



وزارت راه و شهرسازی

اداره گل مسکن و شهرسازی خراسان رضوی

شماره

۱۳/۴۳۳۶۷

تاریخ

۱۳۹۰/۰۶/۳۰

پیوست

سال ۱۳۹۰ "سال جهاد اقتصادی"

باسمه تعالی

انجمن محترم صنفی انبوه سازان مسکن و ساختمان خراسان رضوی

با سلام و احترام؛

بازگشت به نامه شماره ۸۱/۵/۱۰۴/۰۶۲۰۰ مورخ ۹۰/۶/۲۴

به پیوست تصویر بخشنامه شماره ۶۲۵۴۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۹/۱۲/۸

جهت هرگونه بهره وری لازم ارسال می گردد. Mr.Y.F.gha

علی عودی

معاون مسکن





فوری

بسمه تعالی

**برادر گرامی جناب آقای مهندس قاسمی**  
**مدیرکل محترم مسکن و شهرسازی استان خراسان رضوی**

سلام علیکم

باعنایت به بند ۲ تصویب نامه شماره ۸۷۳۱۴/ت۳۱۶ک مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ و تبصره ۱ بند ۵ مصوبه شماره ۱۲۶۵۶۰/ت۴۳۱۶۵ن مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴ هیات محترم وزیران، حد اقل پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل اتمام سفت کاری (سازه - کارهای زیربنایی - تاسیسات و عایق‌های رطوبتی) و نمای خارجی ساختمان‌ها است و شهرداریهای سراسر کشور موظفند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار در پایان مرحله سفت کاری اقدام نمایند.

لذا ضروری است به منظور جلوگیری از افزایش سود دوران مشارکت و کاهش زمان فروش اقساطی تسهیلات مسکن مهر ترتیبی اتخاذ فرمایید تا برای کلیه پروژه‌های مسکن مهر که به این مرحله می‌رسند پایان کار توسط شهرداریها صادر و مراحل اخذ صورت‌مجلس تفکیکی و سند اعیانی واحدهای مسکونی و فروش اقساطی آن توسط بانک مسکن و سایر بانک‌های عامل به صورت ویژه پیگیری گردد.

**علی نیکزاد**  
رئیس هیات مدیران مسکن و شهرسازی استان خراسان رضوی

شماره: ۸۰۰۴  
تاریخ: ۱۳۸۹ / ۱۲ / ۱۴  
ارجاع به:

روست

**سند برون سازمانی**  
انبار گل مسکن و شهرسازی  
خراسان رضوی

**مسکن و شهرسازی**



جمهوری اسلامی ایران

وزیر مسکن و شهرسازی

دریافت از دست الکترونیک

تاریخ ۱۳۸۹/۱۲/۱۸

شماره ۶۲۵۴۹/۱۰۰۰/۰۲

قوری

سرکار محترم  
۱۸/۱۲/۱۱

بسمه تعالی

برادر گرامی جناب آقای مهندس مهر آبادی

معاون محترم وزیر و مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن

سلام علیکم

باعنایت به بند ۲ تصویب نامه شماره ۸۷۳۱۴/ت/۳۱۶ که مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ و تبصره ۱ بند ۵ مصوبه شماره ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵ مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴ هیات محترم وزیران، حداقل پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل اتمام سفت کاری (سازه - کارهای زیربنایی - تاسیسات و عایق‌های رطوبتی) و نمای خارجی ساختمان‌ها است و شهرداریهای سراسر کشور موظفند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار در پایان مرحله سفت کاری اقدام نمایند. لذا ضروری است به منظور جلوگیری از افزایش سود دوران مشارکت و کاهش زمان فروش اقساطی تسهیلات مسکن مهر تربیتی اتخاذ فرمایید تا برای کلیه پروژه‌های مسکن مهر که به این مرحله می‌رسند پایان کار توسط شهرداریها صادر و مراحل اخذ صورت‌مجلس تفکیکی و سند اعیانی واحدهای مسکونی و فروش اقساطی آن توسط بانک مسکن و سایر بانک‌های عامل به صورت ویژه پیگیری گردد.

علی نیکزاد

شماره: ۱۰۶۸۳	موضوع: درخواست برتری
تاریخ: ۱۳۸۹/۱۲/۹	مکان ملی مسکن
ارجاع به: م. میرعلی صالح	

اداره کل مسکن و شهرسازی خراسان رضوی
شماره: ۸۰۰۴۰
تاریخ: ۱۳۹۰/۱۱/۲۴
ارجاع به: ۴

۴ املاک مسکن

مهرزاد املاک

مسکن شد

شماره ۱۲۶۵۶۰ / ۴۳۱۶۵

تاریخ ۲۳ / ۶ / ۳۸



جمهوری اسلامی ایران  
رئیس جمهور

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور  
موضوع اصل ۱۲۷ قانون اساسی  
پسغه تعالی  
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

ضابطه  
در صفا و قدر  
سید  
۷/۸

*[Handwritten signature]*

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت تعاون - وزارت کشور  
وزارت نفت - وزارت نیرو - معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور  
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کارگروه مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویبنامه شماره ۲۹۲۳۸/ت ۱۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- از تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه واگذاری زمینهای مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر (حق بهره برداری زمینهای ۹۹ ساله) جهت ساخت واحدهای مسکونی این طرح به صورت گروهی انجام می شود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است متقاضیان این طرح را که واجد شرایط چهارگانه بوده و اسامی آنها به تأیید رسیده است، در قالب گروههای (۳) تا (۵) نفره ساماندهی کرده و زمینهای با کاربری مسکونی و بلاعارض را در حین مراحل آماده سازی به طور مشخص به این گروهها تحویل دهد.

تبصره ۱- شورای مسکن استان می تواند تعداد افراد هرگروه را در صورت کمبود زمین و متناسب با وضعیت زمین در استان و شهرستان یا ویژگیهای افراد متقاضی تا حدود (۱۰) نفر افزایش دهد.

تبصره ۲- در صورتیکه متقاضیان خرید مایل به اقدام تحت پوشش تعاونی خاصی باشند حسب نظر شورای مسکن استان و نیز تعاونی هایی که تا تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه پروانه ساخت واحدهای مسکونی در زمین واگذار شده را دریافت کرده اند از شمول این بند مستثنی هستند. وزارت تعاون موظف است نسبت به نظارت کامل بر تعاونی های مزبور تا پایان ساخت طبق قانون تعاون اقدام نماید. اعمال نظارت عمليه بر روند اجرایی و فنی تعاونی و پاسخگویی در قبال وضعیت کار با وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره ۳- شورای مسکن استان موظف است نسبت به فسخ قرارداد واگذاریهای اجاره ای که به هر دلیل یا تأخیر یا عدم انجام تعهدات خود مواجه باشند اقدام نماید.

وزارت مسکن و شهرسازی

۱۱۰/۴۶۰۰۱

رئیس هیئت مدیره وزارت مسکن و شهرسازی

سید پروین سارمائی  
اداره کل مسکن و شهرسازی  
خراسان رضوی



جمهوری اسلامی ایران  
رئیس جمهور

### تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور

موضوع اصل ۱۲۷ قانون اساسی

۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی به اسفند تا (۸۰) واحد مسکونی در هکتار و تا (۴) طبقه مسکونی ضمن تهیه طرحهای آماده سازی (طرحهای تفکیکی و قطعه بندی اراضی) حدود اربعه قطعات را مشخص و در اختیار متقاضیان موضوع بند (۱) قرار دهد. واگذاریها در قالب قرارداد اجاره ای بوده و مشتمل بر مهلت شروع ساخت (حداکثر سه ماه) و اتمام بنا (حداکثر ظرف دو سال)، فسخ قرارداد در صورت اتمام مهلتهای تعیین شده و عدم رعایت مشخصات فنی و تحویل آن به متقاضیان بعدی می باشد.

تبصره - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تهیه نقشه های تیپ متناسب با قطعه بندیها و عرضه آن به متقاضیان اقدام نماید.

۳- انجام آماده سازی اراضی واگذاری به یکی از اشکال زیر قابل انجام است:

الف- از طریق شرکتهای پیمانکاری ذیصلاح یا نهادهای عمومی غیردولتی ذیصلاح و یا شهرداریها. در این حالت، دستگاهها و یا شرکتهای مذکور نسبت به افتتاح حساب نزد بانک مسکن اقدام و آورده سهم متقاضی به حساب مذکور واریز می شود. هزینه های پیمانکار مطابق با قرارداد و متناسب با پیشرفت کار در چند مرحله و با درصدهای مشخص فیزیکی - ریالی با نظارت سازمان مسکن و شهرسازی و با تأیید شورای مسکن استان قابل پرداخت خواهد بود.

ب- از طریق انبوه سازان: در مواردی که ساخت واحدهای مسکونی براساس تقاضای متقاضیان و طبق تفاهم نامه بین وزارت مسکن و شهرسازی و سازندگان آن انجام می شود، آماده سازی زمین نیز جزیی از اجرای کار محاسبه و لحاظ خواهد شد.

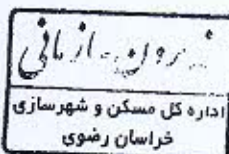
تبصره ۱- مراحل آماده سازی حسب نظر متقاضیان و تأیید شورای مسکن استان می تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند.

تبصره ۲- در صورت تمایل متقاضیان گروهی، انجام آماده سازی از طریق تعاونی مربوط و با هماهنگی شورای مسکن استان مجاز است.

تبصره ۳- دستورالعمل شیوه پرداخت سهم متقاضیان از هزینه آماده سازی و غیره و نحوه نظارت بر روند طراحی و اجرای آن پس از ابلاغ این تصمیم نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با تأیید کارگروه مسکن ابلاغ خواهد شد.

۴- وزارت کشور موظف است اقدامات لازم را به منظور عملیاتی شدن موارد زیر در طرحهای مسکن مهر به انجام رساند:

الف- محدود کردن مجموع هزینه های شهرداری از جمله هزینه صدور پروانه ساختمانی به میزان هر متر مربع حداکثر یکصد هزار ریال.





## تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور

ب- تعیین نصاب تفکیک قطعات متناسب با شرایط اقتصادی متقاضیان و نحوه ساخت با تصویب کمیسیون ماده پنج.

ج- افزایش تراکم پایه حداقل به (۱۸۰٪) و افزایش تراکم مجاز متناسب با آن در همه شهرها.  
تبصره ۱- شورای مسکن استان موظف است اقدامات لازم را جهت تسریع در صدور پروانه ساخت واحدهای مزبور و همچنین کاهش و تقسیم هزینه های آن توسط شهرداری انجام دهد.  
تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ کند تا مجموع هزینه های اعمال قانون نظام مهندسی حداکثر سی هزار تومان برای هر مترمربع باشد.  
تبصره ۳- وزارتخانه های نفت و نیرو مکلفند هزینه انشعابات گاز، آب، برق و فاضلاب واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر را پس از بهره برداری از واحدها با تقسیم دو ساله از متقاضی دریافت کنند. سازمانها و ادارات مربوط حق دریافت هیچ مبلغی را به غیر از هزینه انشعابات نخواهند داشت.  
تبصره ۴- وزارتخانه های نفت و نیرو مکلفند یک سوم هزینه نیرو رسانی برق و گاز و تأمین و انتقال آب را تا ابتدای زمینها و احداث تصفیه خانه فاضلاب را تأمین نمایند. مابقی هزینه های فوق به نسبت یک سوم از محل منابع استانی و یک سوم از محل اعتبارات ملی تأمین می شود. معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است سهم یک سوم ملی و استانداریها موظفند سهم یک سوم بودجه استانی را در بودجه سالانه پیش بینی نمایند.

هـ- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است پس از اخذ پایان کار واحدهای مزبور از شهرداری، همکاری لازم جهت صدور سند به نام اشخاص در قالب قرارداد اجاره به عمل آورد و نسبت به ترهین این اسناد نزد بانک مسکن اقدام نماید. بانک مسکن می تواند در صورت عدم همکاری متقاضی با وزارت مسکن و شهرسازی در صدور سند، رأساً نسبت به ترهین واحدهای مزبور اقدام نماید.

تبصره ۱- طبق بند (۲) تصویب نامه شماره ۸۷۲۱۴ ت ۳۱۶ ک مورخ ۱۳۸۷/۵/۳ کارگروه مسکن شهرداریها موظفند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار با حداقل پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل سفت کاری (سازه، کارهای زیربنایی تأسیسات و عایق های رطوبتی) و ساختمانها اقدام نمایند.

تبصره ۲- بانک مسکن موظف است با ارایه قرارداد واگذاری زمین و با معرفی سازمان مسکن و شهرسازی استان به گروههای موضوع بند (۱) بلافاصله پرداخت تسهیلات آماده سازی را انجام دهد.  
تبصره ۳- بانک مسکن موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت یک هفته پس از ابلاغ این تصمیم نامه دستورالعمل پرداخت تسهیلات آماده سازی و ساخت به گروههای مذکور و نحوه ترهین زمین را تهیه و به شعب خود ابلاغ نماید.

شماره ۱۲۶۵۶۰ / ت ۴۳۱۶۵ ن

تاریخ ۲۳ / ۶ / ۳۸



تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور

تبصره ۴- در اجرای ماده (۴۱) آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تسریع اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذار کننده) در رهن بانک قرار می گیرد و با صدور سند اعیان رهن زمین منسوخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می گردد. در صورت عدم ابفای تعهدات بهره بردار، بانک جانشین بهره بردار در قرارداد با دستگاه واگذار کننده (موجر) خواهد بود.

۶- اعضای تعاونی های مسکن (در قالب تعاونی) و نیز افراد غیر تعاونی (به صورت انفرادی) که خود مالک زمین مسکونی در داخل محدوده بوده و واجد شرایط مسکن مهر (بجز شرط مربوط به مالکیت زمین) می باشند برای ساخت واحدهای خود مشمول پرداخت تسهیلات می گردند.

تبصره - تعداد افراد استفاده کننده از این تسهیلات در هر استان با توجه به میزان اعتبارات تخصیصی توسط شورای مسکن استان تعیین می گردد.

۷- مالکینی که زمین خود را در قالب مسکن مهر ساخت و ساز نموده و واگذار می نمایند مشمول تسهیلات مسکن مهر می باشند.

۸- در کلیه قراردادهای منعقد در خصوص مسکن مهر این تصمیم نامه جز لاینفک قرارداد منظور خواهد شد.

محمد رضا رحیمی

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام، دفتر معاون اول رئیس جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس جمهور، معاونت حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، معاونت اجرایی رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، اداره کل قوانین و مقررات کشور، اداره کل حقوقی، کلیه وزارتخانه ها، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

شعبه برون سازمانی  
اداره کل مسکن و شهرسازی  
خراسان رضوی

۸۷۳۱۴ / ات ۵۳۱۶  
شماره .....  
تاریخ ۱۳۸۷.۰۸.۰۱



تصویب نامه کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی

بسمه تعالی  
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت کشور - وزارت بازرگانی - وزارت امور اقتصادی و دارایی  
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - وزارت تعاون  
معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور - وزارت مسکن و شهرسازی  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

وزیران عضو کارگروه موضوع بند (الف) تصویب نامه شماره ۲۹۴۳۸ تا ۳۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ به استناد اصل یکمصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت بند (هـ) تصویب نامه یادشده و در جهت تسهیل و تسریع در اجرای برنامه های مسکن مهر (مسکن با حق بهره برداری از زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله) تصویب نمودند:

۱- آماده سازی اراضی موضوع برنامه واگذاری حق بهره برداری (اجاره بلند مدت تا ۹۹ سال) زمین به صورت متمرکز توسط اتحادیه ها و تعاونی های مسکن انجام می گیرد و در کلیه شهرها به جز شهر تهران (که واگذاری آن به صورت مجتمع سازی هم قابل انجام است) همزمان با شروع آماده سازی قطعات تفکیکی با تعیین بر و کف زمین به گروه های (۳) تا (۵) نفره با برگه واگذاری تحویل متقاضیان می گردد. گروه های یادشده می توانند عملیات اجرایی ساختمان را "راسا" و یا از طریق تعاونی های مربوط به انجام رسانند و در صورتی که تمایل داشته باشند ساختمان را به صورت مجتمع سازی انجام دهند عملیات ساختمانی می تواند از طریق تعاونی برنامه ریزی و اجرا گردد.

۲- حداقل میزان پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل اتمام سفتکاری (سازه ها - کارهای زیربنایی تاسیسات - عایق های رطوبتی) و نمای خارجی ساختمان ها می باشد و سایر مراحل ساختمان بسته به توان مالی متقاضیان قابل اجرا خواهد بود. شهرداری های سراسر کشور موظفند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار در پایان مرحله یادشده اقدام نمایند.

۳- هزینه های مربوط به ساخت مدارس و مساجد بر اساس ضوابط طرح های تفصیلی در این مناطق مشابه سایر خدمات رونمایی از طریق اعتبارات دولتی و مشارکتهای داوطلبانه مردمی (بدون تحمیل به مالکین و سازندگان مسکن) تأمین خواهد شد.

وزارت مسکن و شهرسازی  
شماره: ۱۱۰۳۵۰۶۳  
تاریخ:  
ورود به دفتر وزارت مسکن

سند برون سازمانی  
اداره کل مسکن و شهرسازی  
خراسان رضوی

۸۷۳۱۴ / ۳۱۶

شماره.....

تاریخ... ۱۳۸۷/۱۵/۳



تصویب نامه کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی

۴- به منظور اجرای کامل تعهدات و اقدامات مربوط به برنامه های تامین مسکن، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است اعتبارات پارانه ای بخش مسکن در قانون بودجه سال ۱۳۸۷ کل کشور را صد در صد (۱۰۰٪) تخصیص داده و وزارت امور اقتصادی و دارایی نیز مکلف است به فوریت این اعتبار را پرداخت نماید تا از طریق بانک مسکن پشتوانه تامین منابع ساخت مسکن مهر شود.

۵- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرحهای آماده سازی این تصویب نامه را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه حاصله را در راستای اهداف برنامه مسکن گروههای کم درآمد هزینه نماید.

۶- مسئولیت حسن اجرای طرح مسکن مهر و واگذاری ۹۹ ساله و تشخیص و نحوه اجرای مفاد این تصویب نامه در شهرهای هر استان به عهده شخص استاندار می باشد و استانداران موظفند ضمن رفع مشکلات مربوط و موانع با اتخاذ تصمیمات لازم، هماهنگی های موردنیاز را در اجرای مصوبات به عمل آورده و با استفاده از امکانات محلی خدمات فنی و اجرایی اقدامات مقتضی را جهت واگذاری و آماده سازی اراضی به عمل آورده و گزارش عملکرد مربوط را به طور ماهانه به وزارت مسکن و شهرسازی جهت طرح در شورای مسکن کشور ارائه نمایند.

این تصویب نامه جایگزین فصل سوم آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، موضوع تصویب نامه شماره ۳۰۳۳۲/ت/۳۷۰۵۷-هـ مورخ ۱۳۸۶/۲/۳۰ می گردد.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

پرویز داورقوی  
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رییس جمهور، دفتر رییس قوه قضاییه، دفتر رییس مجمع تشخیص مصلحت نظام، دفتر معاون اول رییس جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رییس جمهور، معاونت حقوقی و امور مجلس رییس جمهور، معاونت اجرایی رییس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، اداره کل قوانین و مقررات کشور، اداره کل حقوقی، کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، کلیه استانداریهای سراسر کشور، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

سید پرویز سازمانی  
اداره کل مسکن و شهرسازی  
خراسان رضوی