

ارزیابی اجرای سیاست مسکن مهر؛ با تمرکز بر عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی^۱

اداره کل نظارت و بازرسی امور وزارت کشور و شهرداری‌ها

تأمین مسکن و سرپناه همواره یکی از مهمترین دغدغه‌های بشر بشمار آمده است. مسکن یکی از ارکان اصلی ایجاد و برقراری امنیت اجتماعی - اقتصادی یک جامعه می باشد. مادامی که افراد جامعه دارای سرپناه باشند قادر خواهند بود با تیب خاطر به دیگر فعالیتهای اجتماعی - اقتصادی خود بپردازند. بنابراین تأمین مسکن یکی از تضمینات پیشرفت یک قوم و یک جامعه می باشد. در همین راستا دولت جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد اقدام به اجرای طرح تأمین مسکن مهر نموده که در قالب این طرح به جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی، منابع حساب ذخیره ارزی، تسهیلات مالی خارجی، درآمد عمومی دولت، سرمایه گذاری شرکت‌های دولتی، کمک‌های مالی خیرین و سازمان‌های غیردولتی و تسهیلات بانکی نسبت به زمینه سازی در این خصوص اقدام نموده است. قانون گذار نیز براساس قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور به منظور کمک به تأمین مسکن مردم ساکن در شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت وزارت خانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون را به ترتیب ملزم به انجام موارد زیر نموده است: تامین اراضی مناسب و سازماندهی متقاضیان واجد شرایط در قالب تعاونی‌ها، آماده سازی زمین، تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی و همچنین اعمال نظارت بر اجرای فرایند. گزارش پیش رو خلاصه‌ای از بازرسی‌های انجام شده در خصوص عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان‌ها در اجرای طرح مسکن مهر در سال ۸۹-۱۳۸۸ است.

واژگان کلیدی: مسکن مهر؛ ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان؛ اجاره بلند مدت اراضی؛ آماده سازی زمین؛ تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی؛ نظارت

۱ این گزارش خلاصه‌ای از یک گزارش برتر ملی نظارت و بازرسی تهیه شده در اداره کل مربوطه می باشد.

مقدمه

در اجرای اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، بندهای ۱۵ و ۴۱ سیاست‌های کلی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و بند (ج) ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه مبنی بر لزوم تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تأمین مسکن و با تکیه بر تقویت تعاونی‌های تولید مسکن، خیرین مسکن ساز، کاهش سهم زمین در قیمت تمام‌شده واحد مسکونی و ... به دولت اجازه داده شده است با جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی، منابع حساب ذخیره ارزی، تسهیلات مالی خارجی، درآمد عمومی دولت، سرمایه‌گذاری شرکت‌های دولتی، کمک‌های مالی خیرین و سازمان‌های غیردولتی و تسهیلات بانکی نسبت به زمینه‌سازی برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد اقدام نماید. در همین راستا قانون‌گذار براساس بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور به منظور کمک به تأمین مسکن مردم ساکن در شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت وزارت‌خانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون را به ترتیب ملزم به انجام موارد زیر نموده است: تأمین اراضی مناسب به صورت اجاره بلندمدت تا ۹۹ سال در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط توسط وزارت مسکن و شهرسازی و سازماندهی متقاضیان واجد شرایط در قالب تعاونی‌ها، گروه‌های ساخت، تولید مسکن و انبوه ساز و همچنین اعمال نظارت بر اجرای فرایند تشکیل تعاونی‌های اعتبار، انبوه ساز، تطبیق شرایط اعضاء، برنامه‌ریزی تأمین منابع مالی، تنظیم قرارداد تعاونی‌ها با سازندگان ذی‌صلاح و ... تا پایان اجرای مراحل تحویل و تسویه حساب توسط وزارت تعاون.

در راستای اجرای برنامه ابلاغ شده توسط شورای تأمین مسکن کشور مبنی بر احداث واحدهای مسکونی برای اقشار کم‌درآمد در قالب طرح مسکن مهر در سطح استان‌ها، ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان - بمنظور تأمین اراضی مناسب طرح مزبور - سازمان مسکن و شهرسازی را ملزم می‌نماید تا نسبت به شناسایی و تأمین زمین‌های مورد نیاز از طریق اراضی در اختیار و یا اراضی که توسط دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار خواهد گرفت و یا اراضی که تحت مالکیت خصوصی است با مشارکت یا معاوضه و یا تهاتر با سایر اراضی و یا خرید آن به قیمت کارشناسی مبادرت

نماید. سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها از ابتدای سال ۸۶ ضمن شناسایی اراضی واقع در سطح استان‌ها نسبت به معرفی مشخصات کلی اراضی به ستاد تأمین مسکن و کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی اقدام نموده‌اند که مطابق مصوبات ستاد تأمین مسکن استان، از میان اراضی معرفی شده به عنوان سهمیه شهرستانی تأمین اراضی برای احداث مسکن در قالب واگذاری حق بهره‌برداری انتخاب و مدیریت این بخش به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان سپرده شده است. همچنین سهمیه مربوط به کلان‌شهرها در اراضی واقع در شهرهای جدید تأمین خواهد شد. براساس جز ۲-۱ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور کل کشور وزارت مسکن و شهرسازی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی موظف است زمین مناسب را به صورت اجاره بلندمدت ۹۹ ساله در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها و افراد واجد شرایط واگذار نماید. شرکت‌های تعاونی پس از تشکیل، توسط اداره کل تعاون استان، به منظور واگذاری زمین به سازمان مسکن و شهرسازی معرفی می‌شوند و سازمان مزبور وضعیت اعضای آن‌ها را با شرایط ماده ۲۱ دستورالعمل اجرایی برنامه تأمین مسکن مورد رسیدگی و تطبیق قرار می‌دهد و در صورت عدم دریافت زمین یا تسهیلات دولتی توسط متقاضی و یا همسر وی و ... برای تحویل زمین معرفی می‌شوند. وزارت مسکن و شهرسازی براساس جز ۲-۵ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور موظف است برای تحقق مفاد این بند نسبت به تأمین اراضی مناسب و مطالعه، مکان‌یابی و شناسایی کلیه امکانات موجود در قالب توسعه‌های متصل یا درونی با ایجاد مجتمع‌ها، شهرک‌ها و ... در چارچوب و مطابق با طرح‌های مصوب ناحیه ای و جامع طبق قوانین و مقررات مصوب اقدام نماید .

در این راستا استان‌های مختلف کشور به اجرای این امر خطیر پرداخته و عملکرد هر یک از سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها در زمینه تأمین و واگذاری اراضی به متقاضیان به تفکیک هر یک از استان‌ها به شرح ذیل می‌باشد.

عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان

۱. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان غربی

سازمان مسکن و شهرسازی استان واگذاری‌ها را براساس سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی مشخص برای تحقق اهداف کمی پیش‌بینی شده انجام داده است. مطابق برنامه سال ۸۶ تعداد واگذاری طبق برنامه تعداد ۳۰۰۰۰ واحد پیش‌بینی شده که از این میزان، اراضی مورد نیاز برای احداث تعداد ۱۵۶۰۰ واحد مسکونی واگذار شده است. در سال ۸۷ برنامه واگذاری زمین برای تعداد ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی بوده که در عمل تعداد ۲۱۷۷۴ واحد و در سال ۸۸ برنامه پیش‌بینی تعداد ۱۲۲۵۰ واحد بوده که از این تعداد تا پایان دی ماه سال جاری تعداد ۶۶۰۷ واحد اراضی واگذار شده است.

۲. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان اردبیل

با توجه به آخرین آمار ارائه شده توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان، در حال حاضر تعداد ۹۱۰۲ پروانه ساخت صادر شده و برای تعداد ۱۱۸۲ نفر متقاضی واجد شرایط، تعیین تکلیف نشده است و همچنین از مجموع تعداد ۲۱۰۹۵ واحد تعریف شده در پروژه‌های مسکن مهر، تعداد ۱۱۹۹۳ واحد به عنوان خارج از طرح مسکن مهر از قبیل سهام مالکانه در نظر گرفته شده است. با توجه به توضیحات فوق ملاحظه می‌شود که تا زمان تهیه گزارش بازرسی واحدی ساخته نشده و صرفاً زمین واگذار شده است.

۳. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان

سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان تأمین و اختصاص زمین به تعاونی‌های مسکن مهر در ۲۲ شهر بالای ۱۲۰۰۰ نفر جمعیت و ۲۷ شهر زیر ۱۲۰۰۰ نفر جمعیت و دو شهر جدید را در دستور کار قرار داده است. حسب بررسی‌های انجام شده تا مقطع زمانی تیرماه سال ۸۸ سازمان مسکن و شهرسازی استان با تعداد ۱۰۱ تعاونی مسکن قرارداد واگذاری منعقد و با تعداد ۴۳ اتحادیه تعاونی مسکن تفاهم‌نامه واگذاری تنظیم نموده است. اراضی تخصیص یافته به امر مسکن مهر در برخی شهرها خصوصاً شهرهای جدید فولاد شهر و مجلسی مناسب

بوده است لیکن موقعیت برخی اراضی در نظر گرفته شده برای اجرای پروژه مسکن مهر از حیث موقعیت جغرافیایی، عوارض طبیعی و دسترسی به راه‌های ارتباطی مناسب نمی‌باشد. به طور نمونه زمین در نظر گرفته شده برای ساخت پروژه طرح مسکن مهر در شهر فریدون شهر در دامنه کوه قرار گرفته است که به طور متوسط شیبی به میزان ۳۰ درصد دارد که با توجه به عرض هر بلوک ساختمانی - به میزان ۲۰ متر - با شیب متوسط منطقه، اختلاف تراز خاک طبیعی زمین بین ابتدا و انتهای هر بلوک ساختمانی - شمال و جنوب بلوک - در حدود شش متر خواهد بود که نشانگر هزینه زیاد آماده سازی و خاک برداری برای احداث واحدها می‌باشد. این در حالی است که خاک برداری در زمین سنگی امر مشکل و هزینه بر بوده و از قرارگیری اراضی در دامنه کوه و وسعت حوزه آبریز و بارش‌های سنگین در فصل زمستان، لزوم مطالعه در مورد احداث سیل بند و کانال‌های جمع‌آوری آب را اجتناب‌ناپذیر می‌نماید که این موضوع با میزان تمکن مالی متقاضیان طرح مسکن مهر در تناقض است.

۴. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران

مطابق آخرین آمار ارائه شده مربوط به فهرست متقاضیان واجد شرایط معرفی شده از سوی اداره کل تعاون استان، سهمیه واحدهای مسکونی مورد نیاز استان به تعداد ۳۲۰۰۰۰ واحد عنوان شده است که برابر همین فهرست تعداد ۱۶۰۰۰۰ مورد از تقاضاها مربوط به کلان شهرهای کرج و تهران و تعداد ۱۶۰۰۰۰ مورد مربوط به سایر شهرهای استان می‌باشد و اراضی سهم هر قسمت نیز به ترتیب در سطح شهرهای جدید و سایر شهرها تأمین شده است. طی دوره بررسی شده (تا پایان مرداد ماه سال ۸۸) ضمن تأمین مساحتی در حدود ۵۶/۱۰۸۸ هکتار زمین و تعریف نمودن تعداد ۱۴ فقره پروژه مجزا در سطح شهرستان‌های استان نسبت به تنظیم تفاهم‌نامه با اتحادیه و یا تعاونی‌های معرفی شده از سوی اداره کل تعاون استان، تخصیص اراضی و در نهایت انعقاد قرارداد اجاره بلند مدت ۹۹ ساله در قالب مسکن مهر مبادرت شده است. در ادامه بررسی عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی به بررسی چگونگی شناسایی، مکان‌یابی، اخذ مصوبه ستاد تأمین مسکن، صورت‌جلسه تحویل اراضی، انتقال اسناد مالکیت به نام وزارت مسکن و شهرسازی، تنظیم تفاهم‌نامه و صورت‌جلسه تخصیص اراضی و در نهایت انعقاد قرارداد

اجاره بلند مدت و واگذاری اراضی به متقاضیان درمورد هریک از پروژه‌ها پرداخته شده است. سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در اجرای بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور به منظور تامین اراضی مناسب برای اجرای طرح مسکن مهر با پیش بینی مساحت ۳۶۰۰ هکتار از اراضی استان در قالب تعداد ۴۰ پروژه مسکن مهر و معرفی به کار گروه‌های تخصصی مسکن و شهرسازی برای بررسی شرایط اولیه و امکان‌سنجی و سپس تصویب در ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان تهران در نهایت تعداد ۱۴ پروژه مسکن مهر را به مساحت تقریبی ۱۱۰۳/۱۰ هکتار در سطح ۱۰ شهرستان (۱۴ شهر) استان تهران تعریف و اجرایی نموده است. همچنین در راستای تبصره ۳ ماده ۱۱ دستورالعمل اجرایی برنامه‌های تأمین مسکن در سال ۸۶ برای تأمین سهمیه کلان شهرهای تهران و کرج در شهرهای جدید پرنده و هشتگرد مساحت ۱۷۹۴/۷۲ هکتار زمین برای اجرای طرح مسکن مهر تخصیص یافته است، لذا با عنایت به مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد رعایت سقف واحدپذیری مسکن مهر به صورت حداکثر تعداد ۸۰ واحد در هکتار و میزان اراضی تخصیص یافته برای اجرای طرح در سطح استان تهران به مساحت ۲۸۹۷/۸۲ هکتار، واحدهای قابل احداث در قالب طرح مسکن مهر به میزان ۲۳۱۸۲۵ واحد مسکونی پیش بینی شده است. به‌طور کلی در بررسی تفاهم نامه‌های تنظیم شده و صورتجلسات تخصیص اراضی در پروژه‌های ۱۴ گانه سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران، اراضی واگذار شده به اتحادیه‌های شهرستانی برای تولید مسکن با ظرفیت نهایی حدود ۸۱۰۰۰ واحد مسکونی و در شهرهای جدید پرنده و هشتگرد به ترتیب برای احداث تعداد ۸۷۶۵۸ و ۴۸۵۲۰ واحد مسکونی پیش بینی شده است و به عبارت کلی اراضی تخصیص یافته برای تولید و عرضه مسکن در قالب تعداد ۲۱۷۱۸۱ واحد مسکونی به متقاضیان احداث بنا در طرح مذکور واگذار شده است.

۵. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان چهارمحال بختیاری

طرح مسکن مهر شهرستان شهرکرد جمعاً مساحت ۱۸۰ هکتار از اراضی را در بر گرفته و براساس مشخصات ارائه شده تا تاریخ ۸۸/۸/۶ پیشرفت عملیات آماده‌سازی کل طرح مسکن مهر شهرکرد به میزانی در حدود ۳۴/۷ درصد بوده است بعضی از تعاونی‌ها عملیات آماده‌سازی

را هنوز شروع نکرده‌اند و مهم‌ترین عملیات انجام شده آماده سازی عبارت است از: عملیات خاکی (خاک‌برداری - خاک‌ریزی)، تسطیح و رگلاژ مسیرهای دسترسی شامل خیابان‌های اصلی و فرعی، عملیات اجرایی جوی و جدول، اجرای لایه ساب بیس (زیر اساس) که آماده آسفالت بوده و در بعضی از اراضی واگذار شده اجرای شبکه توزیع برق انجام شده است و همچنین در بعضی از تعاونی‌ها با توجه به اینکه قسمت‌هایی از کار انجام شده است، به دلیل عدم پرداخت آورده های اعضای تعاونی‌ها و کمبود اعتبار پرداخت هزینه‌های پیمانکار، اجرای آماده‌سازی به صورت نیمه‌کاره رها شده و اکثر ماشین‌آلات پیمانکار در کارگاه متوقف شده است. طرح‌های مسکن مهر استان به شرح ذیل می‌باشد: - طرح مسکن مهر شهرسامان معروف به ۲۰ هکتاری، پس از تحویل زمین وارد مرحله شروع عملیات آماده‌سازی شده. - طرح مسکن مهر شهرسفیددشت در مساحت حدود ۴۳ هکتار بوده که تاکنون هیچگونه اقدامی برای آماده سازی اراضی انجام نشده است. - طرح مسکن مهر شهر فرا دنبه در حال حاضر هیچگونه اقدامی بمنظور عملیاتی شدن آماده سازی انجام نشده و مشاور نیز انتخاب نشده است. - در شهرستان کوهرنگ هنوز آماده سازی شروع نشده است. - شهر فارسان با عنوان مساحت ۳۰ هکتاری به‌صورت تپه ماهور با سنگ فشرده و بسیار نامطلوب بوده که می‌بایست با انفجار، سنگ برداری و تسطیح شود. - در بعضی از شهرها هم هنوز زمینی برای تعاونی مسکن مهر تأمین نشده از جمله: بلداجی، آلونی و مال خلیفه، سود جان و کیان، ناغان که به دلیل نداشتن زمین دولتی هیچ گونه اراضی واگذار نشده و فاقد زمین مناسب برای تملک مسکن مهر است.

۶. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان رضوی

در استان خراسان رضوی تعداد ۴۰ مورد از اراضی به استناد مصوبات هیئت وزیران به برنامه تأمین مسکن اختصاص داده شده که تنها ۶ مورد آن به درخواست شورای تأمین مسکن استان و تعداد ۳۴ مورد باقی‌مانده به درخواست وزارت جهاد کشاورزی و برای تأمین مسکن کارکنان وزارتخانه مذکور بوده است. موقعیت و آخرین وضعیت تحویل و تحول این اراضی به شرح زیر بیان می‌شود:

● تا دی ماه ۸۷ علی‌رغم گذشت چندین ماه از زمان وضع مصوبات هیئت وزیران، اکثر

این اراضی در اختیارسازمان و طرح مسکن قرار نگرفته و تلاش مناسبی برای تعیین تکلیف اراضی مذکور انجام نشده بود. - فرآیندانتقال اراضی متعلق به وزارت جهاد کشاورزی برای مسکن کارکنان این وزارتخانه نیز از پیشرفت مناسبی برخوردار نبوده است که دلیل آن را باید به نوع این اراضی مرتبط دانست. - اطلاق واژه (اراضی) درقوانین موضوعه، سبب برداشت‌های متفاوت از آن شده است. در صورت پذیرش صحت تلقی و رویه اعمال شده از سوی وزارت جهاد کشاورزی، هزاران هکتار از املاک دولتی در اختیار دستگاه‌های اجرایی، مشمول قوانین مذکور قرار می‌گیرد. - در تبصره (۶) و در قانون سامان‌دهی، هیچ‌گونه تجویز خاصی برای نحوه استفاده از اراضی دولتی تخصیص داده شده به امر مسکن نشده است اما در ماده (۲) آیین‌نامه اجرایی، کارکنان فاقد مسکن و واجد شرایط هر یک از دستگاه‌های واگذار کننده زمین در اولویت استفاده از اراضی مذکور قرار گرفته‌اند. وضعیت تفاهم‌نامه‌ها و قراردادهای انعقاد شده برای طرح مسکن مهر واستیجار تا پایان فروردین ماه ۱۳۸۸ در شهرهای مختلف استان به شرح زیر می‌باشد:

● تا پایان فروردین‌ماه ۸۸ از مجموع تعداد ۶۶ شهر استان تنها در تعداد ۱۸ شهر تفاهم‌نامه و یا قرارداد با متقاضیان مسکن مهر تنظیم و انعقاد و نهایتاً درتعداد ۱۲ شهر، اراضی مورد نظر به اتحادیه‌ها و تعاونی‌ها تحویل شده است. در تعداد ۶ شهر دیگر به دلیل آنکه اراضی مندرج در تفاهم‌نامه‌ها باید براساس توافقات به‌عمل آمده از مالکین غیردولتی خریداری و یا تهاتر شود و هنوز این موضوع نهایی نشده از این رو قابل واگذاری به اتحادیه‌ها نبوده است. در پروژه مذکور در مجموع، اراضی لازم برای تأمین مسکن به تعدادی در حدود ۶۷۰۰۰ نفر - ۶۶ درصد متقاضیان واجد شرایط تحویل شده است .

۷. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان جنوبی

در پی امکان‌سنجی انجام شده، شورای مسکن استان در تاریخ ۸۷/۳/۲۵ با تخصیص و واگذاری زمین در روستای دهلکوه واقع در حریم شهر بیرجند بعد از تصویب طرح توسعه و الحاق به محدوده روستا موافقت نموده است. متعاقب آن طرح افزایش مساحت ۱۰۰ هکتاری به محدوده روستای دهلکوه واقع در حریم شهر در تاریخ ۸۷/۴/۲۷ توسط کار گروه شهرسازی و

معماری و در تاریخ ۸۷/۷/۲۷ توسط شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مورد تأیید قرار گرفته و مقرر شده است که طرح این اراضی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان تهیه شود. دفتر طرح‌های کالبدی وزارت مسکن و شهرسازی این موضوع را دارای مغایرت اساسی با طرح جامع شهر بیرجند تشخیص داده و در تاریخ ۸۷/۶/۱۳ آن را به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سازمان مسکن و شهرسازی استان اعلام نموده ولی هنوز به تأیید شورای مذکور نرسیده است. در این شرایط سازمان مذکور پس از تأیید موضوع در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان اقدام به تخصیص این اراضی به شرکت‌های تعاونی مسکن مهر طبق تفاهم‌نامه‌ها نموده است. معاون عمران و توسعه مسکن سازمان مسکن و شهرسازی استان، طی مراحل قانونی این اقدام در سطح استان و انعکاس مورد به شورای عالی شهرسازی و معماری را به عنوان توجیه تخصیص این اراضی اعلام نموده است. این درحالیست که طبق ماده ۸ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۷۸/۱۰/۱۲) موارد مغایرت اساسی طرح‌های تفصیلی با طرح جامع می‌بایست به تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری برسد بر این اساس دلایل توجیهی ایشان در مورد تخصیص اراضی قبل از اخذ موافقت شورای عالی شهرسازی و معماری غیرقابل قبول و اقدامی متناقض با این ماده قانونی است. طبق بازدید هیات بازرسی از محل این اراضی مشاهده شد که در قسمت اعظم اراضی، آماده سازی انجام شده است و در بعضی قسمت‌ها عملیات ساخت در حال اجرا بود ولی اثری از اجرای طرح فوق برای مدیریت مسیله‌ها مشاهده نشد. این در حالیست که ضرورت داشت برای جلوگیری از خسارات احتمالی به پروژه‌های احداث مسکن ابتدا وضعیت مسیله‌ها معین و سپس اراضی بمنظور آماده سازی و ساخت به شرکت‌های تعاونی مسکن تحویل می‌شد.

۸. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان خوزستان

ساماندهی متقاضیان برای تشکیل شرکت‌های تعاونی مسکن مهر و معرفی آنها به سازمان مسکن و شهرسازی استان به منظور واگذاری زمین انجام شده و سازمان مسکن و شهرسازی براساس شرایط مقرر در ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل

کشور بررسی لازم را برای واگذاری زمین انجام داده است و از تعداد ۱۱۶۰۴۷ نفر معرفی شده تعداد ۷۳۹۹۸ نفر آنها تأیید شده اند و به تعداد ۵۶۳۷۲ نفر نیز زمین واگذار شده است که معادل ۷۶/۱ درصد افراد تأیید شده می باشد. مضافاً اقداماتی از طرف سازمان مسکن و شهرسازی استان خوزستان در رابطه با انتقال اراضی متعلق به سازمان جهاد کشاورزی در شهرهای ایذه، بهبهان و شهرهای دیگر استان انجام شده که در این مورد بخشی از اراضی انتقال یافته است و سایر موارد در حال پیگیری و مکاتبه با جهاد کشاورزی و اداره ثبت می باشد. اما علی رغم توضیحات فوق طبق اعلام مدیرکل تعاون استان هنوز در تعدادی از شهرستان های استان از جمله شادگان، رامشیر، رامهرمز، باغملک، مسجدسلیمان، دشت آزادگان و اهواز زمین تأمین نشده است.

۹. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان سمنان

یکی از اقدامات سازمان مسکن و شهرسازی استان، اختصاص زمین مناسب به مسکن مهر در پنج شهرستان بوده است. در شاهرود مساحت ۷۴ هکتار، سمنان مساحت ۷۳ هکتار، دامغان مساحت ۲۷/۵ هکتار، مهدیشهر مساحت ۱۱ هکتار و گرمسار مساحت ۶/۲ هکتار زمین به مسکن مهر اختصاص داده شده است. در مکان یابی زمین برای طرح مسکن مهر در شاهرود دقت کافی اعمال نشده است بگونه ای که زمین در دامنه رشته کوه های البرز با شیبی تقریباً تند واقع و این امر هزینه آماده سازی را افزایش داده است. از طرفی وجود شبکه برق فشار قوی و لوله گاز ۲۴ اینچ مشکلات جدی را در آینده در پی خواهد داشت. همچنین سیلاب های فصلی یک تهدید بالقوه است هر چند برای پیشگیری از وقوع آن در سفر دوم رئیس جمهور به استان، مبلغ ۷۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال بودجه به منظور ایجاد سیل بند اختصاص داده شده است اما تا زمان حصول نتیجه ساختمان های در حال احداث در معرض خطر جدی می باشد. بعضی از اعضای تعاونی ها از وجود زاغه مهمات در مجاورت طرح مسکن مهر شاهرود اظهار نگرانی نموده اند و به انتخاب زمین در این منطقه معترض می باشند. چگونگی تأمین آب شرب پروژه نیز قابل توجه است چرا که اختلاف سطح اراضی نسبت به منبع آب موجود در منطقه، بهره برداری از آن را ناممکن ساخته است و آب مورد نیاز با هزینه ای سنگین از طریق احداث خط انتقال جدید از

شرق به غرب و ایجاد منبعی دیگر امکان‌پذیر خواهد بود. موضوع سطح شیب‌دار در مورد اراضی ۱۱ هکتاری مهدیشهر نیز مصداق دارد و برای سیل بند آن منطقه هم مبلغ ۳۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است. زمین اختصاص یافته در گرمسار نیز در پست‌ترین نقطه (خط القعر) شهری و در مسیل نهر غیاث آباد واقع شده که از هم‌اکنون اعتراضاتی را در پی داشته است. اراضی پیش‌بینی شده برای اجرای طرح مسکن مهر در شهرهای سمنان و دامغان از نظر مکان‌یابی با مشکل خاص مواجه نمی‌باشد.

۱۰. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان

براساس برنامه‌ای که در سال ۸۶ تدوین شده برای تأمین زمین در تعداد ۶ شهر از ۳۲ شهر استان نسبت به شناسایی اراضی مناسب اقدام شده است. برخی از این اراضی که در داخل محدوده شهرها قرار دارد تحت مالکیت وزارت مسکن و شهرسازی به نمایندگی از دولت قرار دارد که برای اجرای مسکن مهر در نظر گرفته شده که البته میزان آن با توجه به برآوردهای انجام شده و نیز سهمیه اختصاص یافته به استان بسیار کم است در نتیجه برای تملک اراضی متعلق به سایر دستگاه‌ها مذاکراتی با آن‌ها انجام شده و بخشی از این اراضی به تملک درآمده است. در مجموع می‌توان گفت واگذاری اراضی برای احداث مسکن مهر روند کندی را طی می‌نماید. به طوری که با گذشت سه سال از این طرح تعداد ۶۴۵ واحد به بهره‌برداری رسیده که نسبت به برنامه - یعنی تعداد ۱۳۲۰۰ واحد پیش‌بینی شده - خیلی عقب است و فاصله بسیار زیادی دارد.

۱۱. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان قم

سازمان مسکن و شهرسازی استان نسبت به اختصاص مساحتی در حدود ۸۸ هکتار زمین در چهار منطقه با ظرفیت تعداد ۴۲۳۶ واحد مسکونی از پردیسان قدیم را در اختیار اتحادیه‌های تعاونی مسکن مهر قرار داده است و در ادامه به دلیل زیاد بودن تعداد متقاضیان در نوبت اقدام به توسعه پردیسان به میزان ۵۷۰ هکتار و پیگیری مراحل اجرایی در زمینه الحاق اراضی به محدوده، تعیین مشاور تهیه طرح‌های فاز صفر و فاز یک و دو ... نموده است و در ماه‌های بعد

اراضی برای آماده سازی دراختیار اتحادیه‌های مسکن استان قرار گرفته است. با توجه به روند کار مشاهده می‌شود که برنامه مدونی برای برنامه‌ریزی و واگذاری به موقع اراضی و پیشرفت کار در مورد آماده سازی و احداث ساختمان وجود ندارد و آن قسمت از پیشرفت کار که مطرح شد مربوط به اراضی است که طی سالیان گذشته فعالیت‌های آماده سازی و یا ساخت‌وساز در اطراف آن وجود داشته است. به طور کلی برنامه مدونی در این مورد ارائه نشده است، در نتیجه عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان مطلوب ارزیابی نمی‌شود.

۱۲. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان کردستان

سازمان مسکن و شهرسازی استان کردستان براساس نقشه اراضی و با لحاظ نمودن تعداد افراد معرفی شده در هر تعاونی به ازای هر نفر مساحت ۱۰۰ متر مربع - در شهرستان سنندج - و در سایر شهرستان‌ها مساحتی در حدود ۷۵ متر مربع زمین در نظر گرفته شده است و قرارداد اجاره بلندمدت تنظیم شده و کلیه واگذاری‌ها به غیر از شهر سقز بر اساس نقشه و آن هم بدون رعایت حدود اربعه بوده است. در سطح استان به غیر از شهرستان سقز تا تاریخ ۸۷/۳/۱۱ هیچگونه زمینی آماده احداث و ساخت‌وساز نبوده و کلیه قراردادهای ساخت عملاً از سال ۸۸ واز مرداد ماه به بعد انجام شده است. در مورد مسکن مهر شهرستان بانه ابتدا قراردادهای ساخت و ساز به صورت مناقصه محدود و در قالب مدیریت پیمان در تاریخ ۸۷/۱۱/۲۱ با حضور مسئولان مربوط به تأیید رسیده که پس از گذشت سه ماه و با ابطال اقدامات قبلی تصمیم به برگزاری مناقصه عمومی از طریق فراخوان عمومی اتخاذ شده است که همین تصمیم گیری های متعدد سبب اتلاف وقت و هزینه فراوانی شده است.

۱۳. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان کرمانشاه

بررسی‌ها نشان می‌دهد تا تاریخ ۸۸/۳/۹ میزان اراضی تأمین شده در سطح استان به مساحت ۱۹۴/۲۹ هکتار می‌باشد که به منظور احداث واحدهای آپارتمانی طرح مسکن مهر در نظر گرفته شده است. در صورت رفع مشکلات موجود از اراضی - که مهمترین آن رفع معارض در اراضی اسلام‌آباد، مراد آباد کرمانشاه و ... می‌باشد - نیز با توجه به استقبال از این

طرح، تعداد ۲۳۷۵۹ نفر از متقاضیان صاحب مسکن می‌شوند این در حالیست که مقدار اراضی تأمین شده با توجه به آمار کلی ثبت‌نام شدگان واجد شرایط - که تعداد آنها ۱۰۰۰۰۰ نفر است - تنها جوابگوی حدود ۲۳ درصد از متقاضیان می‌باشد و برای بقیه آنها از سوی سازمان مسکن و شهرسازی و اداره کل تعاون استان اقدامی انجام نشده است. همچنین با توجه به وضعیت اراضی تملک شده و مواردی نظیر: موقعیت نامناسب اراضی، دوری اراضی از مرکز شهر و سایر مشکلات طرح مذکور میزان استقبال کنندگان از این طریق به میزان چشمگیری نسبت به ماه‌های اولیه ثبت‌نام کاهش یافته است که این وضعیت، تعداد ۱۹۱۱۳ نفر متقاضی را دربر می‌گیرد.

۱۴. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان گیلان

بر اساس برنامه‌های اعلام شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مسکن و شهرسازی استان از سال ۸۶ لغایت پایان سال ۸۸ موظف به واگذاری زمین برای احداث تعداد ۶۱۰۰۰ واحد مسکونی بوده لیکن مستندات موجود بیانگر آن است که سازمان مسکن و شهرسازی استان تا پایان آبان ۸۸ موفق به تنظیم تفاهم نامه و واگذاری زمین به شرکت‌های تعاونی مسکن مهر به تعداد ۳۰۰۶ نفر شده که این عملکرد در نگاه اول منطبق بر برنامه‌های اعلام شده نبوده است. تعداد متقاضیان واجد شرایط در استان - پس از استعلام فرم ج - به میزان ۳۶۱۵۹ نفر کاهش یافته و این امر نشانگر آن است که برنامه‌های اعلام شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس نیازسنجی مناسب و درست تهیه نشده است. اگرچه سازمان برای احداث تعداد ۳۰۰۶ واحد مسکونی مجموعاً زمین‌هایی به مساحت ۲۷۷/۱۵ هکتار در اختیار تعاونی‌های مسکن مهر قرار داده اما آنچه که از این تعداد منجر به انعقاد قرارداد شده، مساحت ۲۰۵/۱۹ هکتار برای احداث تعداد ۱۳۲۰۳ واحد مسکونی بوده است.

۱۵. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران

تعداد ۲۰۳۳۱ نفر متقاضیان مسکن مهر ثبت‌نام شده اند و پس از بررسی شرایط ثبت نام شدگان و ... تعداد ۷۲۷۱ نفر واجد شرایط تشخیص داده شده و مابقی به لحاظ عدم احراز

شرایط کافی، عدم مراجعه و انصراف از فهرست خارج شده‌اند. واجدین شرایط در قالب تعداد ۳۲ تعاونی سامان‌دهی شده‌اند که تعداد ۲۴۰۰ نفر در قالب ۲۴ تعاونی در پروژه میار کلا با پرداخت سهم الشرکه آماده سازی به سازمان مسکن و شهرسازی استان برای واگذاری عرصه (اجاره ۵ ساله) معرفی شده‌اند. سایر واجدین شرایط به همان نحو برای پروژه مشابه در کیلومتر ۴۵ ساری (مرکز ساحلی گهر باران) معرفی شده‌اند و مجوز احداث شهرک از شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اخذ شده و مقدمات آماده سازی عرصه در حال انجام است.

۱۶. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان مرکزی

بررسی‌ها در مورد امکان‌سنجی و مکان‌یابی اراضی مورد واگذاری حکایت از آن دارد که برخی از اراضی تخصیص یافته به مسکن مهر از شرایط مطلوبی برخوردار نبوده است به عنوان مثال زمین واگذار شده در شهرستان تفرش، در دامنه کوه است که زمینه افزایش هزینه‌های جانبی از جمله گودبرداری، لاشه چینی با سنگ و آماده سازی را به همراه داشته و زمین واگذار شده در شهر دلپجان در محدوده قنات است که با پیگیری‌های انجام شده نسبت به اصلاح محدوده واگذاری اقدام شده است که این موضوع ناشی از عدم دقت در کارشناسی امکان‌سنجی و مکان‌یابی تشخیص داده شده است.

۱۷. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان لرستان

بررسی‌ها نشان می‌دهد که به شهرستان‌های کوه‌دشت و سلسله برای اجرای طرح مسکن مهر زمین اختصاص داده نشده و اراضی واگذار شده به شهرستان‌های دورود، ازنا و دلفان نیز دارای معارض محلی است. مسئولان امر در سازمان مسکن و شهرسازی استان علی‌رغم وجود معارضین محلی از یک طرف و عدم حفظ و حراست اراضی توسط مالک زمین از طرف دیگر اقدام به اخذ زمین دارای تعارض از مالک نموده‌اند. به عنوان مثال در شهرستان ازنا علی‌رغم کافی بودن زمین برای اجرای مسکن مهر، سازمان مسکن و شهرسازی استان اقدام به اخذ مساحت ۲۱ هکتار از اراضی شرکت نفت نموده است. با عنایت به اینکه در مسکن مهر می‌بایست درخواست اولیه و نیازسنجی به طور مشخص و به تفکیک انجام می‌شد ملاحظه

می شود که این موضوع به درستی انجام نشده و پیش‌بینی برنامه‌ای سازمان در سایر شهرها لحاظ نشده است.

۱۸. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان همدان

با توجه به اینکه مساحت ۵۵/۸۵ هکتار زمین به‌تعداد ۱۰۲۱۵ نفر متقاضی واگذار شده است. از مجموع مساحت ۵۵/۸۵ هکتار زمین واگذار شده به طرح مسکن مهر در استان، مساحت ۴۲/۶۶ هکتار فضای سبز - با در نظر گرفتن مساحت ۱۰ هکتار ملایر که کاربری آن مجدداً تغییر یافت - و مساحت ۲۳/۱۹ هکتار فضای عمومی (آموزشی، نظامی، فرهنگی، تأسیسات و ...) به کاربری مسکونی تغییر داده شده است. در شهرهای ملایر و نهاوند به ترتیب مساحت ۳۹۰۳۳۵ و ۸۶۳۲۸ مترمربع مجموعاً تغییر کاربری داده شده است و لیکن زمین اختصاص یافته به تعاونی مسکن مهر در هر شهرستان به ترتیب به مساحت ۱۲۶۱۷۰ و ۶۱۹۳۰ متر مربع می‌باشد. مطالب فوق مؤید تغییر کاربری زمین هاست و این تغییرات کاربری مغایر با ماده ۴ و ماده ۷ آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، واگذاری، تفکیک و افزای اراضی فاقد کاربری مسکن برای امر مسکن توسط دستگاه‌های دولتی و عمومی و ... تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور، اعم از داخل یا خارج محدوده شهرها می‌باشد. در شهر همدان که مرکز استان همدان می‌باشد، فضای سبز کمتری به نسبت شهرهای ملایر، نهاوند و اسدآباد وجود دارد و میزان تغییر کاربری فضای سبز به نسبت کلیه شهرهای استان بیشتر است. این به معنای از دست رفتن فضای سبز در مرکز استان بوده است و بالتبع در آینده کمبود فضای سبز با بالا رفتن جمعیت و بیشتر شدن آلودگی هوا به طور قابل توجه مشخص خواهد شد.

۱۹. عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان ایلام

در اجرای ماده ۲۷ قانون بخش تعاون اقتصاد جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۰ و جزء ۲-۲ بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور تعداد ۸۲۴۹ نفر از اقشار مختلف استان اعم از کارمندان و مشاغل آزاد در شش شهرستان استان - ایلام، آبدانان، ایوان، دره‌شهر،

دهلران و مهران - که شامل گروه‌های کم درآمد و فاقدین مسکن بوده‌اند در قالب تعداد ۷۵ تعاونی مسکن مهر ساماندهی شده‌اند که تعداد ۳۵۶ نفر آنها در قالب ۶ تعاونی در شهرستان ایلام تاکنون موفق به تحویل زمین نشده و تعداد ۳۰۶ نفر نیز در دو شهرستان دره‌شهر (۴۲ نفر) و مهران (۲۶۴ نفر) مراتب انصراف خود را اعلام نموده‌اند. در حال حاضر تعداد ۷۵۸۷ واحد در حال ساخت می‌باشد. برای استان ایلام ساخت تعداد ۱۰/۰۰۰ واحد مسکونی و آماده سازی تعداد ۱۴/۰۰۰ واحد زمین تصویب و تعیین شده که با توجه به اظهارات آقای فرشاد دوستی رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان در تاریخ ۸۹/۴/۱۰ سقف ساخت واحد مسکونی در استان ایلام به تعداد ۱۱۵۰۰ واحد افزایش یافته است این درحالی است که با بررسی عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی استان ایلام و تا زمان بازرسی تنها عملیات آماده‌سازی و ساخت تعداد ۷۵۸۷ واحد مسکونی محقق شده و علی رغم گذشت سه سال از برنامه به میزان ۴۵/۸ درصد سهمیه آماده‌سازی و با احتساب سهمیه جدید ساخت میزان ۳۴ درصد عملیات ساخت مسکن تحقق پیدا نکرده و در دو شهرستان ملکشاهی و سرابله نیز در این مورد اقدامی انجام نشده است.

بررسی نحوه آماده‌سازی اراضی و ارائه خدمات زیربنایی

پس از مکان‌یابی، شناسایی و جانمایی اراضی مورد نیاز طرح احداث مسکن اقشار کم‌درآمد و در نهایت تعیین و تخصیص اراضی مزبور به منظور احداث واحدهای مسکونی مشخص در قالب پروژه مسکن مهر مطابق مصوبات ستاد هماهنگی و تأمین مسکن و کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی استان، مهمترین مبحث فراروی مجریان طرح مسکن مهر تأمین تأسیسات زیربنایی، خدمات روبنایی، تهیه طرح‌های آماده‌سازی و اجرای طرح‌های مصوب می‌باشد به طوری که مطابق تبصره ۳ ماده ۱۵ دستورالعمل اجرایی برنامه‌های تأمین مسکن سال ۱۳۸۶ و اگذاری اراضی مذکور بمنظور احداث مسکن به تعاونی‌ها و سایر متقاضیان واجد شرایط مستلزم شروع عملیات آماده‌سازی روان شدن مراحل اجرایی کار می‌باشد.

۱. نحوه ارائه خدمات زیربنایی و روبنایی

مطابق تعاریف و اصطلاحات ارائه شده، خدمات زیربنایی عبارت است از مجموعه خدمات - شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن - که از مبدا تأمین تا محل ملک مورد نظر توسط دستگاه‌های خدمات رسان ارائه می‌شود. خدمات روبنایی نیز شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است که از طریق اعتبارات دولتی تأمین و توسط شهرداری‌ها و یا مدیریت شهرهای جدید ارائه می‌شود.

۱-۱. نحوه ارائه خدمات زیربنایی استان اردبیل

اجرای کانال‌های آب سطحی و جدول گذاری خیابان‌ها و تحکیم شوارع و خیابان‌ها برای جلوگیری از تخریب و هزینه مجدد، آخرین مرحله آماده‌سازی را شامل می‌شود. درحالی‌که در پروژه‌های مسکن مهر فرهنگیان، گرمی، پارس آباد، مشکین شهر قبل از هر گونه اقدام درمورد احداث ابنیه کلبه مراحل آماده سازی درحال اجرا می‌باشد که قطعاً درجریان تردد ماشین آلات سنگین ساختمانی و اجرای سفت‌کاری ساختمان‌ها، مقدار قابل توجهی از آن‌ها تخریب خواهد شد.

۱-۲. نحوه ارائه خدمات زیربنایی و روبنای استان اصفهان

اعتبار مورد نیاز برای پروژه‌های مسکن مهر به تفکیک هر یک از شرکت‌ها عبارت است از؛ شرکت آب و فاضلاب استان اصفهان به مبلغ ۱۲۴۰ میلیارد ریال برای اجرای شبکه‌های آب و فاضلاب به‌استثنای مبالغ حق انشعاب و شرکت توزیع برق شهرستان اصفهان به مبلغ ۲۲۷۱۷ میلیارد ریال برای احداث شبکه‌های نیرو رسانی (به غیر از انشعاب) در سطح شهرستان اصفهان و شرکت توزیع برق استان اصفهان مبلغ ۸۴ میلیارد ریال برای تعداد ۲۶ پروژه در دست تهیه طرح برق رسانی. کمیته امور زیربنایی و تأمین منابع طرح مسکن مهر به منظور پیگیری و هماهنگی امور مربوط به تأمین خدمات زیربنایی پروژه‌ها در سال ۸۶ تشکیل شده لیکن این جلسات در سال‌های بعد ادامه نیافته است. بررسی‌ها نشان می‌دهد ایجاد خدمات روبنای مورد نیاز از قبیل مراکز آموزشی، بیمارستانی، درمانگاهی و مسجد

با هدف تثبیت سکونت در قطب‌های احداث مسکن مهر و جلوگیری از مهاجرت به مرکز استان و شهرستان‌ها در شورای مسکن استان مورد توجه کافی قرار نگرفته است.

۳-۱. نحوه ارائه خدمات زیربنایی و روبنای استان تهران

سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در راستای وظایف خود نسبت به معرفی و ارائه اطلاعات اولیه اراضی شناسایی شده به دستگاه‌های خدمات رسان اقدام نموده است. دستگاه‌های ارائه کننده تأسیسات و خدمات زیربنایی و روبنایی نیز طی بند دوم نوزدهمین جلسه ستاد مسکن استان امکان تأمین منابع مورد نیاز طرح‌های اعلام شده را میسر دانسته اند، و لیکن نسبت به ارائه ریز برآورد اولیه فنی و اقتصادی و محاسبات اعتباری مربوط اقدام خاصی از سوی دستگاه‌های خدمات رسان انجام نشده است. قابل ذکر این که علی رغم اعمال نظارت از سوی ستاد هماهنگی تأمین مسکن و اجرای مصوبات مربوط توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در مورد تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی در اراضی مربوط به مسکن مهر، کماکان بسیاری از طرح‌های مورد نظر با مشکلاتی از قبیل تأمین آب، برق و سایر خدمات عمومی روبرو است و دستگاه‌های خدمات رسان اقدامات خاصی در مورد ارائه برنامه‌های اجرایی خود شامل برآوردهای فنی، هزینه‌های اجرایی و برنامه زمان‌بندی اجرای خدمات انجام نداده اند.

۴-۱. نحوه ارائه خدمات زیربنایی استان خراسان جنوبی

در اولین جلسه ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان در سال ۸۷ مصوب شده است مبلغ ۵ میلیارد ریال توسط استانداری خراسان جنوبی به منظور ایجاد تأسیسات و خدمات زیربنایی در پروژه های مسکن مهر به دستگاه‌های خدمات رسان شهری (برق، آب و فاضلاب، مخبرات) اختصاص یابد که مبلغ ۲۵۰۰ میلیون ریال آن به شرکت آب و فاضلاب استان و معادل همین مبلغ نیز به شرکت توزیع برق برای کمک به زیرساخت‌های مسکن مهر در شهرستان‌های بیرجند، فردوس و قائن اختصاص یافته است در حالی که برآورد این دستگاه‌ها برای اجرای این طرح در سطح استان به ترتیب مبالغ ۳۵۱۰۰ و ۵۳۸۵۲ میلیون

ریال بوده است.

۵-۱. نحوه ارائه خدمات زیربنایی و روبنایی استان خوزستان

دستگاه‌های خدمات رسان (برق، آب، فاضلاب، گاز و ...) تا قبل از سال ۸۸ به علت عدم پیش‌بینی اعتبار در بودجه اقدامی انجام نداده‌اند. در این مورد در ماه‌های آخر سال ۸۷ از طرف سازمان مسکن و شهرسازی استان مکاتباتی با دستگاه‌های اجرایی انجام شده است که گزارش‌های تهیه‌شده توسط دستگاه‌های خدمات رسان در مورد میزان اعتبارات مورد نیاز نشان‌دهنده برآورد مبالغ هنگفتی در زمینه اجرای خدمات می‌باشد.

۶-۱. نحوه ارائه خدمات زیربنایی و روبنایی استان سیستان و بلوچستان

شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تا زمان استقرار هیات بازرسی تنها یک جلسه برگزار نموده است که از جمله مصوبات آن اختصاص مبلغ ۴۰۰ میلیارد ریال برای اجرای پروژه‌های زیربنایی و روبنایی مسکن مهر می‌باشد که باید بر اساس پیشرفت فیزیکی و نیز بند (ب) دستورالعمل تخصیص و پرداخت یارانه‌های بخش مسکن در دستور کار قرار گیرد. شایان ذکر است که برای جذب اعتبارات تاکنون هیچ اقدامی در سطح استان انجام نشده است.

۷-۱. نحوه ارائه خدمات زیربنایی و روبنایی استان قم

حسب بررسی ملاحظه شد در تاریخ ۸۶/۸/۸ شورای تأمین مسکن استان طی صورتجلسه شماره هفت عنوان نموده است کلیه دستگاه‌های مرتبط با شورای تأمین مسکن استان - بخصوص متولیان بخش‌های زیرساختی از جمله شرکت‌های آب و فاضلاب، گاز، برق و ... - گزارش انجام کارهای خود را به جلسات شورا ارائه نمایند و همچنین تأمین آب شهرک گنجینه توسط شرکت‌های آب و فاضلاب و آب استان مطالعه شود و در این مورد به صورت کتبی به سازمان مسکن و شهرسازی استان اعلام نظر نمایند و در تاریخ ۸۷/۷/۷ شورای تأمین مسکن مصوب نمود که قسمتی از منابع مالی استانی شرکت آب و فاضلاب استان برای تأمین تأسیسات زیربنایی مسکن مهر استان اختصاص یابد.

۸-۱. ارائه خدمات زیربنایی و روبنایی استان کرمان

طی بررسی‌ها ملاحظه شد که در مورد تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی تحت نظارت و راهبری شورای مسکن استان تاکنون اقدامات قابل توجه اجرایی انجام نشده است.

۹-۱. نحوه اجرای خدمات زیربنایی و روبنایی استان گیلان

اعتباری به مبلغ ۷/۶۸۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال از محل یارانه‌ها توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان به حساب شرکت های آب و فاضلاب و برق منطقه‌ای استان کارسازی و مطابق مستندات موجود در راستای خرید ترانسفورماتور احداث پست برق و خرید لوله و اتصالات آبرسانی به پروژه‌ها به هزینه قطعی منظور شده است. همان گونه که ملاحظه می‌شود مبلغ اعتبار مورد نیاز برای تأمین تأسیسات زیربنایی و خدماتی پروژه‌های مسکن مهر کمتر از برآورد اولیه - مبلغ ۶۲۶/۵۳۳/۰۰۵/۰۰۰ ریال - می‌باشد اما تخصیص و پرداخت مبلغ ۱۱/۲۳۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال از محل اعتبارات استانی و یارانه‌های تأسیساتی و زیربنایی برای سال ۸۷ - با توجه ویژه به این نکته که واحدهای مسکونی می‌بایست ظرف مدت مشخصی ساخته شود و در اختیار متقاضیان برای سکونت قرار گیرد - بسیار کمتر از رقم مورد نیاز می‌باشد. بررسی‌های انجام شده حکایت از آن دارد که سهم یک‌سوم دستگاه‌های ذی‌ربط از محل اعتبار خود به منظور تأمین تأسیسات زیربنایی و خدماتی پروژه‌های مسکن مهر تأمین نشده است.

۱۰-۱. نحوه خدمات زیربنایی و روبنایی استان همدان

به موجب قسمت ۲-۹ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور واگذاری زمین‌های فاقد تأسیسات زیربنایی ممنوع است. لیکن اراضی واگذار شده به تعاونی مسکن کارمندان همدان (تپه حصار آقا شمسعلی)، اتحادیه تعاونی‌های مسکن کارگری و مشاغل آزاد همدان (جنب شهرک امید اکباتان) و تعاونی مسکن مهر نه‌بوند (تپه گل زرد) در شروع واگذاری و اجرای طرح مسکن، همه فاقد تأسیسات زیربنایی بوده است شرکت‌های خدمات رسان

موظفند در مورد پروژه‌های مسکن مهر نسبت به اجرای تأسیسات تا ورودی طرح و برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های تأمین آب، فاضلاب، برق، گاز و ... اقدام نمایند. لیکن تا زمان بازرسی پروژه ای به بهره برداری نرسیده بود، لذا طرح های دستگاه ها و شرکت خدمات رسان تاکنون اجرا نشده است.

۱۱-۱-۳- نحوه خدمات زیربنایی استان یزد

با توجه به تکالیف قانونی مقرر در بند(د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور در مورد اجرای عملیات زیربنایی از سوی دستگاه‌های ذی ربط، تأسیسات زیربنایی توسط شرکت‌های خدمات رسان من جمله شرکت های آب و فاضلاب، توزیع برق، مخابرات و گاز استان باید هم‌زمان با پیشرفت فیزیکی پروژه‌های مسکن مهر انجام شود. در این راستا از سال ۸۶ از محل اعتبارات فصل عمران شهری برای زیرساخت‌های مسکن مهر مبلغ ۶ میلیارد ریال و در سال ۸۷ برای زیرساخت‌های مسکن مهر مبلغ ۱۱ میلیارد ریال به استان تخصیص یافته که مبلغ ۴/۹۵ میلیارد ریال آن به شرکت توزیع برق و مبلغ ۶/۰۵ میلیارد ریال به شرکت آبفای استان پرداخت شده است.

۱۲-۱-۳- نحوه ارایه خدمات زیربنایی و روبنایی استان ایلام

از نکات قابل ذکر در این واگذاری‌ها می‌توان به عدم رعایت سرانه‌ها و نحوه تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی واحدهای مسکونی اشاره کرد به گونه‌ای که برای تأمین زمین مورد نیاز تعاونی‌های مسکن مهر از طریق تغییر کاربری‌های گسترده فضاهای عمومی نواحی و شهرستان‌های مزبور- با طرح و تصویب موضوع در کمیسیون موضوع ماده ۵ استان ایلام - اقدام شده است که در این راستا جمعاً مساحت ۷۹۵۶۵/۴۹ متر مربع از فضاهای عمومی با کاربری‌های آموزشی، فضای سبز، ورزشی، تجهیزات شهری، فرهنگی، درمانی و ... به مسکونی با تراکم بالا برای مسکن مهر اختصاص یافته که تنها مساحت ۱۶۳۸۲/۷۴ متر مربع آن تأمین شده و مساحتی نزدیک به ۶۳۱۸۲/۷۵۰ متر مربع آن از حیث محل وقوع تأمین نشده است. با بررسی اسناد و مدارک مربوط و بازدیدهای میدانی مشخص شد که در

این واگذاری‌ها ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی - از جمله: ضرورت تغییر کاربری‌ها، جایگزینی زمین مناسب برای تأمین سرانه‌های عمومی مورد نیاز، نحوه تأمین خدمات، تأسیسات زیربنایی و امکان اصلاح و جایابی شبکه‌های موجود، ضوابط طرح تفصیلی، رعایت فاصله بلوک‌ها، تراکم بلوک‌ها، پارکینگ طبقات، نحوه دسترسی‌ها و سطوح اشغال، تراکم جمعیت و ... - در نظر گرفته نشده است. بنا به بررسی‌های انجام شده و تا زمان بازرسی هیچ‌گونه تلاشی بمنظور تأمین فضاهای عمومی مورد نظر با توجه به حذف گسترده کاربری‌های عمومی نواحی به ویژه نواحی ۳ و ۴ ایلام از طرف سازمان مسکن و شهرسازی استان انجام نشده است فلذا عملکرد دستگاه مذکور در این مورد ضعیف ارزیابی می‌شود.

۲. نحوه آماده سازی اراضی

آماده سازی اراضی به مجموعه فعالیت‌هایی اطلاق می‌شود که با هدف بهره‌برداری از اراضی خام برای آماده سازی به منظور احداث و بهره‌برداری ضروری است. این فعالیت‌ها شامل تسطیح زمین، اجرای جوی و جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد می‌باشد، لذا با توجه به لزوم ارتباط منطقی بین اراضی مورد آماده سازی و سایر مناطق شهری، رعایت سیمای شهری، معماری ایرانی - اسلامی و ... کلیه این فعالیت‌ها در قالب طرح‌های آماده‌سازی انجام می‌شود.

۲-۱. نحوه ارائه خدمات آماده‌سازی اراضی در استان آذربایجان غربی

نظارت کافی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در آماده سازی اراضی مسکن مهر اعمال نشده به طوری که فقط تسطیح انجام گرفته و به جدول گذاری و اجرای معابر و زیر ساخت‌ها توجه نشده است. همچنین در قطعاتی که تسطیح نیاز نداشته با معرفی سازمان مسکن و شهرسازی و اداره کل تعاون استان از تسهیلات آماده سازی استفاده شده است. با مشاهده قطعات تعاونی‌های مسکن مهر ملاحظه می‌شود که آماده سازی علی‌رغم استفاده از تسهیلات آماده سازی با تعریف مقرر مطابقت نداشته و تنها در مواردی که زمین نیاز به خاک‌برداری داشته الزاماً تسطیح انجام شده است. تسهیلات آماده‌سازی در ابتدای

عملیات اجرایی اعطا ولی آماده سازی بصورت بسیار ناقص و ابتدایی و با هزینه صوری انجام می‌شود. وجود اختلاف فاحش در ارزش و موقعیت اراضی واگذار شده به تعاونی‌های مختلف و هزینه‌های بسیار بالا برای آماده سازی اراضی نامرغوب - از جمله خاک‌برداری با حجم بالا، احداث دیوار حایل و احداث کانال توسط بعضی از تعاونی‌ها - موجب نارضایتی اعضای این گونه تعاونی‌ها شده است.

۲-۲. نحوه ارائه خدمات آماده‌سازی اراضی در استان اصفهان

بنیاد مسکن اصفهان تا مقطع زمانی بازرسی از تعداد ۵۴ شهر، عملیات آماده‌سازی تعداد ۲۵ شهر زیر ۱۲۰۰۰ نفر جمعیت - که زمین آن توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان تأمین شده است - را شروع نموده و این عملیات در تعداد ۱۹ شهر به اتمام رسیده است. تعداد ۱۰ شهر از ۵۴ شهر فوق مربوط به شهرهای شرقی اصفهان (هرند، حسن‌آباد، نیک‌آباد، کوهپایه، سگزی، اژی، محمدآباد، تودشک، ورزنه و نصرآباد) بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان از طرح مسکن مهر خارج شده و زمین‌های آماده سازی شده در این شهرها به صورت انفرادی - هر نفر یک پلاک - در قالب واگذاری آزاد به متقاضیان واگذار شده است.

۲-۳. نحوه ارائه خدمات آماده سازی اراضی در استان تهران

مطابق آخرین آمار ارائه شده توسط ستاد مسکن مهرتهران (تا پایان شهریور ۸۸) از تعداد ۱۴ پروژه تعریف‌شده توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در مورد ۹ پروژه شرکت‌های مهندسی مشاور طراح، نسبت به ارائه نقشه‌های فاز یک آماده‌سازی به کمیته مذکور اقدام نموده‌اند. در همین راستا اعضای کمیته تخصصی بررسی طرح‌ها پس از بررسی‌های تکمیلی تعداد ۸ فقره از نقشه‌های مربوط به فاز یک آماده‌سازی، چهار پروژه مربوط به مرحله فاز دو آماده‌سازی و یک پروژه را در مرحله فاز یک معماری تأیید نموده‌اند. شایان ذکر این که تعداد ۹ فقره از پروژه‌های مسکن مهر منجر به انعقاد قرارداد آماده‌سازی شده که بعضاً روند اجرای آن قبل از صدور دستورالعمل‌های مربوط انجام شده است. نکاتی

در خصوص طرحهای مختلف مسکن استان تهران قابل ذکر است:
 - با وجود انتخاب مشاور تهیه کننده طرح آماده سازی برای پروژه مسکن شهریار اما هنوز هیچ گونه طرح و نقشه ای از سوی مهندسين مشاور برای طرح در کمیته ارایه نشده است. -
 در پروژه مسکن مهر شهرستان ری، شهر حسن آباد منطقه سنگستان بیجین انجام خدمات مشاوره تهیه طرح مرحله اول آماده سازی با شرکت مهندسين مشاور شهر و برنامه منعقد شده و لیکن کماکان هیچ گونه نقشه مربوط به طرح آماده سازی اراضی مذکور از سوی شرکت مشاور به کمیته تخصصی بررسی طرح ها ارائه نشده است. - در پروژه مسکن مهر شهرستان دماوند، شهر رودهن روستای مهرآباد مساحت ۳۰ هکتار از اراضی روستاهای مهرآباد، اتحادیه تعاونی های مسکن کارگری و کارمندی شهرستان دماوند به منظور آماده سازی اراضی تخصیصی برای احداث تعداد ۲۱۰۰ واحد مسکونی در قالب مسکن مهر نسبت به انتخاب شرکت مهندسين مشاور شارستان برای طراحی و ارایه نقشه های فاز یک و دو آماده سازی و معماری اقدام می کند.

۴-۲. نحوه آماده سازی اراضی در استان خراسان جنوبی

طبق برنامه آماده سازی اراضی در سال ۸۶ از سوی وزارت مسکن و شهرسازی برای استان خراسان جنوبی تعداد ۱۷۰۰۰ واحد سهمیه آماده سازی معین و طبق ماده یک دستورالعمل آیین نامه اجرایی مقرر شده است تا این سهمیه در قالب برنامه آماده سازی و با تأیید ستاد تأمین مسکن استان بین شهرستان های استان توزیع شود. ستاد تأمین مسکن تعداد ۱۳۶۰۰ واحد از این سهمیه را به شهرهای بالای ۱۲۰۰۰ نفر جمعیت و تعداد ۳۴۰۰ واحد را به شهرهای کمتر از ۱۲۰۰۰ نفر جمعیت اختصاص داده است. شایان ذکر اینکه سهمیه استان در سال ۸۷ در حدود تعداد ۴۰۰۰ واحد افزایش یافته است. ولی در ارتباط با توزیع شهری این سهمیه مستندی در مصوبات ستاد مشاهده نشد.

۵-۲. نحوه ارائه خدمات آماده سازی اراضی در استان سمنان

در سطح ۵ شهر استان (سمنان، دامغان، شاهرود، گرمسار و مهدیشهر) در مجموع مساحت

۱۹۱ هکتار زمین به امر آماده سازی اختصاص یافته است. به منظور انجام عملیات آماده سازی در این اراضی برای هر شهر، موجودی واحد تعیین و پس از تصویب در ستاد تأمین مسکن استان، تفاهم‌نامه طراحی و آماده سازی سه‌جانبه بین اداره کل تعاون، سازمان مسکن و شهرسازی استان و مجری هر شهر تنظیم شده که در بند دو تفاهم‌نامه‌های طراحی آمده است: «(مجری تفاهم‌نامه طراحی) متعهد می‌شود با هماهنگی اداره کل تعاون نسبت به انجام مطالعات فنی و توجیهی طرح و طراحی و تهیه نقشه آماده‌سازی توسط مهندسین مشاور ذی‌صلاح حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ تنظیم این تفاهم‌نامه اقدام و به تصویب سازمان مسکن و شهرسازی استان برسانند.» مجریان طرح آماده‌سازی براساس ماده ۱۵ دستورالعمل اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ که از سوی اداره تعاون معرفی شده اند در شورای مسکن استان مصوب و انتخاب شده‌اند. «بنابراین مجوز قانونی، معرفی مجریان توسط اداره کل تعاون اولاً: در ماده ۱۵ مندرج نیست ثانیاً: معرفی‌نامه تعاون برای احراز شرایط مجریان که می‌بایست شرایط فنی، مالی و اجرایی را دارا باشند، فاقد محمل قانونی می‌باشد. لذا می‌بایست به نحوی از انحصار صلاحیت فنی، مالی و اجرایی مجریان مشخص و محرز و انتخاب اصلح از بین آن‌ها انجام می‌شد. البته از آنجایی که در دستورالعمل، چگونگی تعیین مجری واجد شرایط مشخص نشده است منطقی می‌باشد مجریان مشخص شده در ماده ۱۵ دستورالعمل صرفاً مدیریت طراحی و اجرای آماده‌سازی را در اختیار بگیرند نه اینکه به عنوان پیمانکار عمل کنند و اجرای عملیات توسط آنها انجام شود. کما اینکه در تبصره ۲ ماده مذکور تصریح شده است زمین‌های موضوع آماده سازی در قالب تفاهم‌نامه در اختیار اتحادیه‌ها و نهادهای موضوع این ماده قرار می‌گیرد. در بند ۴ تفاهم‌نامه سه جانبه آماده سازی فوق - که منابع مالی اجرای عملیات آماده سازی را تعیین می‌کند - مجدداً مجری را مکلف می‌نماید تا اجرای عملیات را به مجری ذی‌صلاح (حقیقی یا حقوقی) واگذار کند. در حالی که این امر مغایر با مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل می‌باشد که به عنوان نمونه می‌توان به تعیین مجری آماده سازی اراضی مسکن مهر در شهر دامغان اشاره نمود که عملیات آماده سازی اراضی به یک نفر شخص حقیقی واگذار شده است.

بند ۳ تفاهم نامه‌های سه جانبه آماده‌سازی اراضی فوق، مجریان مکلف به انجام مطالعات تکمیلی فنی و توجیهی طرح از جمله تهیه نقشه‌ها، برنامه زمان بندی، بررسی و انتخاب مشاور و مجری ذی صلاح می باشند. در حالی که در هیچ کدام از پروژه‌های آماده سازی در شهرهای استان، بند ۳ تفاهم نامه‌های آماده‌سازی رعایت نشده و عملیات اجرایی به صورت امانی و توسط خود مجریان انجام شده است و مجریان نقش پیمانکاران را ایفا نموده‌اند. این موضوع باعث شده است مجریان به جای اینکه به کارگیری مشاور و پیمانکار واجد صلاحیت، طراحی و اجرای آماده‌سازی اراضی را به نحوه احسن مدیریت نمایند و در کنار اتحادیه‌های تعاونی‌های مسکن مهر شهرهای استان - که نمایندگان قانونی تعاونی‌های مسکن مهر در شهرها و متقاضیان مسکن مهر که تأمین کنندگان اصلی منابع مالی آماده سازی اراضی می‌باشند - حامی متقاضیان باشند و نقش مدیریتی ایفا نمایند، در مقابل و برای افزایش منافع خود قدم بردارند و یا در حالت خوش بینانه بدون توقع با کمترین بهاء و بدون دریافت سود مناسب اقدام به آماده‌سازی اراضی نمایند.

۶-۲. نحوه آماده‌سازی اراضی مسکن مهر در استان قم

در استان قم در مورد مساحت ۲۹۹ هکتار، تفاهم نامه آماده سازی با اتحادیه‌های تعاونی نیروهای مسلح، کارکنان دولت، مرکز خدمات حوزه علمیه، فرهنگیان، کارگری و بنیاد شهید و امور ایثارگران تنظیم شده است که پروژه اتحادیه تعاونی نیروهای مسلح حدود ۸۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است و با عنایت به بازدید هیات بازرسی از نحوه آماده سازی اراضی توسط اتحادیه تعاونی نیروهای مسلح ملاحظه شد که پس از سه ماه از اخذ وام آماده سازی، آقای هادی مهربان مدیرعامل اتحادیه مذکور در مورد انجام آماده‌سازی برای میزان ۲۰ درصد باقی مانده - علی رغم تعهد ایشان تا تاریخ ۸۸/۷/۲۲ - هیچ‌گونه اقدامی انجام نداده و مجدداً متعهد شده است تا تاریخ ۸۸/۸/۱۵ نسبت به آماده سازی اراضی باقی مانده اقدام نماید. اتحادیه‌های تعاونی کارکنان دولت، فرهنگیان و کارگری در پروژه ۳۹ هکتاری پردیسان قدیم در حال آماده سازی هستند و این پروژه حدود ۵۵ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. همچنین مرکز خدمات حوزه علمیه که در پروژه ۳۴ هکتاری در حال آماده

سازی می‌باشد حدود ۲۴ درصد پیشرفت و اتحادیه‌های مهر که در پروژه ۵۰۰ هکتاری پردیسان در حال آماده سازی بوده حدود ۲ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. در سازمان مسکن و شهرسازی استان قم هیچ کدام از کارشناسان معاونت مسکن نسبت به نظارت بر نحوه آماده سازی توسط تعاونی مسکن مهر اقدام ننموده‌اند و هیچ گونه نظارتی از سوی سازمان بر نحوه آماده سازی اراضی اعمال نمی‌شود.

۲-۲. نحوه آماده سازی اراضی در استان کردستان

براساس اظهارات مسئولان سازمان مسکن و شهرسازی استان تا مهرماه سال ۸۷ فقط اراضی برای احداث تعداد ۱۷۰۰ واحد آماده تحویل شده و عملاً عملیات اجرایی آماده سازی سایت بهاران سنندج حدوداً ۳۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. مراحل آماده سازی اراضی مسکن مهر بانه نیز، حدود ۵۰ درصد پیشرفت داشته که پیمانکار آن سازمان همیاری شهرداری‌ها بوده و در شهرستان های سفز و بیجار و کامیاران ، عملیات آماده سازی در حال اتمام و در برخی از بلوک‌ها نیز فوندا سیون اجرا شده است.

۲-۸. آماده سازی اراضی طرح مسکن مهر در استان کرمان

در استان کرمان به دلیل شتاب‌زدگی مسئولان برای بهره‌برداری هرچه سریع‌تر واحدهای مسکونی عملیات ساخت هم‌زمان با آماده‌سازی شروع شده است که این موضوع مشکلات عدیده‌ای چه از بعد فنی و چه از بعد اجتماعی و اقتصادی در آینده به دنبال خواهد داشت که می‌توان به موارد زیر اشاره نمود :

- دربرخی پروژه ها، زیرسازی‌ها در حدود ۴۰ درصد - همانند پروژه مسکن مهر ۴۲ هکتاری - انجام شده و در برخی از پروژه‌ها اقدامی انجام نشده است. - تخریب زیرسازی انجام شده به دلیل تردد زیاد وسایل نقلیه سنگینی که برای گودبرداری و تخلیه مصالح اجباراً باید از مسیرهای در حال اجرا عبور نمایند و این موضوع باعث می‌شود در آینده بعد از ساخت و ساز واحدها هزینه دیگری برای بازسازی خیابان‌های احداث شده به طرح تحمیل شود. - تخریب جدول‌ها توسط شرکت‌های مجری ساخت‌وساز که به دلیل گودبرداری

و عبور وسایل نقلیه اجباراً باید به قطعه مورد نظر دسترسی داشته باشند. - باتکلیفی پیمانکاران مجری با توجه به قراردادهای منعقد شده در مورد آماده سازی زمین - تخریب مجدد زیرسازی خیابان‌ها برای انجام خدمات زیربنایی نظیر آب، فاضلاب، گاز و تلفن به طور نمونه طرح ۵۷ هکتاری شهرک مطهری. - کیفیت نامطلوب اجرای زیرسازی در تعدادی از شهرک‌ها از جمله طرح ۵۷ هکتاری شهرک مطهری در این رابطه با توجه به بازدید طرح ۱۰ هکتاری محمدآباد و ۵۷ هکتاری شهرک مطهری واقع در شهر کرمان مشاهده شد قسمتی از زیرسازی خیابان‌ها و جداول اجراشده به دلیل تردد زیاد وسایل نقلیه تخریب شده است.

۹-۲. نحوه ارائه خدمات آماده‌سازی اراضی طرح مسکن مهر در استان کرمانشاه اغلب پروژه در مرحله نقشه‌برداری، طراحی و انتخاب مشاور بوده و مراحل آماده‌سازی و انتخاب پیمانکاران در برخی از اراضی در دست اقدام است و اقدامات انجام شده با توجه به سپری شدن حدود دو سال از طرح مسکن مهر چندان قابل توجه نیست. در بررسی نقشه‌ها و مشخصات فنی ملاحظه شد که از خدمات مهندسی مشاور فاقد صلاحیت استفاده شده است.

۱۰-۲. نحوه آماده سازی اراضی و خدمات زیربنایی در استان مازندران در برخی از طرحها بخشی از تأسیسات زیربنایی مانند آب شرب در حال اجرا بود و درمورد بخشی دیگر هم اقدامات اولیه انجام شده است و در شرف انعقاد قرارداد می‌باشد.

۱۱-۲. بررسی نحوه آماده سازی اراضی در استان مرکزی در بررسی‌های انجام شده ، وضعیت آماده سازی اراضی برای واگذاری تعاونی مسکن مهر به شرح زیر می‌باشد:

- در شهرهای اراک و مهاجران محدوده ۳۷ هکتاری با ظرفیت تعداد ۳۵۰۰ واحد تا حدود ۸۵ درصد آماده سازی شده است. - در شهرستان خمین تعداد ۳ پروژه آماده‌سازی پیش‌بینی

شده که در یک پروژه به اعتبار اینکه اجرای طرح آماده سازی در تعهد شهرداری بوده هیچ‌گونه کاری انجام نشده است. - در شهرستان دلیجان تعداد ۲ پروژه آماده سازی شده که یک پروژه توسط اتحادیه مربوط در حدود ۹۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته و برای اجرای پروژه دوم اخیراً قراردادی جدید منعقد و مقرر شده است که مراحل اجرای آن به زودی شروع شود. - در شهرستان محلات اجرای یک پروژه آماده سازی به مساحت ۱۱ هکتار در حدود ۶۵ درصد پیشرفت فیزیکی دارد. - در شهرستان تفرش تعداد ۲ پروژه با ظرفیت تعداد ۳۰۰ و ۴۰۰ واحد توسط شهرداری تفرش با حدود ۲۰ درصد پیشرفت فیزیکی آماده سازی شده و پروژه ۴۰۰ واحدی به لحاظ نداشتن متقاضی با پیشرفت ۱۵ درصد متوقف شده است. - در شهرستان ساوه پروژه ۹۳ هکتاری در سال ۸۴ با حدود ۹۰ درصد پیشرفت فیزیکی آماده سازی شده است. - در شهرستان شازند پروژه آماده سازی با ظرفیت تعداد ۱۰۰۰ واحد در مساحت ۸ هکتار تا حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته که به دلیل نداشتن متقاضی و عدم پرداخت وجه به پیمانکار، ادامه فعالیت پروژه با مشکل مواجه شده است و با عنایت به اینکه جمعیت شهر شازند زیر ۲۵۰۰۰ نفر می‌باشد پروژه تحویل اداره بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان شده است.

۱۲-۲. نحوه آماده سازی مسکن مهر در استان لرستان

تعاونی‌های مسکن مهر خرم‌آباد بدون در نظر گرفتن روند انتخاب پیمانکار، مبادرت به انعقاد قرارداد با شرکت آرماپارس نموده اند و مدارک موجود نشان می‌دهد فاقد هر گونه اسناد مناقصه، تضمین، برآورد اولیه و نقشه‌های فنی می‌باشد. به دلیل عدم توجه مجری طرح آماده سازی، عبور خط لوله گاز در محل اجرای طرح مسکن مهر و عدم نظارت به موقع و مناسب سازمان مسکن و شهرسازی استان، موجب به تعویق افتادن طرحها شده است.

۱۳-۲. نحوه ارائه خدمات آماده سازی اراضی در استان همدان

زمینهای واگذار شده در ارتفاعات واقع است به نحوی که در وسط زمین مذکور یک منبع آب شرب شهری توسط شرکت آب و فاضلاب استان همدان به منظور تأمین فشار

مناسب (هد) آب در داخل لوله‌های انتقال آب از قبل احداث شده است. هزینه بالایی در ارتباط با آماده‌سازی زمین مذکور انجام شده که شامل گودبرداری، سنگ برداری و نقشه برداری و کرایه و حمل خاک‌های مازاد توسط ماشین آلات ساختمانی و کامیون‌ها و همچنین هزینه تهیه طرح توسط مشاور هزینه‌های کارگاه و نگهداران است در صورتی که در مراجعه و بازدید از محل پروژه به دلیل مناسب نبودن اراضی واگذار شده، کارگاه تعطیل بوده و عملیات اجرایی در آن انجام نمی‌شود. با عنایت به مراتب فوق اراضی واگذار شده به اتحادیه‌ها و تعاونی مسکن مهر فاقد مکان‌یابی مناسب بوده و زمین‌های واگذار شده به متقاضیان باعث افزایش هزینه‌های احداث واحدهای مسکونی شده است.

۱۴-۲. نحوه آماده سازی اراضی در استان یزد

با توجه به بررسی طرح‌های آماده‌سازی بعضاً ملاحظه شد معابر شهری - که در طرح‌های توسعه شهری (طرح جامع و تفصیلی) دیده شده - در طرح آماده‌سازی مربوط به اراضی واگذار شده برای مسکن مهر لحاظ شده است و شرکت‌های تعاونی و یا مسکن سازها مکلف به اجرای آماده‌سازی آن معابر - شامل اجرای عملیات احداث مسیر زیرسازی و روسازی و اجرای سنگ جدول و رفوژ میانی و ... - شده‌اند که این موضوع باعث تحمیل هزینه اضافی و افزایش هزینه تمام شده قیمت مسکن مهر می‌شود نمونه بارز این موضوع در طرح آماده سازی شرکت تعاونی مسکن سازان شماره ۸ واقع در بلوار مدرس مشهود می‌باشد.

۱۵-۲. نحوه ارائه خدمات آماده سازی اراضی در استان ایلام

در بررسی‌ها مشخص شد که طی سال‌های گذشته مراحل طراحی و تسطیح اراضی عموماً توسط تعاونی‌ها و یا از طریق تنظیم قرارداد با شرکت‌های پیمانکاری انجام شده است. هرچند مراحل طراحی و تسطیح اراضی قبلاً انجام شده است اما مدارک و مستندات دال بر اعمال نظارت کامل سازمان مسکن و شهرسازی استان ایلام بر مراحل طراحی و تسطیح اراضی - طبق ضوابط فنی از قبیل گزارش ناظران سازمان مسکن و شهرسازی، حجم

عملیات خاکبرداری، دستور کار ناظر - وجود ندارد فلذا نظر به عدم اسناد و مدارک مربوط و بازدیدهای انجام شده مشخص شد که نظارت سازمان مسکن و شهرسازی استان ایلام بر تسطیح اراضی واگذار شده برای احداث مسکن مهر مستمر و مطلوب نبوده است.

بررسی نحوه نظارت بر اجرای طرح‌های مسکن مهر و میزان پیشرفت فیزیکی آن

مسئولیت نظارت عالی بر تحقق اجرای صحیح مفاد ضوابط مربوط به مسکن مهر حسب مورد برعهده وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون می‌باشد. نظارت صحیح یکی از اقدامات در فرایند ساخت و ساز می‌باشد زیرا کیفیت و استحکام هر ساختمان به نظارت صحیح آن بستگی دارد که توسط ناظران اعمال می‌شود تا بدین نحو از یک طرف مسکن باید جای امنی برای سکونت باشد و از طرف دیگر عدم نظارت باعث حیف و میل هزینه‌ها می‌شود.

۴-۱. نحوه نظارت بر طرح مسکن مهر در استان آذربایجان غربی

عدم نظارت کافی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی برآماده‌سازی اراضی مسکن مهر سبب شده است که در بعضی قطعات، فقط تسطیح انجام شود و به زیرساخت‌ها و جدول گذاری و اجرای معابر توجه نشود و آماده سازی‌ها به صورت ناقص و ابتدایی انجام شود و در مواردی هم به علت عدم نیاز به تسطیح حتی تسطیح هم انجام نشده و عملاً آماده‌سازی معوق و مسکوت مانده است و هیچ گونه نظارت و تعهدی بر اجرای زیرساخت‌ها و روساخت‌ها از ناحیه تعاونی‌های مسکن مهر اعمال نشده است. تا زمان بازرسی، موردی که دایر بر عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و مشخصات فنی و نقشه‌های اجرایی باشد به صورت کتبی و رسمی گزارش نشده بود. هرچند که این امر قطعاً موجب حصول اطمینان از انطباق کامل عملیات اجرایی با مشخصات فنی و محاسباتی - از جمله استفاده از مصالح استاندارد، عیار و میزان مقاومت بتن، اجرای صحیح فونداسیون و سقف و ستون و ... - نمی‌شود.

۴-۲. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان اصفهان

آماده‌سازی اراضی واقع در شهرهای جدید فولادشهر و مجلسی با نظارت شرکت عمران شهرهای جدید اعمال می‌شود و نظارت پروژه‌ها در این دو شهر از وضعیت مناسب‌تری برخوردار است. در سایر شهرهای استان - که انتخاب پیمانکار و اجرای پروژه‌های نظارت به واسطه اتحادیه‌ها و تعاونی‌های مسکن انجام می‌شود - نظارت ضعیفی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان اعمال شده است و عدم آگاهی اعضای اتحادیه‌ها و تعاونی‌های مسکن مهر به اهمیت مبحث نظارت و همچنین توان مالی کم و محدود آنان موجب شده است تا امکان انتخاب پیمانکار مجرب و یا ناظر را نداشته باشند. این معضل در شهرهای دور از مرکز بیشتر مشهود است و اهمیت افزایش پوشش نظارتی سازمان مسکن و شهرسازی استان را دو چندان می‌نماید.

۴-۳. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان تهران

سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران به عنوان اصلی‌ترین وظیفه خود با تعریف تعداد ۱۴ پروژه طرح مسکن مهر در سطح استان و تامین اراضی در شهرهای جدید پرند و هشتگرد، نیاز اولیه اراضی طرح مسکن مهر را فراهم نموده است، مضافاً اینکه در هر یک از پروژه‌های تعریف شده کلیه اقدامات و تمهیدات لازم برای اخذ مصوبات کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی، کمیسیون مغایرت‌های اساسی طرح‌های هادی و حسب مورد مصوبات شورایی عالی معماری و شهرسازی کشور انجام شده است. در مورد نحوه نظارت بر چگونگی واگذاری اراضی به اتحادیه تعاونی‌ها، تنظیم تفاهم‌نامه آماده‌سازی، انعقاد قراردادهای واگذاری اراضی و اجاره بلندمدت با اتحادیه‌های متقاضی نیز با توجه به مشارکت اداره کل تعاون استان تهران و سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران کلیه مراحل براساس ضوابط و مقررات انجام شده است ولیکن با توجه به اینکه بعضاً تفاهم‌نامه‌ها براساس تفاهم‌نامه ابلاغ شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی تنظیم نشده و یا به طور ناقص تنظیم شده است، مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن طی نامه مورخ ۸/۱۳/۸۷ - به عنوان متولی امور نظارت بر اجرای طرح مزبور در کشور - موضوع را به کلیه سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها تذکر داده و اشکالات

موجود را مرتفع نموده است.

۴-۴. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان چهارمحال و بختیاری

با توجه به اینکه ناظر عالی می‌بایست در روند اجرای آماده‌سازی و به خصوص اجرای بلوک‌های ساختمانی نظارت مستمر و دقیق داشته باشد، علیهذا در بازدیدها و در برخی شهرها - از جمله شهر کرد، بروجن و لردگان - نظارت عالی به‌طور کامل اعمال نشده است. یکی از نقاط ضعف مشاهده شده عدم استفاده از سامانه‌های نوین سازه‌ای و مصالح جدید سبک و متناسب با بهینه‌سازی مصرف انرژی است. شایان ذکر است هیچ‌گونه ساخت و سازی در شهرهای سفیددشت، گندمان، بلداجی، فارسان، جوتقان، بابا حیدر، آلونی، مال خلیفه، طاقانک، شهرکیان، نافچ، نقنه، بن، اردل، ناغان، چلگرد، سورشان، شلمزار، گهرو، فرادنبه و سودجان آغاز نشده است. نتایج حاصل از بازدیدها و مشاهدات انجام شده به شرح زیر اعلام می‌شود:

- معماری واحدها به لحاظ استفاده بهینه از فضاها و چیدمان مناسب قسمت‌های مختلف ساختمان نامناسب می‌باشد. - کیفیت اجرای اسکلت و سقف کاری متوسط تا خوب می‌باشد، ضمناً نتایج مقاومت‌های فشاری نمونه‌های بتن مبین تأمین مقاومت لازم در ساختمان است.
- کیفیت اجرای دیوار چینی و نازک کاری داخلی بر اساس مشاهدات و مقایسه با ضوابط فنی و اجرایی در حد متوسط است.

۴-۵. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان خراسان رضوی

بررسی‌ها در مورد تفاهم نامه‌های تنظیم شده از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان نشان می‌دهد: در مورد هیچ‌کدام از طرح‌های آماده‌سازی، برنامه زمان بندی عملیات آماده‌سازی ارائه و تصویب نشده است. لذا بر این اساس عملاً امکان نظارت بر طرح‌های آماده‌سازی به لحاظ پیشرفت فیزیکی طی زمان مشخص و در صورت لزوم اجرای جزء اخیر بند ۱۰ تفاهم نامه وجود ندارد. - برخی از اتحادیه‌ها علی‌رغم گذشت چندین ماه از تنظیم تفاهم نامه، تاکنون نسبت به انتخاب مشاور ذیصلاح اقدام ننموده‌اند. - همچنین برخی از اتحادیه‌ها برای اجرای عملیات آماده‌سازی مشاور ذیصلاح انتخاب ننموده‌اند و یا بعضاً عملیات آماده‌سازی

را به صورت امانی انجام می‌دهند. -در بخشی از اراضی تحویل شده به اتحادیه‌ها، عملیات اجرایی آماده سازی علی رغم گذشت چندین ماه آغاز نشده است. برخی از اراضی - که در قالب تفاهم‌نامه برای اجرای عملیات آماده‌سازی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان به اتحادیه‌ها یا تعاونی‌ها تحویل شده است- در داخل محدوده شهری قرار ندارد. هرچند اقداماتی برای الحاق این اراضی به محدوده آغاز شده اما برخی از مصوبات لازم تا تاریخ انجام بازرسی ارایه نشده است.

۴-۶. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان خوزستان

در مورد نظارت عالی به ساخت و سازهای طرح مسکن مهر سازمان مسکن و شهرسازی استان خوزستان در تاریخ ۸۸/۳/۱۲ تفاهم‌نامه‌ای با سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در رابطه با اعمال نظارت عالی تنظیم شده است تا سازمان مزبور طبق تفاهم‌نامه از خدمات ناظرین مقیم - که دارای صلاحیت، حداقل ۱۵ سال سابقه کاری، ظرفیت لازم برای ارائه خدمات، تمام وقت و غیر شاغل باشند - استفاده کند و گزارش‌های مرحله‌ای تهیه و به شهرداری محل ارائه نماید. حق الزحمه نظارت عالی نیز براساس تعرفه‌های مصوب سازمان نظام مهندسی با تخفیف ۴۰ درصد و براساس جدول با توجه به نامه شماره ۴۶۳۶/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۸/۲/۱ وزیر مسکن و شهرسازی بوده و در آن تعداد ناظران با توجه به تعداد واحدها تعیین شده است. یکی از ابزارهای کنترل و نظارت بر ساخت و سازها بررسی میزان پیشرفت پروژه‌ها و مقایسه آن با برنامه زمان‌بندی، شناخت موانع و مشکلات اجرایی طرح و ارائه راهکار اجرایی به منظور رفع موانع می‌باشد تا طرح سریع‌تر و بهتر و در مدت زمان بندی شده به اتمام برسد. کمبود زمین دولتی با کاربری مسکونی باعث شده است که به تمام متقاضیان مسکن مهر، زمین واگذار نشده باشد. طرح مسکن مهر استان در زمینه آماده‌سازی و ساخت‌وساز پیشرفت مطلوبی نداشته علاوه بر آن براساس بازدیدهای انجام شده از محل اجرای پروژه‌ها ملاحظه می‌شود، اکثر آنها در حال فعالیت آماده‌سازی بوده لیکن تعداد کمی از آنها رو به اتمام است و در مجموع به میزان ۵ تا ۸۰ درصد پیشرفت داشته و با توجه به شروع طرح - که حدود سه سال از آن سپری شده - پیشرفت مطلوبی نداشته که علت اصلی آن عدم پرداخت تسهیلات

از طرف بانک‌ها بوده - عملاً طرح مسکن مهر از سال ۸۶ شروع شده است - برابر بررسی‌ها ساخت‌وسازها تنها در شهرهای خرمشهر و بهبهان در حال انجام می‌باشد که آن هم نسبت به کل پروژه پیشرفت زیادی نداشته است.

۴-۷. بررسی نحوه نظارت بر اجرا و میزان پیشرفت طرح مسکن مهر در استان زنجان در هیچ یک از پروژه‌های مسکن مهر گزارشی از ناظران موجود نبوده و فقط یک مورد مکاتبه درمورد شرکت تعاونی مسکن مهر خرمدره از طرف سازمان مسکن وجود داشته است و در این راستا مدارک مربوط به گزارش‌های مستقیم ناظران از ایشان خواسته شد که مدرکی دال بر ادعای خود ارائه نکردند و بازدید ناظرین عالی‌ه از پروژه‌ها بیشتر معطوف به گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها می‌باشد و هنگام بازدید از پروژه‌ها موارد فنی نظیر شیت‌های آزمایشگاهی و دستور کارهای کتبی و پیگیری ایرادهای احتمالی قبلی کنترل نمی‌شود و درمورد کنترل شیت‌های آزمایشگاهی (بتن و میلگرد) آقای مهندس شهریار رضایی ناظر عالی‌ه سازمان مسکن اظهار داشت: « مواردی نظیر بالا (کنترل شیوه‌های آزمایشگاهی و ...) توسط مشاور کنترل می‌شود و نظارت عالی‌ه صرفاً کنترل موردی است. » همچنین درمورد ابلاغ ایراد به صورت کتبی به دستگاه مشاور و پیمانکار برای حل سریع مشکل، مشارالیه اظهار داشت: « موارد اساسی به صورت کتبی توسط ناظر به مدیر مربوط ارائه می‌شود و در مورد بقیه مراحل بنده بی اطلاع می‌باشم. » ثعلی رغم توجیحات فوق - که قابل قبول هم نمی‌باشد - ناظر می‌بایست برای حل سریع مشکلات در داخل کارگاه تصمیم‌گیری و به مشاور و پیمانکار ارائه طریق نماید.

۴-۸. بررسی نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان سمنان سازمان مسکن و شهرسازی استان هیچ گونه نظارتی در مورد رعایت بندهای ۳ و ۴ تفاهم نامه‌های اجرای عملیات آماده‌سازی در شهرهای استان توسط مجریان طرح‌ها اعمال ننموده و باعث شده است مجریان آماده‌سازی اراضی مسکن مهر در شهرهای استان به منظور اجرای شبکه‌های اصلی و فرعی معابر، جدول و جوی، آسفالت، عملیات خاکی و ... به صورت

امانی کار را انجام دهند و مجریان نقش پیمانکار را ایفا نمایند. به طور کلی سازمان مسکن و شهرسازی نسبت به نظارت فنی و تخصصی بر روند اجرای آماده‌سازی اراضی مسکن مهر از طریق مشاورین ناظر اهتمام کافی را اعمال نکرده و به دلیل گماردن ناظری که در استخدام پیمانکار بوده است، بر نظارت مشاوران ناظر خدشه وارد می‌شود. تا تاریخ انجام بازرسی تعداد ۹۴۵۵ متقاضی برای دریافت وام آماده‌سازی زمین به بانک‌های عامل معرفی شده‌اند که به تعداد ۷۹۰۵ واحد آنها مجموعاً معادل مبلغ ۷۹۰۵۰ میلیون ریال تسهیلات آماده‌سازی پرداخت شده است. برای ساخت واحدها، تعداد ۲۵۹۷ نفر به بانک‌های عامل معرفی شده‌اند و تعداد ۱۱۱۲ نفر آن‌ها موفق به دریافت قسط اول تسهیلات ساخت مجموعاً به مبلغ ۱۰۴۴۹ میلیون ریال شده‌اند.

۹-۴. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان سیستان و بلوچستان

نظارت عالی سازمان مسکن و شهرسازی استان از طریق تنظیم قرارداد با شرکت‌های مهندسی کنترل و بازرسی دارای پروانه صلاحیت این رشته انجام شده است و نظارت مستقیم کارگاهی بر پروژه‌های مسکن مهر از طریق ناظرین دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی اعمال می‌شود. در مجموع با توجه به عدم رضایت سازمان مسکن و شهرسازی استان از عملکرد شرکت‌های کنترل و بازرسی، واگذاری این امور به شرکت‌های مذکور متوقف شده است و هم‌اکنون این نظارت مستقیماً توسط سازمان مسکن و شهرسازی اعمال می‌شود. شایان ذکر است که تعداد واحدهای ساخته شده آماده تحویل به تعداد ۶۴۶ واحد می‌باشد.

۱۰-۴. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان فارس

تعداد ۶۸۵۷۶ نفر متقاضی دارای شرایط مندرج در فرم ج بوده‌اند (واجد شرایط) که تعداد ۲۷۱۳۳ فقره قرارداد ساخت منعقد شده است و تعداد ۲۵۰۳۴ نفر متقاضی به بانک برای تسهیلات آماده‌سازی معرفی شده و حدود ۷۱۶۲ نفر وام ساخت دریافت نموده‌اند و قابل توضیح اینکه طبق برنامه اعلام شده برای سال ۸۶ تعهد استان برای ساخت مسکن مهر در سال مذکور تعداد ۱۰۴۰۰۰ واحد می‌باشد. در بازدیدهای انجام شده توسط هیات بازرسی

ملاحظه شد که در اجرای طرح‌های مسکن مهر تأمین آب و فاضلاب، برق، گاز و ... و سایر خدمات زیربنایی اقدامات مؤثری انجام نشده و در طرح‌ها مسائل فنی، شهرسازی منطبق بر قوانین و ضوابط اجرایی نبوده است به‌طور مثال برای صرفه‌جویی در هزینه ساخت پارکینگ‌ها، پیلوت ساختمان در برخی از پروژه‌ها حذف شده است، همچنین علی‌رغم وجود گروه‌های نظارتی، نظارت بصورت مستمر اعمال نشده و دقت در انجام عملیات اجرایی و رعایت مسائل فنی از جمله بتن‌ریزی ضعیف بوده است.

۱۱-۴. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان قم

در استان قم حدود ۱۶۶۸ واحد در مرحله اول پیش‌نویس پروانه تهیه شده و برای تعداد ۳۸۴ واحد پروانه احداث صادر شده است و در حال ساخت می‌باشند که تعداد ۷۲ واحد آن در مرحله اجرای پی، تعداد ۱۱۶ واحد در مرحله اتمام پی‌ریزی، تعداد ۱۱۶ واحد در مرحله اجرای اسکلت و تعداد ۸۰ واحد هم پس از دریافت پروانه ساخت هنوز شروع به ساخت‌وساز و احداث بنا ننموده‌اند. در بررسی‌ها ملاحظه شد اداره کل تعاون استان در حد تشکیل شرکت‌های تعاونی فعالیت نموده و هیچ‌گونه نظارتی بر روند پیشرفت طرح نداشته است. همچنین سازمان مسکن و شهرسازی استان در حد واگذاری زمین به اتحادیه‌ها و تعاونی عمل کرده است و اتحادیه‌ها طی قرارداد جداگانه‌ای آماده‌سازی زمین‌های طرح مسکن مهر را به شرکت فراسوی خزر واگذار نموده‌اند و کارشناسان سازمان مسکن و شهرسازی استان قم بر نحوه اجرای آماده‌سازی اراضی مذکور نظارت قابل قبول و مؤثری نداشته‌اند و لذا عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی و اداره کل تعاون استان قم در این مورد مطلوب ارزیابی نمی‌شود.

۱۲-۴. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان کردستان

در جریان بازدید از پروژه‌های آماده‌سازی شهر سنندج و بانه و همچنین پروژه‌های در حال ساخت در شهرهای سنندج، بانه، سقز و دیواندره مشاهده شد که مشکلاتی از جمله بتن‌ریزی نامناسب، بر هم زدن بافت زمین، خاک‌برداری‌های بی‌مورد و بی‌نظم و جابه‌جایی آنها و استفاده نکردن از پیمان‌های مناسب در طرح اختلاط بتن و استفاده از مصالح نامرغوب - از جمله سنگ‌های

هوازده و ماسه با دانه بندی نامناسب - در نتیجه فقدان نظارت صحیح و کافی ایجاد شده است، هیچ گونه گزارش عوامل نظارتی در پرونده‌ها رویت نشد و صرفاً به گزارش مشاورین بسنده شده است. ناظرین پروژه از توان و تجربه کافی در این امر برخوردار نبوده و یا حداقل گزارش - های لازم را به مسئولان منعکس ننموده اند. به طور کلی نظارت سازمان مسکن و شهرسازی استان در نحوه اجرای عملیات ساختمان در پروژه‌های مسکن مهر مطلوب ارزیابی نمی‌شود.

۱۳-۴. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان گلستان

پس از سامان‌دهی در قالب تعداد ۱۲۵ شرکت تعاونی کارمندی، کارگری و آزاد تعداد ۲۷۷۸۱ نفر متقاضی، فعالیت خود را برای مشارکت ساخت مسکن آغاز نموده‌اند و پس از مطالعه و مکان‌یابی عرصه برای احداث مسکن به مساحت ۱۱۵/۱۷ هکتار برای احداث تعداد ۱۴۰۶۰ واحد به شرکت‌های تعاونی مسکن مهر در ۱۷ شهرستان استان اقدام شده و زمین‌ها در اختیار شرکت تعاونی قرار گرفته است و از مجموعه عرصه‌های واگذار شده در مورد مساحتی حدود ۷۵ هکتار مربوط به تعداد ۸۰۶۸ واحد اقدام به انعقاد قرارداد شده است و حدوداً ۷۹۸۲ نفر (واحد) نسبت به اخذ پروانه ساخت اقدام نموده اند. مضافاً این که از مجموع تعداد ۷۹۸۲ واحد دارنده پروانه ساخت حدود ۲۴۴۱ نفر (واحد) در شهرهای کردکوی و کلاله برای اخذ تسهیلات به بانک عامل معرفی شده و اقدامات ساخت را شروع نموده اند.

۱۴-۴. بررسی نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان گیلان

بررسی‌ها حکایت از آن دارد که عدم برآورد واقعی از نیازها با تعداد متقاضیان واجد شرایط - واجدین شرایط به تعداد ۳۶۱۵۹ نفر است اما در برنامه ابلاغ شده تعداد ۶۱۰۰۰ واحد بوده است - در مرحله اول موجب کاهش شدید در تعداد واحدهای قابل ساخت در طرح مسکن مهر شده و در مراحل بعدی عدم واریز سهم آورده متقاضیان برای آماده سازی اراضی، عدم تخصیص زمین در برخی شهرها - از جمله آستانه اشرفیه، خمام، رودبار - برخی مشکلات مربوط به تعاونی‌ها - از قبیل مشکلات اساسنامه، آگهی ثبت و ... - موانعی را در روند پیشرفت طرح مسکن مهر ایجاد کرده و موجبات کاهش متقاضیان را فراهم آورده است.

۱۵-۴. بررسی نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان لرستان

بررسی‌ها نشان می‌دهد که سازمان مسکن و شهرسازی استان از ابتدای تنظیم قرارداد تا مرحله اجرای آن نظارت مناسب و قابل قبولی بر اجرای پروژه‌ها نداشته است. به‌عنوان مثال می‌توان به عدم ناظر مقیم در پروژه‌های مربوط به شهرستان دورود، انعقاد قرارداد با شرکت‌های فاقد صلاحیت در شهرستان خرم‌آباد و اشخاص حقیقی خارج از ظرفیت قانونی آنها- از جمله مهندس مشاور شاخص سازان آقای امیر محمودزاده- اشاره نمود. در پروژه‌های آرا پارس شهرستان پل دختر و سپهدار طهماسبی نیز شرکت‌های مذکور توسط اتحادیه تعاونی‌ها انتخاب شده‌اند و سازمان مسکن و شهرسازی استان هیچ‌گونه نقشی در انتخاب آن‌ها نداشته است. تاکنون مساحت ۱۷۳/۲ هکتار زمین به مسکن مهر استان اختصاص یافته است که از این مقدار، تعداد ۱۵۴۲۶ واحد طراحی شده و برای تعداد ۱۹۶ واحد دیگر نیز پروانه ساخت صادر شده و تعداد ۲۸۵۴ واحد هم موفق به اخذ تسهیلات آماده‌سازی شده‌اند.

۱۶-۴. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان مازندران

حسب مستندات موجود و بازدید میدانی از محل اجرای سایت پروژه مشاهده شد که بخشی از زیرسازای معابر به طور ناقص انجام شده و بخشی هم در حال اجرا بوده است که دستگاه نظارت - اعم از شرکت مشاور شاراندیشه پارس که طراحی و نظارت پروژه را به عهده دارد و سازمان مسکن و شهرسازی استان بعنوان ناظر عالی - به طور جداگانه موارد نقص را بررسی و احصاء و به پیمانکار برای رفع معایب ابلاغ نموده‌اند ضمن آنکه مابقی عملیات در دست اجرا بوده است در کل انجام عملیات آماده‌سازی پروژه با کندی انجام می‌شود که بخشی از آن به دلیل شرایط جوی در فصل بارندگی بوده است.

۱۷-۴. بررسی نحوه نظارت عالی بر طرح مسکن مهر در استان مرکزی

سازمان مسکن و شهرسازی استان دارای برنامه خاصی برای نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر نبوده است و شهرداری‌ها نیز نظارت مؤثری بر کیفیت اجرای پروژه‌های مذکور اعمال نکرده‌اند. به نحوی که یکی از موانع و مشکلات موجود در روند اجرای طرح مسکن مهر فقدان

برنامه نظارت دقیق بر اجرای اصول و موازین فنی و مهندسی می باشد.

۱۸-۴. نحوه نظارت مسکن و شهرسازی در استان همدان

هیچ کدام از پروژه‌های مسکن مهر دارای برنامه زمان‌بندی مصوب نیست و سازمان مسکن و شهرسازی استان در صدد اخذ این برنامه از تعاونی‌ها برنیامده است تا با وجود آن بتواند روند پروژه را از لحاظ پیشرفت فیزیکی کنترل نماید. سازمان مزبور دیرکرد در پرداخت تسهیلات از سوی بانک‌ها را از دلایل عدم ارائه برنامه زمان‌بندی می‌داند در صورتی که باید گفت در کلیه پروژه‌های عمرانی برنامه زمان‌بندی ارائه می‌شود و در اکثر آنها مشکلاتی هم از نظر مالی یا معارض و غیره بوجود می‌آید که باعث می‌شود پروژه از مسیر خود خارج شود اما این دلیلی بر عدم ارایه برنامه زمان‌بندی نمی‌باشد. سازمان مسکن و شهرسازی استان به صرف اینکه پروژه‌های مسکن مهر دارای مشاور هستند مدعی شده که پروژه‌ها دارای برآورد اولیه است اما این برآوردها از سوی ناظرین عالی‌ه پروژه‌ها بر طبق وظیفه نظارت عالی‌ه کنترل و مصوب نشده است. یکی از نکات مهم که در ارتباط با نظارت عالی‌ه وجود دارد مشخص نمودن روند این نظارت است. در بازدیدهای انجام شده از پروژه‌های مسکن مهر - که دارای پیشرفت فیزیکی در مرحله ساخت بوده‌اند- مواردی همچون عدم رعایت ایمنی در پوشش لباس و کلاه و کار در کارگران، ایرادهای فنی چون خروج از محوریت ستون‌ها و تیرها، کیفیت پایین و کرم بودن بتون سقف، جوشکاری ضعیف و کرمو در محل اتصالات و خروج از محور صفحه ستون‌ها دیده شد که دیگر این نواقص قابل رفع نیست و پروژه‌ها با این مشکلات در حال پیشرفت می باشد.

۱۹-۴. نحوه نظارت بر اجرای طرح مسکن مهر در استان یزد

نظارت بر اجرای طرح‌های مسکن مهر در سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد شامل دو بخش نظارت بر تهیه و اجرای طرح‌های آماده‌سازی و همچنین نظارت بر تهیه نقشه‌های اجرایی و عملیات ساخت می‌باشد. در بخش نظارت بر تهیه اجرای طرح‌های آماده‌سازی طی احکام صادر شده ۲ نفر از کارشناسان سازمان مسکن شهرسازی استان یزد عهده‌دار نظارت بر

اجرای کلیه طرح‌های آماده سازی مسکن مهر در استان می‌باشند که با توجه به تعدد طرح‌های مسکن مهر و پراکندگی آن در سطح استان عملاً امکان نظارت بر این طرح‌ها از سوی آن‌ها امکان‌پذیر نمی‌باشد. در بخش نظارت بر اجرای عملیات احداث مسکن، سازمان مسکن و شهرسازی استان طی احکام صادر شده ۳ نفر از کارشناسان آن سازمان را موظف به نظارت عالیه بر پروژه‌های مسکن مهر - که عملیات اجرایی ساخت آنها شروع شده - نموده است. که این نظارت نیز با توجه به تعدد پروژه‌های نظارت عالیه بسیار کم‌رنگ می‌باشد. از کل اراضی واگذار شده برای مسکن مهر نیز بیش از ۹۵ درصد در حال انجام عملیات آماده سازی زمین بوده و در حال حاضر تعداد ۷۰۶۲ واحد برای اخذ تسهیلات آماده سازی به بانک معرفی شده است که تعداد ۶۴۱۱ واحد تسهیلات را دریافت نموده‌اند به عبارت دیگر از تعداد کل واحدهای واگذار شده - که نیاز به آماده سازی داشته - همگی به جز تعداد ۱۵۰۰ واحد که به دلیل نقص مدارک، وام آنها به تأخیر افتاده است سایر واحدها از تسهیلات آماده‌سازی بهره‌مند شده‌اند. همچنین برای اخذ وام ساخت نیز تعداد ۵۹۶ واحد برای اخذ وام ساخت معرفی شده‌اند که به تعداد ۳۵۴ واحد، تسهیلات پرداخت شده است.

۲۰-۴. نحوه نظارت بر اجرای مسکن مهر در استان ایلام

طبق ارزیابی‌های انجام شده نظارت قابل قبولی از سوی سازمان مذکور اعمال نشده است هر چند در برخی موارد به بعضی از پیمانکاران و مشاورین پروژه‌های مسکن مهر تذکراتی ابلاغ شده است که با توجه به حجم و گستردگی عملیات اجرایی مسکن مهر در سطح استان ایلام قاعدتاً بایستی سازمان مسکن و شهرسازی استان نظارت به مراتب دقیق‌تر و مطلوب‌تری بر روند اجرایی پروژه‌های مسکن مهر داشته باشد. اما علیرغم نظارت ضعیف سازمان مسکن و شهرسازی استان، بیشتر مشاورین و ناظرین پروژه‌های مسکن مهر از تخصص و تجربه کافی برخوردارند به گونه‌ای که در مسکن مهر کارکنان ایلام، اتحادیه‌های تعاونی‌های مهران، دهلران، ایوان و ... از ادامه عملیات اجرایی شرکت‌هایی که منطبق بر ضوابط و مقررات ملی ساختمان نبوده‌اند جلوگیری شده است.

نتیجه گیری

بنا به مفاد گزارش و بازرسی های انجام شده از نحوه اجرای طرح مسکن مهر در سراسر کشور مسائل و ایراداتی در اجرای طرح ملاحظه شده که در اکثر استان ها مشترک بوده است و همچنین پیشنهادهای برای رفع این مسائل شرح زیر اعلام می شود:

- واگذاری اراضی نامناسب برای احداث مسکن مهر - خارج از محدوده، در دامنه کوه، شیب نامناسب
- به دلیل ضعف مطالعه در مکان یابی اراضی که در نهایت باعث بالا رفتن هزینه های آماده سازی و قیمت تمام شده مسکن مهر می شود.
- عدم پیش بینی کامل سرانه های خدماتی پروژه های مسکن مهر شامل فضای سبز، بهداشتی و عدم نظارت موثر سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها بر نحوه اجرای مقررات ملی ساختمان و کیفیت ساخت و سازها و عدم رعایت مفاد شیوه نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و ...
- فقدان خدمات زیربنایی و رونمایی لازم از جمله آب، برق، فاضلاب، بیمارستان، مدرسه و ...
- ضعف در اعمال نظارت عالی سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها
- نبود پیشرفت فیزیکی پروژه ها در حد مطلوب
- همکاری نامناسب دستگاه های خدمات رسان در ارائه خدمات به پروژه های طرح مسکن مهر علی رغم تکلیف مندرج در مفاد قسمت ۲-۸ بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور
- ضعف در ارائه برنامه زمان بندی اجرای پروژه ها و برآورد اولیه هزینه های مربوط
- تصویب تغییر کاربری های عمومی به مسکونی برای اجرای طرح مسکن مهر در کمیسیون های موضوع ماده ۵ استان ها و یا الحاق اراضی خارج از محدوده به محدوده قانونی شهر که مغایر با اساس طرح جامع شهرهای مربوط می باشد. همچنین در برخی استان ها علی رغم تغییر کاربری های انجام شده به مسکونی برای اجرای مسکن مهر، محل دیگری برای اجرای مسکن مهر انتخاب شده لیکن زمین تغییر

- کاربری داده شده به کاربری اولیه آن اعاده نشده که این موضوع زمینه سوء استفاده و زمین خواری را فراهم نموده است ، بعنوان نمونه در استان گیلان قابل ذکر می باشد .
- نیاز سنجی انجام شده برای هر یک از استان ها بعضاً با واقعیت موجود - تعداد متقاضیان یا واجدین شرایط مطابقت ندارد .
- ضعف فنی و اجرائی در عملکرد پیمانکاران و مجریان طرح مسکن مهر و بعضاً پائین بودن کیفیت ساخت و سازها در پروژه های مسکن مهر
- انصراف تعداد قابل توجهی از متقاضیان مسکن مهر بدلیل مسائل و مشکلات موجود در طرح مسکن مهر بویژه عدم اطلاع از قیمت تمام شده واحدهای مسکونی مورد نظر متقاضیان که از ابتدا بطور شفاف به اطلاع افراد رسانیده نشده و تصور عمومی این بوده است که با مقدار کمی سرمایه گذاری می توانند صاحب مسکن شوند .
- وجود معارضین ملکی و فقد اسناد مالکیت به نام دولت و . . .
- در برخی از تعاونی های مسکن مهر اعضای هیات مدیره از تخصص و تجربه کافی برخوردار نیستند
- کمبود زمین برای اختصاص به طرح مسکن مهر در برخی از استان ها
- عدم اعمال نظارت مستقیم و مستمر و شایسته سازمان مسکن و شهرسازی استانها بر نحوه اجرای مقررات ملی ساختمان و عدم توجه به مقررات کیفی اجرا و مصالح طبق نقشه های فنی و محاسباتی به طوری که در مواردی به صدور دستور اصلاح ، مقاوم سازی و تخریب منجر شده است.
- از علل مهم عدم پیشرفت فعالیتها، تأخیر در پرداخت تسهیلات بانکی می باشد.
- برخی از اراضی بدون آنکه در قالب انواع طرح های توسعه شهری - متصل و منفصل - قرار گیرد برخلاف قوانین مربوط و با استناد به نظر کار گروه تخصصی مسکن و شهرسازی برای احداث مسکن مهر در اختیار تعاونی های مسکن قرار داده شده است. همچنین روند معرفی و واگذاری زمین مناسب به شرکت های تعاونی برخی شهرها به دلایلی مانند اختلاف دستگاه ها و عدم تعامل آنها و عدم استقبال تعاونی ها ، وجود معارضین و ... علی رغم تنظیم تفاهم نامه برای چندین دفعه اصلاح و این امر موجب

- تطویل در اجرای طرح مسکن مهر شده است .
- تمام نشدن عملیات آماده‌سازی پروژه و عدم پیشرفت فیزیکی مناسب پروژه که باعث دلسردی سهامداران و متقاضیان و انصراف تعداد ۷۰۰ نفر و استرداد وجوه پرداخت شده آماده سازی شده است.
- عدم پیش‌بینی سامانه جمع‌آوری و دفع فاضلاب در طراحی اولیه
- تاخیر در اجرای پروژه و تغییر در نوع قراردادهای ساخت مسکن مهر
- نارضایتی متقاضیان از بعد مسافت پروژه‌های مسکن مهر
- در بعضی از شهرها اراضی با مساحت بسیار بیش‌تر از نیاز طرح مسکن مهر به کاربری مسکونی تغییر داده شده است .
- اراضی واگذار شده به تعاونی‌ها با توجه به تعداد نفرات اعضای تعاونی دارای مساحت کافی نمی‌باشد.

پیشنهادها

- پیشنهاد می‌شود وزارت مسکن و شهرسازی طی بخشنامه ای به سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها بر رعایت سرانه های خدماتی (فضای سبز، بهداشتی، فرهنگی و ...) پروژه‌های مسکن مهر و مکان یابی اراضی مورد نیاز در چارچوب طرح های جامع و تفصیلی مصوب با کاربری‌های مسکونی تاکید نمایند و در صورت نیاز به تغییر کاربری و یا الحاق به محدوده های قانونی ، ضرورت دارد موضوع ابتدا به تصویب کمیسیون موضوع ماده ۵ استان و در صورت وجود مغایرت اساسی با طرح جامع به تأیید نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد . ضمناً مشکلات و معضلات موجود از جمله فقد اسناد مالکیت ، معارضین ملکی و ... را پیگیری و رفع نماید.
- سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها وفق وظایف ذاتی خود در نظارت بر ساخت و سازها و اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی ، نظارت موثر و قابل قبولی بر اجرای پروژه های مسکن مهر اعمال نمایند و ضمناً با توجه به اجباری شدن استاندارد مصالح ساختمانی در ارتباط با این موضوع نیز توجه ویژه به هنگام نظارت بر ساخت و سازها

- انجام شود.
- وزیر محترم مسکن و شهرسازی از طریق هیات دولت موضوع ایفای تعهدات دستگاه های خدمات رسان مبنی بر تامین خدمات زیربنایی مورد نیاز را بمنظور انجام اقدامات لازم پیگیری کند و در صورت کمبود اعتبار، پیگیری لازم برای تامین اعتبار انجام شود.
- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با پیگیری از طریق دبیرخانه های کمیسیون های موضوع ماده ۵ سراسر کشور ، آن بخش از اراضی که به منظور اجرای پروژه های مسکن مهر عمدتاً از کاربری های خدماتی ، عمومی و کشاورزی به کاربری های مسکونی تغییر یافته ولی اجرای طرح در آن منتفی و به زمین دیگری منتقل شده است را به کاربری اولیه اعاده نماید .
- ضرورت دارد سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها پیگیری لازم برای ارایه برنامه زمان بندی پروژه ها و برآورد هزینه ها توسط تعاونی ها و پیمانکاران را انجام دهند و بر روند اجرای پروژه مطابق برنامه و برآورد مذکور نظارت نمایند .
- سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها نسبت به نیازسنجی واقعی متناسب با تعداد متقاضیان واجد شرایط اقدام نمایند .
- انجام آماده سازی اراضی با رعایت کامل شرایط و مولفه های تعریف شده در ضوابط و مقررات از جمله تبصره یک ماده ۱۵ دستورالعمل اجرایی برنامه های تامین مسکن - شامل طراحی تسطیح زمین ، اجرای جوی و جدول و ... - با اتخاذ تمهیدات لازم انجام وهمچنین در مورد اراضی که آماده سازی آنها بدون اقدام مانده است تصمیم مقتضی اتخاذ شود .
- در ارجاع کار به پیمانکاران و مشاوران به ظرفیت کار و صلاحیت آنها توجه لازم اعمال و دراین راستا ضرورت دارد مفاد شیوه نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان رعایت شود .
- نظر به اینکه تعداد زیادی از افراد غیر واجد شرایط در برخی از استان ها برای اخذ زمین و تسهیلات بانکی معرفی شده اند ضرورت دارد سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها نسبت به کنترل و بررسی مجدد و حذف افراد غیر واجد شرایط اقدام نمایند.