

وزارت کشور
سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

از سری متون تخصصی ویژه دهیاران

آشنایی با طرح‌های هادی و کنترل و نظارت بر ساخت و ساز روستایی

مجری:

مرکز مطالعات و خدمات تخصصی شهری و روستایی
پژوهشکده علوم انسانی و اجتماعی جهاد دانشگاهی

۱۳۸۵

فهرست مطالب

مقدمه:	۱
فصل اول: تعاریف، مفاهیم، اصطلاحات	۲
۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات	۳
۱-۱- طرح هادی روستایی:	۳
۱-۲- حوزه نفوذ:	۳
۱-۳- کاربری اراضی:	۳
۱-۴- محدوده مصوب :	۳
۱-۵- طرح های بالادست (فرادست):	۳
۱-۶- سرانه:	۴
۱-۷- مدت طرح (افق اجرایی طرح):	۴
۱-۸- بازنگری طرح هادی:	۴
۱-۹- سطوح استاندارد:	۴
۱-۱۰- نظام مهندسی روستایی:	۴
۱-۱۱- مهندس ناظر:	۴
۱-۱۲- پروانه ساختمان:	۴
۱-۱۳- نظارت بر ساخت و ساز:	۴
۱-۱۴- گواهی پایان کار:	۵
۱-۱۵- ضوابط و مقررات طرح هادی:	۵
فصل دوم: آشنایی با طرح هادی روستایی	۶
۲- آشنایی با طرح هادی روستایی	۷
۲-۱- آشنایی با نقشه خوانی	۷
۲-۱-۱- تعاریف و اصطلاحات نقشه خوانی	۷
۲-۱-۲- اجزای نقشه های اصلی طرح هادی روستایی:	۷
۲-۲- نقشه های مورد نیاز طرح	۸
الف - نقشه های رسمی طرح	۸
ب) نقشه های پشتیبان طرح	۹
۲- نقشه های مربوط به روستا:	۹
۳-۲- عوامل مرتبط با تهیه و اجرای طرح هادی روستایی:	۹
۳-۲-۱- ارکان اجرایی طرح هادی روستایی	۱۰

۲-۳-۲- سازمانهای ذینفع و دخیل در تهیه و اجرای طرح هادی روستایی	۱۰
۲-۵- معرفی طرح هادی روستایی	۱۵
۲-۵-۱- تعریف طرح هادی روستایی	۱۵
۲-۵-۲- اهداف طرح هادی روستایی	۱۵
۲-۵-۳- اهداف تبعی طرح هادی مذکور نیز بشرح زیر می باشد:	۱۵
۲-۵-۴- مراحل تهیه طرح	۱۶
مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود	۱۶
مرحله دوم: تحلیل و استنتاج از بررسی ها و تدوین چشم اندازها	۱۸
مرحله سوم: تعیین برنامه ها، پروژه های پیشنهادی و ارائه طرح هادی	۱۹
۲- ارائه طرح هادی	۲۰
۳- تدوین ضوابط و مقررات	۲۱
فصل سوم: نقش و وظایف دهیارها در فرآیند تهیه، تدوین، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی	۲۲
۳-۱- آشنایی با نحوه تهیه و تدوین طرح های هادی روستایی	۲۳
۳-۱-۱- نقش دهیاران در تهیه طرح هادی	۲۳
۳-۱-۲- نقش دهیاران در تصویب طرح هادی	۲۹
۳-۱-۳- نقش دهیاران در بازنگری طرح هادی	۳۰
۳-۱-۴- نقش دهیاران در اجرای طرح هادی روستایی	۳۰
۳-۲- وظایف دهیاری در زمینه طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز روستایی	۳۲
۳-۳- ضوابط و مقررات طرح های هادی	۳۳
۳-۴- آشنایی با شیوه های جلب مشارکت مردمی در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی	۳۴
۳-۴-۱- مشارکت در تهیه طرح هادی	۳۴
۳-۴-۲- مشارکت در اجرای طرح هادی	۳۴
فصل چهارم: نظارت بر ساخت و ساز روستایی و نقش و وظایف دهیارها در این زمینه	۳۶
۴-۱- آشنایی با نحوه صدور پروانه ساختمان و نقش دهیاران در آن	۳۷
۴-۱-۱- مراحل صدور پروانه و نقش دهیاران در آن	۳۷
۴-۲- امور نظارت	۳۸
۴-۲-۱- نقش دهیاران در امر نظارت بر ساخت و ساز در روستا	۳۸
۴-۲-۲- اصول نظارت	۳۹
۴-۲-۳- مستندات قانونی	۴۰
۴-۲-۴- نحوه هماهنگی با مهندس ناظر	۴۱
۴-۲-۵- توجیه مالکان برای نظارت	۴۲
۴-۲-۶- نحوه هماهنگی با بخشدار	۴۳
۴-۲-۷- آشنایی با گردش کار نظارت	۴۳
۴-۳- تخلفات و جلوگیری از عملیات ساختمانی	۴۴
۴-۳-۱- نحوه بررسی تخلفات	۴۵
۴-۳-۲- پایان کار (ساختمان)	۴۶
ضمائم	۴۷
«الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی» و «استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور»	۴۸

۵۵	آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح های هادی روستایی.....
۵۵	بر اساس ماده هفدهم.....
۵۵	اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.....
۵۵	مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸.....
۵۵	فصل اول - کلیات.....
۵۶	فصل دوم - مراجع استصوابی.....
۵۷	فصل سوم - وظایف بنیاد مسکن.....
۵۷	فصل چهارم - تهیه و اجرای طرح های هادی.....
۵۹	فصل پنجم - روش تهیه و تصویب طرح هادی.....
۶۰	فصل ششم - تأمین اعتبارات تهیه و اجراء.....
۶۱	پرسشنامه طرح هادی روستایی.....
۷۲	منابع و ماخذ:.....

مقدمه:

یکی از مهمترین طرحها و برنامه های دولت برای ساماندهی و توسعه روستاهای کشور تهیه و اجرای طرح هادی روستایی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت فیزیکی روستا، روند توسعه و گسترش آن را در افق ده ساله مشخص می نماید. طراحی کالبدی و ارائه طرح هادی روستایی، با انجام بررسیها و مطالعات اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی صورت می گیرد. این قسمت از کار که مرحله تهیه طرح هادی است دارای ابعاد فنی و علمی است که توسط مشاور طرح انجام می گیرد. اما بخش دیگر طرح که بسیار با اهمیت است نحوه اجرای طرح می باشد. با توجه به اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاریها که توسط هیات دولت ابلاغ شده است. دهیاریها به عنوان یک نهاد غیر دولتی و عمومی متولی رسیدگی به امور روستا در چارچوب وظایف محوله می باشند. از جمله وظایف مهم دهیاریها، همکاری و ایفای نقش در کلیه مراحل فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی است. از این رو یادگیری و اشراف بر طرح هادی روستایی و احاطه بر ابعاد علمی و فنی آن از ضرورت های آشکار برای دهیاران است. در این متن تلاش گردیده است که فرآیند تهیه طرح هادی روستایی به اجمال ارائه شود و سپس نقش و وظایف دهیاران در این فرآیند مورد بحث قرار گرفته است. همچنین به مبانی و مباحث و پیش نیازهای لازم طرح هادی روستایی نیز به اجمال پرداخته شده است. در خاتمه الگوی سطح بندی خدمات روستایی مصوب وزارت مسکن و شهر سازی، آئین نامه تهیه و اجرای طرح هادی روستایی، نمونه پرسشنامه و نقشه های طرح هادی روستایی نیز ضمیمه گردیده که مطالعه و بررسی آنها برای دهیاران سودمند می باشد. امید می رود که دهیاران با مطالعه این مطالب احاطه بهتری بر طرح هادی روستایی داشته باشند.

فصل اول: تعاریف، مفاهیم، اصطلاحات

اهداف آموزشی: آشنایی با مفاهیم و تعاریف پایه طرح هادی روستایی

اهداف رفتاری:

مخاطبان پس از مطالعه مطالب این فصل می‌توانند:

- ۱- با تعریف قانونی و مصوب «طرح هادی روستایی» آشنا شوند.
- ۲- با برخی مفاهیم پایه و کاربردی در طرح هادی روستایی آشنایی شوند.
- ۳- مفهوم کلی و انواع «کاربری زمین» را تشریح نمایند.
- ۴- مفاهیم و تعاریف حوزه نفوذ، طرح‌های بالادست آشنا شوند.
- ۵- مفهوم «نظارت بر ساخت و ساز»، «نقشه خوانی»، «سرانه»، «سطوح استاندارد»، «حوزه نفوذ»، «محدوده قانونی»، «نظام فنی روستایی»، «مهندس ناظر» و «پیشرفت فیزیکی» را توضیح دهند.
- ۶- تعاریف «تصویب طرح هادی»، «بازنگری طرح هادی» و «گواهی پایان کار» بیان شود.

۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

۱-۱- طرح هادی روستایی: طرح هادی روستایی بر اساس آیین نامه نحوه بررسی طرح های توسعه و عمران محلی،

ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیئت محترم وزیران عبارت است از: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود، میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تجاری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و نیازمندیهای عمومی روستایی را بر حسب مورد در قالب مصوبات طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاههای روستایی یا طرح جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

۱-۲- حوزه نفوذ: عبارت است از محدوده ای که از لحاظ دامنه دریافت خدمات و کالا تحت تاثیر یک سکونتگاه بزرگتر

(شهر یا روستای بزرگتر) باشد، به عبارت دیگر اگر یک روستای بزرگ را به عنوان روستای مرکزی در نظر بگیریم، کلیه روستاهایی که از آن خدمات می گیرند در حوزه نفوذ روستای مرکزی قرار دارند.

۱-۳- کاربری اراضی: کاربری اراضی یکی از اصطلاحاتی است که عمدتاً در طرح های هادی روستایی و شهری مورد

استفاده قرار می گیرد و عبارت است از کاربرد یا استفاده ای که از یک زمین، محدوده و یا فضای مشخص صورت می گیرد. به عنوان مثال یک خانه واقع در محدوده بافت روستا دارای کاربری مسکونی می باشد. عمده کاربری هایی که در فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی مورد استفاده قرار می گیرد، عبارتند از: کاربری مسکونی - تجاری - آموزشی - درمانی - فرهنگی - اداری - انتظامی - مذهبی - تاسیسات و تجهیزات روستایی - ورزشی و صنایع و کارگاهها - زراعی - باغات - دامداری - بایر و

۱-۴- محدوده مصوب: عبارت است از محدوده فیزیکی اطراف روستا که از لحاظ قانونی تعریف شده و انجام ساخت

و ساز و فعالیت های ساختمانی مطابق ضوابط مربوطه در آن بلامانع می باشد. تعیین محدوده روستاهای دارای طرح هادی بر اساس محدوده تعیین شده در نقشه های این طرح مشخص می گردد. محدوده قانونی روستاهای فاقد طرح هادی نیز توسط مراجع ذیربط (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) به صورت موردی و در قالب طرح های تعیین محدوده تعیین می گردد.

۱-۵- طرح های بالادست (فرا دست): منظور طرحهایی است که در مقیاس بزرگتر برای محدوده های جغرافیایی

در سطح شهرستان و یا بخش تهیه گردیده که ضمن مشخص نمودن چشم انداز آتی محدوده مطالعه شده و بر اساس سطح بندی انجام گرفته جایگاه نقاط روستایی و شهری، نحوه ارتباط سکونتگاهها با یکدیگر را مشخص می نماید.

طرح های بالادست، برای طرح هادی روستایی شامل، طرح های ساماندهی کالبدی - فضایی سکونتگاههای روستایی شهرستان یا بخش و طرح جامع ناحیه ای و یا شهرستان می باشد.

۱-۶- سرانه: از حاصل تقسیم میزان هر یک از کاربری های موجود در بافت روستا به جمعیت آن در همان زمان سرانه آن کاربری بدست می آید و عبارت است از سهم هر نفر از جمعیت روستا از مساحت آن کاربری به عنوان مثال اگر مساحت کاربری مسکونی یک روستا ۱۵۹۲۵۲ متر مربع و جمعیت آن ۱۷۱۱ نفر باشد سرانه کاربری مسکونی برابر با ۹۳/۰۷ متر مربع خواهد شد.

۱-۷- مدت طرح (افق اجرایی طرح): مدت زمان مصوب برای انجام پیش بینی ها و اجرای طرح طی زمان بندی و اولویت ارائه شده است که از زمان تهیه و تصویب طرح به مدت ۱۰ سال می باشد.

۱-۸- بازنگری طرح هادی: با توجه به این که طرحهای هادی روستایی معمولاً برای یک محدوده زمانی معین ۱۰ ساله تهیه می گردند، پس از طی این زمان، طرح نیازمند بازنگری می باشد تا ضمن انجام بررسی های مورد نیاز و چگونگی تحقق پیشنهادهای طرح، اطلاعات آن به روز شده و در صورت نیاز پیشنهادهای جدید ارائه شود.

۱-۹- سطوح استاندارد: سطوح استاندارد عبارت است از میزان هر یک از سرانه کاربری های مختلف که متناسب با نیاز مردم تعیین می گردد. میزان این سطوح استاندارد بر اساس ضوابط موجود یا بر اساس نظر کارفرما تعیین و ابلاغ می شود.

۱-۱۰- نظام مهندسی روستایی: به منظور کنترل بر ساخت و ساز ساختمان های روستایی بر اساس مشخصات فنی و در قالب قوانین نظام مهندسی کشور، مهندسین صاحب صلاحیت و دارای پروانه اشتغال بکار از وزارت مسکن و شهرسازی، انجام نظارت بر عملیات ساختمانی در مناطق روستایی را به عهده دارند.

۱-۱۱- مهندس ناظر: شخصی است که با دارا بودن مدرک تحصیلی، حداقل فوق دیپلم در رشته ساختمان و بر اساس قوانین نظام مهندسی ساختمان و آئین نامه ها و مقررات ملی ساختمان بر فرآیند ساخت و ساز ساختمان ها در مناطق روستایی نظارت می نماید.

۱-۱۲- پروانه ساختمان: مدرک یا مجوزی است که از طریق مراجع ذیصلاح (بخشداری و دهیاری) برای احداث ساختمان بر مبنای ضوابط و مقررات جاری صادر می شود و فرد مالک (حقیقی یا حقوقی) بر مبنای این پروانه ساختمان می تواند نسبت به ساخت و ساز اقدام نماید.

۱-۱۳- نظارت بر ساخت و ساز: نظارت بر ساخت و ساز عبارت است از : کنترل کیفی و کمی عملیات اجرایی در روستایی در فرایند اجرای یک پروژه اعم از: ساختمانی یا عمرانی (شامل : مسکونی، اداری، تجاری، اجرای خیابان، جوی ، جدول، کانیو و)

۱-۱۴- **گواهی پایان کار:** بعد از اتمام عملیات اجرایی یک واحد ساختمانی و انجام بازدیدهای مورد نیاز از طرف مراجع ذیصلاح (بخشداری و دهیاری) گواهی دال بر اتمام عملیات ساختمانی صادر می شود که گواهی پایان کار نام دارد.

۱-۱۵- **ضوابط و مقررات طرح هادی:** به مجموعه ای از قوانین، آئین نامه ها ، دستورالعمل ها و بخش نامه های دولتی و دستگاههای اجرایی اطلاق می گردد که دارای ملاحظات فنی، قانونی، عرفی است و بصورت سلبی و ایجابی و با هدف ایجاد وحدت رویه، قانونمندی و ضابطه مندرکدن اجرای پیشنهادات ارائه شده تدوین گردیده و رعایت و اجرای آن برای مجریان و مسئولین محلی لازم الاجرا است.

فصل دوم: آشنایی با طرح هادی روستایی

اهداف آموزشی: آشنایی مخاطبان با مفاهیم عمومی مرتبط و کاربردی در طرح هادی روستایی و روند تهیه تصویب و اجرای طرح هادی، ساختار و اجرای آن

اهداف رفتاری: مخاطبان پس از مطالعه مطالب این فصل قادر خواهند بود

- با اصول نقشه خوانی، ساختار نقشه های طرح هادی روستایی، مقیاس نقشه آشنا شوند.
- با مفاهیم پایه شهرسازی و کاربرد آنها در طرح هادی روستایی آشنا شوند.
- بتوانند فرآیند تهیه و تصویب و اجرای طرح هادی روستایی را تشریح نمایند.
- روند تهیه طرح و بخش های اصلی آن را بیان نمایند.
- با سازمانهای دخیل در تهیه، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی آشنا شوند.

۲- آشنایی با طرح هادی روستایی

۲-۱- آشنایی با نقشه خوانی و انواع نقشه های مورد نیاز در طرح هادی روستایی

۲-۱-۱- تعاریف و اصطلاحات نقشه خوانی

تعریف نقشه: نمایش ترسیمی عوارض پوسته زمین روی موادی مانند کاغذ، پلاستیک، مقوا، پارچه و امثال آن را که به نسبت معینی کوچک شده باشد. نقشه می گویند.

مقیاس نقشه: مقیاس عبارتست از نسبت فاصله های روی نقشه به فاصله های همانند آن در طبیعت که معمولاً آن را به صورت کسر نشان می دهند. مقیاس نقشه های طرح هادی روستایی بصورت کسری نشان داده می شود. نقشه ها از نظر مقیاس به ۳ دسته کوچک مقیاس، مقیاس متوسط و بزرگ مقیاس تقسیم می شوند. نقشه های اصلی طرح هادی روستایی جزء نقشه های بزرگ مقیاس هستند.

نقشه های بزرگ مقیاس: نقشه هایی که مقیاس آنها از $\frac{1}{75000}$ بزرگتر است، این نقشه ها کاربرد عملی وسیعی دارند و در کلیه مراحل عملیاتی و ساختمانی بکار می روند.

۲-۱-۲ - **اجزای نقشه های اصلی طرح هادی روستایی:** بطور کلی نقشه های اصلی طرح هادی روستایی دارای اجزای زیر می باشد (نقشه شماره ۱)

- ۱- **کادر نقشه:** معمولاً نقشه ها را در داخل یک کادر با خط ضخیم ترسیم می نمایند که همانند قابی نقشه را دربر می گیرد.
- ۲- **راهنمای نقشه (legend):** با توجه به موضوع نقشه عوارض روی نقشه در قسمت کادر سمت چپ توسط علائم و رنگ های استاندارد مشخص می گردد. علائم و رنگ راهنمای نقشه کاربری اراضی طبق قرارداد تیپ شماره ۱۲ سازمان مدیریت و برنامه ریزی و سایر نقشه ها نیز طبق دستورالعمل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به مشاوران ابلاغ می شود.
- ۳- **مشخصات و جزئیات نقشه (title):** این بخش از نقشه معرف، مشخصات و سایر توضیحات مربوط به نقشه است و در پایین کادر سمت چپ قرار می گیرد و عمدتاً شامل موارد زیر می باشد.

- کارفرما به همراه آرم مربوطه

- نام مشاور و آرم مربوطه

- عنوان نقشه

- مقیاس نقشه
 - شمال نما (جهت نما)
 - نام تهیه کننده، ترسیم کننده و کنترل و نظارت کننده و همکاران
 - تاریخ تهیه نقشه
 - شماره نقشه
 - توضیحات ضروری
- ۴- محدوده مورد مطالعه: که محتوای اصلی نقشه را تشکیل می دهد و به صورت موضوعی توسط خطوط، علائم و رنگ در کادر سمت راست نقشه منعکس می گردد.

۲-۲- نقشه های مورد نیاز طرح

نقشه های مورد نیاز طرح در دو قالب نقشه های رسمی و نقشه های پشتیبان طرح تهیه خواهند شد. نقشه های رسمی طرح به صورت آلبوم تهیه و در اختیار کارفرما قرار خواهد گرفت. نقشه های پشتیبان طرح در قالب گزارش طرح بسته به محدوده روستا و متناسب با آن در قطع A3 ارائه خواهد شد. لازم به ذکر است برخی از نقشه های طرح به دلیل ماهیت پهنه ای آنها در مقیاس (۱ : ۲۵۰۰۰) قابل ارائه می باشند که در فهرست نقشه ها مشخص شده اند.

الف - نقشه های رسمی طرح

- ۱- نقشه کاربری اراضی موجود روستا (۱ : ۱۰۰۰)
- ۲- نقشه محدوده های در معرض سوانح طبیعی روستا (به ویژه سیل و زمین لغزش) و درجه بندی کلی میزان سانه خیزی محدوده ها (۱ : ۲۵۰۰۰)
- ۳- نقشه تعیین شیب عمومی روستا و جهات شیب معابر و محل دفع آب های سطحی (۱ : ۲۰۰۰)
- ۴- نقشه کیفیت ابنیه و موقعیت بناها و بافت های باارزش روستا (۱ : ۲۰۰۰)
- ۵- نقشه شبکه معابر پیشنهادی روستا و سلسله مراتب آن (۱ : ۱۰۰۰)
- ۶- نقشه فضاهای نیازمند نوسازی و بهسازی روستا (۱ : ۵۰۰)
- ۷- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی روستا و مراحل مختلف توسعه آن (۱ : ۱۰۰۰)
- ۸- نقشه محدوده طرح هادی و حریم استحقاقی روستا (۱ : ۲۵۰۰۰)
- ۹- پلان معابر و تقاطع ها با مقیاس (۱ : ۵۰۰)

۱۰- پروفیل های طول با مقیاس (۱:۱۰۰۰) طولی و (۱:۱۰۰) ارتفاعی

۱۱- مقاطع عرضی تیپ معابر و میادین با مقیاس ۱:۱۰۰

ب) نقشه های پشتیبان طرح

۱- نقشه های مربوط به حوزه نفوذ با مقیاس (۱:۲۵۰۰۰) شامل (در این نقشه ها ترسیم راه های ارتباطی ، موقعیت

استقرار روستاها و تقسیمات سیاسی موثر بر محدوده الزامی است) :

- نقشه جایگاه و نقش روستا در سلسله مراتب تقسیمات کالبدی طرح فرادست

- نقشه عمومی حوزه نفوذ

- نقشه الگوی مراجعات خدماتی آبادیهای حوزه نفوذ در وضع موجود

- نقشه الگوی جریان مبادلات اقتصادی در وضع موجود

- نقشه الگوی مراجعات آبادیهای حوزه نفوذ در سال افق طرح

۲- نقشه های مربوط به روستا:

- نقشه موقعیت روستا در تقسیمات سیاسی شهرستان (۱:۲۵۰۰۰)

- تعیین مکان موجود و یا پیشنهادی دفن زباله (۱:۲۵۰۰۰)

- نقشه محدوده های هم ارزش اقتصادی زمین و ساختمان در روستا (۱:۲۰۰۰)

- نقشه مالکیت اراضی روستا (دولتی، خصوصی، عمومی و وقفی) (۱:۱۰۰۰)

- نقشه محدودیت ها و امکانات توسعه فیزیکی روستا (۱:۲۰۰۰)

- نقشه محله بندی و مراحل گسترش کالبدی روستا تا وضع موجود (۱:۲۰۰۰)

- نقشه شبکه معابر موجود و سلسله مراتب آن (۱:۱۰۰۰)

- نقشه گزینه های کاربری اراضی پیشنهادی (۱:۱۰۰۰)

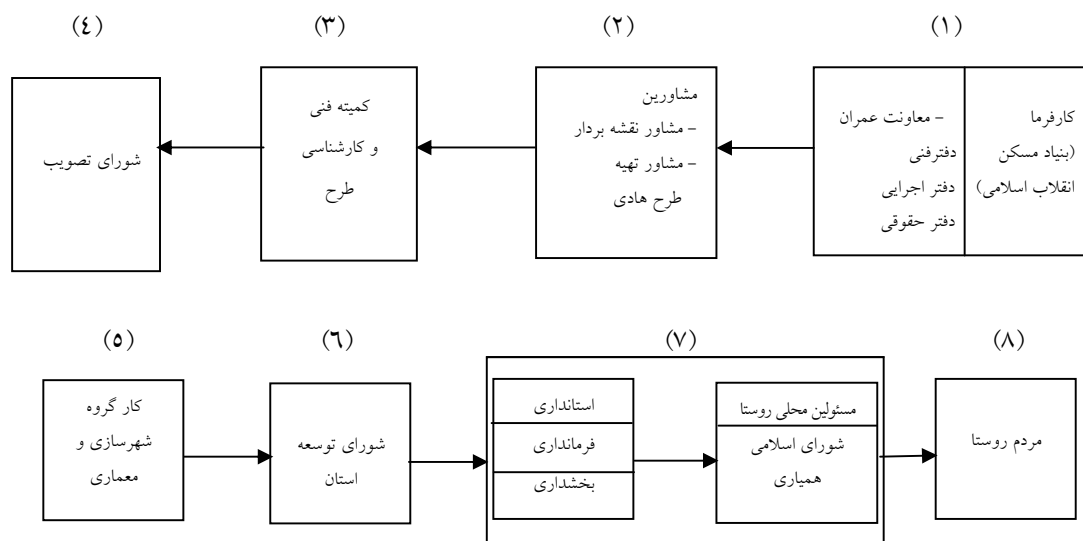
۲-۳- عوامل مرتبط با تهیه و اجرای طرح هادی روستایی:

تهیه و تدوین تصویب و اجرای طرحهای هادی روستایی طی یک فرآیند چند مرحله ای انجام می گیرد که هر مرحله ای نیز

دارای مراحل مختلف می باشد. در این فرآیند عوامل مختلفی درگیر هستند که هر یک فراخور وظایف و مأموریت های

سازمانی نقش بخصوصی در این روند ایفا می نمایند.

۲-۳-۱- ارکان اجرایی طرح هادی روستایی



۲-۳-۲- سازمانهای ذینفع و دخیل در تهیه و اجرای طرح هادی روستایی

همانطور که در مدیریت و برنامه ریزی روستایی سازمان و دستگاههای مختلف اجرایی هر یک عهده دار وظایف و مسئولیت های تعریف شده ای هستند. در طرح هادی روستایی نیز این سازمانها بطور مستقیم و غیرمستقیم درگیر بوده و طبق ضوابط خاصی ایفای نقش می نمایند.

۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی: طبق آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح هادی روستایی مصوب مورخ ۱۸ / ۷ / ۱۳۶۷ این نهاد عهده دار وظایف زیر می باشد.

- هماهنگی اجرایی در زمینه انتخاب مشاور و گروه اجرایی طرح و ابلاغ کار آنان

- عقد قرارداد با گروه اجرایی تهیه طرح و مشاورین

- بررسی فنی مقدماتی طرح های تهیه شده

- اداره کمیته فنی وابسته به شورای مرکزی و شورای تصویب

- دبیرخانه شورای مرکزی در ارتباط با طرح های هادی و شورای تصویب

- ابلاغ طرحهای تصویب شده به مبادی ذیربط

- تهیه و تأمین اعتبارات مورد نیاز طرح های هادی

- اقدام و اجرای طرح های فیزیکی تهیه شده با همیاری مردم

- کلیه اقدامات لازم در زمینه بهبود شرایط ساخت در روستا بر اساس طرح مصوب

۲- سازمان مدیریت و برنامه ریزی: نماینده این سازمان از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب و کار گروه شهرسازی و معماری است و در تصویب طرح دارای رأی می باشد.

این سازمان در تأمین اعتبار تهیه و اجرای طرح هادی نیز نقش محوری دارد.

۳- جهاد کشاورزی: این نهاد از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب است و دارای حق رأی می باشد. و در زمینه حفظ اراضی زراعی، باغات و جنگلها، مراتع امور دام، صنایع روستایی، شیلات و با کارفرما و مشاور همکاری می نماید.

۴- مسکن و شهرسازی: این سازمان از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب بوده و دارای حق رأی می باشد. این نهاد طبق قانون، علاوه بر تصویب طرحهای توسعه و عمران از مقیاس ملی تا محلی، عهده دار بررسی و تصویب ضوابط و مقررات شهرسازی نیز می باشد. الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی، تهیه استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور یکی دیگر از وظایف این نهاد بوده و بعنوان ملاک و معیار اساسی برای تهیه طرح هادی روستایی می باشد.

۵- سازمان میراث فرهنگی: این سازمان از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب بوده و دارای حق رأی می باشد. این سازمان در خصوص استعلام جهت آثار و ابنیه تاریخی و با ارزش روستایی، آثار باستانی و مناطق حفاظت شده تاریخی در روستاها با کارفرما و مشاور همکاری می نماید.

۶- استانداری و مجموعه های تابعه: استانداری از طریق معاونت عمرانی شهری و روستایی و بعنوان نماینده سیاسی دولت و با همکاری فرمانداری، بخشداری و دهیاری، مسئولیت مستقیمی در اجرای طرح هادی روستایی دارد. طرحهای هادی مصوب توسط استانداری به فرمانداری ابلاغ رسمی می گردد. نماینده استانداری نیز اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب با حق رأی می باشد.

۷- اداره راه و ترابری: این نهاد در خصوص اعلام حریم راههای بین روستایی، بین شهری، راه آهن و حریم فرودگاهها با کارفرما و مشاور همکاری می نماید.

۸- سازمان حفاظت محیط زیست: این سازمان در خصوص مسائل زیست محیطی داخل و اطراف روستا، در تهیه و تصویب طرح هادی روستایی دخالت می نماید. دفع زباله، ضوابط مکان یابی و مدیریت گورستان، دفع آبهای سطحی، محیط زیست داخل روستا، حفظ گونه های گیاهی و جانوری حفظ عرصه های جنگلی و مرتعی، تالابها و ... از جمله اموری است که این سازمان راهنمائیهای لازم را به کارفرما و مشاور ارائه می نماید.

۹- امور آب استان و شهرستان: این سازمان در خصوص حریم رودخانه ها، مسیل، قنوات و مقررات مرتبط با سفره های آب زیرزمینی و چشمه ها در طرح هادی روستایی دخالت می نماید.

۱۰- آب و فاضلاب روستایی: این سازمان در خصوص شبکه آب رسانی، تأمین آب مدیریت و نگهداری از آن نقش دارد.

۱۱- فرمانداری: طرح هادی روستایی را به بخشدارها و یا دهیارها ابلاغ نموده و مسئول صدور مجوزهای ساخت و ساز و اجرای طرح‌ها می‌باشد.

۱۲- بخشداری: در روستاهایی که فاقد دهیاری است کلیه امور مربوط به صدور مجوز و پروانه ساخت توسط بخشداری صورت می‌گیرد.

۱۳- دهیاری: نقش شهردار را در روستا بازی می‌کند و در تهیه، تصویب و اجرای طرح هادی نقش مستقیم دارد. (در فصل بعد بطور مفصل در این باره بحث خواهد شد.)

۱۴- سایر سازمانها: اداره برق: مخابرات، بهداشت و درمان، نیروی انتظامی، شواری اسلامی روستا و از جمله سازمانهایی هستند که در حیطه وظایف خود در طرح هادی دخالت می‌نمایند.

۲-۴- فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی

بطور کلی روند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی دارای یک فرآیند ۴ مرحله‌ای است که هر یک از آنها دارای مراحل مختلفی می‌باشد.

۱- مرحله مقدماتی (پیش از تهیه طرح هادی): در این مرحله معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان، با توجه به اعتبارات تخصیص یافته و شاخص‌های موجود روستاهای اولویت دار را جهت تهیه طرح هادی انتخاب می‌نماید و پس از طی مراحل توسط مشاور طرح تهیه و پس از تصویب به اجرا در می‌آید. روند کلی این مرحله از طرح هادی روستایی به شرح زیر است:

- جذب و تخصیص اعتبار مالی برای تهیه طرح هادی روستایی

- شناسایی روستاهای اولویت دار و انتخاب آنها جهت تهیه طرح هادی

- شناسایی مشاور نقشه بردار و عقد قرارداد با آن

- نقشه برداری از روستا و تهیه نقشه پایه

- شناسایی و انتخاب مشاور جهت تهیه طرح هادی روستایی

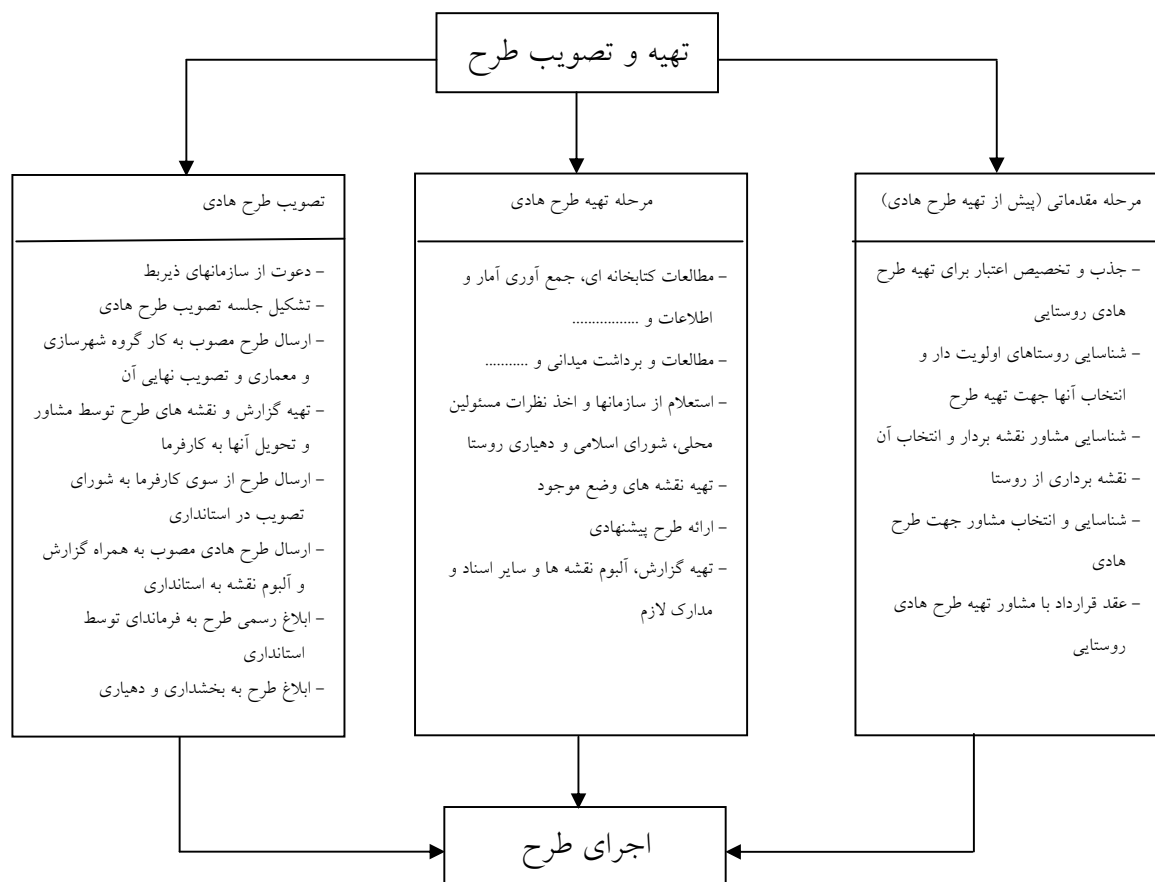
- عقد قرارداد با مشاور تهیه طرح هادی روستایی

۲- مرحله تهیه طرح هادی روستایی: این مرحله با ابلاغ دستورالعمل‌ها و توصیه‌های اجرایی از سوی کارفرما به مشاور شروع می‌گردد. این مرحله مهمترین مرحله از فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی است و کلیه بررسیهای کارشناسی، فنی، طراحی و مطالعاتی توسط مشاور طرح در چهارچوب شرح خدمات و شرایط عمومی نیز طبق قرارداد تهیه طرح انجام می‌گیرد. بطور کلی روند تهیه طرح هادی روستایی به شرح زیر می‌باشد:

- مطالعات کتابخانه‌ای، جمع‌آوری آمار و اطلاعات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی از مراجع، بررسی طرح‌های بالادست و استخراج طرح‌ها و برنامه‌های مرتبط با روستا
 - مطالعات میدانی، برداشت میدانی به هنگام سازی نقشه پایه و تهیه نقشه‌های مورد نیاز، اخذ اطلاعات از مسئولین محلی
 - استعلام از سازمان‌های منطقه‌ای و محلی و اخذ نظرات و پیشنهادات آنها به منظور لحاظ نمودن آنها در طرح پیشنهادی
 - تهیه نقشه‌های وضع موجود
 - انجام مطالعات جمعیتی و پیش‌بینی جمعیت، برآورد نیازهای خدماتی، سطح و سرانه کاربریها
 - ارائه طرح پیشنهادی و نقشه‌های لازم
 - تهیه گزارش طرح هادی و آلبوم نقشه‌های مربوطه و سایر اسناد و مدارک لازم
- ۳- تصویب طرح هادی روستایی:** پیش از تصویب طرح هادی روستایی، طی جلسه‌ای تحت عنوان کمیته کارشناسی، مشاور طرح تهیه شده را ارائه می‌نماید و پس از بررسی‌های لازم طرح به جلسه تصویب رفته و پس از بررسی کارشناسان و مسئولین به تصویب می‌رسد.
- روند تصویب طرح هادی روستایی به شرح زیر است:
- دعوت از سازمانها و دستگاههای اجرایی ذیربط
 - برگزاری جلسه کمیته کارشناسی و بازدید از روستا و کنترل نقشه‌های وضع موجود بویژه کاربری اراضی با وضع موجود
 - تشکیل جلسه تصویب طرح هادی روستایی در استانداری و تصویب آن توسط اعضای شرکت کننده
 - ارسال طرح مصوب به کارگروه شهرسازی و معماری در سازمان مسکن و شهرسازی استان
 - تصویب طرح در کارگروه شهرسازی و معماری و ارجاع آن به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان
 - تهیه گزارش نهایی، آلبوم نقشه‌ها و تحویل آن به کارفرما (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان)
 - کنترل، ارزیابی و تطبیق مستندات مشاور توسط کارشناسان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
 - تسویه حساب مشاور با کارفرما (در صورت نبود اشکال در اسناد و مدارک)
 - ارسال طرح به شورای توسعه در استانداری و ارجاء مجدد آن به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان
 - ارسال طرح هادی مصوب به همراه آلبوم نقشه و گزارشات به استانداری
 - ابلاغ رسمی طرح هادی توسط استانداری به فرمانداری مربوطه
 - ابلاغ رسمی طرح از سوی فرمانداری به بخشدار و دهیاری

۴- اجرای طرح هادی: پس از ابلاغ طرح هادی از سوی استانداری به فرمانداری و مسئولین محلی، طرح هادی روستایی وارد فاز اجرایی می‌گردد. نقشه پیشنهادی کاربری اراضی و ضوابط و مقررات طرح هادی بعنوان سند معتبر قانونی و راهنمای عمل مسئولین ذیربط جهت توسعه آتی روستا محسوب می‌گردد. صدور هر گونه مجوز ساخت و ساز طبق طرح هادی مصوب صورت می‌گیرد. در موارد استثنایی با تصمیم کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون تغییر کاربری اراضی، اقداماتی خارج از طرح هادی مصوب صورت می‌گیرد.

شکل شماره ۱ - فرآیند تهیه، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی



۲-۵- معرفی طرح هادی روستایی

۲-۵-۱- تعریف طرح هادی روستایی

طرح هادی روستایی بر اساس آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای، ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران عبارت است از: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود، میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندی های عمومی روستایی را بر حسب مورد در قالب مصوبات طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاههای روستایی یا طرح های جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

۲-۵-۲- اهداف طرح هادی روستایی

بر اساس بند ۲ آئین نامه اجرایی ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۶۶/۹/۱۷ مجلس شورای اسلامی، اهداف طرح های هادی روستایی بشرح زیر می باشد:

الف- ایجاد زمینه توسعه و عمران روستاها با توجه به شرایط فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی

ب - تأمین عادلانه امکانات از طریق ایجاد تسهیلات اجتماعی، تولیدی و رفاهی

ج - هدایت وضعیت فیزیکی روستا

د - ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود مسکن روستاییان و خدمات زیست - محیطی و عمومی

۲-۵-۳- اهداف تبعی طرح هادی مذکور نیز بشرح زیر می باشد:

۱-۳-۱- بهبود کیفیت بافت روستا در چارچوب اقدامات پیش بینی شده در طرح و تلاش برای ایجاد فضای مناسب تر سکونت و فعالیت در آن

۱-۳-۲- ایجاد تناسب منطقی بین جمعیت و عملکردهای مختلف مسکونی، تولیدی و خدماتی مورد نیاز در محیط روستا

۱-۳-۳- کنترل و نظارت بر روند توسعه کالبدی روستا از طریق برنامه و تعیین نحوه استفاده از زمین در محدوده بافت مسکونی موجود و پیشنهادی

۱-۳-۴- ایجاد زمینه کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا از طریق شناخت زمینه های سانحه خیزی و تمهید اقدامات ایمن سازی و نظارت بر ساخت و ساز در آنها

۱-۳-۵- ایجاد بستر لازم جهت فراهم شدن زمینه صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستا

۲-۵-۴- مراحل تهیه طرح

مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود

مرحله دوم: تحلیل و استنتاج بررسی‌های وضع موجود و تدوین چشم‌اندازها

مرحله سوم: تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های پیشنهادی و ارائه طرح هادی

مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود

۱- پیشینه و زمینه

۱-۱- بررسی اجمالی موقعیت سیاسی و جغرافیایی روستا و پیشینه تاریخی آن

۱-۲- بررسی طرح‌های فرادست مصوب (طرح جامع توسعه و عمران ناحیه و طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی) و استخراج نتایج زیر:

۱-۲-۱- نقش و جایگاه روستا در طراح فرادست (بعنوان مرکز مجموعه، حوزه، روستای مستقل و ...)

۱-۲-۲- ارائه فهرست پیشنهادهای طرح‌های مذکور در مورد خدمات و امکانات پیشنهادی برای روستا

۱-۳-۱- آرایه دیدگاه روستاییان شامل:

۱-۳-۱- معرفی مسائل و مشکلات روستا از نظر ساکنین آن

۱-۳-۲- معرفی و اولویت‌بندی پروژه‌های عمرانی مورد نیاز روستا که به وسیله طرح هادی قابل رفع می‌باشند.

۲- شناسایی پایه

۱-۲- شناسایی پایه در سطح حوزه نفوذ

در این قسمت از مطالعات اقدام به بررسی و شناخت آن بخش از مسائل حوزه نفوذ که مرتبط با طرح هادی روستا هستند می‌گردد.

۱-۱-۲- بررسی و تعیین الگوی مراجعه خدماتی و مبادله کالا بین حوزه نفوذ و روستای مورد مطالعه با استفاده از اطلاعات محلی و نتایج طرح‌های فرادست.

۱-۲-۲- بررسی و تدقیق محدوده حوزه نفوذ مستقیم روستا با استفاده و تلفیق اطلاعات طرح‌های فرادست مصوب و اطلاعات مربوط به برداشت میدانی.

۱-۲-۳- بررسی تحولات جمعیتی آبادی‌های حوزه نفوذ با استفاده از نتایج طرح‌های فرادست و آخرین سرشماری جمعیتی صورت گرفته.

۲-۱-۴- بررسی منابع عمده معیشت روستاهای حوزه نفوذ بر اساس اطلاعات محلی و نتایج طرح‌های فرادست

۲-۲- شناسایی پایه در سطح روستا

۲-۲-۱- بررسی‌های محیطی

۲-۱-۱-۲- بررسی کلیات ویژگی‌های محیطی روستا با استفاده از طرح‌ها و اطلاعات موجود و نیز شناخت تفصیلی زمینه

های اصلی و تأثیرگذار بر طرح هادی نظیر توپوگرافی و اقلیم

۲-۱-۲-۲- بررسی منابع تأمین آب اعم از آب شرب و کشاورزی و میزان آب دهی و تغییرات تقریبی آن در طی دهه اخیر بر

اساس اطلاعات محلی

۲-۱-۳-۲- بررسی نظام حرکت آب در سطح بافت روستا و نحوه دفع آب‌های سطحی و محل تخلیه آن

۲-۲-۲- بررسی‌های اجتماعی

۲-۱-۲-۲-۲- بررسی تحولات جمعیتی روستا در دوره‌های مختلف سرشماری

۲-۲-۲-۲-۲- بررسی ویژگی‌های جمعیتی روستا در وضع موجود شامل تعداد و بعد خانوار، ساخت جنسی و سنی، مرگ و میر

و موالید، مهاجرت‌فرستی و مهاجرپذیری، جمعیت فعال و شاغل و بیکار، جمعیت لازم‌التعلیم و ...

۲-۲-۲-۳-۲- بررسی ویژگی‌ها و تفاوت‌های اجتماعی موجود بین ساکنین روستا و تأثیر آن در شکل‌گیری محلات و استقرار

خدمات و امکانات موجود

۲-۲-۴-۲-۲- بررسی زمینه‌ها و نحوه مشارکت اجرایی، فنی و اقتصادی روستائیان در اجرای طرح‌های عمرانی گذشته در سطح

روستا و تعیین نقاط قوت و ضعف مشارکت روستائیان

۲-۲-۳- بررسی‌های اقتصادی

۲-۱-۳-۲-۲- بررسی وضعیت اقتصادی روستا به تفکیک بخش‌های اقتصادی، شناخت منابع درآمد روستائیان و نیز تعیین حجم

و نوع مبادلات اقتصادی با دیگر مراکز با استفاده از اطلاعات رسمی و محلی

۲-۳-۲-۲-۲- بررسی و تعیین ارزش اقتصادی زمین و ساختمان در روستا و شناخت عوامل تأثیرگذار بر آن به ویژه در سطح

محلات مختلف بر اساس اطلاعات محلی .

۲-۲-۴- بررسی‌های کالبدی

۲-۴-۱-۲-۲- شناخت عوامل طبیعی یا مصنوعی موثر در شکل‌گیری و استقرار روستا اعم از منابع آب و خاک مناسب،

توپوگرافی، پوشش گیاهی، جاده، معدن و

- ۲-۴-۲-۲- شناخت مراحل گسترش کالبدی روستا جهت گسترش فعلی آن
- ۲-۴-۲-۳- بررسی و شناخت کیفیت ابنیه روستا شامل تعیین نسبت ساختمان‌های غیرقابل سکونت (مخروبه)، مرمتی و نوساز، تعیین نوع مصالح به کار رفته در ساختمان‌های موجود در روستا (با دوام و نیمه بادوام و کم دوام)
- ۲-۴-۲-۴- تعیین تعداد واحدهای مسکونی و ابعاد قطعات مسکونی بر اساس اطلاعات موجود
- ۲-۴-۲-۵- شناخت بناها و بافت‌های باارزش احتمالی موجود در روستا
- ۲-۴-۲-۶- بررسی شبکه معابر روستا شامل سطح بندی معابر، تعیین طول و عرض آنها، شیب معابر و تعیین نوع وسایل نقلیه و حجم تقریبی تردد آنها در معابر اصلی با استفاده از اطلاعات محلی
- ۲-۴-۲-۷- شناخت و تعیین محدوده محلات و مراکز آنها.
- ۲-۴-۲-۸- بررسی و نحوه توزیع خدمات زیربنایی (تأسیسات و تجهیزات عمومی) و رفاهی (اجتماعی و اقتصادی) در سطح روستا و تعیین شعاع عملکرد هر یک از آنها در مقیاس درون روستایی یا برون روستایی
- ۲-۴-۲-۹- شناخت و تعیین کاربری اراضی در روستا اعم از مسکونی، آموزشی، بهداشتی و و محاسبه سطح سرانه آنها

مرحله دوم: تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها و تدوین چشم‌اندازها

- ۱- تحلیل و استنتاج مطالعات مربوط به حوزه نفوذ
- ۱-۱- تحلیل و استنتاج از بررسی‌های جمعیتی حوزه نفوذ و برآورد و پیش‌بینی جمعیت آبادی‌های موجود در آن تا سال افق طرح با توجه به پیش‌بینی مطالعات طرح‌های فرادست.
- ۱-۲- تحلیل وضعیت منابع عمده معیشت ساکنین حوزه نفوذ و تدوین چشم‌انداز آتی الگوی مراجعه جهت مبادله کالا بین حوزه نفوذ و روستا
- ۱-۳- تحلیل خدمات پیشنهاد شده در طرح‌های فرادست در مورد روستاهای حوزه نفوذ و ارزیابی اجرای پیشنهادها یاد شده در تغییر الگوی مراجعه و یا تغییر محدوده حوزه نفوذ تا سال افق طرح
- ۲- تحلیل و استنتاج مطالعات مربوط به روستا
- ۲-۱- ارزیابی ویژگی‌های محیطی موجود در روستا به ویژه در زمینه منابع آب شرب و کشاورزی و تحلیل کلی میزان تأثیرگذاری آن در توسعه آتی روستا تا سال افق طرح.
- ۲-۲- ارزیابی و اولویت بندی خطر بروز سوانح طبیعی در روستا و امکان سنجی کاهش پیامدهای سوانح طبیعی
- ۲-۳- تحلیل ویژگی‌ها و برآوردهای جمعیتی روستا شامل:

- ۲-۳-۱- تحلیل روند تحول جمعیت و میزان مهاجرفرستی و مهاجرپذیری بر اساس اطلاعات محلی
- ۲-۳-۲- ارزیابی پیش بینی طرح فرادست در مورد جمعیت آتی روستا و تعداد شاغلین
- ۲-۳-۳- ارایه و ارزیابی گزینه های مختلف برآورد جمعیت روستا تا سال افق طرح و انتخاب گزینه مناسب
- ۲-۳-۴- ارایه و ارزیابی گزینه های مختلف برآورد تعداد شاغلین روستا تا سال افق طرح و انتخاب گزینه مناسب
- ۲-۳-۵- برآورد جمعیت لازم التعلیم روستا به تفکیک جنس و مقاطع تحصیلی در سال افق طرح
- ۲-۴- ارزیابی زمینه های مشارکت فنی، اقتصادی و اجتماعی روستاییان در اجرای طرح های عمرانی در گذشته و تعیین روش مشارکت آنها در اجرا، بهره برداری و نگهداری پروژه های طرح هادی روستا
- ۲-۵- تحلیل تغییر و تحول منابع درآمدی روستاییان و فعالیت های اقتصادی (کشاورزی، صنعت و خدمات) و تدوین چشم انداز آتی آنها
- ۲-۶- تعیین محدودیت ها و امکانات توسعه کالبدی روستا و جهات و حدود منطقی توسعه و اولویت بندی آن تا سال افق طرح
- ۲-۷- ارزیابی میزان فرسودگی بافت روستا، نوع مصالح، مقاومت بناها و مستحذات
- ۲-۸- برآورد نیاز به مسکن در روستا بر اساس نتایج مطالعات مربوط به کیفیت ابنیه، سطح و سرانه مسکونی، جمعیت و خانوار پیش بینی شده روستا
- ۲-۹- ارزیابی کمبودهای خدماتی موجود سرویس دهنده به روستا و حوزه نفوذ آن بر اساس الگوی سطح بندی خدمات روستایی
- ۲-۱۰- ارزیابی و تحلیل مشکلات موجود شبکه معابر و امکان سنجی میزان ضرورت اصلاح و تعریض معابر اصلی روستا

مرحله سوم: تعیین برنامه ها، پروژه های پیشنهادی و ارائه طرح هادی

- ۱- تعیین برنامه ها، پروژه های پیشنهادی
- ۱-۱- نیازسنجی برنامه ها و پروژه های مورد نیاز در سطح روستا با توجه به نتایج طرح های فرادست، دیدگاه روستائیان و مطالعات مرحله دوم
- ۱-۲- اولویت بندی برنامه ها و پروژه های پیشنهادی با توجه به نیازهای اساسی در سطح روستا
- ۱-۲-۱- تعیین و اولویت بندی برنامه ها و پروژه های مربوط به ایمن سازی و کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا مانند برنامه بهسازی و مقاوم سازی بناها، برنامه جابجایی واحدهایی که شدیداً در معرض خطر سوانح قرار دارند، احداث سیل بند و دیوار ساحلی، برنامه های پیشنهادی کاهش خطر لغزش در روستا و ...

۱-۲-۲- تعیین و اولویت بندی برنامه ها و پروژه های زیست محیطی مرتبط با طرح مانند تعیین حدود کلی مکان دفع بهداشتی زباله، برنامه جمع آوری و هدایت آب های سطحی و فاضلاب، برنامه مکان یابی و یا توسعه محدوده گورستان و
۱-۲-۳- تعیین و اولویت بندی برنامه ها و پروژه های اقتصادی با تأکید به برنامه های اشتغال زایی و امکان افزایش درآمد روستاییان

۱-۲-۴- ارائه پیشنهاد های لازم جهت تقویت و نهادینه شدن فعالیت های مشارکتی روستاییان در ابعاد اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و فنی - اجرایی جهت بهره وری بیشتر و مداوم طرح های عمرانی روستا (بویژه طرح هادی و پروژه های ایمن سازی در مقابل خطر سوانح طبیعی)

۱-۲-۵- تعیین و اولویت بندی پروژه های اجتماعی - فرهنگی شامل پیشنهاد کتابخانه، مکان های ورزشی، مذهبی و .. بر اساس ضوابط و مقررات مربوط

۱-۲-۶- تعیین و اولویت بندی پروژه های خدماتی - رفاهی شامل واحدهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، اداری، انتظامی، پست و مخابرات، بانک، جایگاه سوخت، آتش نشانی و بر اساس ضوابط و مقررات مربوط

۱-۳- اولویت بندی نهایی برنامه ها و پروژه های پیشنهادی در کلیه زمینه ها بر اساس نیازهای اساسی روستا

۲- ارائه طرح هادی

۱-۲-۱- ارائه طرح و گزینه های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقدور
۱-۲-۲- ارائه طرح اصلاح معابر، مراکز محلات، میداين، گره های اصلی و تعیین شبکه معابر پیشنهادی و سلسله مراتب و اولویت بندی اجرای آن با لحاظ نمودن وضعیت موجود معابر (به گونه ای که حتی المقدور حداقل تخریب را به دنبال داشته باشد).

۱-۲-۳- تعیین محدوده های باارزش معماری، تاریخی، فرهنگی و طبیعی احتمالی روستا با توجه به ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

۱-۲-۴- تعیین فضاهای نیازمند نوسازی یا بهسازی احتمالی در روستا

۱-۲-۵- ارائه جدول سطح و سرانه کاربری های پیشنهادی مبتنی بر ضوابط و استانداردهای مصوب و مورد عمل دستگاه های اجرایی مربوط

۱-۲-۶- ارائه طرح هندسی معابر و تقاطع ها

۱-۲-۶-۱- طراحی و تهیه پلان معابر و تقاطع ها

۱-۲-۶-۲- تهیه پروفیل طولی و تعیین خط پروژه

۲-۶-۳- طراحی مقاطع عرضی تیپ معابر و تقاطع‌ها (شامل جانمایی سواره رو، پیاده رو، سیستم هدایت و دفع آب‌های سطحی و تأسیسات روشنایی)

۳- تدوین ضوابط و مقررات

- ۳-۱- ضوابط ایمن سازی در روستا در مقابل سوانح طبیعی از جمله زلزله، سیل و زمین لغزش
- ۳-۲- مقررات زیست محیطی مربوط به نحوه استفاده از عناصر طبیعی و فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی موجود یا پیشنهادی
طرح بر اساس ضوابط مصوب سازمان حفاظت محیط زیست
- ۳-۳- ضوابط مربوط به نحوه ساخت و ساز در روستا
- ۳-۴- ضوابط مربوط به نما و سیمای کالبدی روستا و نحوه ساخت و ساز و نگهداری ابنیه در محدوده احتمالی بافت با ارزش روستا (استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان میراث فرهنگی کشور)
- ۳-۵- مقررات تفکیک زمین و نحوه استفاده از اراضی در کاربری‌های مختلف
- ۳-۶- تعیین ضوابط اصلاح معابر روستا
- ۳-۷- ارائه ضوابط حریم‌های مختلفی نظیر حریم جاده، رودخانه، خطوط انتقال انرژی، حریم ابنیه و آثار تاریخی، حریم فعالیت‌های خاص نظامی - انتظامی و ... بسته به موقعیت و شرایط خاص روستای مورد مطالعه (با استعلام از مراجع ذیربط)

فصل سوم: نقش و وظایف دهیارها در فرآیند تهیه، تدوین، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی

اهداف آموزشی:

مخاطبان با مطالعه مطالب این فصل با روند تدوین، تصویب، بازنگری، اجرای طرح هادی روستایی، نقش دهیاری‌ها در هر مرحله و نحوه هماهنگی با سازمان‌ها و مردم آشنا خواهند شد.

اهداف رفتاری:

انتظار می‌رود مخاطبان پس از پایان مطالعه این فصل، توانایی‌های زیر را به دست بیاورند:

«وظایف دهیاری‌ها» در زمینه طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز روستایی را تشریح نمایند.

با «ضوابط و مقررات طرح‌های هادی» آشنا شوند.

«نحوه تهیه و مراحل تدوین طرح هادی» را بیاموزند.

نقش دهیاران را در «تصویب طرح هادی» توضیح دهند.

نقش دهیاران را در «بازنگری طرح هادی» توضیح دهند.

نقش دهیاران را در «اجرای طرح هادی روستایی» توضیح دهند.

با «نحوه هماهنگی با مردم و مراجع تهیه‌کننده طرح هادی» آشنا شوند.

«شیوه‌های جلب مشارکت مردمی» را در فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی بیان نمایند.

۳-۱- آشنایی با نحوه تهیه و تدوین طرح های هادی روستایی و نقش دهیاری در تهیه و تدوین، تصویب، بازنگری و اجرای طرح هادی روستایی

۳-۱-۱- نقش دهیاران در تهیه طرح هادی

از لحاظ قانونی بر اساس ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷ تهیه طرح‌های هادی روستایی و اصلاح معابر در روستاها با هماهنگی دستگاه های ذیربط از وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. از طرف دیگر بند ۸ ماده ۳۲ قانون شوراها مصوب ۱۳۸۲ به مشارکت شورای اسلامی روستا در تهیه طرح هادی روستا و بهسازی بافت های فرسوده و ضوابط و مقررات ساخت و ساز در روستا اشاره کرده است. ضمن این که بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ یکی از وظایف دهیار و دهیاری را همکاری با دستگاه های ذیربط در جهت تهیه و اجرای طرح هادی روستا و تهیه پیشنهادهای لازم و تعیین کاربری اراضی واقع در روستا به منظور گنجاندن آنها در طرح هادی و اجرای ضوابط و مقررات مربوط با موافقت شورا دانسته است. با توجه به این موارد که بر اهمیت نقش مدیریت محلی دهیار و اعضای شورای اسلامی در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی تکیه دارد به تشریح مراحل مختلف تهیه و تدوین طرح هادی روستا می پردازیم.

طرح هادی که بر مبنای شرح خدمات ابلاغی از طرف سازمان مدیریت و برنامه ریزی به شماره ۱۰۱/۳۵۳۰۷ مورخ ۱۳۸۴/۳/۲۹ و توسط مهندسین مشاور صاحب صلاحیت تهیه می گردد شامل سه مرحله عمده ذیل است:

- مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود

- مرحله دوم: تحلیل و استنتاج از بررسی ها و تدوین چشم اندازها

- مرحله سوم: تعیین برنامه ها ، پروژه های پیشنهادی و ارایه طرح هادی

مرحله اول: این مرحله شامل شناسایی پایه سطح حوزه نفوذ و همچنین خود روستا است، خصوصاً در بخش مربوط به روستا در ابعاد مختلف محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بررسی های لازم توسط مشاور صورت می گیرد تا وضعیت موجود روستا به درستی مورد شناسایی قرار گیرد. در این مرحله دهیار روستا با کسب آگاهی و اشراف کامل بر اطلاعات و داده های مورد نیاز برای تدوین وضعیت موجود روستا از یک طرف و از طرف دیگر با توجه به شناخت از ویژگی های بومی روستا و ارتباط نزدیک با روستا و مسائل مختلف جامعه روستایی می تواند ضمن ارائه مشاوره و راهنمایی های لازم، مشاور طرح را در تدوین هر چه بهتر مطالعات وضع موجود یاری نماید و از آنجایی که تهیه و تدوین مراحل دوم و سوم مطالعات طرح هادی بر

مبنای اطلاعات تدوین شده در این مرحله انجام می‌گیرد این مرحله در جای خود از درجه اهمیت بالایی برخوردار است. در ضمن با توجه به این که تعدادی از نقشه‌های وضع موجود طرح هادی نظیر: کاربری اراضی وضع موجود - کیفیت ابنیه - محله بندی - مالکیت اراضی - درجه بندی و عرض معابر و ... در این مرحله و بعد از برداشت‌های فیزیکی مورد نیاز تهیه می‌گردد، دهیار روستا با همکاری لازم با مشاور و نظارت بر انجام کار او می‌تواند به روند منطقی تهیه نقشه‌های مورد اشاره کمک نماید. از طرف دیگر دهیار روستا با انجام هماهنگی‌های مورد نیاز با اعضای شورای اسلامی روستا، به عنوان نمایندگان مردم و کسب نقطه نظرات مختلف آنها که از جمع بندی نظرات روستاییان حاصل می‌شود و با انجام پیگیری‌های لازم برای انتقال موارد لازم به مشاور می‌تواند به شناسایی هر چه دقیق‌تر محیط روستا و پیرامون آن و همچنین خصوصیات اجتماعی - اقتصادی آن توسط مشاور طرح کمک شایانی بنماید.

به منظور آشنایی بیشتر دهیاران با اقدامات مورد نیاز در این مرحله از مطالعات طرح، ذکر موارد ذیل ضروری است

الف- بعد از تهیه نقشه پایه بافت فیزیکی روستا که از طریق انجام نقشه برداری میدانی از بافت روستا تهیه می‌شود و در اختیار گذاشتن این نقشه، مشاور تهیه کننده طرح نسبت به انجام مطالعات میدانی اقدام می‌نماید و ضمن حضور در بافت روستا، اطلاعات مورد نیاز را بر روی نقشه پایه منتقل می‌نماید. این اطلاعات در قالب موارد ذیل دسته بندی می‌شوند:

الف - ۱- اطلاعات مربوط به کاربری اراضی وضع موجود:

به منظور شناسایی کاربری‌های مختلف موجود در بافت روستا لازم است تا کاربری کلیه قسمت‌های بافت روستا بر روی نقشه مشخص شوند که همان طور که در فصل توضیحات اشاره شد عبارتند از: کاربری مسکونی، تجاری، مذهبی (مسجد، حسینیه و ...) آموزشی (دبستان، راهنمایی و ...) فرهنگی (کتابخانه و ...) ورزشی، زمین زراعی، باغ، زمین بایر.

در هنگام برداشت اطلاعات مربوط به نقشه کاربری اراضی وضع موجود که احتیاج به دقت فراوان دارد مشاور تمامی کاربری‌های موجود در بافت روستا را در قالب مذکور تعیین و بر روی نقشه منتقل می‌نماید. بنابراین لازم است تا دهیار روستا با توجه به شناخت و اشرافی که بر روستا دارد و با توجه به وظیفه مندی بر اساس بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری‌ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ مشاور طرح را در برداشت درست کاربری‌ها و اطلاعات مورد نیاز برای نقشه کاربری اراضی یاری نماید.

الف - ۲- محدوده‌های در معرض سوانح طبیعی روستا (به ویژه سیل و زمین لغزش) و درجه بندی کلی میزان سوانحه خیزی محدوده‌ها:

در این نقشه که یکی از موارد با اهمیت است، مشاور طرح ضمن انجام بررسی‌های لازم محدوده‌هایی از روستا را که در معرض سوانح طبیعی از جمله سیل و زمین لغزش قرار دارند مشخص نموده و پس از کامل شدن نسبت به درجه بندی آنها از

لحاظ اهمیت خطر اقدام می نماید. همراهی همیار روستا به عنوان مدیریت محلی، که بر اوضاع روستا اشراف دارد، با مشاور طرح به برداشت صحیح تر اطلاعات مربوط به این نقشه و انتقال آن بر روی نقشه پایه کمک شایانی می نماید.

الف- ۳- تعیین شیب عمومی روستا و جهات شیب معابر و محل دفع آبهای سطحی:

از دیگر اطلاعاتی که در جریان برداشت های میدانی می باید بر روی نقشه پایه منتقل شود، تعیین شیب عمومی روستا و جهت شیب معابر و دفع آبهای سطحی است. در این مرحله مشاور لازم است با توجه به اختلاف سطح های موجود در نقاط مختلف معابر و همچنین تعیین شیب عمومی روستا و محل دفع آبهای سطحی اقدام نماید. همراهی دهیار روستا در هنگام برداشت این اطلاعات با مشاور به هر چه دقیق تر و بهتر انجام شدن این مرحله کمک می نماید.

الف- ۴- کیفیت ابنیه و موقعیت بناها و بافت های باارزش روستا:

از دیگر نقشه هایی که در برداشت های میدانی مرحله اول مطالعات تهیه می گردد کیفیت ابنیه است. در این نقشه ساختمان های روستا بر اساس کیفیت ساخت در سه گروه نوساز، قابل نگهداری و مرمتی تقسیم بندی می گردند. ساختمان های نوساز که معمولاً با مصالح جدید و طی زمان مقارن با برداشت های میدانی ساخته شده اند در بافت روستا قابل شناسایی هستند. منظور از ساختمان های قابل نگهداری نیز آن دسته از بناهای غیرنوساز هستند که وضعیت آنها به نحوی که بدون نیاز به تعمیر و با اقدامات دیگر هنوز قابل استفاده هستند منظور از ساختمان های مرمتی نیز بناهایی است که استفاده از آنها مستلزم انجام اقدامات تعمیری و مرمتی در آنها می باشد لازم به ذکر است که اگر در بافت روستا یا قسمت با ارزش از لحاظ میراث فرهنگی و نوع ساخت وجود داشته باشد مشاور می باید آن را بر روی نقشه کیفیت ابنیه مشخص نماید.

به منظور آشنایی هر چه بهتر با نقشه هایی که در این مرحله تهیه می شود نمونه ای از آنها ارائه می شود.

مرحله دوم: مرحله دوم شرح خدمات، تحلیل و استنتاج از بررسی ها و تدوین چشم اندازها، که در دو بخش مطالعات مربوط به حوزه نفوذ و تحلیل و استنتاج مطالعات مربوط به روستا انجام می گیرد در حقیقت **مرحله ارزیابی وضعیت موجود و تعیین نقاط قوت و ضعف و همچنین امکانات و محدودیت های روستا و حوزه نفوذ است.** در این مرحله که چشم انداز آینده روستا و الگوی پیشنهادی آن در افق آینده طرح ترسیم می شود نقش دهیار به فراخور بررسی هایی که در این مرحله صورت می گیرد حائز اهمیت فراوان است. دهیار با برگزاری جلسات مورد نیاز با روستاییان و زمینه سازی لازم برای ارایه مسائل و مشکلات از دیدگاه آنان و جمع بندی این موارد می تواند مشاور طرح را در جریان بررسی و تحلیل وضعیت موجود به نحو مناسب یاری نماید و مسائل نقاط قوت و ضعف روستا را در ابعاد مختلف از دیدگاه روستاییان در اختیار مشاور طرح قرار دهد و در حقیقت در این مرحله که مرحله تصمیم سازی است مشاور را در راه اتخاذ تصمیم های درست و متناسب با وضعیت روستا و جامعه روستایی مورد نظر در همه ابعاد یاری نماید به همین منظور لازم است تا دهیار روستا از روند تحلیل

و استنتاج مطالعات مربوط به روستا مطابق با بند ۲ مرحله دوم شرح خدمات تهیه طرح هادی روستا از جمله موارد ذیل آگاهی داشته باشد.

- ارزیابی زمینه‌های مشارکت فنی، اقتصادی و اجتماعی روستاییان در اجرای طرح‌های عمرانی گذشته و تعیین روش مشارکت آنها در اجرا، بهره‌برداری و نگهداری پروژه‌های طرح هادی روستا. منظور از ارزیابی زمینه‌های مشارکت فنی، اقتصادی و اجتماعی روستاییان عبارت از بررسی و تعیین میزان و چگونگی همکاری روستاییان در زمینه اجرای طرح‌های عمرانی است. همکاری روستاییان در زمینه‌های مختلف فنی (ارائه کمک‌های فنی) اقتصادی (ارائه کمک‌های نقدی و

غیرنقدی مانند نیروی کار، پول و ...) اجتماعی (همکاری با مسئولین و مجریان طرح از لحاظ اجتماعی و همراهی با آنها برای اجرای هر چه بهتر طرح، مانند همکاری در تعریض معابر روستا و همچنین واگذاری زمین مورد نیاز برای کاربری‌های عمومی و ...

- تعیین محدودیت‌ها و امکانات توسعه کالبدی روستا و جهات و حدود منطقی توسعه و اولویت بندی آن تا سال افق طرح.

- ارزیابی میزان فرسودگی بافت روستا، نوع مصالح، مقاومت بناها و مستحذات

- ارزیابی و تحلیل مشکلات موجود در شبکه معابر و امکان سنجی میزان ضرورت اصلاح و تعریض معابر اصلی روستا

موارد فوق در حقیقت ارزیابی امکانات و قابلیت‌های موجود در روستا است که در مرحله اول مطالعات تهیه طرح هادی برداشت شده است. دقت و اعمال نظر دهیار روستا با لحاظ نقطه نظرات روستاییان در تصمیم‌سازی‌های این مرحله و ارائه گزینه‌های مختلف در مواردی مانند تعریض معابر اصلی، کاربری اراضی پیشنهادی، همجواری کاربری‌های عمومی هم‌سنخ، پرهیز از مجاورت کاربری‌های غیرمرتبط با هم در بافت روستا (بر حسب وظیفه دهیار روستا در زمینه تعیین کاربری‌های روستا در طرح هادی)، تعیین محدوده‌های آسیب‌پذیر و ... از جمله موارد بااهمیتی است که دهیار روستا بر حسب وظیفه و هم به لحاظ تاثیر در زندگی روستاییان و کالبد روستا می‌باید آنها را مورد توجه قرار داده و مشاور طرح را در ارائه تصمیم‌های متناسب با وضعیت روستا و منطبق با نیاز جامعه روستایی یاری نماید.

مرحله سوم: در این مرحله که مشاور طرح بر اساس مطالعات مراحل قبل (وضعیت موجود و تحلیل آن) به ارائه برنامه پیشنهادی می‌پردازد و در تمامی ابعاد محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی ضمن ارائه گزینه‌های پیشنهادی مختلف و ارزیابی آنها، گزینه بهینه را انتخاب می‌نماید. دهیار روستا با شناخت از گزینه‌های پیشنهادی و اطلاع‌رسانی به موقع به روستاییان طی مکانیزم مشخص و تعریف شده، می‌تواند روستاییان را در جریان تصمیم‌هایی که در این مرحله برای آینده

روستا و در افق طرح اتخاذ شده، قرار داده و آن‌ها را از کم و کیف این تصمیم‌ها آگاه سازد و در این فرآیند ضمن کسب نظر و جمع‌بندی نظرات اهالی روستا، میزان تحقق خواسته‌های آنها را در این مرحله روشن نموده و مشاور طرح را در اصلاحات احتمالی مورد نیاز و ارائه طرحی که تا سر حد امکان با وضعیت روستا مطابقت داشته باشد، یاری نماید. در حقیقت این مرحله سومین حلقه انجام مراحل سه‌گانه تهیه طرح هادی است و نتایج مراحل اول و دوم به نوعی در این مرحله قابل مشاهده است. آگاهی دهیار از نقشه‌هایی که در این مرحله تهیه می‌شود به خصوص نقشه کاربری اراضی پیشنهادی که وضعیت بافت

فیزیکی روستا در آینده و نحوه گسترش و جانمایی کاربری‌های مختلف روستا در افق طرح را مشخص می‌نماید و همراهی دهیار با مشاور طرح و همچنین هماهنگی او با مردم و ایفای نقش جدی در این مرحله می‌تواند مشاور را در تهیه و ارائه هر چه بهتر طرح پیشنهادی یاری نماید. بدین ترتیب دهیار روستا با در نظر گرفتن این موارد در این مرحله از مطالعات طرح هادی روستا می‌بایست به صورت مستمر، ضمن ارتباط با مشاور طرح بر فرایند انجام اقدامات، کنترل و نظارت لازم را اعمال نماید. موارد ضروری که دهیار روستا بر حسب وظیفه می‌باید آنها را مورد توجه قرار دهد شامل ۲ بخش ذیل است.

الف- تعیین برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی

ب- ارائه طرح هادی

الف - تعیین برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی شامل:

- نیازسنجی برنامه‌ها و پروژه‌های مورد نیاز در سطح روستا با توجه به نتایج طرح‌های فرادست، دیدگاه روستاییان و مطالعات مرحله دوم.

- اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی با توجه به نیازهای اساسی در سطح روستا

- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های مربوط به ایمن‌سازی و کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا مانند برنامه بهسازی و مقاوم‌سازی بناها، برنامه جابه‌جایی واحدهایی که شدیداً در معرض خطر سوانح قرار دارند، احداث سیل‌بند و دیوار ساحلی، برنامه‌های پیشنهادی کاهش خطر لغزش در روستا و ..

- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های زیست‌محیطی مرتبط با طرح مانند حدود کلی مکان دفع بهداشتی زباله، برنامه جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی و فاضلاب، برنامه مکان‌یابی و یا توسعه گورستان و ...

- تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های اقتصادی با تاکید بر برنامه‌های اشتغال‌زایی و امکان افزایش درآمد روستاییان

- ارائه پیشنهادی لازم جهت تقویت و نهادینه شدن فعالیت‌های مشارکتی روستاییان در ابعاد اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و فنی - اجرایی جهت بهره‌وری بیشتر و تداوم طرح‌های عمرانی روستا (به ویژه طرح‌های ایمن‌سازی در مقابل خطر سوانح طبیعی)

- تعیین و اولویت بندی پروژه های اجتماعی - فرهنگی شامل پیشنهاد کتابخانه، مکان های ورزشی، مذهبی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مربوط

- تعیین و اولویت بندی پروژه های خدماتی - رفاهی شامل واحدهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، اداری، انتظامی، پست و مخابرات، بانک، جایگاه سوخت، آتش نشانی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مربوط

- اولویت بندی نهایی برنامه ها و پروژه های پیشنهادی در کلیه زمینه ها بر اساس نیازهای اساسی روستا

ب- ارائه طرح هادی شامل:

- ارائه طرح و گزینه های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقدور

- ارائه طرح اصلاح معابر، مراکز محلات، میادین، گره های اصلی و تعیین شبکه معابر پیشنهادی و سلسله مراتب و اولویت بندی اجرای آن با لحاظ نمودن وضعیت موجود معابر (به گونه ای که حتی المقدور حداقل تخریب را به دنبال داشته باشد)

- تعیین محدوده های باارزش معماری، تاریخی، فرهنگی و طبیعی احتمالی روستا با توجه به ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

- تعیین فضاهای نیازمند نوسازی یا بهسازی احتمالی در روستا

- ارائه جدول سطح و سرانه کاربری های پیشنهادی مبتنی بر ضوابط و استانداردهای مصوب و مورد عمل دستگاه های اجرایی مربوط

- ارائه طرح هندسی معابر و تقاطع ها دربردارنده: طراحی و تهیه پلان معابر و تقاطع ها - تهیه پروفیل طولی و تعیین خط پروژه - طراحی مقاطع عرضی تیپ معابر و تقاطع ها (شامل جانمایی سواره رو و پیاده رو، سیستم هدایت و دفع آبهای سطحی و تأسیسات روشنایی)

در این میان در مبحث ارائه طرح هادی یکی از موارد دارای اهمیت، ارائه طرح و گزینه های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا است که برای اشراف بیشتر و آگاهی از جوانب مختلف آن به شرح ذیل توضیح داده می شود.

- ارائه طرح و گزینه های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقدور

همانطور که توضیح داده شد نقشه کاربری اراضی پیشنهادی از جمله نقشه های اصلی طرح هادی روستا است که پس از تصویب در مراجع ذیصلاح مبنای اقدامات آینده روستا قرار می گیرد. در این نقشه مشاور طرح با توجه به اطلاعات نقشه کاربری اراضی وضع موجود (که در مرحله اول شرح داده شد) و همچنین بررسی و تحلیل های صورت گرفته در مرحله دوم و بر مبنای استانداردها و سرانه های معین، میزان هر یک از کاربری های مورد نیاز از قبیل مسکونی، تجاری، آموزشی، فرهنگی، مذهبی و ... را در افق طرح مشخص می نماید و برای جوابگویی به نیازهای کالبدی روستائیان نسبت به انتخاب مکان مناسب هر یک از کاربریهای پیشنهادی اقدام می نماید.

در این مرحله دهیار روستا بر مبنای وظایف محوله «بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاری ها مصوب ۱۳۸۱/۶/۲۱» و با تأکید بر مقوله تعیین کاربری های روستا در افق طرح لازم است تا ضمن کنترل فرآیند تهیه نقشه کاربری اراضی وضع موجود و همچنین مرحله تجزیه و تحلیل، با اعمال جمع بندی نقطه نظرات روستائیان در زمینه کاربری اراضی پیشنهادی و همچنین اعمال مدیریت محلی کارا و موثر در این زمینه، تلاش خود را برای ارائه گزینه مطلوب و مناسب کاربری اراضی پیشنهادی بکار بگیرد. از جمله

این موارد می توان به جانمایی مناسب کاربری های مورد نیاز در افق طرح و استقرار مناسب هر یک از آنها در کنار یکدیگر همجواری مطلوب، رعایت اصلی دسترسی مناسب همه اهالی روستا به کاربری های عمومی خصوصا موارد پیشنهادی، جلوگیری از استقرار کاربری های غیرمتجانس در کنار هم و ... اشاره نمود. به این ترتیب دهیار روستا در کنار مشاور طرح ضمن توجه به استانداردها و ضوابط فنی که از طرف مشاور ارائه و در طرح لحاظ می گردد، راهنمایی های مورد نیاز و خط و خطوط اصلی برای هدایت مشاور به سمت و سوی ارائه پیشنهادی کاربری اراضی که حداکثر مطابقت را با نیازهای روستائیان و همچنین حداکثر تناسب با ویژگی های بومی و محلی روستا را داشته باشد را ارائه می نماید تا طرح کاربری اراضی پیشنهادی که پس از تصویب سند توسعه کالبدی روستا در افق طرح می باشد به نحو احسن تهیه می شود.

به منظور آشنایی دهیاران با نقشه هایی که در این مرحله از مطالعات طرح تهیه و ارائه می گردد نمونه هایی از آن ارائه می گردد.

۳-۱-۲- نقش دهیاران در تصویب طرح هادی

بعد از انجام مراحل سه گانه مطالعات و تهیه نقشه های مورد نیاز طی برگزاری تعداد ۲ تا ۳ جلسه در سطح کمیته های فنی شهرستان و استان و استانداری و با حضور نمایندگان دستگاه های مختلف اجرایی، از جمله بخشداری و اعضای شورای اسلامی طرح هادی روستایی با انجام اصلاحات مورد نیاز به تصویب مراجع ذیصلاح (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان مسکن و شهرسازی، دفتر فنی استانداری) می رسد. لازم به ذکر است قبل از بررسی طرح هادی در کار گروه معماری و شهرسازی که در استانداری تشکیل می شود، نقشه کاربری اراضی پیشنهادی روستا و کلیات طرح می باید طی صورت جلسه ای به تایید اعضای شورای اسلامی بخش برسد. حضور موثر دهیار روستا در جلسات کمیته فنی در سطح شهرستان و استان که به منظور بررسی طرح هادی برگزار می گردد و ارائه جمع بندی نقطه نظرات روستائیان و همچنین نظرات کارشناسی در مورد جوانب مختلف طرح به غنی تر شدن و پربار شدن هر چه بیشتر آن کمک می نماید زیرا دهیار روستا به عنوان عضوی از جامعه روستایی که برای آن طرح هادی تهیه می شود از کم و کیف و جوانب مختلف اوضاع اجتماعی، اقتصادی و کالبدی روستا مطلع است و از طرف دیگر به عنوان رابط بین روستائیان و مشاور طرح در همه مراحل سه گانه تهیه طرح حضور دارد. بنابراین حضور دهیار در جلسات کمیته فنی شهرستان، استان و ارائه نقطه نظرات سازنده و کارشناسی موجب افزایش سطح کیفی طرح خواهد شد. از طرف دیگر با توجه به این که پس از طی مراحل

کارشناسی بررسی طرح هادی در سطح کمیته های فنی شهرستان و استان لازم است تا طی صورت جلسه ای نقشه کاربری اراضی پیشنهادی به تایید اعضای شورای اسلامی بخشی که روستا در آن قرار دارد برسد و در این فرآیند اعضای شورای اسلامی بخش بعد از کسب نظر موافق اعضای شورای اسلامی روستای مورد نظر نسبت به بررسی نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و امضاء صورت جلسه مذکور اقدام می نماید. بنابراین دهیار روستا با انجام هماهنگی های مورد نیاز با اعضای شورای اسلامی بخش و همچنین اعضای شورای اسلامی روستا و در قالب وظایف محوله با انجام پیگیریهای مورد نیاز به طی روند منطقی بررسی طرح توسعه اعضای شورای اسلامی بخش کمک می نمایند و در صورت لزوم با اعمال مدیریت محلی و ارائه نقطه نظرات احتمالی به غنی تر شدن هر چه بهتر طرح کمک می نماید.

۳-۱-۳- نقش دهیاران در بازنگری طرح هادی

با توجه به این که طرح هادی روستایی برای یک محدوده زمانی معین، معمولاً ۱۰ ساله، تهیه و تدوین می گردد بنا به مقتضیات و با گذشت زمان این طرح نیاز به بازنگری دارد. در این مرحله با توجه به مطالعات انجام گرفته در طرح هادی و همچنین گذشت زمان امکان ارزیابی و نظارت هر چه بیشتر بر روی پیشنهادات طرح و چگونگی تحقق آن ها به خوبی فراهم می باشد و دهیار روستا با مطالعه طرح هادی و همچنین بررسی میزان تحقق پیشنهادات و برنامه های آن در محدوده زمانی طرح با توجه به آثار مثبت و منفی حاصل از اجرای طرح تا آن زمان و بر مبنای وظایف محوطه خصوصاً بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱، که دهیار روستا را موظف به همکاری با دستگاههای ذیربط در تهیه و اجرای طرح هادی روستا و تهیه پیشنهادهای لازم و تعیین کاربری اراضی واقع در روستا به منظور گنجاندن آنها در طرح هادی و اجرای ضوابط و مقررات مربوط با موافقت شورا نموده است، می تواند در فرآیند بازنگری طرح هادی بر اساس واقعیت های موجود و ضوابط و مقررات طرح و همچنین با مشارکت دادن اهالی در تصمیم سازی و تصمیم گیری های جدید نقش موثری در فرآیند بازنگری طرح هادی روستا ایفا نماید. از طرف دیگر به منظور انجام به موقع بازنگری طرح هادی، پس از طی شدن محدوده زمانی مشخص، دهیار روستا می بایست ضمن هماهنگی با اعضای شورای اسلامی نسبت به عملی شدن بازنگری طرح پیگیری های مورد نیاز را انجام دهد تا بسترهای قانونی برای اجرای مندرجات طرح مطابق با وضعیت موجود روستا و زمان اجرای آن ها فراهم گردد.

۳-۱-۴- نقش دهیاران در اجرای طرح هادی روستایی

همانطور که اشاره شد بر اساس بندهای ۴، ۴۰ و ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ هیئت محترم دولت به شرح ذیل دهیار روستا وظیفه دارد اجرای طرح هادی و دیگر پروژه های عمرانی اختصاص یافته به روستا را پیگیری نماید.

ماده ۱۰- فصل دوم مصوب شماره ۵۶۰۲۰/ت/۵۲۳۶۷۴ - هیئت محترم دولت، بندهای :

- بند ۴- مشارکت و همکاری با شورا در جهت پیگیری اجرای طرح های عمرانی اختصاص یافته به روستا
- بند ۴۰- گزارش پیشرفت یا عدم پیشرفت فیزیکی طرح ها به شورا و بخشداری و پیشنهاد راه کارهای مناسب برای تسریع در اجرای آنها

- بند ۴۱- همکاری با دستگاه های ذیربط در جهت تهیه و اجرای طرح هادی روستا و تهیه پیشنهاد های لازم و تعیین کاربری اراضی واقع در روستا به منظور گنجاندن آنها در طرح هادی و اجرای ضوابط مصوب مربوط با موافقت شورا
با توجه به این وظایف و با عنایت به این که اجرای طرح هادی به دلیل ارتباط تنگاتنگی که با زندگی و معیشت روستاییان دارد از اهمیت بالایی برخوردار است و نقش دهیار به عنوان فردی که امور اجرایی طرح هادی را با ویژگی های اجتماعی روستاییان مطابقت می دهد و در کنار مجری طرح و پیمانکاران مختلف، بسترهای لازم برای بالابردن میزان مشارکت هر چه بیشتر روستاییان را فراهم می نماید، نقش حائز اهمیت و تعیین کننده ای است. به این ترتیب دهیار روستا بر اساس وظایف محوله مجری طرح هادی روستا می باشد و می بایست مقدمات لازم و زمینه های مورد نیاز برای اجرای هر چه بهتر و سریع تر آن را فراهم نماید. لازم به ذکر است که دهیار مجری طرح هادی می باشد نه اجراکننده آن، بنابر این می باید با استفاده از افراد و شرکت های پیمانکاری صاحب صلاحیت نسبت به اجرای طرح هادی اقدام نماید. با توجه به وظیفه مندی دهیار در اجرای طرح هادی و به دلیل ماهیت وجود اجرای طرح هادی و تاثیری که از لحاظ کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در محیط روستا به جا می گذارد و با توجه به ابعاد و ویژگیهای اجتماعی جامعه روستایی، این مرحله از طرح (اجرای طرح هادی) همواره با چالش ها و افت و خیزهای مختلفی در میان روستاییان روبرو بوده و واکنش های متفاوتی را (چه مثبت و چه منفی) به همراه داشته و دارد. در این میان دهیار روستا با همکاری اعضای شورای اسلامی و با ایجاد زمینه ها و بسترهای لازم اجتماعی و فرهنگی و با رایزنی با روستاییانی که اجرای طرح هادی بیش از بقیه برای آن ها آثار مثبت و یا منفی دارد و با برقراری تعادل و تعامل سازنده بین این دو قادر است از بروز واکنش ها و ناهنجاری هایی که به هر نحو موجب رکود در فرآیند اجرای طرح می شود تا سر حد امکان جلوگیری نماید و با زمینه سازی های فرهنگی ضمن آگاه سازی روستاییان آن ها را با ابعاد عمومی و فراگیر اجتماعی اجرای طرح هادی و تاثیر آن در بالابردن سطح کیفی کالبد و محیط روستا و ... بیشتر آشنا نماید. از منظر دیگر با توجه به این که در حال حاضر اجرای طرح هادی روستایی معمولاً از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با بکارگیری پیمانکاران واجد شرایط صورت می گیرد، آشنایی دهیار روستا با چگونگی انجام سلسله مراتب انتخاب پیمانکار، عقد قرارداد، اجرای پروژه و ... که در مبحث مربوطه توضیح داده خواهد شد حائز اهمیت فراوان است. ایجاد هماهنگی بین کارفرما و دستگاه پیمانکار و نظارت و ارزشیابی کار پیمانکار و برقراری تعامل سازنده با پیمانکار برای اجرای طرح مطابق با برنامه زمانبندی از جمله دیگر مقوله هایی است که دهیار روستا می تواند با اهتمام به آن، زمینه اجرای هر چه بهتر طرح را در

محدوده زمانی مورد نظر فراهم نماید. ضمن این که دهیاری می باید بر مبنای وظایف محوله، با انجام هماهنگی های لازم با اعضای شورای اسلامی روستا و بخش، بطور مستقیم برای اجرای طرح هادی روستا اقدام نماید و با برقراری ساز و کارهای مورد نیاز اداری و تنظیم برنامه های عملیاتی به دنبال تحقیق آن باشد. همچنین نظارت بر اجرای درست منویات طرح، مطابق با نقشه های پیشنهادی و ضوابط و مقررات مربوطه از جمله مواردی است که می باید مورد اهتمام جدی دهیار قرار گیرد. این مرحله از انجام کار به دلیل اهمیت محقق شدن خواسته های روستاییان که به نوعی در طرح هادی روستایی تبلور یافته است، نیازمند دقت لازم و انجام هماهنگی های مورد نیاز با مردم و اعضای شورای اسلامی می باشد. در واقع مفهوم نظارت در این مرحله عبارت است از نظارت بر فرآیند اجرا، که علاوه بر نظارت و ارزیابی بعد فنی اجرای پروژه های طرح هادی و مطابقت آنها با ضوابط و مقررات ساختمانی نظارت مستمر بر تحقق برنامه های پیشنهادی طرح را نیز دربر می گیرد. در این مرحله دهیار روستا با انجام پیگیری های مستمر باید به دنبال تحقق برنامه های طرح هادی و عملی شدن آنها مطابق با محدوده زمانی طرح باشد. لازم به ذکر است با توجه به این که اعتبارات اجرای طرح هادی روستایی بسیار محدود است و از طرف دیگر دولت نیز هیچ گونه تعهد مالی برای اجرای طرح هادی روستا ندارد بنابراین همانطور که اشاره شده دهیار روستا با جلب همکاری و مشارکت روستاییان و در موارد مختلفی مانند کمک های مالی و نیروی کار مورد نیاز هر یک از پروژه های طرح می تواند به اجرای هر چه بهتر طرح کمک نماید.

۳-۲- وظایف دهیاری در زمینه طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز روستایی

ماده ۱۰ فصل دوم مصوبه شماره ۵۶۰۲۰ / ت / ۲۳۶۷۴ ه - هیئت محترم دولت وظایف دهیار را به طور کامل تعیین نموده است. بندهای ۴-۴۰ - ۴۱ این فصل از مصوبه مذکور از جمله مواردی است که ارتباط مستقیم با طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز دارد و دهیار روستا در چارچوب وظایف محوله و با در نظر گرفتن این موارد در فرآیند شروع و اجرای پروژه های مختلفی که در سطح روستا به اجرا درمی آید و در مراحل مختلف تهیه طرح ساخت و نظارت بر ساخت و ساز، نقش هدایت مطالعات و کنترل فعالیت های اجرایی را بر عهده دارد. تعدادی از وظایف دهیار در زمینه طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز به شرح ذیل است:

ماده ۱۰ - فصل دوم مصوبه شماره ۵۶۰۲۰ / ت / ۵۲۳۶۷۴ ه - هیئت محترم دولت، بندهای

- بند ۴ - مشارکت و همکاری با شورا در جهت پیگیری اجرای طرح های عمرانی اختصاص یافته به روستا

- بند ۴۰ - گزارش پیشرفت یا عدم پیشرفت فیزیکی طرح ها به شورا و بخشداری و پیشنهاد راه کارهای مناسب برای

تسریع در اجرای آنها

- بند ۴۱- همکاری با دستگاه‌های ذیربط در جهت تهیه و اجرای طرح هادی روستا و تهیه پیشنهادهای لازم و تعیین کاربری اراضی واقع در روستا به منظور گنجاندن آنها در طرح هادی و اجرای ضوابط مصوب مربوط با موافقت شورا.

۳-۱۳- ضوابط و مقررات طرح‌های هادی

ضوابط و مقررات طرح هادی به عنوان یکی از بندهای اصلی مرحله سوم شرح خدمات تهیه طرح هادی بوده و همانطور که از عنوان آن بر می آید ضوابط و مقررات مورد نظر طرح را که در محدوده فیزیکی بافت روستا لازم الاجرا هستند تعیین می نماید. این ضوابط و مقررات در زمینه‌های ذیل قابل دسته بندی هستند:

- ۱- ضوابط ایمن سازی روستا در مقابل سوانح طبیعی از جمله: زلزله، سیل و زمین لغزش
- ۲- مقررات زیست محیطی مربوط به نحوه استفاده از عناصر طبیعی و فعالیت های اقتصادی و خدماتی موجود یا پیشنهادی طرح بر اساس ضوابط مصوب سازمان حفاظت محیط زیست.
- ۳- ضوابط مربوط به نحوه ساخت و ساز در روستا
- ۴- ضوابط مربوط به نما و سیمای کالبدی روستا و نحوه ساخت و ساز و نگهداری ابنیه در محدوده احتمالی بافت با ارزش روستا (استعلام از سازمان میراث فرهنگی و دیگر مراجع ذیصلاح)
- ۵- مقررات تفکیک زمین و نحوه استفاده از اراضی در کاربردهای مختلف
- ۶- تعیین ضوابط اصلاح معابر روستا
- ۷- ارایه ضوابط حریم های مختلفی نظیر حریم جاده، رودخانه، خطوط انتقال انرژی، حریم ابنیه و آثار تاریخی، حریم فعالیت های خاص نظامی - انتظامی و ... بسته به موقعیت و شرایط خاص روستای مورد مطالعه (با استعلام از مراجع ذیربط، که شامل دستگاههای اجرایی مختلف مانند: امور آب منطقه ای، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و ... می گردد).

۳-۴- آشنایی با شیوه‌های جلب مشارکت مردمی در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی

۳-۴-۱- مشارکت در تهیه طرح هادی

طرح هادی روستایی که توسط مشاورین صاحب صلاحیت و با مدیریت محلی دهیاری روستا تهیه می‌شود نیازمند مشارکت اهالی روستا در مراحل مختلف تهیه آن می‌باشد. مشارکت و همراهی روستاییان در شناسایی هر چه بهتر محیط روستا و ویژگی‌های آن و همچنین امکانات و محدودیت‌های آن و از همه مهم‌تر مشارکت و دخالت موثر و آگاهانه در تصمیم‌سازی‌های مورد نیاز در مرحله ارائه پیشنهاد‌های طرح از جمله مواردی است که به عنوان نمونه‌هایی از مشارکت روستاییان می‌توان به آنها اشاره نمود. در این میان دهیار روستا با برقراری تعامل سازنده میان مشاور تهیه‌کننده طرح و مردم و همچنین زمینه‌سازی اجتماعی و فرهنگی مورد نیاز برای حضور هر چه پررنگ‌تر مردم در فرآیند تهیه طرح می‌تواند به غنای هر چه بیشتر آن کمک نماید و از این رهگذر بسترهای مورد نیاز برای انتقال نقطه نظرات روستاییان به مشاور را فراهم نماید.

۳-۴-۲- مشارکت در اجرای طرح هادی

همانطور که اشاره شد اجرای طرح هادی روستا در بافت فیزیکی آن بطور مستقیم با زندگی و معیشت روستاییان ارتباط دارد، بنابراین همراهی اهالی روستا و مشارکت آنها در فرآیند اجرای طرح از اهمیت بالایی برخوردار است. در این میان دهیار روستا با توجه به وظیفه‌مندی در خصوص اجرای طرح هادی روستا و دیگر پروژه‌های عمرانی اختصاص یافته به روستا و با شناخت جوانب مختلف اجرای طرح هادی روستا از منظر میزان تاثیر آن در بافت فیزیکی، تعریض و اصلاح معابر، اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و ... کاربری اراضی پیشنهادی، شبکه معابر پیشنهادی و موارد دیگر می‌تواند با توجه به شناختی که از روستا، اهالی روستا، ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی آن و غیره دارد تدابیر مختلف را برای جلب مشارکت روستاییان در فرآیند اجرای طرح اتخاذ و بکار گیرد. ارتقاء میزان مشارکت اهالی در اجرای طرح از طریق خودیاری‌های مالی، ارائه نیروی کار، شناسایی و در اختیار گذاشتن زمین مناسب جهت کاربری‌های عمومی در افق طرح، همکاری جهت تعریض معابر و فراهم نمودن بستر لازم برای اجرای طرح در مواردی که اصلاح معابر و یا اجرای طرح منوط به بازگشایی کوچه و یا خیابان می‌باشد و ... از جمله مواردی است که نیاز به مشارکت اهالی روستا در فرآیند اجرای طرح هادی دارد که در این زمینه دهیار با فراهم نمودن بسترهای لازم اجتماعی و زمینه‌سازی برای برگزاری جلسات توجیهی به منظور روشن نمودن اذهان روستاییان نسبت به جوانب مختلف اجرای طرح هادی می‌تواند در بالابردن میزان مشارکت اقتصادی - اجتماعی مردم در اجرای طرح هادی روستا نقش تعیین‌کننده‌ای داشته باشد.

عمده ترین مواردی که در خصوص بالابردن میزان مشارکت اهالی در اجرای طرح هادی توسط دهیار می توان نام برد به شرح ذیل است:

۲-۴-۱- آشنایی و شناخت جوانب مختلف طرح هادی و میزان تاثیر آن در بافت روستا

۲-۴-۲- شناخت تاثیرات اجتماعی و اقتصادی اجرای طرح هادی در زندگی روستاییان

۲-۴-۳- شناخت و بررسی اولویت بندی های انجام شده برای اجرای پروژه های طرح هادی و مطابقت آن ها با موقعیت و وضعیت روستا

۲-۴-۴- انجام هماهنگی و اقدامات لازم برای جمع آوری خود یاری اهالی روستا در جهت کمک به اجرای طرح هادی (شامل کمک های نقدی، نیروی انسانی، کمک های فنی و ...)

۲-۴-۵- شناسایی و در اختیار گذاشتن زمین های مناسب جهت کاربری های عمومی طرح در زمان تهیه طرح و اجرایی کردن آنها در هنگام اجرای طرح هادی (بر مبنای وظیفه مندی خاص در این زمینه)

۲-۴-۶- ایجاد بسترهای اجتماعی مورد نیاز برای بالابردن میزان مشارکت مردم و همکاری آنها در زمینه اصلاح و تعریض معابر و بازگشایی های مورد نیاز مطابق طرح هادی.

فصل چهارم: نظارت بر ساخت و ساز روستایی و نقش و وظایف دهیارها در این زمینه

اهداف آموزشی

مخاطبان با مطالعه این فصل با مراحل و شیوه‌های صدور پروانه ساختمان، اصول نظارت و جلوگیری از تخلفات و پایان کار و نقش دهیاری‌ها در هر زمینه آشنا خواهند شد.

اهداف رفتاری:

مخاطبان پس از پایان مطالعه این فصل خواهند توانست:

با قوانین و مقررات ساخت و ساز روستایی آشنا شوند.

نقش دهیاران را در امر نظارت بر ساخت و ساز روستایی توصیف کنند.

اصول نظارت دهیاران را بر نحوه ساخت و ساز روستایی تحلیل کنند.

با «نحوه صدور پروانه ساختمان» آشنا شوند و نقش دهیاران را در صدور آن شرح می‌دهند.

«مراحل صدور پروانه»، «شیوه‌های صدور» و نقش دهیاران را در آن تشریح می‌کنند.

نحوه هماهنگی با مهندس ناظر، بخشداری و همچنین توجیه مالکان را برای نظارت یاد بگیرند.

با نحوه گردش کار نظارت آشنا شوند.

با تخلفات ساختمانی و جلوگیری از آن آشنا شوند.

نحوه بررسی تخلفات را شرح دهند.

پایان کار (ساختمان) را از دیدگاه فنی تشریح نمایند.

۴-۱- آشنایی با نحوه صدور پروانه ساختمان و نقش دهیاران در آن

۴-۱-۱- مراحل صدور پروانه و نقش دهیاران در آن

صدور پروانه ساختمان در روستاهای سراسر کشور صرف نظر از مرجع صدور آن و به صورت انتزاعی شامل مراحل ذیل است:

- ۱- تقاضا همراه با سند مالکیت یا قولنامه عادی دال بر مالکیت متقاضی برای صدور پروانه و تشکیل پرونده
- ۲- بازدید کارشناسی توسط مراجع ذیصلاح و بررسی جوانب مختلف مورد تقاضا از قبیل: مطابقت محل با طرح هادی - احراز کاربری مسکونی و یا کاربری دیگر - نداشتن کاربری زراعی و
- ۳- تهیه نقشه های ساختمانی مورد نیاز مطابق طرح
- ۴- بررسی و امضاء نقشه ها توسط مهندس ناظر عضو نظام مهندسی و یا صاحب صلاحیت.
- ۵- بررسی مدارک تکمیل شده فوق توسط مراجع ذیصلاح (بخشداری و دهیاری) و صدور پروانه ساختمان
- ۶- نظارت بر فرآیند ساخت پروژه شامل مراحل سه گونه: فونداسیون - اجرای سقف و نازک کاری
- ۷- ارایه گزارش مراحل مختلف نظارت توسط ناظر فنی به مرجع صدور پروانه (دهیاری و بخشداری) یا سایر مراجع ذیصلاح مانند دفاتر سازمان نظام مهندسی و ...

با توجه به مراحل ذکر شده در خصوص پروانه ساختمان در مناطق روستایی و با عنایت به این که هنوز در سطح کشور صدور پروانه ساختمانی و مراحل مختلف آن از نظر مرجع رسیدگی و طی مراحل اداری از یک وحدت رویه ثابت برخوردار نیست، سه شیوه ذیل در حال حاضر در استان های سراسر کشور به مرحله اجرا درمی آید.

لازم به ذکر است که بر اساس بند ۳۳ ماده ۱۰ فصل دوم مصوبه شماره ۵۲۳۶۷/ت/۵۶۰۲۰ - مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۸ هیئت محترم دولت «صدور پروانه برای ساختمان هایی که در محدوده قانونی روستا ساخته می شوند با رعایت مقررات مندرج در آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۱۳۵۵/۲/۲۲ و سایر مقررات صدور پروانه روستایی از وظایف دهیار به حساب می آید.

شیوه اول: در این شیوه تمامی مراحل ذکر شده جهت صدور پروانه توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی انجام می گیرد.

شیوه دوم: در این شیوه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بخش فنی کارهای صدور پروانه اعم از بررسی نقشه ها و نظارت فنی را انجام می دهد و تشکیل پرونده و طی مراحل اداری توسط دهیاری یا بخشداری انجام می گیرد.

شیوه سوم: در این شیوه کلیه مراحل اداری و کارهای فنی به غیر از نظارت بر ساخت و ساز توسط بخشرداری و یا دهیاری صورت می‌گیرد و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تنها امر نظارت فنی بر ساخت و ساز و ارایه گزارش‌های مورد نیاز نظارتی را انجام می‌دهد.

با توجه به این موارد و با عنایت به تاکید مصوبه هیئت محترم دولت بر صدور پروانه توسط دهیاری‌ها بر اساس حکم بند ۱۰ ماده ۶۹ قانون اصلاح شوراها مصوب ۱۳۸۲/۷/۶ تشکیل پرونده برای ایجاد بناها، تاسیسات و تفکیک اراضی در محدوده قانونی روستا و ارجاع به بخشرداری برای صدور مجوز از وظایف دهیار است، بنابراین لازم است تا دهیاری به عنوان یک نهاد قانونی و در قالب مدیریت محلی بر مبنای وظایف محوله، با مدیریت همه مراحل مورد نیاز برای صدور پروانه نسبت به انجام این موارد تدابیر مقتضی را مبذول و امکانات سخت افزاری و نرم افزاری مورد نیاز را تهیه و بکار بگیرد. لذا هر گونه ساخت و ساز و تجدید بنا و یا نوسازی باید با مجوزهای صادر شده به وسیله دهیاری باشد. دهیار روستا در این خصوص بر اساس طرح هادی مصوب روستا و کاربری‌های مشخص شده و با رعایت بره‌های اصلاحی نسبت به صدور مجوز بنا پس از تایید بخشرداری اقدام خواهد کرد. بدیهی است حقوق قانونی دهیار یعنی عوارضی که برابر دستورالعمل‌های مرتبط ابلاغ شده است، را اخذ خواهد نمود. به این ترتیب برای ساخت و ساز در محدوده قانونی روستاهای دارای دهیاری و بر اساس قانون تنها دهیار و بخشرداری دارای صلاحیت و اختیار هستند و هیچ مرجع دیگری حق ورود و دخالت در این امر را ندارد.

۴-۲-۴- امور نظارت

۴-۲-۴-۱- نقش دهیاران در امر نظارت بر ساخت و ساز در روستا

طرح هادی روستایی پس از انجام مطالعات لازم و در بعد کالبدی ضمن تعیین کاربری‌های مورد نیاز روستا در افق طرح با مشخص نمودن میزان تعریض و اصلاح معابر طرح کاربری اراضی پیشنهادی روستا را تنظیم و ارائه می‌نماید. در همین راستا نظارت بر تحقق طرح هادی روستا با توجه به افق ۱۰ ساله آن مطابق وظایف محول شده به دهیاری بر اساس اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری‌ها بر عهده دهیار است. همچنین با عنایت به این که ساخت و ساز ابنیه روستایی معمولاً به مرور زمان و بر مبنای مقتضیات و نیاز ساکنین بصورت مستمر و متناوب در بافت روستا انجام می‌گیرد، کنترل این ساخت و سازها و مطابقت آن‌ها با نقشه‌های طرح هادی از جمله کاربری اراضی پیشنهادی به منظور رعایت طراحیه‌های صورت گرفته (عرض معابر - سلسله مراتب دسترسی - محل کاربری‌های عمومی - محدوده فیزیکی روستا و ...) از جمله مواردی است که نیازمند نظارت دقیق و مستمر می‌باشد. دهیاری روستا بر مبنای وظایف محوله در این خصوص می‌بایست ضمن انجام این امر مهم نظارتی و کنترل ساخت سازها با همکاری شورای اسلامی و بخشرداری در جهت جلوگیری از ساخت و سازهای بی

رویه و غیرمجاز و همچنین هدایت کلیه ساخت و سازها متناسب با ضوابط و مقررات طرح هادی و نقشه های مصوب طرح تدابیر مقتضی را اتخاذ نموده و زمینه تحقق اجرای طرح هادی روستا را در محدوده زمانی مورد نظر فراهم نماید.

۴-۲-۲- اصول نظارت

علاوه بر موارد عنوان شده در خصوص نظارت بر ساخت و سازهای روستایی مطابق با طرح هادی روستا، نظارت بر چگونگی ساخت و ساز ابنیه روستایی بر مبنای اصول و مقررات معماری و شهرسازی کشور و همچنین آیین نامه و مقررات مربوطه بخصوص آیین نامه ۲۸۰۰ ایران در مورد طراحی ساختمان ها در مقابل زلزله به ویژه در مناطق روستایی از دیگر ابعاد کیفی نظارت به شمار می آید. آسیب پذیری ساختمان های روستایی در برابر زلزله، با توجه به مصالح مورد استفاده و شیوه های اجرای آن ها ضمن لزوم توجه جدی تر به رعایت اصول مهندسی ساخت بنا در این مناطق، مسئولیت متولیان مربوطه از جمله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی - بخشداری و دهیاری را در این زمینه بیش از پیش سنگین می نماید. در این راستا آنچه دهیار روستا به دلیل حضور در متن جامعه روستایی و کالبد آن و همچنین وظیفه مندی در این زمینه نیازمند توجه و اهتمام جدی به آن می باشد عبارت است از آگاهی و شناخت لازم از آیین نامه های مربوطه و سعی و تلاش و زمینه سازی لازم برای الزام روستاییان به رعایت آن ها در ساخت و سازها و از همه مهم تر نظارت بر تحقق این امر و انجام اقدامات لازم برای جلوگیری از ساخت و ساز ابنیه فاقد مقاومت در برابر زلزله با اطلاع رسانی به موقع از طریق مراجع ذیصلاح که رسیدن به آن و عملی شدن این مهم احساس مسئولیت و اهتمام جدی فرد دهیار - اعضای شورای اسلامی - بخشداری را در این خصوص طلب می نماید. با توجه به این توضیحات و مطالب عنوان شده در بند ۸ - ۱ اصول نظارت بر فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی در روستا به شرح ذیل قابل ذکر است:

- ۱- نظارت و ارزیابی بر فرایند تهیه و اجرای طرح هادی نیازمند آگاهی و اشراف کامل بر جوانب مختلف مطالعاتی و اجرایی طرح می باشد.
- ۲- تهیه و اجرای طرح هادی با توجه به ویژگی های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی آن نیازمند نظارت و ارزیابی مستمر همراه با مستندسازی این فرآیند می باشد و منحصر به نظارت های مقطعی نمی شود.
- ۳- مقیاس و میزان نظارت بر طرح با توجه به ابعاد و اندازه آن تعریف و تعیین گردد.
- ۴- با توجه به ابعاد اجتماعی - اقتصادی و کالبدی طرح هادی دخیل کردن روستاییان در فرآیند نظارت و مشارکت دادن آن ها در این امر می تواند میزان تاثیر نظارت و دقت عمل آن را بالا ببرد.
- ۵- فرآیند نظارت و ارزشیابی طرح باید هم بی طرفانه و هم متعهدانه باشد.
- ۶- فرآیند نظارت و ارزشیابی طرح باید در پی بهبود امور باشد نه سرزنش و ملامت شخص یا دستگاه و ...

۷- هدف اصلی نظارت و ارزشیابی می‌باید تشخیص شرایط محدودکننده و انجام اقدامات لازم برای تصحیح نواقص باشد نه فقط سنجش «پیشرفت»

۸- نظارت و ارزشیابی می‌تواند تنها به آگاهی از آنچه رخ می‌دهد و اتفاق می‌افتد منحصر نشود و به افزایش دانایی برای عملکرد طرح نیز توجه نماید.

۹- انتقال اطلاعات حاصل از نظارت و ارزشیابی و مستندسازی این فرآیند برای اصلاح به موقع طرح و ارتقاء میزان شناخت متولیان و دست‌اندرکاران طرح به عنوان اهرمی مناسب می‌تواند آن‌ها را در برنامه ریزی‌های مورد نیاز و اصلاح موارد ضعف به خوبی یاری نماید.

علاوه بر موارد ذکر شده بالا در زمینه نظارت بر ساخت و سازهای روستایی و از منظر رعایت مسائل و نکات فنی و مهندسی و همچنین آیین‌نامه و مقررات معماری و شهرسازی با توجه به این که نظارت بر این موارد در قالب نظام مهندسی ساختمان انجام می‌پذیرد، دهیار روستا با برقراری ارتباط و تعامل لازم با مراجع ذیربط در سازمان نظام مهندسی ساختمان و همچنین مهندس ناظر روستا ضمن انجام هماهنگی‌های مورد نیاز و اطلاع‌رسانی به موقع می‌تواند زمینه‌های لازم برای استفاده بهتر از این خدمات را در محیط روستا فراهم نماید. همانطور که قبلاً نیز اشاره شد به دلیل حضور فرد دهیار در متن جامعه روستایی و به روز بودن او در رابطه با فعالیت‌های ساخت و ساز و ساختمانی ارتباط سازنده دهیار با مهندس ناظر و سازمان نظام مهندسی ضمن بالا بردن سطح کیفی نظارت بر ساخت و ساز از طریق ناظر فنی امکان عملی‌تر شدن و رعایت موارد فنی را در ساخت و سازها فراهم می‌نماید. همچنین همانطور که اشاره شد آگاهی دهیار از مزایای مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله و همچنین برنامه‌های دولت برای مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله و توجه مردم در این زمینه و روشن نمودن اذهان روستاییان در مورد اهمیت انجام آن با توجه به آسیب‌پذیری ساختمان‌های روستایی می‌تواند زمینه‌های لازم را برای هر چه سریع‌تر انجام شدن برنامه‌های مقاوم‌سازی فراهم نماید و مشارکت روستاییان در این خصوص را افزایش دهد.

۴-۲-۳- مستندات قانونی

از جمله موارد ذکر شده در مصوبه شماره ۵۶۰۲۰ / ت / ۲۳۶۷۴ - هیئت محترم وزیران، در ماده ۱۰ فصل دوم به عنوان وظایف دهیار به طور کلی دلالت بر ابعاد نظارتی فعالیت‌های دهیاری و دهیار در سطح روستا دارد که به چند مورد از آن‌ها اشاره می‌شود. همچنین تعدادی از بندهای این مصوبه به نقش شورای اسلامی در روستا اشاره دارد که دهیار روستا می‌تواند با توجه به آن‌ها و برقراری تعامل هر چه بهتر در این زمینه‌ها با اعضای شورای اسلامی و همچنین مهندسین عضو نظام فنی روستایی به تحقق هر چه بهتر مفاد مصوبه مذکور کمک نماید.

موارد مندرج در ماده ۱۰ فصل دوم مصوبه ذکر شده شامل:

- بند ۱۳- همکاری با سازمانها و نهادهای دولتی و ایجاد تسهیلات لازم برای ایفای وظایف آن‌ها
- بند ۲۲- اهدا و قبول اعانات و هدایا به نام روستا با تصویب شورا
- بند ۲۹- ایجاد و سازماندهی غسالخانه و گورستان و تهیه وسایل حمل اموات و مراقبت در انتظام امور آن‌ها
- بند ۳۰- اتخاذ تدابیر لازم برای حفظ روستا از خطر سیل و حریق و رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر و اماکن عمومی و تسطیح چاه‌ها و چاله‌های واقع در معابر بر اساس مصوبات شورا
- بند ۳۲- تشریک مساعی با سازمان میراث فرهنگی در حفظ بناها و آثار باستانی روستا و همکاری با مسئولان ذیربط برای اداره، نگهداری و بهره‌برداری از تاسیسات عمومی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، ورزشی و رفاهی مورد نیاز روستا در حد امکانات
- بند ۳۳- صدور پروانه برای ساختمان‌هایی که در محدوده قانونی روستا ساخته می‌شوند با رعایت مقررات مندرج در آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب‌نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۲/۲۲ - ۱۳۵۵ و سایر مقررات
- بند ۳۶- همکاری در نگهداری و تسطیح راه‌های واقع در حریم اراضی روستا از طریق خودیاری اهالی روستا و دستگاههای ذیربط
- بند ۳۷- مساعدت و همکاری با کشاورزان در جهت معرفی محصولات کشاورزی و تولیدات صنعتی و صنایع دستی روستا در مراکز شهری و نمایشگاههای ذیربط
- بند ۴۰- گزارش پیشرفت یا عدم پیشرفت فیزیکی طرح‌ها به شورا و بخشداری و پیشنهاد راهکارهای مناسب برای تسریع در اجرای بند (ه) ماده (۶۸) قانون شوراها
- بند ۴۱- همکاری با دستگاههای ذیربط در جهت تهیه و اجرای طرح‌های هادی روستا و تهیه پیشنهادهای لازم و تعیین کاربری اراضی واقع در روستا به منظور گنجاندن آن‌ها در طرح‌های و اجرای ضوابط مصوب مربوط با موافقت شورا

۴-۲-۴- نحوه هماهنگی با مهندس ناظر

نظارت بر ساخت ساختمان‌های روستایی از طریق سازمان نظام مهندسی ساختمان و توسط مهندسین ناظر صاحب صلاحیت صورت می‌گیرد. که در حال حاضر و بر اساس بند ۳-۱۵- مجموعه شیوه‌نامه‌های مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴ مربوط به

آیین نامه اجرایی (مصوب بهمن ۱۳۷۵) و آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ (مصوب تیر ماه ۱۳۸۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان «مصوب ۱۳۸۴» به شرح ذیل تعیین شده است.

بند ۳-۱۵- در خصوص مناطق روستایی با توجه به شرایط ویژه هر محل و به منظور تسهیل در اجرای قانون و آیین نامه های آن، انجام خدمات طراحی، اجرا و نظارت به پیشنهاد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از طریق سازمان استان به هیئت سه نفره ارسال و با حضور رئیس سازمان استان و رئیس بنیاد مذکور تصمیمات مقتضی اتخاذ خواهد شد.

از طرف دیگر آنچه در سطح روستاهای اتفاق می افتد این است نظارت بر ساخت و سازهای روستایی از طریق مهندسین ناظر معروف به ناظر فنی که زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی فعالیت می کنند صورت می گیرد و ناظرین فنی روستایی ضمن انجام نظارت فنی بر ساخت و سازهای روستایی گزارش نظارت خود را به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ارائه می دهند. معمولاً به تناسب وسعت، بزرگی و کوچکی روستاها امر نظارت فنی یک یا چند روستا به یک نفر مهندس ناظر سپرده می شود. این ناظر فنی ضمن نظارت بر انجام ساخت و سازها و مطابقت آن ها با آیین نامه ها و مقررات ساختمانی گزارش های دوره ای خود را به مراجع ذیصلاح در سطح شهرستان و استان، در حال حاضر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ارائه می دهد. از طرف دیگر با توجه به این که قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بر کل کشور شمول دارد انجام نظارت عالی بر ارتقاء کیفیت و بهبود انجام خدمات مهندسی در مناطق روستایی از اهمیت ویژه ای برخوردار است. بنابراین شایسته است تا دهیار روستا بر حسب وظایف محوله در زمینه اجرا و نظارت بر فعالیت عمرانی در سطح روستا و با توجه به نقشی که به عنوان مدیریت محلی در روستا به عهده دارد نسبت به پیگیری تحقق نظارت فنی بر ساخت و سازهای روستایی از طریق مراجع ذیصلاح خصوصاً استانداری، سازمان مسکن و شهرسازی استان و همچنین دفاتر نظام در سطح شهرستان و استان پیگیری های مورد نیاز را انجام دهد. و از این طریق ضمن برقراری تعامل با دفاتر سازمان نظام مهندسی در سطح شهرستان و استان و همچنین مهندس ناظر و کمک به آنها با اطلاع رسانی به موقع و همچنین با انجام زمینه سازی مورد نیاز برای ارتقاء سطح دانش عمومی در خصوص رعایت مقررات ساختمانی زمینه تحقق هر چه بهتر مقررات و آیین نامه های مربوطه در ساخت و ساز ساختمان های روستایی را فراهم و از این منظور به تحقق نظارت فنی توسط مهندس ناظر کمک نماید.

۴-۲-۵- توجیه مالکان برای نظارت

آگاهی اهالی روستایی از اهمیت رعایت ضوابط و مقررات و آئین نامه های مربوط به ساخت و ساز در مورد پروژه هایی که در سطح روستا به اجرا درمی آید و همچنین ساختمان هایی که توسط اهالی به مرور زمان ساخته می شود علاوه بر ارتقاء سطح کیفی میزان ماندگاری آن ها و احساس مسئولیت روستاییان نسبت به این پروژه ها را نیز افزایش می دهد. همچنین بالابردن میزان حساسیت و مسئولیت پذیری روستاییان در زمینه رعایت مسائل فنی در ساخت و سازها و مقاوم سازی ساختمان ها در برابر زلزله و اهمیت توجه به آن در دراز مدت ضمن بالابردن سطح کیفی اجرای ساختمان در مناطق روستایی نگرانی های

موجود در خصوص آسیب پذیری ساختمان های روستایی در برابر زلزله را تا حدودی کاهش می دهد. بنابراین لازم است تا دهیار روستا نسبت به توجیه روستاییان در مورد اهمیت مقوله مقاوم سازی اهتمام جدی داشته باشد و با اطلاع رسانی به موقع، اذهان روستاییان را نسبت به این موضوع حساس نماید و زمینه های ارتقاء مشارکت آنها در این زمینه را فراهم نماید. همچنین آگاهی روستاییان از تاثیرات مثبت و منفی اجرا و یا عدم اجرای پروژه های مختلف اجتماعی - اقتصادی و کالبدی طرح هادی و اهمیت مشارکت آنها در اجرای این پروژه ها و همچنین نظارت بر فرآیند اجرای آن ها از جمله مواردی هستند که به تحقق هر چه بهتر و سریعتر طرح هادی روستا کمک می نمایند. در این میان دهیار روستا به عنوان عضوی از جامعه روستایی در کنار شناخت کافی از ابعاد کمی و کیفی پروژه های طرح هادی و با آگاه سازی روستاییان ضمن تامین مشارکت روستاییان در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی و همچنین اجرای پروژه های دیگر می تواند زمینه تحقق طرح هادی روستا و همچنین اجرای پروژه های دیگر عمرانی و ساختمانی را بیش از پیش فراهم نماید. در همین فرآیند دهیار روستا با ذکر اهمیت مقوله نظارت بر اجرای پروژه های طرح هادی و همچنین هر گونه ساخت و ساز روستایی برای روستاییان می تواند آن ها را به مشارکت هر چه بیشتر در این زمینه تشویق نموده و از این رهگذر بسترهای مناسب برای تحقق نظارت را فراهم نماید.

۴-۲-۶- نحوه هماهنگی با بخشداری

با توجه به جوانب مختلف طرح هادی روستایی، مقوله نظارت فنی بر ساخت و سازهای روستایی و مقاوم سازی آن ها در برابر زلزله و از طرف دیگر وجود بخشداری هر بخش به عنوان نماینده دولت در رسیدگی به امور اداری روستاهای واقع در هر بخش دهیاری و دهیار روستا می بایست در انجام اموری که مطابق شرح وظایف محوله بر عهده او است و با عنایت به توضیحات تفصیلی اشاره شده در این مجموعه در زمینه تهیه و اجرای طرح هادی روستایی و همچنین امور مربوط به طرح نظام مهندسی ساختمان ضمن هماهنگی با بخشداری نسبت به برقراری تعامل سازنده با دفاتر سازمان نظام مهندسی تدابیر مقتضی را اتخاذ و به مرحله عمل درآورد.

۴-۲-۷- آشنایی با گردش کار نظارت

به طور کلی فرایند ساخت و ساز روستایی در پروژه های ساختمانی از هنگامی که فرد متقاضی، درخواست خود را برای گرفتن پروانه ساختمانی به مراجع ذیصلاح (دهیاری) تسلیم می نماید شروع می شود و پس از طی مراحل اداری و انجام ساخت و ساز تا صدور پایان کار اتمام عملیات ساختمانی ادامه دارد. این فرآیند شامل دو بخش عمده است بخش اول: شامل انجام امور اداری نظیر مراحل اداری صدور پروانه ساختمان، بازدید عملیات ساختمانی پروژه توسط مهندس ناظر و تهیه و ارسال گزارش های مورد نیاز، بررسی تخلفات احتمالی و همچنین طی مراحل اداری صدور پایان کار ساختمانی می باشد و بخش دوم: کنترل فنی عملیات ساختمانی و مطابقت آن با ضوابط و مقررات است که توسط مهندس ناظر صورت می گیرد. با

توجه به اهمیت طی همه مراحل ذکر شده، مقوله نظارت بر روال منطقی مراحل مورد نظر توسط دهیاری و کنترل مستمر بر این فرآیند از جمله فعالیت های نظارتی است که لازم است تا دهیار روستا با اهتمام به آن بسترهای لازم برای تحقق مراحل اداری این فرآیند و همچنین مراحل فنی آن را فراهم نماید. امر نظارت بر حفظ و نگهداری تاسیسات عمومی که دربرگیرنده نظارت بر نحوه ساخت و سازها در محیط روستا نیز می باشد. مطابق بند (ص) ماده ۶۸ قانون شوراهای وظایف شورای اسلامی روستا محسوب می شود و مطابق بند ۴ ماده ۶۹ همین قانون دهیار روستا موظف به همکاری در حفظ و نگهداری تاسیسات عمومی و عمرانی و اموال و داراییهای روستا می باشد. بدین ترتیب مسئولیت فرد دهیار در زمینه نظارت بر ساخت و سازها در محیط روستا خیلی سنگین بوده و لازم است تا ضمیم کسب آمادگی و آگاهی از مکانیزم نظارت بر فعالیت های ساختمانی تلاش خود را در جهت هر چه بهتر انجام شدن آن بکار بگیرد. از بعد تخصصی و فنی نظارت بر انجام عملیات ساختمانی، گردش کار نظارت در این امور بر این اساس است که مهندس ناظر هر یک از روستاهای کشور با توجه به تقسیم بندی انجام شده و در حوزه کار مربوط به خود ضمن کنترل و نظارت بر ساخت و سازها از لحاظ رعایت مشخصات فنی و مقررات ساختمانی گزارش های خود را در سه مرحله:

۱- اجرای پی و فونداسیون ۲- اجرای ستون ها و سقف ۳- بتن ریزی سقف دیوار چینی و در بعضی موارد هم نازک کاری پس از انجام بازدیدهای مورد نیاز به مراجع ذیربط (از جمله سازمان نظام مهندسی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) ارائه می دهد.

۴-۳- تخلفات و جلوگیری از عملیات ساختمانی

از آنجایی که در فرآیند ساخت و سازهای روستایی در بعضی موارد ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی توسط مالکان و سازندگان بنا رعایت نمی شود تشخیص تخلفات ساختمانی و رسیدگی به آنها از دیگر جنبه هایی است که در رابطه با مقوله اجرای ساختمان در مناطق روستایی مطرح می شود. همچنین با توجه به ابعاد کالبدی اجرای طرحهای هادی روستایی که مسایل مختلفی مانند رعایت حریم های مربوط به راه، رودخانه و نهرا، برق، گاز و ... را دربرمی گیرد، احتمال بروز تخلف و رعایت نکردن حریم های مربوط به موارد ذکر شده توسط روستائیان وجود دارد. بنابراین لازم است تا دهیار روستا علاوه بر کنترل فرآیند ساخت و ساز ابنیه روستایی که قبلاً توضیح داده شد با آگاهی از ضوابط و مقررات طرح هادی در این زمینه و همچنین آگاهی از بخشنامه های ادارات و دستگاههای ذیربط در زمینه حریم نهرا، راه، برق و ... با اعمال کنترل های به موقع و همچنین اطلاع رسانی به مراجع ذیصلاح ضمن هماهنگی های مورد نیاز با بخشدار و اعضای شورای اسلامی در خصوص جلوگیری از بروز تخلفات احتمالی اقدامات و پیگیری های لازم را انجام دهد.

۴-۳-۱- نحوه بررسی تخلفات

مکانیزم تشخیص و بررسی تخلفات به این صورت است که در صورت بروز تخلف در اجرای ساختمان در مناطق روستایی و رعایت نکردن یک یا تعدادی از موارد لازم الاجرا مطابق آیین نامه ها و مقررات معماری و شهرسازی و همچنین مشخصات فنی ساختمان، نوع، زمان، میزان و محل بروز تخلف ساختمانی توسط مهندس ناظر به مراجع ذیصلاح (دهیاری، بخشداری) اعلام می شود و نمایندگان این مراجع پس از بازدید از محل و تعیین میزان تخلف نسبت به تصمیم گیری و صدور رای برای تخلف های صورت گرفته (جریمه نمودن یا دستور تخریب و ... بسته به مورد) از طریق مراجع ذیصلاح و کمیسیون های مربوطه در استانداری هر استان (کمیسیون ماده ۹۹ متشکل از نمایندگان دستگاههای اجرایی: شهرداری - فرمانداری - بخشداری و ...) اقدام می نمایند.

بر اساس بند ۳۳ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ هیئت محترم دولت، صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان هایی که در محدوده قانونی روستا ساخته می شوند با رعایت مقررات مندرج در آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۵۵/۵/۲۲ و سایر مقررات، از وظایف بخشداری است در عین حال تشکیل پرونده و ارجاع به بخشداری برای صدور مجوز از وظایف دهیاری است. بندهای ۱ و ۲ ماده ۸ آیین نامه مورد اشاره نحوه برخورد با ساخت و سازهای غیر مجاز را، چه آنهایی که در مراحل شروع و اجرا هستند و چه آنهایی که عملیات ساختمانی آنها به پایان رسیده است را مشخص ساخته است. در بند ۱ ماده ۸ با اعلام و درخواست سازمان های ذیربط دولتی یا فرمانداران و بخشداران، دستور توقف عملیات ساختمانی غیرمجاز را به ضابطان دادگستری صادر خواهد کرد. اما در مورد برخورد با عملیات ساختمانی ایی که در آن عملیات ساختمانی بدون مجوز، منجر به احداث بنا شده و پایان یافته است در بند ۲ ماده ۸ آیین نامه مذکور به هیئت پنج نفره ای اشاره شده که تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری مصوب و الحاقی ۱۳۷۲/۱۲/۱ ترکیب هیئت مذکور را به ۳ نفر تغییر داده است و ملاک عمل بخشداری و دهیاری در برخورد با تخلفات ساختمانی موضوع بند ۲ ماده ۸ آیین نامه احداث بنا در زمان حاضر موضوع تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری است. تبصره مذکور مقرر ساخته است: به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف، کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضاییه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری ها تشکیل خواهد شد. کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنان چه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴ آیین نامه احداث بنا، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵)، نسبت به صدور رای قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد کرد. مراجع ذیربط موظفند برای ساختمان هایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آنها جریمه تعیین و پرداخت گردیده است در صورت درخواست صاحبان آنها برابر مقررات گواهی پایان کار صادر کنند بدیهی است در این گونه موارد چون رای

کمیسیون مستند به قانون مجلس است ضابطان دادگستری و دادگستری مکلف به همکاری و صدور دستورات قضایی لازم برای اجرای آرای کمیسیون هستند. وزن و اعتبار آرای کمیسیونها همچون اعتبار کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است و همان الزام را دارد. دهیاری‌ها مکلفند در برخورد با ساخت و سازهای غیرمجاز از طریق بخشداری ذیربط موارد تخلف از اصول حاکم بر ساخت و ساز و عدم رعایت سرانه و کاربری‌های مشخص شده مطابق طرح هادی روستایی را فوراً به اطلاع کمیسیون مستقر در استانداری برسانند.

۴-۳-۲- پایان کار (ساختمان)

پایان کار ساختمانی در مناطق روستایی معمولاً به دو صورت مسقف (بعد از اجرای سقف، دیوارهای جانبی و داخلی و همچنین نصب در و پنجره) و کامل، یعنی با انجام نازک کاری صادر می‌شود. شیوه کار هم بر این اساس است که پس از طی مراحل سه گانه گزارش نظارت توسط مهندس ناظر (اجرای پی و فونداسیون - اجرای سقف - بتن ریزی و دیوار چینی) و همچنین بازدید نهایی توسط مرجع صدور پایان کار در صورت نداشتن تخلف ساختمانی نسبت به صدور آن اقدام می‌شود و مالک می‌تواند برای گرفتن پایان کار به مرجع ذیصلاح (بخشداری و دهیاری) مراجعه و پس از طی مراحل اداری مورد نیاز پایان کار ساختمان را دریافت نماید.

به منظور آشنایی با بعضی از اصطلاحات مورد استفاده در گزارش موارد مورد نیاز به شرح ذیل تشریح می‌گردد.

۱- **امکان سنجی:** عبارت است از ارزیابی و سنجش امکان عملی شدن و اجرای یک راه حل، یعنی این که بدانیم آیا راه حل هایی که برای حل یک مشکل انتخاب می‌شود اساساً امکان عملی شدن را با توجه به شرایط مختلف اجتماعی - اقتصادی و ... دارند یا نه

۲- **نیازسنجی:** سنجش نیاز روستا و روستاییان در فرایند تهیه طرح هادی روستا و در افق طرح و تعیین نیازهای مختلف آنها در تمامی ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ... مورد نظر می‌باشد.

۳- **اولویت بندی:** تعیین میزان اهمیت و تقدم و تاخر هر یک از اقدامات و یا پروژه هایی که برای روستا در نظر گرفته می‌شود عبارت است از اولویت بندی این اقدامات و پروژه ها در زمینه برنامه و طرح های پیشنهادی نیز اولویت بندی عبارت است از تعیین میزان اهمیت آنها و دسته‌بندی آنها بر حسب این اهمیت

ضمائم

- الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستای
- استاندارد ها و ضوابط ارائه خدمات روستایی n۷کشور
- آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح هادی روستایی بر اساس ماده هفدهم اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸
- پرسشنامه طرح هادی روستایی
- نمونه ای از نقشه های طرح هادی روستایی

«الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی»

و

«استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور»

- ۱- مناطق روستایی کشور در سه سطح، حوزه، مجموعه و منظومه روستایی به شرح زیر تعریف و سطح بندی می شوند:
- الف: حوزه روستایی، اجتماعی از چند آبادی همجوار و مرتبط در قلمرو جغرافیایی و فرهنگی همگن با عملکردهای بالنسبه همسان با یک کانون جمعیتی برتر را شامل می شود و جمعیت آن (هر حوزه) تا پنج (۵) هزار نفر می باشد. مناطق روستایی کشور حدوداً شامل ۸۰۰۰ حوزه روستایی خواهد بود.
- ب: مجموعه روستایی، تجمعی از چند حوزه روستایی است که به دلایلی بهم پیوسته یا وابسته هستند و حوزه نفوذ کنونی یا آتی یک مرکز برتر روستایی را تشکیل داده و جمعیتی حداکثر تا ۱۲ هزار نفر را دربر می گیرد. حدوداً ۲۵۰۰ مجموعه روستایی در کل مناطق روستایی کشور پیش بینی می شود.
- ج: منظومه روستایی، که از تجمع چند مجموعه روستایی شکل می گیرد، وسیع ترین قلمرو جغرافیایی برای عملکرد یکپارچه و پوشش خدماتی در محیط روستایی است که با مرکزیت حداقل یک کانون شهری و یا روستای بزرگ شکل گرفته است. جمعیت منظومه روستایی با توجه به شرایط مختلف بدون احتساب جمعیت شهری و مرکز منظومه بین ۲۰ تا ۴۰ هزار نفر می باشد. عرصه های روستایی کشور در قالب نواحی طرح کالبدی ملی حدوداً شامل ۸۰۰ منظومه روستایی خواهد بود.
- ۲- استانداردها و ضوابط خدمات رسانی روستایی بر اساس سطح بندی بند یک با آستانه های جمعیتی و فاصله های دسترسی با توجه به محیط های هموار و ناهموار به شرح جدول پیوست تعیین می گردند.
- تبصره ۱-** برای هر یک از روستاها و بر حسب مورد و با اولویت به مراکز و کانونهای جمعیتی برتر «طرح هادی روستایی» طبق ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تهیه و پس از تصویب در مراجع ذیربط به مورد اجراء گذاشته خواهد شد.
- تبصره ۲-** برای فضاها و محیط های روستایی حسب مورد (که ضرورت و محدوده آن در طرحهای جامع ناحیه ای تعیین خواهد شد)، طرح ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی طبق ضوابط مصوب شورای عالی تهیه و پس از تصویب در مرجع ذیربط مورد اجراء گذاشته خواهد شد.

تبصره ۳- تصویب حوزه ها، مجموعه ها و منظومه های روستایی و مراکز آنها در مناطقی که طرحهای مصوب بالادست (طرح توسعه و عمران «جامع» ناحیه ای) وجود ندارد و همچنین تعیین اولویت تأمین و استقرار هر یک از خدمات و تسهیلات موضوع جدول فوق الذکر، به عهده مرجع تصویب طرحهای توسعه و عمران در استان خواهد بود.

تبصره ۴- اولویت نحوه سرمایه گذاری و تأمین اعتبار برای ایجاد خدمات و تسهیلات موضوع جدول فوق با بخش خصوصی و مردمی است. موارد و نحوه سرمایه گذاری دولتی و مشارکتی در این امور توسط مراجع ذیربط و در چارچوب سیاستهای دولت تعیین خواهد شد.

۳- در تهیه طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای، دستگاههای تهیه کننده این گونه طرحها موظفند الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی موضوع این مصوبه را مورد توجه و استفاده قرار دهند.

بدیهی است با توجه به مفاد این مصوبه طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه مصوب، توسط وزارت مسکن و شهرسازی مورد بازنگری قرار خواهد گرفت تا به منظور تطبیق طرحهای مذکور با مفاد این مصوبه اصلاحات لازم در آنها بعمل آید.

۴- سطح بندی، تعیین مراکز روستایی و خدمات رسانی موضوع این مصوبه تا تهیه و ابلاغ طرحهای فرادست، شامل طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای و طرح های کالبدی منطقه ای ملاک عمل می باشند.

۵- رعایت مفاد این مصوبه در سطح بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردهای خدمات رسانی روستایی برای کلیه دستگاههای ذیربط الزامی است.

۶- هر گونه تغییر و اصلاح در الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردهای خدمات روستایی موضوع این مصوبه به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۷- الگوی تقسیمات فضایی موضوع این مصوبه با رعایت ماده ۱۴ قانون تعاریف و ضوابط و تقسیمات کشوری از مرزهای تقسیماتی مذکور تبعیت خواهد نمود. ضمناً پیشنهاد می شود وزارت کشور با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و جهادسازندگی و سازمان برنامه و بودجه در زمینه اصلاح تقسیمات سیاسی کشور، به نحوی اقدام نماید تا نتایج این الگو و دستاوردهای پیشنهادی طرح پایه آمایش سرزمین و سایر طرحهای توسعه و عمران ملی، منطقه ای و ناحیه ای و تقسیمات فضایی طرحهای مذکور در تقسیمات سیاسی کشور مورد استفاده و توجه قرار گرفته و حداکثر انطباق بین آنها فراهم گردد.

ضمناً مقرر گردید متن مصوبه با توجه به تعاریف، واژه‌ها و اصطلاحات جدید طرح‌های توسعه و عمران مطروحه در برنامه سوم توسعه و ضرورت هماهنگی با آن، توسط سازمان برنامه و بودجه، وزارت جهاد سازندگی و وزارت مسکن و شهرسازی بصورت مشترک مورد بازنگری قرار گرفته و اصلاحات جزئی لازم در آن بعمل آید. در خاتمه اضافه می‌نماید همانگونه که ملاحظه می‌گردد در تبصره‌های (۱) و (۲) بند (۱) مصوبه تهیه طرح هادی روستایی برای هر یک از روستاهای کشور و حسب مورد تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی برای فضاها و محیط‌های روستایی طبق ضوابط مورد اشاره در تبصره‌های یاد شده، پیش‌بینی گردیده است که نظر به ربط موضوع به وظایف آن بنیاد محترم انتظار و امید می‌رود ضمن ابلاغ مصوبه به بنیادهای مسکن استانها، نهایت مساعی خود را در جهت تحقق اهداف یاد شده به کار بسته و در اداء سهم موثر خود در آبادانی و توسعه همه جانبه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستاهای کشور توفیق کامل حاصل نمایند.

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۱)

توضیحات	حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		آستانه جمعیتی (نفر)		سطح منطقه روستایی			خدمات	تقسیمات
	فضاهای ناهموار	فضاهای ی‌هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	منظومه	مجموعه	حوزه		
آموزشی	-	-	۰۱۰۰۰	۰۱۵۰۰	*	*	*	مراکز آموزشی قبل از دبستان	
	۲/۵	۲/۵	۰۱۵۰	۰۲۰۰	*	*	*	دبستان	
	۳	۳	۰۱۰۰۰۰	۰۱۵۰۰	*	*	*	مدرسه راهنمایی عادی	
	۷	۱۰	-	-	*	*	*	مدرسه راهنمایی مرکزی	
	-	-	-	-	*	*	*	مدرسه راهنمایی شبانه روزی	
	۵	۸	۰۲۵۰۰	۰۳۵۰۰	*	*	*	دبیرستان عادی	
	۱۵	۲۰	-	-	-	*	*	دبیرستان مرکزی	
	-	-	-	-	-	*	*	دبیرستان شبانه روزی	
	-	-	۰۲۰۰۰۰	۰۲۰۰۰۰	-	-	*	هنرستانهای فنی، حرفه ای و کشاورزی	
	-	-	-	-	*	*	*	کلاس نهضت سوادآموزی	
بهداشتی و درمانی	۳	۵	۵۰۰-۱۰۰۰	۶۰۰-۱۵۰۰	*	*	-	خانه بهداشت	
	۸	۱۲	۰۶۰۰۰	۰۱۰۰۰۰	-	*	*	مرکز بهداشتی - درمانی	
	-	-	۴۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	-	-	*	مرکز بهداشتی - درمانی با تسهیلات زاینمانی	
	۸	۱۲	-	-	*	*	*	داروخانه	
	-	-	-	-	-	*	*	مطب	
	-	-	-	-	*	*	*	جمع آوری و دفع بهداشتی زباله	
	-	-	-	-	*	*	*	جمع آوری و دفع بهداشتی فاضلاب	
	-	-	-	-	-	-	*	کشتارگاه بهداشتی صنعتی	
	-	-	-	-	-	*	*	کشتارگاه بهداشتی سستی	
	-	-	-	-	*	*	*	غسالخانه و گورستان	
	-	-	۳۰۰۰	۴۰۰۰	*	*	*	بهسازی محیط روستا	
	-	-	۰۲۵۰	۰۲۵۰	-	*	*	مجتمع بهزیستی	
	-	-	۱۰۰-۲۵۰	۱۰۰-۲۵۰	*	*	*	آب آشامیدنی با شبکه انشعاب خصوص	
	-	-	-۱۰۰	-۱۰۰	*	-	-	آب آشامیدنی با شیر برداشت متمرکز	
	-	-	-	-	*	-	-	آب آشامیدنی با منبع بهداشتی	
	-	-	-	-	*	*	*	حمام عمومی	

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۲)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	
انرژی	تأمین برق	*	*	*	۰۱۰۰	۰۱۰۰	-	-	
	پمپ بنزین	*	*	-	۰۵۰۰۰	۰۴۰۰۰	-	-	
	جایگاه عرصه مواد سوختی	-	-	*	۰۵۰۰	۰۴۰۰	۳	۲	
ارتباطات	راه اصلی	*	-	-	-	-	-	-	
	راه فرعی	*	*	-	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۱) با رویه آسفالت	-	*	-	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۱) با رویه شنی	-	*	*	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۲) با رویه شنی	-	-	*	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۳) با رویه شنی	-	-	*	-	-	-	-	
	دفتر شرکت حمل و نقل کالاها و مسافر	*	-	-	-	۰۸۰۰	-	-	
	ترمینال وسایل حمل و نقل	*	*	*	۰۱۰۰۰	-۱۰۰	-	-	
	صندوق پست	*	*	*	-۱۰۰	۵۰۰-۲۵۰۰	-	-	
	نمایندگی پست	-	-	*	۵۰۰-۲۵۰۰	۰۵۰۰	۵	۳	
	دفتر پست و مخابرات	*	*	*	۰۵۰۰	۰۲۵۰۰	۱۵	۱۲	
	دفتر مستقل پستی	-	-	*	۰۲۵۰۰۰	۵۰۰-۲۵۰۰	۱۵	۱۲	
	دفتر مخابراتی	-	-	*	۵۰۰-۲۵۰۰	۱۰۰۰-۵۰۰۰	۲۰	۱۵	
	مرکز تلفن	*	*	*	۱۰۰۰-۵۰۰۰	-	۲۰	۱۵	

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۳)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی کیلومتر		توضیحات
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	
فرهنگی، مذهبی، ورزشی و گردشگری	مسجد و حسینیه	*	*	*	۰۱۰۰	۰۱۰۰	-	-	
	کتابخانه عمومی	*	*	-	۰۵۰۰۰	۰۴۰۰۰	-	-	
	کتابخانه روستایی	-	-	*	۰۵۰۰	۰۴۰۰	۳	۲	
	مجموعه فرهنگی - هنری								
	سینما								
	مجموعه ورزشی								
	امکانات ورزشی روباز								
مالی، اقتصادی و پشتیبانی تولید	بوستان بازی کودکان								
	بوستان								
	مهمانپذیر و سالن پذیرایی								
	انجمن میراث فرهنگی								
	بانک	*	*	*	۰۱۰۰۰۰	۰۱۰۰۰۰	۱۲	۱۰	
	شرکت تعاونی روستایی	*	*	*	-	-	-	-	
	فروشگاه تعاونی روستایی	*	*	*	-	-	-	-	
	مرکز خرید و فروش کالا	*	*	*	-	-	-	-	
	مرکز خدمات روستایی و عشایری	*	*	-	-	-	-	-	
	دفتر ترویج کشاورزی	*	*	*	-	-	-	-	
	دفتر ترویج و آموزش روستایی	*	*	*	-	-	-	-	
	دفتر دامپزشکی و داروخانه دامی	*	*	*	-	-	۷	۵	
	دفتر تلقیح مصنوعی و اصلاح نژاد دام	*	*	*	-	-	-	-	
	تعمیرگاه ماشین آلات کشاورزی و تقیسه	*	*	*	-	-	-	-	
	مرکز آموزش و ترویج صنایع دستی و خانگی	*	-	-	-	-	-	-	
	مرکز آموزش فنی و حرفه ای	*	-	-	-	-	-	-	
	جهاد دهستان	*	*	-	-	-	-	-	
	خانه سازمانی	*	*	-	-	-	-	-	

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۴)

توضیحات	حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		آستانه جمعیتی (نفر)		سطح منطقه روستایی			خدمات	تقسیمات
	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	مظلومه	مجموعه	حوزه		
	-	-	-	-	*	*	*	واحدهای صنعتی و معدنی	۳
	-	-	-	-	*	*	*	ناحیه صنعتی	
	-	-	-	-	*	*	*	مجمع‌های تولید کشاورزی (زراعت و باغبانی، دام و طیور، شیلات و آبزیان) متناسب با استعدادهای منطقه	

آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح های هادی روستایی

بر اساس ماده هفدهم

اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸

فصل اول - کلیات

ماده ۱: مفاهیم برخی از واژه های به کار رفته در این آیین نامه به قرار زیر می باشد:

الف - «روستا»: روستا مجموعه ای است زیستی (مسکونی - تولیدی) که رابطه ارگانیکی با طبیعت و مجموعه های روستایی و شهری همجوار خود داشته باشد و حدود آن بر اساس مواد ۲ و ۳ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری تعیین می گردد.

ب- «منطقه روستایی»: عبارت است از حوزه تأثیرگذار و یا تأثیرپذیر از روستا در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی

ج- «طرح هادی روستا»: عبارت است از طرح تجدید حیات و هدایت روستا با لحاظ ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی

د - «شورای مرکزی»: اختصاراً به مفهوم شورای مرکزی بنیاد مسکن به کار رفته است.

ر- «شورای تصویب»: اختصاراً به مفهوم شورای تصویب طرح های هادی استان به کار رفته است.

س - «بنیاد» اختصاراً به مفهوم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به کار رفته است.

و - «مشاورین» عبارتند از افراد حقیقی و حقوقی متعهد و متخصصی که برای مدتی معین جهت تهیه طرح های روستاهای مشخص با عقد قرارداد با این نهاد همکاری می نمایند.

ماده ۲: اهداف طرح های هادی به شرح زیر است:

الف- ایجاد زمینه توسعه و عمران روستاها با توجه به شرایط فرهنگی - اقتصادی - اجتماعی

ب- تأمین عادلانه امکانات از طریق ایجاد تسهیلات اجتماعی، تولیدی، رفاهی

ج - هدایت وضعیت فیزیکی روستا

د - ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود مسکن روستائیان و خدمات زیست محیطی و عمومی

فصل دوم - مراجع استصوابی

ماده ۳: «شورای مرکزی بنیاد مسکن» - این شورا که در ماده ۱۰ قانون اساسنامه بنیاد مسکن تعریف شده در مرکز تشکیل و دارای یک کمیته فنی بررسی طرح‌ها می‌باشد.

ماده ۴: وظایف شورای مرکزی در ارتباط با طرح‌های هادی

الف - تصویب ضوابط فنی و عمومی طرح‌های هادی

ب- تصویب طرح‌ها و برنامه‌های سالانه تهیه و اجرای طرح‌های هادی

ج - هماهنگی بین برنامه‌ها و طرح‌های وزارتخانه‌های مربوطه با طرح‌های هادی

د- بررسی زمینه مشارکت بانک‌ها و دیگر سازمان‌های اجرایی در تهیه و اجرای طرح‌های هادی

هـ - تصویب عناوین طرح‌های تحقیقی و ارجاع آن به کمیته فنی یا مجاری ذی ربط جهت اقدام

و - تصویب مدل‌ها و الگوهای توسعه روستاهای مناطق مختلف کشور و ابلاغ آن

تبصره: جزئیات مربوط به نحوه گردش کار شورای مرکزی و کمیته فنی و دبیرخانه

ضمن آیین‌نامه داخلی که به تصویب شورای مرکزی خواهد رسید تعیین می‌گردد.

ماده ۵: «شورای تصویب طرح‌های هادی» - این شورا مرکب از استاندار و یا معاون (عمرانی یا برنامه ریزی) استانداری

و مدیران بنیاد مسکن و جهاد کشاورزی استان و ادارات کل مسکن و شهرسازی، برنامه و بودجه، استان به سرپرستی

استاندار تشکیل گردیده و دارای یک کمیته فنی به شرح زیر است:

کمیته فنی طرح‌های هادی مرکب از نمایندگان بنیاد مسکن، وزارت برنامه و بودجه، جهاد کشاورزی و دفتر فنی استانداری به

منظور بررسی و تأثیر طرح‌های پیشنهادی و ارائه آن به شورای تصویب تشکیل می‌گردد.

ماده ۶: وظایف شورای تصویب عبارت است از:

الف- بررسی اولویت روستاهایی که باید برای آنها طرح‌های هادی تهیه شود بر اساس جمعیت موجود، به ویژه پیش‌بینی امکانات

توسعه آنها، زمینه‌های کشاورزی، بافت و مشکلات روستا

ب- تصویب طرح‌های هادی پیشنهادی تهیه شده به وسیله مشاورین و دفاتر تهیه طرح‌های هادی بنیاد مسکن

ج- ایجاد هماهنگی بین ارگان‌ها و سازمان‌های ذی ربط جهت اجرای طرح‌های مصوب

د - ایجاد زمینه مشارکت مردم در طراحی و اجراء طرح‌های هادی

هـ - ایجاد هماهنگی بین طرح‌های هادی و طرح‌های جامع سرزمین و منطقه ای

و- نظارت و پیگیری اجرای طرح‌های مصوب

تبصره: کلیه مصوبات شورا با اکثریت حاضرین معتبر است و طرح باید حائز حداقل سه رأی باشد.

فصل سوم - وظایف بنیاد مسکن

ماده ۷: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بر اساس قانون وظایف زیر را به عهده دارد:

الف - هماهنگی اجرایی در زمینه انتخاب مشاور و گروه اجرایی تهیه طرح و ابلاغ کار به آنان

ب - عقد قرارداد با گروه اجرایی تهیه طرح و مشاورین

ج - بررسی فنی مقدماتی طرح های تهیه شده

د - اداره کمیته فنی وابسته به شورای مرکزی و شورای تصویب

هـ - دبیرخانه شورای مرکزی (در ارتباط با طرح های هادی) و شورای تصویب

تبصره: کلیه طرح های پیشنهادی و ضوابط و آیین نامه های اجرایی توسط دبیرخانه های مربوطه به شوراهای ذکر شده

ارائه می گردد.

و - ابلاغ طرح های تصویب شده به مبادی ذی ربط

ز - تهیه و تأمین اعتبارات مورد نیاز طرح های هادی

ح - اقدام و اجرای طرح های فیزیکی تهیه شده با همیاری مردم

ط - کلیه اقدامات لازم در زمینه بهبود شرایط ساخت در روستا بر اساس طرح مصوب

فصل چهارم - تهیه و اجرای طرح های هادی

ماده ۸: «شناخت وضع موجود»: شناسائی و مطالعه وضع موجود در ابعاد منطقه و روستا به شرح زیر صورت می گیرد:

الف - شناسائی منطقه عبارت است از شناسائی اجمالی عوامل طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی بر اساس الگوهای پیش فرضی و ضوابط بنیاد مسکن.

ب- «شناسائی روستا»: در این بخش از مطالعات تأثیر شرایط و عوامل طبیعی زمین های اطراف روستا و تأثیر طول و عرض جغرافیایی، عوارض طبیعی، وضع خاک، شیب زمین ها، پوشش نباتی و عوامل اقلیمی در مسائل زیست محیطی در قالب الگوهای فوق الذکر مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته و کاربرد آنها در جهت تکامل زیست محیطی انسان مشخص و ارائه می گردد. ضمناً در رابطه با وضعیت کالبدی روستا، بازتاب فعالیت های انسانی در محدوده حوزه آبخیز و منابع طبیعی روستا (کشاورزی، باغداری، دامداری) و فعالیت های معدنی و صنعتی (معادن و کارگاه های صنعتی کوچک و بزرگ) نیز فعل و

انفعالات شکل‌گیری اماکن در آبادی (نظیر واحدهای مسکونی، باغات درون آبادی اماکن اجتماعی مذهبی، بهداشتی، آموزشی، تجاری، خدماتی و راه‌های ارتباطی) بر روی شرایط کالبدی روستا و حوزه نفوذ آن به منظور تکامل بخشی و فراهم نمودن شرایط مناسب تر زیست مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

ماده ۹: تعیین ضوابط و ارائه پیشنهادات در راستای اهداف فوق‌الذکر و تعیین محدوده برنامه مورد نیاز به منظور دستیابی بر محورهای اصلی طراحی، پیشنهادات و ضوابط کلی زیر ارائه می‌گردد:

الف- ارائه پیشنهادات به منظور تعیین جهات، رشد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستا

ب- ارائه پیشنهادات توسعه فیزیکی در وجوه سه گانه فوق

ماده ۱۰: «تهیه طرح هادی» پس از دستیابی بر محورهای طراحی و تعیین ضوابط توسعه، طرح‌های اصلاحی در دو بخش غیرفیزیکی و فیزیکی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

الف- «طرح‌های غیرفیزیکی» - این بخش از طرح‌ها عمدتاً به صورت ارائه برنامه و جایگاه فیزیکی آنها در حوزه نفوذ روستا مطرح شده و لازمه اجرای آن هماهنگی و مساعدت دیگر ارگان‌های اجرایی دست‌اندرکار کشور می‌باشد. برنامه‌های مذکور عبارتند از:

الف - برنامه‌ها و جایگاه افزایش تولیدات روستائی از طریق بکارگیری هر چه بیشتر آب و خاک در منابع و کشاورزی

- برنامه‌ها و جایگاه خدمات عمومی به منظور ایجاد تعادل بین فضاها، امکانات، عملکرد و نیازهای کمی و کیفی جمعیت روستا

- برنامه‌ها و مکان‌یابی و گزینش مراکز استقرار جمعیت از طریق هماهنگی‌های لازم با روستا

- برنامه‌ها و جایگاه شبکه مراکز تأسیسات عمومی روستا

ب - «طرح‌های فیزیکی» - این بخش از طراحی عمدتاً موقعیت کالبدی و بهبود وضع موجود روستا را در بر گرفته و شامل طرح‌های زیر است:

- طراحی جهت گسترش و جایگزینی فضاهای لازم با توجه به جمعیت ۵ تا ۱۰ سال آینده روستا

- تنظیم شبکه‌های ارتباطی خارج و داخل روستا

- طرح دفع آب‌های سطحی و به‌کارگیری آنها در توسعه منابع طبیعی، کشاورزی و صنایع مفید

- طراحی سیستم‌های فاضلاب (در صورت لزوم)

- ارائه تیپ‌های مناسب مسکن با بهره‌گیری کامل از الگوهای محلی و متناسب با ابعاد خانوار با اتکاء بر تکنولوژی مناسب ساخت و ساز

- ارائه برنامه زمانبندی اجرایی طرح

- تهیه نقشه های اجرایی (نقشه های فاز ۲) در حد نیاز دستگاه های اجرایی و یا عوامل محلی به منظور هدایت مسائل اجرا

ماده ۱۱: «اجرای طرح های مصوب و نظارت بر آن» - بنیاد مسکن با توجه به اصل عدم مداخله مستقیم در اجراء و با اتکاء به مشارکت های مردمی به ترتیب زیر انجام وظیفه می نماید:

الف - ایجاد زمینه مشارکت بانک ها و صندوق های قرض الحسنه و فراهم نمودن تسهیلات مالی

ب- ارائه خدمات فنی و تخصصی در زمینه نظارت و تهیه ماشین آلات سنگین در رابطه با طرح فیزیکی

ج- ایجاد بستر مشارکت مردم و سازماندهی نیروهای محلی در رابطه با تهیه و اجرای طرح

د - نظارت بر نحوه هزینه وام ها متناسب با طرح های تهیه شده

هـ - تفکیک و واگذاری زمین به افرادی که به نحوی مسکن آنها در طرح پیشنهادی قرار می گیرد، بر اساس تبصره ۳ ماده ۴ قانون اساسنامه بنیاد مسکن

تبصره : کلیه عملیات طراحی و اجرا با مشارکت و همفکری مردم صورت می گیرد.

فصل پنجم - روش تهیه و تصویب طرح هادی

ماده ۱۲: «تصویب و ابلاغ ضوابط به استان» - ضوابط و قوانین مربوط به انتخاب و معرفی روستا توسط دبیرخانه شورای مرکزی تهیه و پس از تصویب شورای مذکور به استان ها ارسال می گردد.

ماده ۱۳: «انتخاب مشاور» - مشاورین داوطلب همکاری با بنیاد توسط دبیرخانه شورای تصویب معرفی و با نظر بنیاد مرکز انتخاب می گردند.

ماده ۱۴: «تشکیل تیم کارشناس» - دفتر تهیه طرح های هادی می تواند با استفاده از متخصصین و سازماندهی نیروهای دانشجویی گروه های کارشناسی تشکیل داده و طرح هادی برخی روستاها را مستقیماً تهیه نماید.

ماده ۱۵: «کنترل مراحل مختلف طرح» - مطالعات انجام شده توسط مشاور در مراحل مختلف توسط دفتر تهیه طرح های هادی بنیاد مرکز و استان کنترل و تأیید می گردد.

ماده ۱۶: «تصویب طرح تهیه شده» - طرح های ارائه شده به وسیله دبیرخانه شورای تصویب «بنیاد استان» در شورای مذکور مطرح و پس از بررسی های لازم تصویب می گردد.

تبصره: در صورت عدم تأیید و تصویب طرح پیشنهادی مشاور موظف به اصلاح آن است.

ماده ۱۷: «ابلاغ طرح» طرح تصویب شده توسط بنیاد مرکز به استانداری و بنیاد استان جهت اجراء ابلاغ می گردد.

فصل ششم - تأمین اعتبارات تهیه و اجراء

ماده ۱۸: بودجه تهیه طرح هادی از منابع زیر تأمین و هزینه می گردد:

الف - اعتبارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

ب - اعتبارات پیش بینی شده در قانون بودجه هر سال

تبصره: تخصیص بودجه تهیه طرح و چگونگی هزینه آن توسط دفتر مرکزی تعیین می گردد.

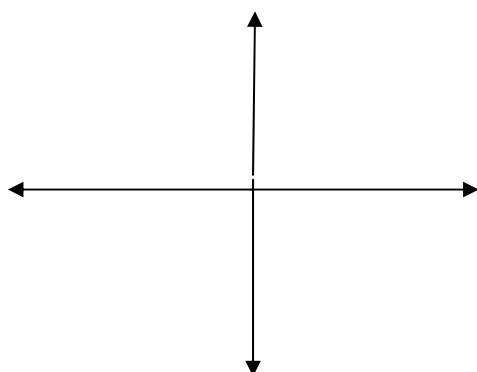
آیین نامه فوق مشتمل بر ۱۸ ماده و ۶ تبصره در جلسه مورخ ۶۷/۴/۱۵ شورای مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تصویب و

متعاقباً در تاریخ ۶۷/۷/۱۸ به تأیید وزیر محترم مسکن و شهرسازی رسیده است.

طراحی پرسشنامه: سیروس دشتی برنجه
مشاور طرح هادی روستایی

پرسشنامه طرح هادی روستای.....

۱- موقعیت جغرافیایی روستا



- | | | |
|---------------------------------|---------|-----------------------------------|
| ۲- فاصله روستا تا مرکز دهستان : | نوع راه | نحوه ارتباط (مستقیم یا غیرمستقیم) |
| فاصله روستا تا مرکز بخش: | نوع راه | |
| فاصله روستا تا مرکز شهرستان: | نوع راه | |

۳- عوارض طبیعی روستا: (کوه، رودخانه، جنگل و غیره)

شمال شرق غرب جنوب

۴- ارتباط روستا با مناطق و نقاط جمعیتی اطراف خود: (نوع ارتباط خدماتی) ۱-

۲- ۳- ۴- ۵-

۵- ارتباط خدماتی روستا با نقاط جمعیتی همجوار (نحوه تأمین خدمات روستا) :

دبستان راهنمایی دبیرستان

بهداشت و درمان اداری خرید مایحتاج

ارتباط فرهنگی و اجتماعی غیره

۶- سوانح طبیعی روستا: (سیل، زلزله، ریزش کوه، بهمن و)

۷- محدوده اراضی کشاورزی و منابع طبیعی روستا:

۸- منابع طبیعی موجود در محدوده روستا: رودخانه مرتع

کوه معدن غیره

۹- بررسی منابع آب روستا

- آب کشاورزی : رودخانه (فصل و دائمی) :

- محل جریان و استقرار رودخانه:

- کانال و نهر :

آبهای سطحی

قنات (رشته): تعداد چاه عمیق: تعداد چاه نیمه عمق:

آبهای زیرزمینی

میزان آبدهی: میزان آب میزان آب

تعداد چشمه دائمی (مشخصات) :

تعداد چشمه فصلی (مشخصات) :

آب آشامیدنی : منابع تأمین کننده آب روستا:

تأسیسات و تجهیزات آب آشامیدنی:

سال احداث:

مشکلات آب آشامیدنی:

توضیحات دیگر:

۱۰- خدمات موجود در روستا (همراه با مشخصات کامل):

- آموزشی:

- بهداشتی - درمانی:

- فرهنگی و مذهبی:

- تجاری:

- نظامی - انتظامی :

- خدمات فنی:

- خدمات معین

- سایر

مشخصات واحدهای آموزشی:

ابتدایی:	نام مدرسه	تعداد دانش آموز	تعداد کادر آموزشی	سال تأسیس
دخترانه:
پسرانه:
راهنمایی:
دخترانه:
پسرانه:
دیبرستان:
دخترانه:
پسرانه:

۱۱- وضع فعالیت و اقتصاد روستا:

الف- کشاورزی :

الف - ۱- زراعت: مقدار زمین کشاورزی (هکتار)

- سطح زیر کشت:

- کشت آبی:

- کشت دیم:

- تعداد خانوار صاحب نسق:

تعداد خانوار بهره بردار:

- سایر توضیحات:

نوع محصولات زراعی (به ترتیب اهمیت و سطح زیر کشت آنها):

ردیف	نوع محصول	سطح زیر کشت	میزان تولید سالانه	میانگین تولید (در هکتار)
۱
۲
۳
۴
۵
۶
۷
۸
۹

تعداد ماشین آلات کشاورزی: - تراکتور

- کمباین

- تیلر

- علف چین

- خرمن کوب

- پمپ آب

- سمپاش

خدمات پشتیبانی کشاورزی: انبار عمومی محصول:

- سردخانه

- ترویج کشاورزی

و

محل فروش محصولات کشاورزی : (به ترتیب محصولات)

الف - ۲- باغداری: سطح زیر کشت باغات :

نوع محصولات باغی (به ترتیب اهمیت و سطح زیر کشت و میزان تولید) :

-

-

-

-

باغات غیرمثمر : (نوع درختان و سطح زیر کشت) :

الف - ۳- دامداری : - تعداد گاو و گوساله :

- تعداد بز و گوسفند :

- تعداد گاوداری و دامداری صنعتی (ظرفیت هر کدام).....

- تعداد گاوداری نیمه صنعتی (ظرفیت) :

- مرغداری : تعدادنوعظرفیت

الف - ۴- سایر فعالیت های کشاورزی: (زنبورداری - آبی پروری و)

تعداد شاغلین در بخشهای مختلف کشاورزی

ب - فعالیت های صنعتی :

- صنایع کارگاهی موجود در روستا :

- صنایع دستی: (نوع تولیدات، تعداد شاغلین، ارزش اقتصادی تولیدات و سایر توضیحات)

- تعداد شاغلین در بخش صنعت:

- سایر توضیحات:

-

ج - فعالیت های خدماتی: (تعداد شاغلین به تفکیک خدمات آموزشی) ساکن در روستا

- آموزشی - بهداشت و درمان

- تأسیسات و تجهیزات - اداری

- خرده فروشی - فرهنگی و مذهبی

- حمل و نقل - سایر

تعداد شاغلین در بخشهای ۳ گانه اقتصادی

نوع فعالیت	کشاورزی	صنعت	خدمات	جمع
تعداد شاغلین				
درصد				

۱۲- شناخت تاریخچه روستا: (تکوین تاریخی، مراحل رشد و توسعه، حوادث تاریخی، عوامل موثر بر رشد و توسعه روستا، و)

- وجه تسمیه روستا

- قومیت ها و طوایف ساکن در روستا: (با ذکر اسم و منشاء مهاجرت آنها و سال اقامت و)

- اختلافات قومی و طایفه ای و تأثیرات آن بر روستا:

- تعداد محلات و مرکزیت های روستا:

نحوه مدیریت روستا:

نحوه دفع زباله:

نحوه دفع آب های سطحی و فاضلاب:

مشکلات موجود در این زمینه:

محل دفن مردگان:

۱۳- مشکلات موجود در روستا:

- تأسیسات زیربنایی:

- نحوه ارتباط با مناطق همجوار:

- مشکلات اقتصادی و اجتماعی :

- بهداشت و درمان

- آموزشی

- مدیریتی

مشکلات کالبدی روستا و مسائل مسکن :

- مشکلات شبکه معابر

- عدم انسجام و پیوستگی بافت :

- مشکل مالکیتی

و

مشخصات مرکز بهداشتی و درمانی روستا:

- سال تأسیس

- تعداد کادر آموزشی

- تعداد روستای قمر

- تعداد خانوار روستا (در حین برداشت):

- تعداد خانوار موسمی :

سال	زاد و ولد	مرگ و میر	جمعیت
۱۳۷۸
۱۳۷۹
۱۳۸۰
۱۳۸۱
۱۳۸۲
۱۳۸۳
۱۳۸۴
۱۳۸۵

۱۳.....		۱۳.....		گروههای سنی
زن	مرد	زن	مرد	
				۰ - ۱
				۱-۴
				۵ - ۹
				۱۰ - ۱۴
				۱۵ - ۱۹
				۲۰ - ۲۴
				۲۵ - ۲۹
				۳۰ - ۳۴
				۳۵ - ۳۹
				۴۰ - ۴۴
				۴۵ - ۴۹
				۵۰ - ۵۴
				۵۵ - ۵۹
				۶۰ - ۶۴
				۶۵ و بیشتر
				جمع

۱۴- نظرات و پیشنهادات مسئولین و مردم روستا و مسئولیت دولتی:

(پیشنهادهای در زمینه های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و ارائه طرح توسعه و می باشد)

منابع و مآخذ:

- اکبری، غضنفر و عبداللهی مجید (۱۳۸۴) مجموعه قوانین و مقررات ده و دهیاری - انتشارات قلمستان هنر.
- جعفری، عباس (۱۳۷۲) نقشه خوانی گیتاشناسی - انتشارات گیتاشناسی.
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی - بخشنامه شماره ۱۰۱/۵۳۵۰۷ مورخ ۱۳۸۴/۳/۲۹، در خصوص تهیه طرح های هادی روستایی
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی (۱۳۶۹) معاونت فنی - قرارداد تیپ شماره ۱۲، چاپ دوم.
- کلانتری خلیل آباد، حسین و دشتی برنجه سیروس (۱۳۸۲) طرح هادی روستای حسن آباد خالصه - شهرستان اسلامشهر.
- وزارت مسکن و شهرسازی ، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، ابلاغیه شماره ۳۱۰/۳۹۵۶ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲
- در خصوص الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی