسکونی بگیرد و دچار ارزش افزوده نشود؟ طبق سوالات و پیگیری ها گفته که پهنه های دیگری در اراک برای این پروژه بوده است، به عنوان مثال محدوده فرودگاه اراک تا روستای شهرجرد و ... و حتی کارشناسان راه و شهرسازی اعلام کردند که می توانستیم اراضی دیگری را وارد محدوده شهر اراک کنیم و به سراغ اراضی وقفی نمی رفتیم، اوقاف یک نهاد عمومی عام المنفعه است و حتی سوالات مطرح شده از جانب شورا از اوقاف نبود بلکه از متولیان مسکن این سؤال پرسیده شد که چرا به سراغ اراضی اوقافی رفتید.

میرنظامی گفت: طبق قانون اگر زمین خارج از محدوده به محدوده شهر اضافه شود باید سهم ۲۰ درصدی شهرداری مشخص باشد و حداقل در فضای عمومی چنین چیزی را در این پروژه ندیدیم چرا که پس از ساخت این پروژه، اولین نهاد که باید خدمات رسانی داشته باشد شهرداری است و اگر این ۸۱۰۰ واحد احداث شود شهرداری باید خدمات بدهد و نمی توان گفت که مسئله ارتباطی به شورا و شهرداری ندارد و لازم است که در این چنین پروژه هایی نظر مدیریت شهری لحاظ شود هر چند که می شد ساخت این ۸۱۰۰ واحد در نقاط مختلف شهر اجرایی می کردیم.



وی با بیان اینکه طرح اقدام ملی مسکن به منظور تسهیل شرایط برای مردم فاقد مسکن و محدودیت مالی است، افزود: مردم برای پرداخت همین ۲۶ میلیون تومان هم زمین گیر هستند و مسلماً برخی به دلیل تنگنای مالی تا امروز نتوانسته اند واریز داشته باشند.

انجام هر گونه عملیات اجرایی باید با اخذ مجوز از شهرداری باشد

علیرضا کریمی شهردار اراک نیز در این جلسه با تأکید بر اینکه هر طرحی باید مبتنی بر قانون باشد، بیان کرد: مسلماً برای این پروژه که مقرر است ظرف سه سال آینده ساخته شود، باید شهرداری خدمات رسانی داشته باشد، نیاز به احداث زیرگذر است و شهرداری نیز با منابعی که از شهروندان دریافت می کنند فعال است.

علیرضا کریمی تصریح کرد: براساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و تبصره ۴ ذیل ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک، به صراحت اعلام شده است که ۲۰ درصد زمین حق مسلم شهرداری است و برای شروع عملیات عمرانی در این منطقه، مسکن و شهرسازی باید برای اخذ مجوز اقدام کند و قطعاً بدون مجوز امکان کار وجود ندارد و کار باید ضمن توجه جدی به سهم ۶۵ درصدی شهرداری از این پروژه و اخذ مجوز حتماً انجام گیرد.

اراضی دیگری برای اجرای پروژه در اراک وجود دارد

محمد عسگری عضو شورای اسلامی شهر اراک نیز بیان کرد: شورا نسبت به عدم کارشناسی و ارزیابی اراضی دیگر در شهر اراک بحث دارد و حتماً اراضی دیگری در اراک برای اجرای این پروژه وجود دارد.

محمد عسگری گفت: چرا ارزش افزوده برای اوقاف بعد از ورود به محدوده شهر در نظر گرفته شده است در حالی که می توانستیم اول زمین زراعی را خرید و سپس مسئله اجرای پروژه ۸۱۰۰ واحدی مطرح می شد، چرا در بحث اراضی صالح آباد، ولی آباد و زعفرانیه کارشناسی لازم صورت نگرفته است، مردم ساکن در این مناطق پس از گذشت سال ها همچنان با چالش های بسیاری روبرو هستند و بدون حل این چالش ها به سراغ مشکلات دیگر می رویم.

وی با تأکید بر اینکه همین که اسم اوقافی بودن بر روی این زمین هاست، مردم نگرانند که هیچ گاه سند مالکیت در اختیار نخواهند داشت، گفت: بانک اطلاعاتی در خصوص زمین در اختیار نداریم، امروز ۸۱۰۰ واحد در دستور کار است، اما برای ۵ سال دیگر چه خواهیم کرد؟ متأسفانه نظر اعضای شورای شهر به عنوان نماینده مردم در این پروژه و انتخاب زمین گرفته نشده است در حالی که باید نظرات اخذ می شد.

عسگری با اشاره به اینکه برای اجرای هر پروژه در شهرداری باافاصله مسئله پیوست های شش گانه مطرح می شود، اما پیوست های فرهنگی و اجتماعی این پروژه کجاست؟ اظهار کرد: به نظر می رسد که کار در این پروژه با عجله انجام شده است و حتی با در نظر گرفتن تمامی انتقادات و اشکالات، تصمیم گیری با عجله مشهود است. وی اضافه کرد: در این پروژه سهم نهادها و دستگاه های مختلف دیده شده است، اما سهم مابقی مردم که به منزل نیاز دارند کجا دیده شده است؟ و این سهم بندی براساس چه فرمولی نیز انجام گرفته است؟

اوقاف میتواند مبلغ پذیره را کاهش دهد

علی میرزایی از اعضای حاضر در این جلسه نیز اظهار کرد: همه ما باید در تلاش باشیم که نارضایتی مردم در این موضوع را حل کنیم، در این طرح دولت وظیفه تامین زمین را داشته است و در این مسیر راه و شهرسازی استان به سمت زمین اوقافی رفته است، اما آیا اوقاف باید زمین را رایگان عرضه می کرد؟ مسلماً در این مسیر راه و شهرسازی و اوقاف باید به تفاهم برسند که یکی از راه ها تهاتر است و حتی می توان امروز نیز طبق چنین رویه ای عمل کرد. وی گفت: اوقاف علاوه بر تهاتر می تواند قیمت پذیره را کاهش دهد و انتظار می رود که اوقاف انعطاف داشته باشد.

اطلاع رسانی در خصوص میزان آورده کامل نیست

مهدی بیگی خبرنگار صدا و سیما نیز در خصوص روند پرداخت آورده نیز ابهاماتی را مطرح و گفت: مبلغ آورده باید ۳۰۰ میلیون تومان باشد که این رقم برای اقشار کم درآمد و متوسط جامعه بسیار سنگین است، از طرفی پس از تحویل منزل نیز باید تسهیلات ۳۵۰ میلیون تومان با نرخ سود ۱۸ درصد باز پرداخت شود که این امر قطعاً فشار بسیاری به مردم وارد می کند و تا امروز اطلاع رسانی دقیقی در خصوص پرداخت ها صورت نگرفته است.

پذیره برای آماده سازی پروژه اختصاص یابد

هادی فرماندار شهرستان اراک نیز در این جلسه بیان کرد: مسلماً در زمان الحاق زمین اوقافی به اراضی شهری باید این موارد و ابهامات رفع می شد .

امیرهادی گفت: اصل مالکیت زمین برای اوقاف باقی می ماند، بر همین اساس پیشنهاد می شود این پذیره ۲۶ میلیون تومانی به ازای هر فرد، برای آماده سازی و تکمیل فضاهای عمومی، پارک ها، مساجد، مدارس و ... از سوی اوقاف هزینه شود.

اوقاف در رقم پذیره ۷۰ درصد تخفیف قائل شد

حجت الاسلام واحدی مدیرکل اوقاف و امور خیریه استان مرکزی نیز در خصوص چرایی انتخاب عرصه موقوفه برای این پروژه گفت: از آنجا که نحوه ی گزینش زمین پروژه ارتباطی با مجموعه اوقاف نداشته، معاونت عمرانی استانداری ، مدیر کل راه و شهرسازی و دیگر ارگان های مربوطه پاسخ خواهند داد .

ایشان در پاسخ به اظهارات دکتر کریمی نماینده محترم اراک در مجلس شورای اسلامی موضوع ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۲۲ شهریور ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی گفت: طبق تبصره ۱۱ این ماده واحده ، مهلت اجرا ۵ سال از تاریخ تصویب بوده که اعتبار آن گذشته است . ضمن آنکه با توجه به ماده ۸ قانون پذیره اوقاف ، واگذاری تملک اعیان زمین زراعی ممنوع است. پس علت اینکه این زمین ابتدا داخل محدوده آمده ، تغییر کاربری پیدا کرده و سپس وارد مذاکره شدیم وجود همین قانون بوده است.

وی افزود: این همکاری بین اوقاف و راه و شهرسازی در اراک بر مبنای تفاهم نامه ای بود که بین سازمان اوقاف و وزارت راه و شهرسازی در سال ۹۸ منعقد شده بود و برای اولین بار در کل کشور در استان مرکزی و در چهارچوب کلی تفاهم نامه مذکور پیاده سازی شده است که حتی در آن تفاهم نامه پیش بینی ساخت و ساز توسط خود اوقاف هم صورت گرفته بود که پس از بررسی های لازم مقرر شد در این پروژه ساخت و ساز توسط راه و شهرسازی اتفاق بیافتد.

مدیر کل اوقاف و امور خیریه استان تصریح کرد: تاکنون ۱۵ استان با الگوگیری از اجرای تفاهم نامه در استان مرکزی اقدام به تهیه زمین و ساخت مسکن در جوار شهرهای بزرگ نموده و این پیشگام بودن استان مرکزی در این امر به عنوان یک سند زرین مایه افتخار است.

حجت الاسلام واحدی در خصوص تبدیل به احسن عرصه اوقافی نیز با اشاره به ماده ۸۸ و ۸۹ قانون مدنی و تبیین شرایط تبدیل به احسن ملک موقوفه، عنوان کرد : در این پروژه شرایط تبدیل به احسن مهیا نبوده است.

وی در خصوص ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها موضوع سهم شهرداری، گفت: طبق قانون می بایست ۴۳.۷ درصد زمین برای فضای سبز و شوارع در نظر گرفته شود که در این پروژه با توجه به آلودگی هوای شهر اراک، این سهم شهرداری بر اساس آخرین نقشه ها بیش از درصد مذکور پیش بینی شده است.



عکس: محمد اسدی

پایگاه اطلاع رسانی استانداری مرکزی

مدیر کل اوقاف و امور خیریه در خصوص ۲۰ درصد سهم شهرداری نیز بیان کرد: با توجه به استفساریه از شورای نگهبان در خصوص تبصره ۴ ماده واحده تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها، اراضی اوقافی از پرداخت ۲۰ درصد معاف گردیده‌اند.

واحدی مدیر کل اوقاف استان افزود: در خصوص نحوه واگذاری این زمین از ابتدا فرضیه های مختلف توسط متولیان ساخت مسکن (معاونت عمرانی استانداری، راه و شهرسازی و...) و اوقاف بررسی شد. به عنوان مثال این موضوع که ۲۱ هکتار مسکونی رایگان واگذار شود و بقیه سرانه را متولیان ساخت برای موقوفه بسازند مطرح شد که پس از محاسبه ها مشخص شد که رقم مربوطه بیش از ۷۰۰ الی ۸۰۰ میلیارد تومان می شد که مبلغ آن باید از متقاضیان اخذ می شد و به تبع هزینه ساخت برای متقاضیان بسیار بالا می شد در نتیجه فرضیه دریافت پذیره به جای فرضیه اول مطرح گردید و بر همین اساس با نظر مثبت جناب آقای دکتر خاموشی ریاست سازمان اوقاف و امور خیریه کشور، حداکثر تخفیف به این پروژه اختصاص داده شده است.

سند اعیان به نام مالکین صادر می شود

وی با اشاره به اظهارات کریمی نماینده مردم اراک در مجلس شورای اسلامی و میرنظامی رییس شورای شهر اراک در رسانه ها، عنوان کرد: اوقاف بر اساس قوانین و حدود اختیاراتش در موضوع اخذ پذیره ی عرصه موقوفه، حدود ۷۰ درصد تخفیف لحاظ نموده است، مجموعه شورای شهر و شهرداری نیز در صورت امکان و با هدف کمک به این قشر از جامعه می تواند در موضوع هزینه صدور پروانه ساخت، تخفیفی در نظر بگیرد و حتی جناب آقای دکتر کریمی نماینده مردم در مجلس شورای اسلامی نیز می توانند در خصوص کاهش نرخ سود تسهیلات پیگیری نموده و کام مردم را در این ایام شیرین نمایند.

وی در خصوص صدور سند مالکیت برای این واحدها، بیان کرد: اینکه گفته می شود برای این خانه ها سند صادر نمی شود درست نیست، برای واحدها سند اعیان به نام مالکین صادر خواهد شد ولی عرصه به صورت موقوفه باقی خواهد ماند و

سالیانه مبلغی به عنوان اجاره عرصه و به میزان سهم العرصه هر واحد اخذ خواهد شد ولی صدور سند اعیانی و نقل و انتقال بدون هیچ مشکلی اتفاق خواهد افتاد.

ایشان تصریح کرد مجموعه اوقاف یک دستگاه دولتی است اما موقوفات یک شخصیت حقوقی مستقل از اوقاف دارند و کلیه مبالغ واریزی تحت عنوان پذیره به حساب مستقل موقوفه واریز می شود، نه حساب اوقاف.

مدیر کل اوقاف اضافه کرد: مقرر است در این زمین، شهرکی با بیش از ۲۰ هزار نفر جمعیت ساخته شود طبق تفاهم نامه منعقد شده سرانه های درمانی، آموزشی، ورزشی و ... توسط اوقاف و دستگاه های مربوطه ساخته می شود و قطعاً اوقاف باید رقمی به مراتب بیش از ۲۱۰ میلیاردی که از مردم گرفته در این شهرک هزینه نماید و اگر تفاهم نامه مطالعه شود مشخص خواهد شد که اوقاف نهایت خدمات خود را به مردم این شهرک ارائه می کند و مسلماً برای اخذ پروانه و مجوز ساخت این سرانه ها نیز باید به شهرداری هزینه پرداخت شود.

مالکیت اعیان زمین دوباره به اوقاف بر نمی گردد

در ادامه جلسه و در پاسخ به ابهامات دکتر کریمی نماینده مردم اراک در مجلس شورای اسلامی، مدیر کل اوقاف و امور خیریه عنوان داشت:

۱- اینکه گفته می شود پس از عمر مفید ساختمان ها، مالکیت اعیان زمین دوباره به اوقاف برمی گردد نادرست است در این شیوه واگذاری، به متقاضیان حق تملک اعیان داده می شود و تفاوت زمینی که حق تملک اعیان داده شده با زمینی که اجاره داده می شود همین است که فرد متقاضی با پرداخت این پذیره ۲۶ میلیون تومانی، حق تملک اعیان داشته و حقوق این فرد برای همیشه محفوظ خواهد بود.

۲- در خصوص ۱۵ درصد پذیره انتقال نیز موضوع به صورت کامل برای مردم عنوان نشده است این که عنوان می شود در زمان انتقال هر واحد، فرد می بایست ۱۵ درصد از کل ارزش ملک (حدود ۱۵۰ میلیون تومان) را به عنوان پذیره انتقال پرداخت نماید درست نیست، بلکه در زمان انتقال، فرد می بایست ۱۵ درصد از ما به التفاوت حق العرصه زمان واگذاری تا زمان فروش را به حساب موقوفه واریز نماید. به عنوان مثال اگر برای هر واحد از این ۸۱۰۰ واحد مثلاً ۲۵ متر زمین در نظر گرفته شود و قیمت این زمین که در حال حاضر متری یک میلیون تومان کارشناسی شده و در روز انتقال که ممکن است پنج سال آینده باشد قیمت زمین فرضاً ۵ میلیون تومان کارشناسی شود، این مابه التفاوت ۴ میلیون تومان خواهد بود که ضربدر حق العرصه هر واحد (۲۵ متر) می شود ۱۰۰ میلیون تومان اختلاف قیمت زمین که فرد باید در زمان انتقال ۱۵ درصد از این مبلغ یعنی ۱۵ میلیون تومان را به حساب موقوفه واریز نماید.



در ادامه حجت الاسلام واحدی با اشاره مجدد به تخفیفات و شرایط خاصی که حجت الاسلام و المسلمین خاموشی رئیس سازمان اوقاف و امور خیریه کشور صرفاً برای این پروژه در نظر گرفته است، ضمن تقدیر از استاندار سابق مرکزی، معاون عمرانی استانداری و مدیر کل راه و شهرسازی که برای اخذ حداکثر تخفیف، نهایت تلاش خود را نموده اند، عنوان کرد: با توجه به اینکه سایر سرانه های شهرک بر اساس ضوابط اوقافی توسط اوقاف و با مشارکت دستگاه های مربوطه احداث خواهد شد، انتظار می رود مسئولین با بعضی اظهار نظر ها طعم شیرین خانه دار شدن را به کام متقاضیان عزیز تلخ نمایند.

در پایان حجت الاسلام واحدی از تدبیر استاندار مرکزی به جهت تشکیل این جلسه توجیهی که نتیجه آن شفاف سازی و رفع ابهامات پروژه ۸۱۰۰ واحدی خواهد بود، تقدیر نمود.

هیچ نقطه ای برای الحاق به شهر اراک وجود نداشت

علی عزیزی معاون راه و شهرسازی استان مرکزی نیز در خصوص طرح جامع شهر اراک اظهار کرد: عقد قرارداد بازنگاری طرح در سال ۱۳۹۱ انجام و اولین جلسه کارشناسی طرح جامعه ۱۶ اردیبهشت ماه ۹۲ برگزار شد، ۲۲ مهر ماه ۹۳ برای اولین بحث طرح جامع در شورای شهر مطرح شد و ۳۰ آذر ماه ۹۴ نیز جلسه دوم برگزار شد و به همین شکل جلسات در این خصوص در شورا تشکیل شد.



عکس: محمد اسدی

پایگاه اطلاع رسانی استانداری مرکزی

عزیزی افزود: زمین اوقاف بخشی از ۶۰۰ هکتار زمینی است که در قالب خط محدوده طرح جامع شهر اراک به محدوده اضافه شد که این ۶۰۰ هکتار شامل، اراضی کنار برق باختر، دانشگاه پیام نور، بیمارستان امام خمینی، اراضی بیمارستان امیرالمومنین، دانشگاه اراک می شود که در طرح جامع شهر اراک مشکلات آنها رفع و به خط محدوده واحد دست یافتیم و بخشی از اراضی اوقاف نیز وارد محدوده شد.

عزیزی افزود: به لحاظ شهرسازی هیچ نقطه ای برای الحاق به محدوده شهر و بارگذاری جمعیت در اراک وجود نداشته است و تمامی موارد مورد بررسی و کارشناسی قرار گرفت.

الحاق زمین به اراک با پیش بینی افزایش جمعیت شهر صورت گرفت

حمید رضا نوازی مدیرکل دفتر فنی استانداری مرکزی بیان کرد: اجماع استان در طرح جامع اراک این بود که شهر نیازمند توسعه است و الحاق حدود هزار هکتار به شورای عالی معماری و شهرسازی پیشنهاد شد و در جلسات مختلف کمیته های فنی شورای عالی حضور داشتیم و حتی در مواردی جلسات به جدل کشیده شد، اما در جلسه آخر نامه ای محرمانه رونمایی شد که رییس شورای شهر وقت اراک طی مکاتبه ای اعلام کرده بود که اراک نیازمند توسعه نیست و شورا با توسعه شهر مخالف است، ولی با پیگیری های استان در نهایت ۶۰۰ هکتار به شهر الحاق شد.

حمیدرضا نوازی اظهار کرد: پیش از طرح پروژه اقدام ملی مسکن، درخواست الحاق این زمین اوقافی به تشخیص مشاور طرح و تشخیص مسئولان استان داده شد چرا که اراک نیازمند توسعه بود و مشاور طرح جامع در افق ۱۴۱۰ جمعیت اراک را ۶۲۵ هزار نفر پیش بینی کرده و براساس آن الحاق زمین را در نظر گرفته است.



عکس: محمد اسدی

پایگاه اطلاع رسانی استانداری مرکزی

بر اساس مطالعات طرح جامع شهر اراک مازاد جمعیت تا ۱۴۱۰ حدود ۱۳۰ هزار نفر خواهد بود که ۸۰ هزار نفر آن در محدوده فعلی و در قالب افزایش تراکم ساختمان های موجود پیش بینی شده و برای حدود ۵۰ هزار نفر باقیمانده می بایست از اراضی پیرامون شهر به محدوده الحاق شود که زمین اوقاف بخشی از همین اراضی الحاقی است.

اراضی مستعد توسعه شهری شناسایی شود

علی اصغر غفاری عضو دیگر شورای اسلامی شهر اراک نیز گفت: طبق ماده ۱۱ قانون جهش تولید مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن مکلف است اراضی مستعد توسعه شهری را شناسایی و مقدمات الحاق آن از خارج و یا لبه محدوده شهر را فراهم کند و اگر چنین امری ممکن است، اراضی مدنظر است که می توان به اداره کل راه و شهرسازی معرفی کرد. **علی اصغر غفاری** افزود: ذیل کمیسیون عمران شورای شهر اراک به منظور بررسی ایرادات طرح جامع اراک کارگروهی فعال خواهد شد که می توان ایرادات را رفع کرد. وی در این جلسه خواستار رسیدگی به وضعیت منطقه رسول آباد شد و گفت: می توان در کارگروه مذکور مسائل این منطقه را رصد کرد تا زمینه ساخت مسکن در شهر اراک فراهم شود، همچنین خواستاریم که شورای ترافیک شهرستان اراک از شورای ترافیک استان منفک شود.

قیمت مسکن در اراک جایگاه نهم تا چهاردهم کشور را دارد

مهدی زندیه وکیلی معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری مرکزی نیز در این جلسه با اشاره به مباحث حقوقی و قانونی اظهار کرد: فرایندهای قانونی طی شده در بحث طرح جامع شهر اراک، از مراجع قانونی گذشته و ابلاغ شده و در دست اجراست.

مهدی زندیه وکیلی با اشاره به اینکه سه دوره شورای شهر اراک در طرح درگیر بوده است و بارها در شوراهای شهر مطرح و سپس در جلسات استانی بررسی و در نهایت در سال ۱۳۹۸ در شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب شد، افزود: الحاق زمین اوقاف به شهر اراک شاید به سال ۱۳۹۶ باز می گردد و دلیل تصویب این الحاق در آن زمان گرانی زمین و عدم عرضه زمین مسکونی بود هرچند که قیمت مسکن در اراک در جایگاه نهم تا چهاردهم مراکز استانهای کشور قرار دارد.



عکس: محمد اسدی

پایگاه اطلاع رسانی استانداری مرکزی

وی تصریح کرد: بخشی از الحاقات مطرح شده به دلیل تکمیل سرانه ها بود، استان الحاق هزار هکتار را پیشنهاد داد، اما با ۶۰۰ هکتار موافقت شد، از ۴۰۰ هکتار زمین مورد مخالفت، ۳۰۰ هکتار مربوط به همین زمین اوقاف در کمربندی شمالی بود. زندیه وکیلی اولویت ها و شاخص های شورای عالی برای موافقت با الحاق اراضی به محدوده شهری را شامل، نزدیکی به محدوده شهر برای ارائه خدمات روبنایی و زیربنایی، جزو اراضی بسیار حاصلخیز نباشد، داشتن مالکیت های عمده ترجیحاً دولتی دانست و گفت: علت عدم الحاق ولی آباد، صالح آباد و قنات ناصری به شهر از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری وجود فضای سبز و باغات، مالکیت خرد و مالکیت شخصی بود و حتی با وجود اعتراض استان و بازدید معاون وزیر راه و شهرسازی مجدد با الحاق این مناطق مخالفت شد.

همه زیرساختها در زمین اوقافی طرح ۸۱۰۰ واحدی اراک فراهم است

وی در پاسخ به این سؤال که آیا امکان اعتراض به طرح جامع اراک و بررسی مجدد وجود دارد یا خیر، گفت: امکان این امر وجود دارد، اما باید مجدد گردش کار و پروسه به صورت کامل انجام گیرد و اگر خواستار کمترین تغییر هستیم، بحث مغایرت اساسی مطرح می شود و باید گردش کار صورت گیرد و قطعاً فرایند طولانی و سختی را خواهد داشت. معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار مرکزی بیان کرد: در طرح اقدام ملی مسکن، تمامی هزینه های خدمات زیربنایی با متقاضی است، اما زمین فعلی، دارای پست برق و گاز است، بر شبکه فاضلاب شهر سوار است و تمامی زیرساخت های لازم

فراهم است و پس از اعلام طرح اقدام ملی مسکن، بهترین گزینه این زمین اوقافی بود و رقمی که به عنوان پذیره دریافت می شود در ازای آن حق بهره برداری عرصه به طور قطعی به متقاضی واگذار می شود.

مالکین سند اعیانی دریافت می کنند

وی تصریح کرد: در پروژه اقدام ملی و در واقع اجاره ۹۹ ساله، هر واحد باید سالانه ۲۰ درصد قیمت منطقه ای به عنوان اجاره پرداخت کند، اما آن چیزی که امروز اوقاف به عنوان پذیره می گیرد در واقع زمین را واگذار کرده است و فرد سند قطعی اعیانی دریافت می کند.

زندیه وکیلی افزود: پیش بینی می شود به غیر از ۳۵۰ میلیون تومان وام، متقاضی باید بین ۲۵۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان آورده داشته باشد و البته هنوز نمی توان رقم دقیقی بیان کرد و هر چه پروژه بیشتر طول بکشد مشمول گرانی و افزایش قیمت می شود و به همین دلیل تلاش داریم که بطور صنعتی سازی پیش برویم.

وی گفت: اراک در بحث صنعتی سازی تجربه خوبی دارد، پروژه مسکن مهر صنعتی سازی پیش رفت و اگر این تجربه را در پروژه ۸۱۰۰ واحد تکرار کنیم کار سرعت می گیرد.

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری مرکزی با بیان اینکه اراک ظرفیت اکولوژیکی ندارد، افزود: براساس این ظرفیت شهرهای اقماری برای سرریز جمعیت تعریف شده است و تا امروز بیش از ۲ هزار میلیارد تومان در زیرساخت های شهر مهاجران و بیش از هزار میلیارد تومان در شهر امیرکبیر هزینه شده است و این منابع صرفاً برای سرریز جمعیت شهر اراک صورت گرفته است و از نظر کیفی نیز بیشترین کیفیت را دارند و در هیچ کدام از شهرهایی که دارای شهر جدید در کنار خود هستند طرح اقدام ملی و جهش مسکن آغاز نشده است، اما در اراک این پروژه کلید خورد چراکه پیش از این دو طرح، زمین اوقاف را در طرح جامع مطرح کردیم و در واقع ظرفیتی در اختیار بود که بتوانیم طرح اقدام ملی را در داخل شهر اراک اجرایی کنیم در غیر این صورت طرح جهش مسکن را باید حتماً در امیرکبیر و یا مهاجران کلید می زدیم.

وی درخصوص الحاق اراضی دیگر به محدوده شهر، گفت: در حریم شهر حتی در حد یک هکتار زمین دولتی مناسب برای الحاق به شهر وجود ندارد، اما زمین اوقاف از نظر دسترسی، زیرساخت و ... بهترین گزینه بود.

زندیه وکیلی با اشاره به اراضی ۹۰ هکتاری اراک، اظهار کرد: این اراضی دارای مالکیت خرد هستند و ۶۵ درصد زمین به شهرداری باید داده شود چراکه آماده سازی و سرانه ها با شهرداری است، اما در پروژه ۸۱۰۰ واحد شهرداری زمین آماده سازی شده از سوی پیمانکار را تحویل می گیرد.

شورای شهر برای صدور پروانه ساخت پروژه تخفیف قائل شود

وی در خصوص هزینه صدور پروانه ساخت از سوی شهرداری اراک، گفت: سال گذشته برای دریافت پروانه ساخت در پروژه اقدام ملی در انتهای خیابان هپکو با تخفیف حدود ۱۰ میلیارد تومان به شهرداری هزینه پرداخت شد و اگر برای این پروژه نیز به مانند رقم سال گذشته عمل شود نیز باید حدود ۱۰۰ میلیارد تومان هزینه صدور پروانه ساخت پرداخت شود، از

طرفی تمامی سرانه ها تحویل شهرداری می شود و انتظار می رود که همه بخش ها کمک کنند و حتی شورای شهر نیز مصوبه تخفیف صدور پروانه ساخت و ساز را داشته باشد.

زندیه و کیلی با اشاره به اینکه امروز فرصتی ایجاد شده که بتوانیم از اراضی وقفی با پرداخت مبلغی استفاده کنیم، اما اگر کسی پیشنهاد بهتری دارد اعلام کند، افزود: مسلماً اگر می توانستیم رقم پذیره را کمتر کنیم اقدام بسیار خوبی بود، اما در جلساتی که با رییس سازمان اوقاف در تهران تشکیل شد، تخفیفی بیشتر از این ۲۶ میلیون تومان داده نشد، اما موظف شدند که یک مسجد و یک مدرسه را به صورت کاملاً رایگان در سایت بسازند.

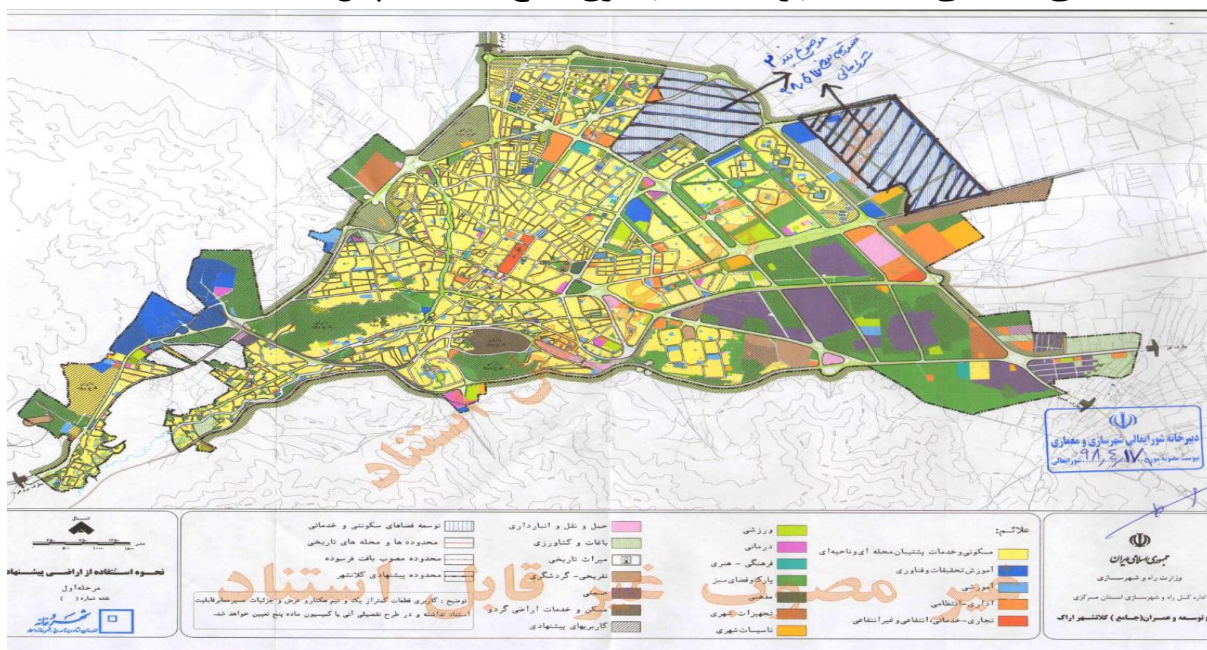
وی تاکید کرد: موقعیت مناسبی با همه زیرساخت های آب و برق و گاز در اختیار است و باید از این ظرفیت استفاده کرد.

معاون استاندار مرکزی در خصوص تعیین سهمیه بندی ها، گفت: طبق تفاهم نامه های مختلف منعقد شده با وزارت راه و شهرسازی برای مسکن اقشار مختلف از جمله فرهنگیان، معلولین بهزیستی، مددجویان امداد، خانواده شهدا و نیروهای نظامی سهمیه بندی هایی صورت گرفته بود، البته شورای مسکن به پرسنل واجد شرایط شهرداری نیز تعدادی سهمیه اختصاص داد.

منابع حاصل از پذیره اوقاف در همین موقوفه هزینه می شود

وی افزود: در هیچ نقطه از کشور برای این پروژه قرعه کشی صورت نگرفته، اما به دلیل اینکه متقاضیان در اراک زیاد است ناچار به قرعه کشی شدیم، اما نباید اجازه طولانی شدن و تأخیر پروژه را بدهیم چراکه با هر روز تأخیر، قیمت تمام شده بالاتر می رود و مسلماً ضرر و زیان آن متوجه متقاضی می شود و باید برای ادامه عملیات اجرایی همکاری لازم صورت گیرد، البته تمامی اقدامات عمرانی قطعاً با مجوز شهرداری آغاز می شود که طبق قانون صدور پروانه از سوی شهرداری باید با ۳۰ درصد تخفیف انجام گیرد و می توان با تصمیم شورا تخفیف بیشتری لحاظ کرد.

معاون استاندار مرکزی در خصوص پیوست های شش گانه این پروژه، اظهار کرد: این پروژه دارای پیوست های پدافند غیرعامل، زیست محیطی، اجتماعی و ... است چراکه در قالب طرح جامع اراک کار پیش رفت.



وی اضافه کرد: طبق قوانین اوقاف، امکان تهاثر وجود ندارد و فقط در مواردی خاص امکان تبدیل به احسن وجود دارد. وی با بیان اینکه مسلماً درآمد حاصل از موقوفه باید صرف اصل موقوفه و نیت واقف شود، افزود: در این پروژه تأکید بر این است که بیشترین درآمد صرف اصل موقوفه شود و همه این منابع در استان هزینه شود و صرف تأمین خدمات روبنایی شود.

زندیه وکیلی با بیان اینکه قول ساخت مدرسه و مسجد از اوقاف گرفته شده است، افزود: یک مدرسه و یک مسجد نیز توسط پیمانکار به صورت رایگان ساخته می شود و ساخت ایستگاه آتش نشانی و مرکز درمانی نیز پیش بینی شده است.

پیوست : دارد

وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی

جناب آقای آقا زاده

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان مرکزی

موضوع: اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (پیرامون طرح جامع شهر اراک)

باسلام و احترام

به استحضار می رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۸/۴/۱۷ خود، مطرح توسعه و عمران (جامع) شهر اراک مصوب مورخ ۹۷/۱۲/۲۵ شورای برنامه ریزی و توسعه استان مرکزی را پیرو بازدید کمیته فنی شماره یک و نظرات این کمیته، مورد بررسی قرار داد و طرح جامع را با لحاظ اصلاحات زیر تصویب نمود:

۱- افق طرح با حفظ سقف جمعیت ۶۵۳ هزار نفر (کاهش نرخ متوسط) به سال ۱۴۱۰ افزایش یابد.

۲- ضمن مخالفت با هرگونه بارگذاری بر روی باغات موسوم به باغات "قات ناصری"، با الحاق اراضی زراعی واقع در شمال محور فرودگاه به شرح نقشه پیوست مخالف و مقرر گردید خط محدوده در این قسمت بر مسیر خط لوله گاز منطبق گردد.

۳- به منظور حصول اطمینان از تحقق سرنه خدماتی و ایضای حقوق دولتی و عمومی مقرر گردید کاربری کلیه اراضی الحاقی به محدوده شهر مطابق با نوعیت وضع موجود آنها در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح حفظ و متعاقباً طرح تفکیکی آنها با رعایت چهارچوب طرح جامع در کمیسیون ماده ۵ مصوب و مبنای اقدامات آتی گردد.

۴- ضمن انعکاس آخرین محدوده بافت تاریخی و بخش ارزشمند معاصر شهر و ارجاع ضوابط احداث بنا در آن به ضوابط سازمان میراث فرهنگی مقرر گردید کلیه تعریض های پیشنهادی طرح که به نحوی با بدنه بازار تاریخی تداخل دارد حذف گردد. همچنین تهیه طرح موضعی و موضوعی جهت تبدیل معابر حوزه پیرامونی بازار و بافت تاریخی به پیاده راه در اسناد طرح منعکس شود.

۵- طرح موضعی و موضوعی متضمن تسهیل انتقال صنایع آلاینده اراک بر اساس مصوبه هیات وزیران ضمن حفظ کاربری صنعتی آنها توسط شهرداری اراک تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ مبنای توافقات و اقدامات آتی گردد.

۶- شورای عالی ضمن استماع گزارش های تفصیلی تهیه شده توسط کمیته فنی، معاونت حمل و نقل و وزارت راه شهرسازی مشاور تهیه کننده طرح جامع و استاندار مرکزی، در خصوص احداث معبر به طول حدود ۲ کیلومتر با عرض ۵۵ متر روی بافت ارزشمند معاصر اراک و آخرین راهکار اجرای آن، پیشنهاد مذکور که با رویکرد توسعه شبکه خودرو محور شهری تهیه شده است را با توجه به تجارب ارزشمند ملی و بین المللی سالیان اخیر فاقد توجه و ضرورت کافی کارشناسی دانسته و هزینه های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مرتب بر اجرای آن را بسیار فراتر از تأثیرات آن در بهبود وضعیت ترافیکی بافت میانی اراک میدانند. لذا ضمن لغو طرح مذکور مقرر می نماید مطالعات ترافیکی و سند شبکه معابر طرح جامع با تکیه بر تدابیر معطوف به مدیریت ترافیک (کنترل و محدود سازی جریان ترافیک)، افزایش سهم حمل و نقل عمومی و هوشمند و کاهش تقاضای سفر، خصوصاً در بخش جنوبی محور امام خمینی مورد

این جلسه بخش مهمی از ابهامات را برطرف کرد

مخلص الائمه استاندار مرکزی نیز در پایان این جلسه با اشاره به اینکه در این جلسه داده های اطلاعاتی خوبی برای استفاده ذی نفعان به اشتراک گذاشته شد و بسیاری از شبهات و ابهامات پاسخ داده شد، افزود: حتی اگر در جایی از فرآیند کار تصمیمات غیر دقیق اتخاذ شده باشد و در این مقطع زمانی قابل اصلاح باشد، تعصب نخواهیم داشت چرا که به دنبال انجام کار خوب برای مردم و توجه به واقعیت ها برای جلوگیری از متضرر شدن مردم هستیم.

مخلص الائمه با اشاره به تغییر و تحول کادر مدیریتی استان به ویژه در حوزه شهری و لزوم تشکیل جلسات جهت هماهنگی، گفت: این جلسه در فضایی صمیمی برگزار شد و در واقع یک ساختار کارشناسی داشت که قطعاً بخش مهمی از

ابهامات را رفع نمود و تلاش خواهیم کرد که پروژه با سرعت مناسب پیش رود و هر زمان که احیاناً حق مالی جدیدی برای مردم ثابت شود، باید بازگردانده شود.

راه و شهرسازی در روند کار تسریع کند/ابهامات طرح جامع اراک را بررسی می کنیم

استاندار مرکزی با تأکید بر اینکه مصوبات و تصمیمات صحیح اتخاذ شده توسط مراجع قانونی در سنوات و ادوار قبل را نمی شود بدون توجیه کافی تغییر داد و باید و هزینه و فایده هر اقدامی ارزیابی شود، تصریح کرد: اداره کل راه و شهرسازی نیز در روند کار تسریع داشته باشد، نباید مردم را در ادامه اجرای طرح دچار تردید کنیم، درست است که برای تأخیر این پروژه کسی سؤال و پیگیری نداشته است، اما با هر روز تأخیر، مردم متضرر می شوند چراکه قیمت تمام شده افزایش خواهد یافت.

استاندار مرکزی تصریح کرد: برای پروژه مسکن ۸۱۰۰ واحدی، ۲۱۰ هزار متر مربع فضای مسکونی و بالغ بر ۳۳ هزار متر مربع فضای آموزشی، ۱۵ هزار متر مربع فضای فرهنگی و مذهبی، ۲۹ هزار متر مربع فضای ورزشی، ۱۲۳ هزار متر مربع پارک و فضای سبز و ۱۳ هزار متر مربع فضای اداری و انتظامی و بیش از ۵ هزار متر مربع فضای درمانی در نظر گرفته شده است.



عکس: محمد اسدی

پایگاه اطلاع رسانی استانداری مرکزی

وی تأکید کرد: هیچ کدام از نهادهای دولتی و غیردولتی حق ندارند که از حقوق مردم عدول کنند و در عین حال باید رعایت اقشار ضعیف را کرد.

استاندار مرکزی اضافه کرد: در خصوص طرح جامع شهر اراک نیز جلساتی خواهیم داشت تا ابهامات این طرح نیز به شکل کارشناسی بررسی شود.

مخلص الائمه توصیه کرد کسانی که نسبت به این پروژه ابهاماتی دارند گزارش مشروح این جلسه را مطالعه نمایند. در این جلسه به منظور رفع ابهامات نسبت به استفساریه شورای نگهبان مبنی بر اینکه اگر زمین موقوفه ای وارد اراضی شهری شود، باید ۲۰ درصد به شهرداری بدهد، طی تماس تلفنی با سخنگوی شورای نگهبان سؤال شد و دکتر هادی طحان نظیف بیان کرد: مسلماً این سوال اگر از مجلس هم پرسیده می شد چون مسئله وجه شرعی داشته است حتماً از مسیر شورای نگهبان عبور می کرد و پاسخ همان می باشد که اعلام شده است.

جلسه راس ساعت ۱۴ عصر با ذکر صلوات بر محمد و آل محمد (ص) خاتمه یافت.

تنظیم: اداره کل روابط عمومی استانداری مرکزی