

همراه گرامی

شبکه روستایی ایران «روستانت» در راستای حمایت از توسعه روستایی در کشور سرویس‌های متعددی را در فضای مجازی اینترنت راه‌اندازی نموده است که در ادامه به برخی از آن‌ها اشاره شده است.

کتابی که نسخه الکترونیک آن هم‌اکنون در اختیار شما قرار گرفته است یکی از کتب موجود در «کتابخانه الکترونیکی روستایی» است که شما با مطالعه و پذیرش موارد زیر امکان بهره‌برداری از آن را خواهید داشت:

- ۱- امتیاز این کتاب متعلق به سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور است. این سازمان در راستای اهداف خود اقدام به تهیه این کتاب نموده است و آن را به صورت رایگان در اختیار علاقمندان قرار می‌دهد.
- ۲- این کتاب و نیز سایر کتب حوزه روستایی این سازمان قبلاً در قالب تفاهم نامه‌ای توسط این شبکه به صورت لوح فشرده منتشر گردیده است و این شبکه مجوز نشر غیرتجاری این کتب را از این سازمان دریافت نموده است.
- ۳- این کتاب صرفاً جهت مطالعه و انجام امور پژوهشی در اختیار شما قرار گرفته است و در راستای حفظ حقوق مالکیت مادی و معنوی، هرگونه فعالیت تجاری با این کتاب ممنوع است.

عناوین کتب موجود در کتابخانه الکترونیکی شبکه روستایی ایران:

- ❖ آشنایی با طراحی، برنامه ریزی و مدیریت تاسیسات خدمات روستایی
- ❖ آشنایی با نحوه تهیه برنامه پنج‌ساله دهیاری‌ها
- ❖ آشنایی با توسعه اقتصاد روستایی، ایجاد اشتغال و توسعه صنایع دستی
- ❖ آشنایی با اصول و مبانی محیط زیست
- ❖ آشنایی با اصول کامپیوتر
- ❖ مدیریت و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده روستایی
- ❖ آشنایی با طراحی، برنامه ریزی و مدیریت فضای سبز و فضاهای چند منظوره روستایی
- ❖ محیط زیست روستا (مدیریت مواد زائد، فضای سبز روستا و...)
- ❖ اصول انبارداری

- ❖ آشنایی با طراحی، برنامه ریزی و مدیریت تاسیسات خدمات روستایی
- ❖ آشنایی با طرح‌های هادی و کنترل و نظارت بر ساخت و ساز روستایی
- ❖ آشنایی با حفظ و بهسازی میراث فرهنگی بافت‌های تاریخی
- ❖ آشنایی با وظایف، تشکیلات و جایگاه دهیاری‌ها
- ❖ آشنایی با سازمان‌های مرتبط با امور دهیاری‌ها
- ❖ آشنایی با طرح هادی روستایی
- ❖ آشنایی با برنامه ریزی روستایی
- ❖ راهنمای جامع مدیریت روستایی
- ❖ منابع درآمدی دهیاری‌ها
- ❖ دستورالعمل‌ها و قوانین دهیاری‌ها
- ❖ اصول و مبانی بهداشت روستایی
- ❖ آشنایی با برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی روستا
- ❖ مفاهیم و مبانی ساماندهی صنایع در نواحی روستایی
- ❖ برنامه‌ریزی و کنترل پروژه‌های روستایی
- ❖ قوانین مالی و معاملاتی دهیاری‌ها
- ❖ جامعه‌شناسی مسائل اجتماعی و فرهنگی روستا
- ❖ فضای سبز روستایی
- ❖ مدیریت توسعه زیرساخت‌های خدماتی روستایی
- ❖ منابع مالی و درآمدی دهیاری‌ها
- ❖ مفاهیم و مبانی صنایع روستایی
- ❖ مدیریت روستایی در ایران
- ❖ برنامه‌ریزی توسعه روستایی در ایران
- ❖ بودجه نویسی و بودجه ریزی روستایی
- ❖ بهسازی طبیعت و حفاظت از محیط زیست روستایی
- ❖ منابع انسانی و قوانین استخدامی
- ❖ توسعه فرهنگی و اجتماعی روستا
- ❖ آشنایی با طرح هادی روستایی
- ❖ آشنایی دهیاران با هدفمندسازی یارانه‌ها
- ❖ آشنایی با اصلاح الگوی مصرف در روستا
- ❖ آنچه یک دهیار باید بداند

- ❖ آشنایی با قوانین و مقررات کار و تامین اجتماعی
- ❖ آشنایی با صدور پروانه ساختمان و هدایت ساخت و ساز در روستا
- ❖ مدیریت مواد زائد روستایی
- ❖ اصول و مفاهیم مذاکره و ارتباطات در مدیریت روستایی
- ❖ حسابداری، حسابرسي و امور مالي دهیاریها
- ❖ کارآفرینی روستایی
- ❖ مدیریت اقتصادی روستا
- ❖ مدیریت بحران روستایی
- ❖ مشارکت و ارتباط متقابل دهیار، شورا و دولت
- ❖ مقدمه‌ای بر مجموعه قوانین و مقررات ده و دهیاری
- ❖ منابع مالی و اشتغال روستایی
- ❖ تجزیه و تحلیل مشاغل و استانداردهای آموزشی
- ❖

برای استفاده از خدمات و سرویس‌های متعدد «شبکه روستایی ایران» می‌توانید روی عنوان هر یک کلیک کنید:

سایت اخبار و اطلاعات روستاها ➤	آلبوم تصاویر روستایی ➤	آگهی محصولات روستایی ➤
سرویس پیامک روستایی ➤	بانک اطلاعات روستاها ➤	دانشنامه روستایی ➤
نامه رسان روستایی ➤	کتابخانه الکترونیکی روستایی ➤	اطلس و نقشه‌های روستایی ➤
اوقات شرعی روستاها ➤	اطلاعات استان‌ها ➤	مجلات روستایی ➤
هواشناسی روستایی ➤	مستجوگر کتاب روستایی ➤	فانهای قرآن روستایی ➤
گردشگری روستایی ➤	نرم‌افزار مسابرداری ➤	امور دهیاری‌ها ➤
وبلاگ‌های روستایی ➤	اطلاعات فرهیفتگان روستاها ➤	مقالات موزه روستایی ➤
فروشگاه اینترنتی ➤	صدای مشاور روستایی ➤	قیمت نهاده‌های روستایی ➤
بانک غذاهای مملی ➤	بانک رگوردهای روستایی ➤	قوانین و مقررات عمومی ➤

وزارت کشور



سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

آشنایی با طرح هادی روستایی

از سری منابع آموزشی دهیاری ها

تهیه و تنظیم :

مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی
سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور



آشنایی با طرح هادی روستایی

کارفرما: دفتر آموزش و مطالعات کاربردی سازمان شهرداری
ها و دهیاریهای کشور

تهیه و تدوین: معاونت آموزشی جهاد دانشگاهی

عنوان و نام پدیدآور : آشنایی با طرح هادی روستایی / تهیه و تدوین معاونت آموزشی جهاد دانشگاهی.
مشخصات نشر : تهران : سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور: بنیاد خواجه نصیر طوسی، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری : ۵۵ص: نمودار.
شابک : ۹۷۸-۹۶۴-۷۰۱۲-۷۲-۰ : ۲۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی : فیپا
یادداشت : کتابنامه : ص. ۵۱.
موضوع : عمران روستایی -- ایران -- برنامه ریزی : عمران روستایی -- ایران -- سیاست دولت
شناسه افزوده : جهاد دانشگاهی. معاونت آموزشی
شناسه افزوده : بنیاد خواجه نصیر طوسی
شناسه افزوده : سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور
رده بندی کنگره : ت ۱۳۹۱ ۹۸۰/۲/ HN۶۷۰
رده بندی دیویی : ۱۲۱۲۰۹۵۵/۳۰۷
شماره کتابشناسی ملی : ۳۰۳۶۴۸۷



عنوان کتاب: آشنایی با طرح هادی روستایی
کارفرما: سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور - مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری و روستایی
مجری: معاونت آموزشی جهاد دانشگاهی
ناشر: انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور - بنیاد خواجه نصیر طوسی
مدیر پروژه: حسین رجب صلاحی
ناظر پروژه: سید عارف موسوی - یوسف جاهدی
نوبت چاپ: اول تاریخ چاپ: پاییز ۱۳۹۱
قیمت: ۲۰۰۰۰ ریال
شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۷۰۱۲-۷۲-۰

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
مقدمه	۱
۱-۱- تعریف و شناسایی طرح هادی روستایی	۲
۱-۱-۱- طرح‌های فرادست طرح‌های هادی	۴
۱-۱-۲- آشنایی با نقشه‌خوانی و انواع نقشه‌های مورد نیاز در طرح هادی روستایی	۵
۲-۱- اهداف طرح هادی روستایی	۷
۱-۲-۱- اهداف تبعی طرح‌های هادی	۷
۲-۲-۱- اهداف عملیات بهسازی و توسعه فیزیکی روستایی	۱۰
تعیین برنامه‌ها، پروژه‌های پیشنهادی و ارائه طرح هادی	۱۴
۳-۲-۱- فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی	۱۶
۴-۲-۱- نقش دهیاران در تهیه طرح هادی	۱۸
۵-۲-۱- وظایف دهیاری در زمینه طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز روستایی	۲۹
۶-۲-۱- آشنایی با شیوه‌های جلب مشارکت مردمی در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی	۳۱
۷-۲-۱- عوامل مرتبط با تهیه و اجرای طرح هادی روستایی	۳۲
۸-۲-۱- سازمان‌های ذینفع و دخیل در تهیه و اجرای طرح هادی روستایی	۳۳
۳-۱- اجرای طرح هادی	۳۵
۴-۱- مشکلات و نارسایی‌های طرح هادی	۳۷
آئین نامه اجرای تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی (مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸)	۴۴
آئین نامه اجرای تشکیل کمیسیون تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی (مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۸)	۴۹
منابع و مأخذ	۵۱

مقدمه:

یکی از مهمترین طرح‌ها و برنامه‌های 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 می‌نماید. طراحی کالبدی و ارائه طرح هادی روستایی، با انجام بررسی‌ها و مطالعات اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی صورت می‌گیرد. این قسمت از کار که مرحله تهیه طرح هادی است دارای ابعاد فنی و علمی است که توسط مشاور طرح انجام می‌گیرد. اما بخش دیگر طرح که بسیار با اهمیت است نحوه اجرای طرح می‌باشد. با توجه به اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاری‌ها که توسط هیئت دولت ابلاغ شده است. دهیاری‌ها به عنوان یک نهاد غیر دولتی و عمومی متولی رسیدگی به امور روستا در چارچوب وظایف محوله می‌باشند. 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 ضرورت‌های آشکار برای دهیاران است. در این نوشتار تلاش گردیده است که فرآیند طرح هادی روستایی به اجمال ارائه شود و سپس نقش و وظایف دهیاران در این فرآیند مورد بحث و بررسی قرار بگیرد. همچنین به مبانی و مباحث و پیش‌نیازهای لازم طرح هادی روستایی نیز به اجمال پرداخته شده است.

۱-۱- تعریف و شناسایی طرح هادی روستایی

طرح ساماندهی کالبدی - فضایی سکونت‌گاه‌های روستایی: ساماندهی عبارت است از ایجاد برابری و تعادل نسبی بین جامعه شهری و روستایی از لحاظ وضعیت اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فرهنگی، کالبدی - فضایی از طریق تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌هایی به منظور افزایش درآمد، از بین بردن فقر و تأمین نیازهای اجتماعی - رفاهی روستاییان.

طرح هادی روستایی: طرح هادی روستایی بر اساس آیین‌نامه نحوه بررسی طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیئت محترم وزیران عبارتست 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 نیازمندی‌های عمومی روستایی را بر حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی یا طرح جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

حوزه نفوذ: عبارت است از محدوده‌ای که از لحاظ دامنه دریافت خدمات و کالا تحت تأثیر 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 می‌گیرند در حوزه نفوذ روستای مرکزی قرار دارند.

کاربری اراضی: کاربری اراضی یکی از اصطلاحاتی است که عمدتاً در طرح‌های هادی روستایی و شهری مورد استفاده قرار می‌گیرد و عبارت است از کاربرد یا استفاده‌ای که از یک زمین، محدوده و یا فضای مشخص صورت می‌گیرد. به عنوان مثال یک خانه واقع در محدوده بافت روستا دارای کاربری مسکونی می‌باشد. عمده کاربری‌هایی که در فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی مورد استفاده قرار می‌گیرد، عبارتند از: کاربری مسکونی، تجاری، آموزشی، درمانی، فرهنگی، اداری، انتظامی، مذهبی، تأسیسات و تجهیزات روستایی، ورزشی، صنایع، کارگاه‌ها، زراعی، باغات، دامداری، بایر و....

محدوده مصوب: عبارت است از محدوده فیزیکی اطراف روستا که از لحاظ قانونی تعریف شده و انجام ساخت و ساز و فعالیت‌های ساختمانی مطابق ضوابط مربوطه در آن بلامانع می‌باشد. تعیین محدوده روستاهای دارای طرح هادی بر اساس محدوده تعیین شده در نقشه‌های این طرح مشخص می‌گردد. محدوده قانونی روستاهای فاقد طرح هادی نیز توسط مراجع ذیربط (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) به صورت موردی و در قالب طرح‌های تعیین محدوده تعیین می‌گردد.

طرح‌های بالادست (فراادست): منظور طرح‌هایی است که در مقیاس بزرگتر برای محدوده‌های جغرافیایی در سطح شهرستان و یا بخش تهیه گردیده که ضمن مشخص نمودن چشم‌انداز آتی محدوده مطالعه شده و بر اساس سطح‌بندی انجام گرفته جایگاه نقاط روستایی و شهری، نحوه ارتباط سکونت‌گاه‌ها با یکدیگر را مشخص می‌نماید.

طرح‌های بالادست، برای طرح هادی روستایی شامل، طرح‌های ساماندهی کالبدی- فضایی سکونت‌گاه‌های روستایی شهرستان یا بخش و طرح جامع ناحیه‌ای و یا شهرستان می‌باشد.

سرانه: از حاصل تقسیم میزان هر یک از کاربری‌های موجود در بافت روستا به جمعیت آن در همان زمان سرانه آن کاربری بدست می‌آید و عبارت است از سهم هر نفر از جمعیت روستا از مساحت آن کاربری به عنوان مثال اگر مساحت کاربری مسکونی یک روستا ۱۲۰۰۰۰ متر مربع و جمعیت آن ۱۴۰۰ نفر باشد سرانه کاربری مسکونی برابر با ۸۵/۷۱ متر مربع خواهد شد.

مدت طرح (افق اجرایی طرح): مدت زمان مصوب برای انجام پیش‌بینی‌ها و اجرای طرح ملی زمان‌بندی و اولویت ارائه شده است که از زمان تهیه و تصویب طرح به مدت ۱۰ سال می‌باشد.

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

سطوح استاندارد: سطوح استاندارد عبارت است از میزان هر یک از سرانه کاربری‌های مختلف که متناسب با نیاز مردم تعیین می‌گردد. میزان این سطوح استاندارد بر اساس ضوابط موجود یا بر اساس نظر کارفرما تعیین و ابلاغ می‌شود.

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

مهندس ناظر: شخصی است که با دارا بودن مدرک تحصیلی، حداقل فوق‌دیپلم در رشته ساختمان و بر اساس قوانین نظام مهندسی ساختمان و آیین‌نامه‌ها و مقررات ملی ساختمان بر فرآیند ساخت و ساز ساختمان‌ها در مناطق روستایی نظارت می‌نماید.

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

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

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 می‌شود که گواهی پایان کار نام دارد.

ضوابط و مقررات طرح هادی: به مجموعه‌ای از قوانین، آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و بخش‌نامه‌های دولتی و دستگاه‌های اجرایی اطلاق می‌گردد که دارای ملاحظات فنی، قانونی، عرفی است و بصورت

سلبی و ایجابی و با هدف ایجاد وحدت رویه، قانونمندی و ضابطه‌مند کردن اجرای پیشنهادات ارائه شده تدوین گردیده و رعایت و اجرای آن برای مجریان و مسئولین محلی لازم‌الاجرا است.

۱-۱-۱- طرح‌های فرادست طرح‌های هادی: مهمترین طرح فرادست طرح‌های هادی روستایی، طرح ساماندهی کالبدی - فضایی سکونت‌گاه‌های روستایی است که در سطح دهستان، بخش و شهرستان در چندین نقطه به اجرا در آمده است.

«توجه به ساماندهی روستاها، حاصل توجه مجدد به توسعه روستایی به عنوان بخشی از یک راهبرد «نیازسنجی اساسی» است که برابری بیشتر در توزیع منافع ناشی از تلاش برای توسعه ملی را مورد تأکید قرار می‌دهد.

نیازهای اساسی یاد شده نه تنها شامل خدمات اجتماعی مثل آموزش و مراقبت‌های بهداشتی می‌شود. بلکه درآمد برای روستاییان فقیر در داخل و خارج از بخش کشاورزی و خدمات اقتصادی بهتر را نیز در بر می‌گیرد.

موفقیت توسعه و ساماندهی روستایی با دو معیار قابل ارزیابی است. «تأمین نیازهای اساسی فرد» و تضمین «ارزش‌های اجتماعی» وی از طریق ایجاد شرایطی که او را به زندگی آبرومندانه در کنار هم‌نوعان خود قادر سازد. در طرح ساماندهی کالبدی - فضایی سکونت‌گاه‌های روستایی مطالعات زیر انجام می‌گیرد:

- مطالعه وضع موجود بخش‌های طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی - فضایی.
- تعیین جایگاه، عملکرد و نقش غالب محدوده مورد نظر از حیث اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، و کالبدی - فضایی.
- طبقه‌بندی، تجزیه و تحلیل و نتیجه‌گیری از مطالعات وضع موجود.
- پیش‌بینی و آینده‌نگری وضعیت استقرار با توجه به روند و گرایش‌های مطلوب فعالیت‌های نظام اسکان.
- چشم‌انداز سازمان فضایی و ارزیابی رشد و توسعه کالبدی - فضایی کانون‌های زیستی.
- پیش‌بینی تأثیرات احتمالی و جابجایی و ادغام روستاها در سازمان اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی فضایی.
- ارزیابی و جمع‌بندی توان‌ها و تنگناهای محتمل بخش.
- ارائه خطوط کلی بلندمدت رشد و توسعه و کلیات برنامه‌های پیشنهادی

۱-۲-۱- آشنایی با نقشه‌خوانی و انواع نقشه‌های مورد نیاز در طرح هادی روستایی: در تهیه طرح هادی روستایی نقشه‌های مختلفی تولید می‌گردد. لذا آشنایی با اصول نقشه‌خوانی از اهمیت بسزایی برخوردار است. بدین منظور اجمالاً به تعاریف و مفاهیم نقشه و نقشه‌خوانی پرداخته می‌شود.

تعاریف و اصطلاحات نقشه‌خوانی:

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 می‌گویند.

مقیاس نقشه: مقیاس نقشه عبارتست از نسبت فاصله‌های روی نقشه به فاصله‌های همانند آن در طبیعت که معمولاً آن را به صورت کسر نشان می‌دهند. مقیاس نقشه‌های طرح هادی روستایی بصورت کسری نشان داده می‌شود. نقشه‌ها از نظر مقیاس به سه دسته کوچک مقیاس، مقیاس متوسط و بزرگ مقیاس تقسیم می‌شوند. نقشه‌های اصلی طرح هادی روستایی جزء نقشه‌های بزرگ مقیاس هستند.

نقشه‌های بزرگ مقیاس: نقشه‌هایی که مقیاس آنها از $\frac{1}{75,000}$ بزرگ‌تر است، این نقشه‌ها کاربرد عملی وسیعی دارند و در کلیه مراحل عملیاتی و ساختمانی بکار می‌روند.

اجزای نقشه‌های اصلی طرح هادی روستایی: بطور کلی نقشه‌های اصلی طرح هادی روستایی دارای اجزای زیر می‌باشد:

کادر نقشه: معمولاً نقشه‌ها را در داخل یک کادر با خط ضخیم ترسیم می‌نمایند که همانند قابی نقشه را در بر می‌گیرد.

راهنمای نقشه (Legend): با توجه به موضوع نقشه عوارض روی نقشه در قسمت کادر سمت چپ توسط علائم و رنگ‌های استاندارد مشخص می‌گردد. علائم و رنگ راهنمای نقشه کاربری اراضی طبق قرارداد تیپ شماره ۱۲ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و سایر نقشه‌ها نیز طبق دستورالعمل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به مشاوران ابلاغ می‌شود.

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 می‌گیرد و عمدتاً شامل موارد زیر می‌باشد:

- کارفرما به همراه آرم مربوطه.
- نام مشاور و آرم مربوطه.
- عنوان نقشه.
- مقیاس نقشه.
- شمال نما (جهت‌نما).

- نام تهیه کننده، ترسیم کننده، کنترل و نظارت کننده و همکاران.
- تاریخ تهیه نقشه.
- شماره نقشه.

محدوده مورد مطالعه: که محتوای اصلی نقشه را تشکیل می‌دهد و به صورت موضوعی توسط خطوط، علائم و رنگ در کادر سمت راست نقشه منعکس می‌گردد.

۱-۱-۳- نقشه‌های مورد نیاز طرح هادی روستایی: نقشه‌های مورد نیاز طرح در دو قالب نقشه‌های رسمی و نقشه‌های پشتیبان طرح تهیه خواهند شد. نقشه‌های رسمی طرح به صورت آلبوم تهیه و در اختیار کارفرما قرار خواهد گرفت. نقشه‌های پشتیبان طرح در قالب گزارش طرح بسته به محدوده روستا و متناسب با آن در قطع A۳ ارائه خواهد شد. لازم به ذکر است برخی از نقشه‌های طرح به دلیل ماهیت پهنه‌ای آنها در مقیاس (۱:۲۵۰۰۰) قابل ارائه می‌باشند که در فهرست نقشه‌ها مشخص شده‌اند.

الف) نقشه‌های رسمی طرح:

- ۱- نقشه کاربری اراضی موجود روستا (۱:۱۰۰۰).
- ۲- نقشه محدوده‌های در معرض سوانح طبیعی روستا (به ویژه سیل و زمین لغزش) و درجه‌بندی کلی میزان سانحه‌خیزی محدوده‌ها (۱:۲۵۰۰۰).
- ۳- نقشه تعیین شیب عمومی روستا و جهات شیب معابر و محل دفع آب‌های سطحی (۱:۲۰۰۰).
- ۴- نقشه کیفیت ابنیه و موقعیت بناها و بافت‌های با ارزش 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 استحفاظی روستا (۱:۲۵۰۰۰).
- ۹- پلان معابر و تقاطع‌ها با مقیاس (۱:۵۰۰).
- ۱۰- پروفیل‌های طول با مقیاس (۱:۱۰۰۰) طولی و (۱:۱۰۰) ارتفاعی.
- ۱۱- مقاطع عرضی تیپ معابر و میادین با مقیاس (۱:۱۰۰).

ب) نقشه‌های پشتیبان طرح:

- ۱- نقشه‌های مربوط به حوزه نفوذ با مقیاس (۱:۲۵۰۰۰) شامل (در این نقشه‌ها ترسیم راه‌های ارتباطی، موقعیت استقرار روستاها و تقسیمات سیاسی مؤثر 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.

ج) نقشه‌های مربوط به روستا:

- نقشه موقعیت روستا در تقسیمات سیاسی شهرستان (۱:۲۵۰۰۰).
- تعیین مکان موجود و یا پیشنهادی دفن زباله (۱:۲۵۰۰۰).
- نقشه محدوده‌های هم ارزش اقتصادی زمین و ساختمان در روستا (۱:۲۰۰۰).
- نقشه مالکیت اراضی روستا (دولتی، خصوصی، عمومی و وقفی) (۱:۱۰۰۰).
- نقشه محدودیت‌ها و امکانات توسعه فیزیکی روستا (۱:۲۰۰۰).
- نقشه شبکه معابر موجود و سلسله مراتب آن (۱:۱۰۰۰).
- نقشه گزینه‌های کاربری اراضی پیشنهادی (۱:۱۰۰۰).

۱-۲- اهداف طرح هادی روستایی

بر اساس بند ۲ آیین‌نامه اجرایی ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۶۶/۹/۱۷ مجلس شورای اسلامی، اهداف طرح‌های هادی روستایی بشرح زیر می‌باشد:

- 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 محیط زیستی و عمومی.

۱-۲-۱- اهداف تبعی طرح‌های مذکور نیز بشرح زیر می‌باشد:

- بهبود کیفیت بافت روستا در چارچوب اقدامات پیش‌بینی شده در طرح و تلاش برای ایجاد فضای مناسب‌تر سکونت و فعالیت در آن.
- ایجاد تناسب منطقی بین جمعیت و عملکردهای مختلف مسکونی، تولیدی و خدماتی مورد نیاز در محیط روستا.
- کنترل و نظارت بر روند توسعه کالبدی روستا از طریق برنامه‌ریزی و تعیین نحوه استفاده از زمین در محدوده بافت مسکونی موجود و پیشنهادی.
- ایجاد زمینه کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا از طریق شناخت زمینه‌های سانحه‌خیزی و تمهید اقدامات ایمن‌سازی و نظارت بر ساخت و ساز در آن‌ها.

- ایجاد بستر لازم جهت فراهم شدن زمینه صدور سند مالکیت املاک واقع دریافت مسکونی روستا. مشابه این اهداف در طرح‌های جامع، هادی یا تفصیلی شهرها نیز وجود دارد که با توجه به شرایط جغرافیایی اقتصادی، فرهنگی اجتماعی حسب مورد تهیه می‌شود. در روستاها نیز به همین روال است. طرح‌های هادی و بهسازی روستایی و فرآیند تهیه طرح هادی را مطالعه می‌کنیم:

بخشی از اهداف و وظایف طرح‌های هادی و بهسازی روستایی، بویژه طرح‌هایی که به مدیریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و اجرا شده و می‌شود، مسکن روستایی است. بهبود و بهسازی مسکن در روند تهیه و اجرای طرح‌های هادی مورد توجه قرار گرفته است. همان‌طور که در فصل اول اشاره شد، مسکن روستایی کشور مسایل و مشکلات بسیاری دارند. مقاوم نبودن این مسکن در برابر سوانح و مخاطرات محیطی از جمله زلزله، سیل، رانش زمین، طوفان و ... از مهمترین آنهاست که استفاده از مصالح کم دوام و بویژه عدم رعایت ضوابط فنی در ساخت و ساز مسکن نقش موثری در این زمینه دارد. برای نمونه بر اساس سرشماری سال ۱۳۷۵، حدود ۷۱ درصد از بناهای موجود در مناطق روستایی از مصالح کم دوام و بی‌دوام ساخته شده است. در دهه ۱۳۶۵-۱۳۷۵ از ۱/۶ میلیون واحد مسکونی تولید شده در مناطق روستایی، تنها ۳۰۰ هزار واحد مسکونی به تعداد مسکن روستایی اضافه گردید و ۱/۳ میلیون واحد دیگر به عنوان جایگزین احداث شد. با توجه به این که ۶۴ درصد مسکن تولید شده در این دهه در مناطق روستایی از مصالح کم دوام و بی‌دوام ساخته شد، عمق مشکلات را نشان می‌دهد. علاوه بر ایمن نبودن مسکن، نارسایی‌های دیگری در مسکن با توجه به ملاحظات بهداشتی، اجتماعی و فرهنگی وجود دارد که بهسازی و نوسازی مسکن روستایی را ایجاب می‌کند.

در فرآیند تهیه طرح‌های هادی روستایی، ویژگی‌های مسکن روستایی از جمله گونه‌های فرمی و کارکردی و نیز مسائل و مشکلات مسکن در وضع موجود بررسی و نهایتاً با توجه به شرایط و الزامات روستاها در زمینه‌های محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، الگوهایی برای بهسازی و نوسازی مسکن ارائه می‌شود. قاعدتاً در صورت اجرای طرح‌های هادی و بهسازی روستا. ایجاد مسکن جدید باید متناسب با الگوهای ارائه شده در طرح هادی باشد. ولی مشکل بلا تکلیفی و نارسایی مدیریت روستایی تاکنون باعث شده که نظارت چندانی بر ساخت و سازهای روستایی وجود نداشته باشد و روستاییان با هیچ الزامی برای رعایت نکات و ضوابط فنی در ساخت مسکن رو به رو نشوند.

به علاوه مشکل مالکیت زمین در روستاها و نبود نظام فنی روستایی همراه با توسعه نیافتگی کلی مناطق روستایی در بروز این وضعیت نقش مهمی دارد.

مدیریت کلان بهسازی و نوسازی مسکن روستایی چه در وضعیت عادی و چه پس از وقوع سوانح و بلایای طبیعی بر عهده بنیاد مسکن گذاشته شد که البته با توجه به ایجاد و گسترش دهیاری‌ها در سطح روستاهای کشور، اخیراً تغییراتی در حدود و اختیارات این نهاد در زمینه امور اجرایی مسکن روستایی و نیز طرح‌های هادی به وجود آمده است.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از ابتدا تا قبل از برنامه سوم توسعه از طریق تهیه و اجرای طرح‌های هادی روستایی، اعطای وام مسکن، ترویج مسکن از طریق ساخت مسکن نمونه در روستاها و اعمال نظارت نسبی بر ساخت و سازهای روستایی، اقداماتی را جهت بهبود وضع مسکن روستایی انجام داده است. ولی گسترده‌گی فضاها و روستایی عمق مشکلات مسکن باعث شده که توفیق چندانی در این زمینه حاصل نشود. البته این نکته را باید در نظر داشت که با گذشت زمان، نسبت مسکن دارای مصالح با دوام و رعایت نکات فنی در نواحی روستایی توسعه یافته و در حال توسعه کشور کم و بیش بهبود یافته است، ولی با توجه به گسترده‌گی و عمق مشکلات مسکن روستایی، توفیق بدست آمده بسیار ناچیز است.

در برنامه سوم توسعه کشور (۱۳۷۹-۱۳۸۳) نسبت به بهسازی مسکن روستایی توجه بیشتری صورت گرفت. اعمال نظارت بر ساخت و ساز در سکونت گاه‌های روستایی، کنترل رعایت ضوابط فنی در ساخت ابنیه، حفاظت، مرمت، احیا و بهسازی ابنیه و بافت‌های با ارزش در مناطق روستایی، شناسایی مناطق روستایی در معرض حوادث طبیعی، تهیه طرح‌های ایمن‌سازی فضاها و بهسازی ابنیه روستایی از جمله وظایفی است که برای وزارت مسکن و شهرسازی (و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) در قسمت راهکارهای اجرایی فصل عمران و توسعه روستایی برنامه سوم توسعه در نظر گرفته شده است.

در زمینه اهداف برنامه سوم توسعه، هیئت وزیران در مصوبه مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۳ وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن) را مکلف نمود که با همکاری شوراهای محلی نسبت به صدور مجوز ساخت و هدایت و نظارت فنی بر نحوه احداث واحدهای مسکونی روستایی، تهیه طرح‌های بهسازی مسکن روستایی و هدایت و رهبری اجرای آن با اولویت دادن ایمن‌سازی واحدهای مسکونی در مناطق آسیب‌پذیر از حوادث غیر مترقبه، اقدامات لازم را به عمل آورد. در همین مصوبه بانک مرکزی نیز موظف شد با همکاری دستگاه‌های مسئول برای ایجاد صندوق پس‌انداز مسکن روستایی با استفاده از مشارکت مردمی اقدامات لازم را به عمل آورد.

در راستای اهداف برنامه سوم، اقداماتی برای تشکیل نظام فنی روستایی که از طریق آن چگونگی صدور پروانه ساخت و نظارت بر ساخت و ساز مسکن روستایی مشخص می‌شود در سطح استان‌های

کشور انجام شده است. نظام فنی روستایی با تکیه بر نظام ترویجی و هدایت و آموزش، ارتقای کیفی ساخت واحدهای مسکونی روستایی را دنبال می‌کند. هدف این نظام در مرحله نخست ترویج و آموزش اصول ساختمان‌سازی منطبق با شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مناطق روستایی و کنترل ساخت و ساز و رعایت اصول مقاوم‌سازی و دستورالعمل‌ها و کاربری و سایر مقررات پیش‌بینی شده است. در این زمینه اقداماتی در سطح استان‌های کشور برای تشکیل نظام فنی روستایی انجام گردیده است.

تعمیم و گسترش دهیاری‌ها در سطح روستاها می‌تواند شرایط مناسبی را برای بهبود وضع مسکن روستایی فراهم نماید، زیرا این نهادها می‌توانند همانند شهرداری‌ها. امور صدور مجوز ساختمان، نظارت بر ساخت و ساز و اجرای طرح‌های هادی را به صورت متمرکز انجام دهند. در حال حاضر در روستاهای دارای دهیاری این روند تقریباً انجام می‌شود، ولی در سایر روستاها، این وظیفه با هماهنگی بخشداری‌ها فعلاً بر عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

۱-۲-۲- اهداف عملیات بهسازی و توسعه فیزیکی روستایی

مهمترین اهداف طرح‌های بهسازی عبارتند از:

- بهبود اوضاع فیزیکی و محیط زیست روستاییان برای ارائه خدمات رفاهی و کاهش تفاوت بین شهر و روستا.
- زمینه‌سازی گسترش سرمایه‌گذاری‌های تولیدی و تجاری.
- زمینه‌سازی برای افزایش خدمات در مراکز روستایی.
- ایجاد شرایط مناسب محیطی برای استقرار نیروهای متخصص در زمینه‌های تولیدی و خدماتی در مناطق روستایی.

بدین ترتیب بهسازی را می‌توان ایجاد شرایط مناسب و فراهم نمودن بستری شایسته برای زندگی سالم و مولد در روستا دانست که با تأکید بر اصلاح موجودیت فیزیکی روستا به منظور بهبود عملکرد سیستم روستا و با در نظر گرفتن استعدادهای محلی و منطقه‌ای در قالب سیاست‌ها و برنامه‌های دولتی به اجرا گذاشته می‌شود.

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.

پیشینه و زمینه:

- بررسی اجمالی موقعیت سیاسی و جغرافیایی روستا و پیشینه تاریخی آن.
- بررسی طرح‌های فرادست مصوب (طرح جامع توسعه و عمران ناحیه و طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی) و استخراج نتایج زیر:
- نقش و جایگاه روستا در طرح‌های فرادست (بعنوان مرکز مجموعه، حوزه، روستای مستقل و ...).
- ارائه فهرست پیشنهادهای طرح‌های مذکور در مورد خدمات و امکانات پیشنهادی برای روستا.
- ارائه دیدگاه روستاییان شامل:
- معرفی مسائل و مشکلات روستا از نظر ساکنین آن.
- معرفی و اولویت‌بندی پروژه‌های عمرانی مورد نیاز روستا که به وسیله طرح هادی قابل رفع می‌باشند.

- 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.
- 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.
 - بررسی و تطبیق محدوده حوزه نفوذ مستقیم روستا با استفاده و تلفیق اطلاعات طرح‌های فرادست مصوب و اطلاعات مربوط به برداشت میدانی.
 - بررسی تحولات جمعیتی آبادی‌های حوزه نفوذ با استفاده از نتایج طرح‌های فرادست و آخرین سرشماری جمعیتی صورت گرفته.
 - بررسی منابع عمده معیشت روستاهای حوزه نفوذ بر اساس اطلاعات محلی و نتایج طرح‌های فرادست.

بررسی‌های محیطی:

- ۱- بررسی کلیات ویژگی‌های محیطی روستا با استفاده از طرح‌ها و اطلاعات موجود و نیز شناخت تفصیلی زمینه‌های اصلی و تأثیرگذار بر طرح هادی نظیر توپوگرافی و اقلیم.
- ۲- بررسی منابع تأمین آب اعم از آب شرب و کشاورزی و میزان آب‌دهی و تغییرات تقریبی آن در طی دهه اخیر بر اساس اطلاعات محلی.
- ۳- بررسی نظام حرکت آب در سطح بافت روستا و نحوه دفع آب‌های سطحی و محل تخلیه آن.

بررسی‌های اجتماعی:

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

۲- بررسی ویژگی‌های جمعیتی روستا در وضع موجود شامل تعداد و بعد خانوار، ساخت جنسی و سنی، مرگ و میر و موالید، مهاجر فرستی و مهاجر پذیری، جمعیت فعال و شاغل و بیکار، جمعیت لازم‌التعلیم و ...

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

۴- بررسی زمینه‌ها و نحوه مشارکت اجرایی، فنی و اقتصادی روستاییان در اجرای طرح‌های عمرانی گذشته در سطح روستا و تعیین نقاط قوت و ضعف مشارکت روستاییان.

بررسی‌های اقتصادی:

۱- بررسی وضعیت اقتصادی روستا به تفکیک بخش‌های اقتصادی، شناخت منابع درآمد روستاییان و نیز تعیین حجم و نوع مبادلات اقتصادی با دیگر مراکز با استفاده از اطلاعات رسمی و محلی.

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.

بررسی‌های کالبدی:

۱- شناخت عوامل طبیعی یا مصنوعی مؤثر در شکل‌گیری و استقرار روستا اعم از منابع آب و خاک مناسب، توپوگرافی، پوشش گیاهی، جاده، معدن و ...

۲- شناخت مراحل گسترش کالبدی روستا جهت گسترش فعلی آن.

۳- بررسی و شناخت کیفیت ابنیه روستا شامل تعیین نسبت ساختمان‌های غیر قابل سکونت (مخروبه)، مرمتی و نوساز، تعیین نوع مصالح به کار رفته در ساختمان‌های موجود در روستا (با دوام و نیمه بادوام و کم دوام).

۴- تعیین تعداد واحدهای مسکونی و ابعاد قطعات مسکونی بر اساس اطلاعات موجود.

۵- شناخت بناها و بافت‌های با ارزش احتمالی موجود در روستا.

۶- بررسی شبکه معابر روستا شامل سطح‌بندی 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.

۷- شناخت و تعیین محدوده محلات و مراکز آنها.

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.

۹- شناخت و تعیین کاربری اراضی در روستا اعم از مسکونی، آموزشی، بهداشتی و ... و محاسبه سطح سرانه آنها.

تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها و تدوین چشم‌اندازها

- حوزه نفوذ:

- 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.
- ۲- تحلیل وضعیت منابع عمده معیشت ساکنین حوزه نفوذ و تدوین چشم‌انداز آتی الگوی مراجعه جهت مبادله کالا بین حوزه نفوذ و روستا.
- ۳- تحلیل خدمات پیشنهاد شده در طرح‌های فرادست در مورد روستاهای حوزه نفوذ و ارزیابی اجرای پیشنهادهای یاد شده در تغییر الگوی مراجعه و یا تغییر محدوده حوزه نفوذ تا سال افق طرح.

- روستا:

- 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- ارزیابی و اولویت‌بندی خطر بروز سوانح طبیعی در روستا و امکان‌سنجی کاهش پیامدهای سوانح طبیعی.
- ۳- تحلیل ویژگی‌ها و برآوردهای جمعیتی روستا شامل:
 - تحلیل روند تحول جمعیت و میزان مهاجرت فرستی و مهاجرت پذیری بر اساس اطلاعات محلی.
 - ارزیابی پیش‌بینی طرح فرادست در مورد جمعیت آتی روستا و تعداد شاغلین.
 - آرایه و ارزیابی گزینه‌های مختلف برآورد جمعیت روستا تا سال افق طرح و انتخاب گزینه مناسب.
 - آرایه و ارزیابی گزینه‌های مختلف برآورد تعداد شاغلین روستا تا سال افق طرح و انتخاب گزینه مناسب.
- برآورد جمعیت لازم‌التعلیم روستا به تفکیک جنس و مقاطع تحصیلی در سال افق طرح.
- ۴- ارزیابی زمینه مشارکت فنی، اقتصادی و اجتماعی روستاییان در اجرای طرح‌های عمرانی در گذشته و تعیین روش مشارکت آنها در اجرا، بهره‌برداری و نگهداری پروژه‌های طرح هادی روستا.
- ۵- تحلیل تغییر و تحول منابع درآمدی روستاییان و فعالیت‌های اقتصادی (کشاورزی، صنعت و خدمات) و تدوین چشم‌انداز آتی آنها.

- ۶- تعیین محدودیت‌ها و امکانات توسعه کالبدی روستا و جهات و حدود منطقی توسعه و اولویت‌بندی آن تا سال افق طرح.
- ۷- ارزیابی میزان فرسودگی بافت روستا، نوع مصالح، مقاومت بناها و مستحدثات.
- ۸- برآورد نیاز به مسکن در روستا بر اساس نتایج مطالعات مربوط به کیفیت ابنیه، سطح و سرانه مسکونی، جمعیت و خانوار پیش‌بینی شده روستا.
- ۹- ارزیابی کمبودهای خدماتی موجود سرویس‌دهنده به روستا و حوزه نفوذ آن بر اساس الگوی سطح‌بندی خدمات روستایی.
- ۱۰- ارزیابی و تحلیل مشکلات موجود شبکه معابر و امکان‌سنجی میزان ضرورت اصلاح و تعریض معابر اصلی روستا.

تعیین برنامه‌ها، پروژه‌های پیشنهادی و ارائه طرح هادی تعیین برنامه‌ها، پروژه‌های پیشنهادی:

- نیازسنجی برنامه‌ها و پروژه‌های مورد نیاز در سطح روستا با توجه به نتایج طرح‌های فرادست، دیدگاه روستاییان و مطالعات مرحله دوم.
- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های مربوط به ایمن‌سازی و کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا مانند برنامه بهسازی و مقاوم‌سازی بناها، برنامه جابجایی واحدهایی که شدیداً در معرض خطر سوانح قرار دارند، احداث سیل بند و دیوار ساحلی، برنامه‌های پیشنهادی کاهش خطر لغزش در روستا و ...
- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های زیست محیطی مرتبط با طرح مانند تعیین حدود کلی مکان دفع بهداشتی زباله، برنامه جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی و فاضلاب، برنامه مکان‌یابی و یا توسعه محدوده گورستان و ...
- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های اقتصادی با تأکید به 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 مداوم طرح‌های عمرانی روستا (بویژه طرح هادی و پروژه‌های ایمن‌سازی در مقابل خطر سوانح طبیعی).
- تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های اجتماعی - فرهنگی شامل پیشنهاد کتابخانه، مکان‌های ورزشی، مذهبی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مربوط.

- تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های خدماتی - رفاهی شامل واحدهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، اداری، انتظامی، پست و مخابرات، بانک، جایگاه سوخت، آتش‌نشانی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مربوط.

- اولویت‌بندی نهایی برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی در کلیه زمینه‌ها بر اساس نیازهای اساسی روستا.

ارائه طرح هادی:

- ارائه طرح و گزینه‌های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقذور.

- ارائه طرح اصلاح معابر، مراکز محلات، میادین، گروه‌های اصلی و تعیین شبکه معابر پیشنهادی و سلسله مراتب و اولویت‌بندی اجرای آن با لحاظ نمودن وضعیت موجود معابر (به گونه‌ای که حتی‌المقدور حداقل تخریب را به دنبال داشته باشد).

- تعیین محدوده‌های با ارزش 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 کاربری‌های پیشنهادی مبتنی بر ضوابط و استانداردهای مصوب و مورد عمل دستگاه‌های اجرایی مربوط.

- ارائه طرح هندسی معابر و تقاطع‌ها.

۱- طراحی و تهیه پلان معابر و تقاطع‌ها.

۲- طراحی مقاطع عرضی تیپ معابر و تقاطع‌ها (شامل جانمایی سواره‌رو، پیاده‌رو، سیستم هدایت و دفع آب‌های سطحی و تأسیسات روشنایی).

تدوین ضوابط و مقررات:

- ضوابط ایمن‌سازی در روستا در مقابل سوانح طبیعی از جمله زلزله، سیل و زمین‌لغزش.

- 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.

- ضوابط مربوط به نحوه ساخت و ساز در روستا.

- 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).

- مقررات تفکیکی زمین و نحوه استفاده از اراضی در کاربری‌های مختلف.

- تعیین ضوابط اصلاح معابر روستا.

- 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).

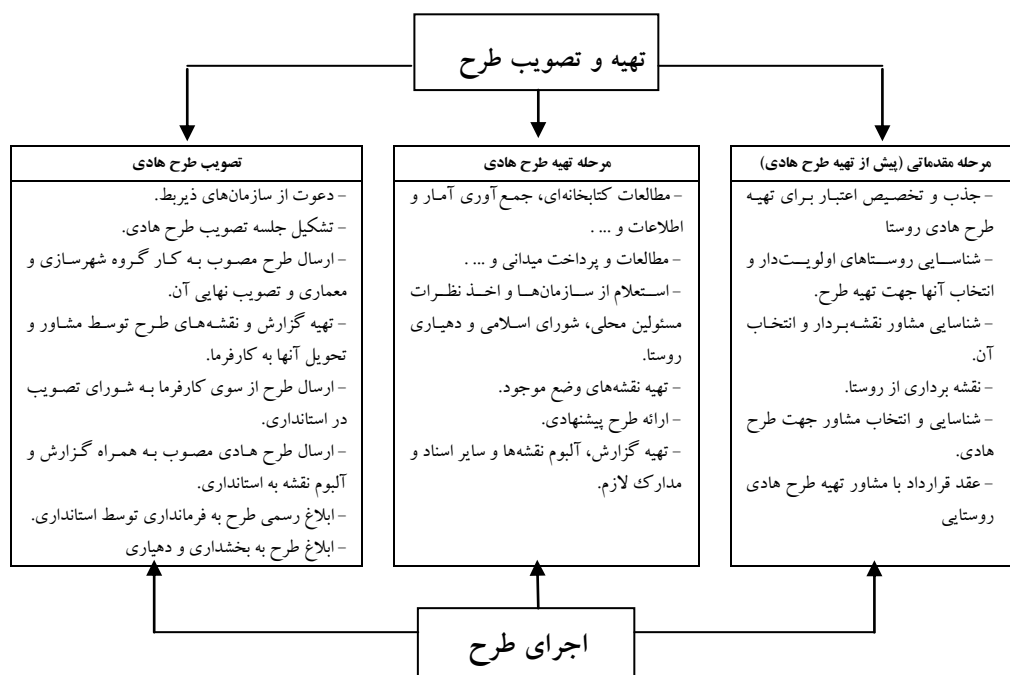
۱-۲-۳- **فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی:** بطور کلی روند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی دارای یک فرآیند ۴ مرحله‌ای است که هر یک از آنها دارای مراحل مختلفی می‌باشد. **مرحله مقدماتی (پیش از تهیه طرح هادی):** در این مرحله معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان، با توجه به اعتبارات تخصیص یافته و شاخص‌های موجود روستاهای اولویت‌دار 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 اولویت‌دار و انتخاب آنها جهت تهیه طرح هادی.
 - شناسایی مشاور نقشه‌بردار و عقد قرارداد با آن.
 - نقشه‌برداری از روستا و تهیه نقشه پایه.
 - شناسایی و انتخاب مشاور جهت تهیه طرح هادی روستایی.
 - عقد قرارداد با مشاور تهیه طرح هادی روستایی.
- 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 هنگام‌سازی 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.
- مرحله 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 استاندارد و تصویب آن توسط اعضای شرکت‌کننده.
 - 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 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 بخشداری و دهیاری.
- مرحله 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.

فرآیند تهیه، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی



نقش و وظایف دهیاری‌ها در فرآیند تهیه، تدوین، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی

۱-۲-۴- نقش دهیاران در تهیه طرح هادی: از لحاظ قانونی بر اساس ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸ تهیه طرح‌های هادی روستایی و اصلاح معابر در روستاها با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط از وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است (اکبری، ۱۳۸۴: ۴۷۶). از طرف دیگر بند ۸ ماده ۳۲ قانون شوراها مصوب ۱۳۸۲ به مشارکت شورای اسلامی روستا در تهیه طرح هادی روستا و بهسازی بافت‌های فرسوده و ضوابط و مقررات ساخت و ساز در روستا اشاره کرده است. ضمن این که بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری‌ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ یکی از وظایف دهیار و دهیاری را 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 و مقررات مربوط با موافقت شورا دانسته است (محمد نادری، ۱۳۸۳، ص ۷۲).

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 می‌پردازیم.

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

- مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود.
- مرحله دوم: تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها و تدوین چشم‌اندازها.
- مرحله سوم: تعیین برنامه‌ها، پروژه‌های 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 بررسی‌های لازم توسط مشاور صورت می‌گیرد تا وضعیت موجود روستا به درستی مورد شناسایی قرار گیرد. در این مرحله دهیار روستا با کسب آگاهی و اشراف کامل بر اطلاعات و داده‌های مورد نیاز برای تدوین وضعیت موجود روستا از یک طرف و از طرف دیگر با توجه به شناخت از ویژگی‌های بومی روستا و ارتباط نزدیک با روستا و مسائل مختلف جامعه روستایی می‌تواند ضمن ارائه مشاوره و راهنمایی‌های 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. با توجه به این که تعدادی از نقشه‌های وضع موجود طرح هادی نظیر: کاربری اراضی وضع موجود، کیفیت ابنیه، محله‌بندی، مالکیت اراضی، درجه‌بندی 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 جمع‌بندی نظرات روستائیان 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 تهیه‌کننده 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 دسته‌بندی می‌شوند.

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 همان‌طور که در فصل توضیحات اشاره شده عبارتند از: کاربری مسکونی، تجاری، مذهبی (مسجد، حسینیه و ...) آموزشی (دبستان، راهنمایی و ...) فرهنگی (کتابخانه و ...) ورزشی، زمین زراعتی، 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 وظیفه‌مندی بر اساس بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه. تشکیلات و سازمان دهیاری‌ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ توسط هیئت وزیران مشاور طرح را در برداشت درست کاربری‌ها و اطلاعات مورد نیاز برای نقشه کاربری اراضی یاری نماید.

محدوده‌های در معرض سوانح طبیعی روستا (به ویژه سیل و زمین لغزش) و درجه‌بندی کلی میزان سانحه‌خیزی محدوده‌ها: در این نقشه که یکی از موارد با اهمیت است، مشاور طرح ضمن انجام بررسی‌های لازم محدوده‌هایی از روستا را که در لغزش سوانح طبیعی از جمله سیل و زمین لغزش قرار دارند مشخص نموده و پس از کامل شدن نسبت به درجه‌بندی آنها از لحاظ اهمیت خطر اقدام می‌نماید. همراهی همیار روستا به عنوان مدیریت محلی، که بر اوضاع روستا اشراف دارد با مشاور طرح، به برداشت صحیح‌تر اطلاعات مربوط به این نقشه و انتقال آن بر روی نقشه کمک شایانی می‌نماید.

تعیین شیب عمومی روستا و جهات شیب معابر و محل دفع آبهای سطحی: از دیگر اطلاعاتی که در جریان برداشت‌های میدانی می‌باید 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.

کیفیت ابنیه و موقعیت بناها و بافت های با ارزش 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 غیر نوساز 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 مسایل 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 مسایل 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 (ارایه کمک‌های فنی) اقتصادی (ارایه کمک‌های نقدی و غیر نقدی 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 اولویت‌بندی آن تا سال افق طرح.

- ارزیابی و تحلیل مشکلات موجود در شبکه معابر و امکان‌سنجی 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 نقطه‌نظرات روستاییان در تصمیم‌سازی‌های این مرحله و ارایه گزینه‌های مختلف در مواردی مانند تعریض معابر اصلی، کاربری اراضی پیشنهادی، همجواری کاربری‌های عمومی هم‌سنگ، پرهیز از مجاورت کاربری‌های غیر مرتبط 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 با اهمیتی است که دهیار روستا بر حسب وظیفه هم به لحاظ تأثیر در زندگی روستاییان و کالبد روستا می‌باید آنها را مورد توجه قرار داده و مشاور طرح را در ارایه 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 ارایه برنامه پیشنهادی می‌پردازد و در تمامی ابعاد محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی ضمن ارایه 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 ارایه طرحی که تا سر حد امکان با وضعیت روستا مطابقت داشته باشد، یاری نماید. در حقیقت این مرحله سومین حلقه انجام مراحل سه گانه 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 ارایه 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) ارایه 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 جابجایی 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 زیست محیطی 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 اولویت بندی پروژه های اقتصادی با تأکید بر برنامه های اشتغال زایی و امکان افزایش درآمد روستاییان.
- ارایه پیشنهاد های لازم جهت تقویت و نهادینه شدن فعالیت های مشارکتی روستاییان در ابعاد اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و فنی - اجرایی بهره وری بیشتر و تداوم طرح های عمرانی روستا (به ویژه طرح هادی و پروژه های ایمن سازی 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) ارایه طرح هادی شامل:

- ارایه طرح و گزینه های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقذور.
- ارایه 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 با ارزش معماری، تاریخی، فرهنگی و طبیعی احتمالی روستا با توجه به ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- تعیین فضاهای نیازمند نوسازی یا بهسازی احتمالی در روستا.
- ارایه 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 در بردارنده: طراحی و تهیه پلان معابر و تقاطع ها، تهیه پروفیل طولی و تعیین خط پروژه، طراحی مقاطع عرضی تپ معابر و تقاطع ها (شامل جانمایی سواره رو و پیاده رو، سیستم هدایت و دفع آب های سطحی و تأسیسات روشنایی).

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

- ارایه طرح و گزینه‌های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقدر.

همانطور که توضیح داده شد نقشه کاربری اراضی پیشنهادی از جمله نقشه‌های اصلی طرح هادی روستا است که پس از تصویب در مراجع ذیصلاح مبنای اقدامات آینده روستا قرار می‌گیرد. 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 تحلیل‌های صورت گرفته در مرحله دوم و بر مبنای استانداردها و سرانه‌های معین، میان هر یک از کاربری‌های مورد نیاز از قبیل مسکونی، تجاری، آموزشی، فرهنگی، مذهبی و ... را در افق طرح مشخص می‌نماید و برای جوابگویی به نیازهای کالبدی روستاییان نسبت به انتخاب مکان مناسب هر یک از کاربری‌های پیشنهادی اقدام می‌نماید.

در این مرحله دهیار روستا بر مبنای وظایف محوله «بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاری‌ها مصوب ۱۳۸۱/۶/۲۱» و با تأکید بر مقوله تعیین کاربری‌های روستا در افق طرح لازم است تا ضمن کنترل فرآیند تهیه نقشه کاربری اراضی وضع موجود و همچنین مرحله تجزیه و تحلیل، با اعمال جمع‌بندی نقطه‌نظرات روستاییان در زمینه کاربری اراضی پیشنهادی و همچنین اعمال مدیریت محلی کارا و مؤثر در این زمینه، تلاش خود را برای ارایه گزینه مطلوب و مناسب کاربری اراضی پیشنهادی بکار بگیرد. (محمد نادری، ۱۳۸۳: ۷۲) از جمله این موارد می‌توان به جانمایی مناسب کاربری‌های 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 کاربری‌های عمومی خصوصاً موارد پیشنهادی، جلوگیری از استقرار کاربری‌های غیر متجانس 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 ارایه و در طرح لحاظ می‌گردد، راهنمایی‌های مورد نیاز و خط و خطوط اصلی برای هدایت مشاور به سمت و سوی ارایه پیشنهادی کاربری اراضی که حداکثر مطابقت را با نیازهای روستاییان و همچنین حداکثر تناسب با ویژگی‌های بومی و محلی روستا را داشته باشد را ارایه می‌نماید تا طرح کاربری اراضی پیشنهادی که پس از تصویب، سند توسعه کالبدی روستا در افق طرح می‌باشد به نحو احسن تهیه شود.

به منظور آشنایی دهیاران با نقشه‌هایی که در این مرحله از مطالعات، طرح تهیه و ارایه می‌گردد نمونه‌هایی از آن ارایه می‌گردد.

نقش دهیاران در تصویب طرح هادی: بعد از انجام مراحل سه گانه مطالعات و تهیه نقشه‌های مورد نیاز طی برگزاری تعداد ۲ تا ۳ جلسه در سطح کمیته‌های فنی شهرستان و استان و استانداری و با حضور نمایندگان دستگاه‌های 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 و دفتر فنی استانداری) می‌رسد. لازم به ذکر است قبل از بررسی طرح هادی در کارگروه معماری و شهرسازی که در استانداری تشکیل می‌شود، نقشه کاربری اراضی پیشنهادی روستا و کلیات طرح می‌باید طی صورت‌جلسه‌ای به تأیید اعضای شورای اسلامی بخش برسد. حضور مؤثر دهیار روستا در جلسات کمیته فنی در سطح شهرستان و استان که به منظور بررسی طرح هادی برگزار می‌گردد و ارایه جمع‌بندی نقطه‌نظرات روستاییان و همچنین نظرات کارشناسی در مورد جوانب مختلف طرح به غنی‌تر شدن و پر بار شدن هر چه بیشتر آن کمک می‌نماید زیرا دهیار روستا به عنوان عضوی از جامعه روستایی که برای آن طرح هادی تهیه می‌شود از کم و کیف و جوانب مختلف اوضاع اجتماعی، اقتصادی و کالبدی روستا مطلع است و از طرف دیگر به عنوان رابط بین روستاییان و مشاور طرح در همه مراحل سه گانه تهیه طرح حضور دارد. بنابراین حضور دهیار در جلسات کمیته فنی شهرستان، استان و ارایه نقطه‌نظرات 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 کمیته‌های فنی شهرستان و استان لازم است تا طی صورت‌جلسه‌ای نقشه کاربری اراضی پیشنهادی به تأیید 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 می‌نماید. بنابراین دهیار روستا با انجام هماهنگی‌های 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 می‌نمایند و در صورت لزوم با اعمال مدیریت محلی و ارایه نقطه‌نظرات احتمالی به غنی‌تر شدن هر چه بهتر طرح کمک می‌نمایند.

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 می‌گردد 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 با گذشت زمان امکان ارزیابی و نظارت هر چه بیشتر بر روی پیشنهادات طرح و چگونگی تحقق آن‌ها به خوبی فراهم می‌باشد و دهیار روستا با مطالعه طرح هادی و همچنین بررسی میزان تحقق پیشنهادات و برنامه‌های 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 دهیاری‌ها 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، می‌توان در فرآیند بازنگری طرح هادی بر اساس واقعیت‌های موجود و ضوابط و مقررات طرح و همچنین با مشارکت دادن اهالی در تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری‌های جدید نقش مؤثری 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 می‌بایست ضمن هماهنگی با اعضای شورای اسلامی نسبت به عملی شدن بازنگری طرح، پیگیری‌های مورد نیاز را انجام دهد تا بسترهای قانونی برای اجرای مندرجات طرح مطابق با وضعیت موجود روستا و زمان اجرای آن‌ها فراهم گردد.

نقش دهیاران در اجرای طرح هادی روستایی: بر اساس بندهای ۴، ۴۰، و ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری‌ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ هیئت محترم دولت به شرح ذیل دهیار روستا وظیفه دارد اجرای طرح هادی و دیگر پروژه‌های عمرانی اختصاص یافته به روستا را پیگیری نماید. بند ۴- مشارکت و همکاری با شورا در جهت پیگیری اجرای طرح‌های عمرانی اختصاص یافته به روستا.

بند ۴۰- گزارش پیشرفت یا عدم پیشرفت فیزیکی طرح‌ها 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.

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 ویژگی‌های اجتماعی روستاییان مطابقت می‌دهد و در کنار مجری طرح و پیمانکاران مختلف، بسترهای لازم برای بالا بردن میزان مشارکت هر چه بیشتر روستاییان را فراهم می‌نماید، نقش حائز اهمیت و تعیین کننده‌ای است. به این ترتیب دهیار روستا بر اساس وظایف محوله مجری طرح هادی روستا می‌باشد و می‌بایست مقدمات لازم و زمینه‌های مورد نیاز برای اجرای هر چه بهتر و سریع‌تر آن را فراهم نماید. لازم به ذکر است که دهیار مجری طرح هادی می‌باشد نه اجرا کننده آن، بنابراین می‌باید با استفاده از افراد و شرکت‌های پیمانکاری صاحب صلاحیت نسبت به اجرای طرح هادی اقدام نماید. با توجه به وظیفه‌مندی دهیار در اجرای طرح هادی و به دلیل ماهیت وجود اجرای طرح هادی و تأثیری که از لحاظ کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در محیط روستا به جا می‌گذارد و با توجه به ابعاد و ویژگی‌های اجتماعی جامعه روستایی، این مرحله از طرح (اجرای طرح هادی) همواره با چالش‌ها و افت و خیزهای مختلفی در میان روستاییان روبرو بوده و واکنش‌های 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 زمینه‌ها و بسترهای لازم اجتماع و فرهنگی و با رایزنی با روستاییانی که اجرای طرح هادی بیش از بقیه برای آن‌ها آثار مثبت و یا منفی دارد و با برقراری تعادل و تعامل سازنده بین این دو قادر است از بروز واکنش‌ها و ناهنجاری‌هایی که به هر نحو موجب رکود در فرآیند اجرای طرح می‌شود تا سر حد امکان جلوگیری نماید و با زمینه‌سازی‌های فرهنگی ضمن آگاه‌سازی روستاییان، آن‌ها را با ابعاد عمومی و فراگیر اجتماعی اجرای طرح هادی و تأثیر آن در بالا بردن 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 می‌گیرد، آشنایی دهیار روستا با چگونگی انجام سلسله مراتب انتخاب پیمانکار، عقد قرارداد، اجرای پروژه و ... حائز اهمیت فراوان است. ایجاد هماهنگی بین کارفرما و دستگاه پیمانکار و نظارت و ارزشیابی کار پیمانکار و برقرار تعامل سازنده با پیمانکار برای اجرای طرح مطابق با برنامه زمان‌بندی از جمله دیگر مقوله‌هایی است که دهیار روستا می‌تواند با اهتمام به آن، زمینه اجرای هر چه بهتر طرح را در محدوده زمانی مورد نظر فراهم نماید. ضمن این که دهیاری می‌باید بر مبنای وظایف محوله، با انجام هماهنگی‌های 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 برنامه‌های عملیاتی به دنبال تحقیق آن باشد. همچنین نظارت بر اجرای درست معنویات طرح، مطابق با نقشه‌های پیشنهادی و ضوابط و مقررات مربوطه از جمله مواردی است که می‌باید مورد اهتمام جدی دهیار قرار گیرد. این مرحله از انجام کار به دلیل اهمیت محقق شدن خواسته‌های روستاییان که به نوعی در طرح هادی روستایی تبلور یافته است، نیازمند دقت لازم و انجام هماهنگی‌های مورد نیاز با مردم و اعضای شورای اسلامی می‌باشد. در واقع مفهوم نظارت در این مرحله عبارت است از نظارت بر فرآیند اجرا، که علاوه بر نظارت و ارزیابی بعد فنی اجرای پروژه‌های طرح هادی و مطابقت آنها با ضوابط و مقررات ساختمانی نظارت مستمر بر تحقق برنامه‌های پیشنهادی طرح را نیز در بر می‌گیرد. در این مرحله دهیار روستا با انجام پیگیری‌های مستمر باید به دنبال تحقق برنامه‌های 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 هیچ‌گونه 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 کمک‌های مالی و نیروی کار مورد نیاز هر یک از پروژه‌های طرح می‌تواند به اجرای هر چه بهتر طرح کمک نماید.

۱-۲-۵- وظایف دهیاری در زمینه طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز روستایی: ماده ۱۰ فصل دوم مصوبه شماره ۵۶۰۲۰/ت/۵۳۶۷۴ 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 فرایند شروع و اجرای پروژه‌های مختلفی که در سطح روستا به اجر در می‌آید و در مراحل مختلف تهیه طرح ساخت و نظارت بر ساخت و ساز، نقش هدایت مطالعات و کنترل فعالیت‌های اجرایی را بر عهده دارد. تعدادی از وظایف دهیار در زمینه طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز به شرح ذیل است.

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

بند ۴۰- گزارش پیشرفت یا عدم پیشرفت فیزیکی طرح‌ها 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.

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 می‌آید ضوابط و مقررات مورد نظر طرح را که در محدوده فیزیکی بافت روستا لازم‌الاجرا هستند تعیین می‌نماید. این ضوابط و مقررات در زمینه‌های ذیل قابل دسته‌بندی هستند.

- ۱- ضوابط ایمن‌سازی روستا در مقابل سوانح طبیعی از جمله: زلزله، سیل و زمین‌لغزش.
- 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- 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 کشور و دیگر مراجع ذیصلاح).
- ۵- مقررات تفکیکی زمین و نحوه استفاده از اراضی در کاربری‌های مختلف.
- ۶- تعیین ضوابط اصلاح معابر روستا.
- 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، که شامل دستگاه‌های اجرایی مختلف مانند: امور آب منطقه‌ای، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و ... می‌گردد).

۱-۲-۶- آشنایی با شیوه‌های جلب مشارکت مردمی در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی

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 مؤثر 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 رهگذار بسترهای مورد نیاز برای انتقال نقطه‌نظرات روستاییان به مشاور را فراهم نماید.

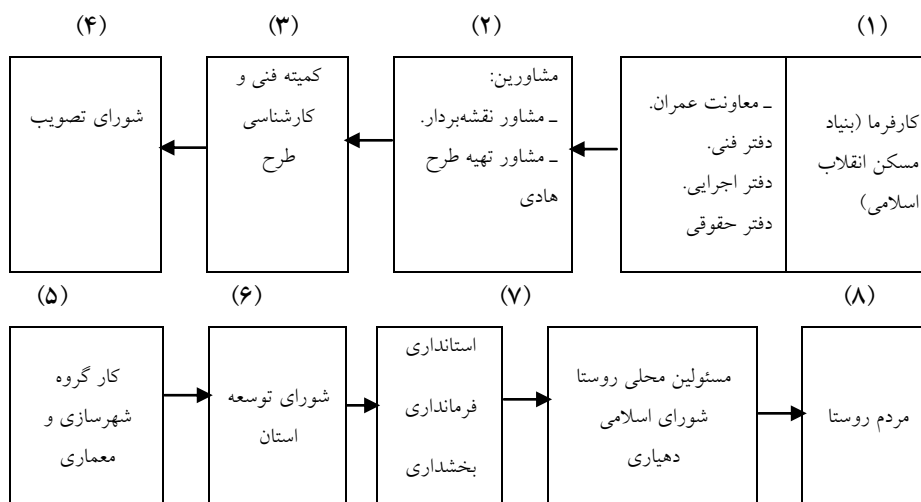
مشارکت در اجرای طرح هادی: همانطور که اشاره شد اجرای طرح هادی روستا در بافت فیزیکی آن به طور مستقیم با زندگی و معیشت روستاییان ارتباط دارد. بنابراین همراهی اهالی روستا و مشارکت آنها در فرآیند اجرای طرح از اهمیت بالایی برخوردار است. در این میان دهیار روستا با توجه به وظیفه‌مندی در خصوص اجرای طرح هادی روستا و دیگر پروژه‌های عمرانی اختصاص یافته به روستا و با شناخت جوانب مختلف اجرای طرح هادی روستا از منظر میزان تأثیر 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، رایه 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 بالا بردن میزان مشارکت اقتصادی - اجتماعی مردم در اجرای طرح هادی روستا نقش تعیین‌کننده‌ای داشته باشد.

عمده‌ترین مواردی که در خصوص بالا بردن میزان مشارکت اهالی در اجرای طرح هادی توسط دهیار می‌توان نام برد به شرح ذیل است:

- آشنایی و شناخت جوانب مختلف طرح هادی و میزان تأثیر آن در بافت روستا.
- شناخت تأثیرات اجتماعی و اقتصادی اجرای طرح هادی در زندگی روستاییان.
- شناخت و بررسی اولویت‌بندی‌های انجام شده برای اجرای پروژه‌های طرح هادی و مطابقت آن‌ها با موقعیت و وضعیت روستا.
- انجام هماهنگی و اقدامات لازم برای جمع‌آوری خودیاری اهالی روستا در جهت کمک به اجرای طرح هادی (شامل کمک‌های نقدی، نیروی انسانی، کمک‌های فنی و ...).
- شناسایی و در اختیار گذاشتن زمین‌های مناسب جهت کاربری‌های عمومی طرح در زمان تهیه طرح و اجرایی کردن آن‌ها در هنگام اجرای طرح هادی (بر مبنای وظیفه‌مندی خاص در این زمینه)
- ایجاد بسترهای اجتماعی مورد نیاز برای بالا بردن میزان مشارکت مردم و همکاری آن‌ها در زمینه اصلاح و تعریف معابر و بازگشایی‌های مورد نیاز مطابق طرح هادی.

۱-۲-۲- عوامل مرتبط با تهیه و اجرای طرح هادی روستایی: تهیه و تدوین تصویب و اجرای طرح‌های هادی روستایی طی یک فرآیند چند مرحله‌ای انجام می‌گیرد که هر مرحله‌ای نیز دارای مراحل مختلف می‌باشد. در این فرآیند عوامل مختلفی درگیر هستند که هر یک فراخور وظایف و مأموریت‌های سازمانی نقش بخصوصی در این روند ایفا می‌نمایند.

ارکان اجرایی طرح هادی روستایی



۱-۲-۸- سازمان‌های ذینفع و دخیل در تهیه و اجرای طرح هادی روستایی: همانطور که در مدیریت و برنامه‌ریزی روستایی سازمان و دستگاه‌های مختلف اجرایی هر یک عهده‌دار وظایف و مسئولیت‌های تعریف شده‌ای هستند. در طرح هادی روستایی نیز این سازمان‌ها بطور مستقیم و غیر مستقیم درگیر بوده و طبق ضوابط خاصی ایفای نقش می‌نمایند.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی: طبق آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح هادی روستایی مصوب مورخ ۱۳۶۷/۷/۱۸ این نهاد عهده‌دار وظایف زیر می‌باشد.

- 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 طرح‌های تهیه شده.
- اداره کمیته فنی وابسته به شورای مرکزی و شورای تصویب.
- دبیرخانه شورای مرکزی در ارتباط با طرح‌های هادی و شورای تصویب.
- ابلاغ طرح‌های تصویب شده به مبادی ذیربط.
- تهیه و تأمین اعتبارات مورد نیاز طرح‌های هادی.
- اقدام و اجرای طرح‌های فیزیکی تهیه شده با همیاری مردم.
- کلیه اقدامات لازم در زمینه بهبود شرایط ساخت در روستا بر اساس طرح مصوب.

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی: نماینده این سازمان از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب و کار گروه شهرسازی و معماری است و در تصویب طرح دارای رأی می‌باشد.

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

جهاد کشاورزی: این نهاد از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب است و دارای حق رأی می‌باشد و در زمینه حفظ اراضی زراعی، باغات و جنگل‌ها، مراعات امور دام، صنایع روستایی، شیلات و ... با کارفرما و مشاور همکاری می‌نمایند.

مسکن و شهرسازی: این سازمان از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب بوده و دارای حق رأی می‌باشد. این نهاد طبق قانون، علاوه بر تصویب طرح‌های توسعه و عمران از مقیاس ملی تا محلی، عهده‌دار بررسی و تصویب ضوابط و مقررات شهرسازی نیز می‌باشد. الگوی سطح‌بندی 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 می‌باشد.

سازمان میراث فرهنگی: این سازمان از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب بوده و دارای حق رأی می‌باشد. 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 می‌نماید.

استانداری و مجموعه‌های 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 می‌گردد. نماینده استانداری نیز اعضای کمیته فنی و شورای تصویب با حق رأی می‌باشد.

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 می‌نماید.

سازمان حفاظت محیط زیست: این سازمان در خصوص مسایل زیست محیطی داخل و اطراف روستا، در تهیه و تصویب طرح هادی روستایی دخالت می‌نماید. دفع زباله، ضوابط مکان‌یابی و مدیریت گورستان، دفع آب‌های سطحی، محیط زیست داخل روستا، حفظ گونه‌های گیاهی و جانوری حفظ عرصه‌های جنگلی و مرتعی، تالاب‌ها و ... از جمله اموری است که این سازمان راهنمایی‌های لازم را به کارفرما و مشاور ارایه می‌نماید.

امور آب استان و شهرستان: این سازمان در خصوص حریم رودخانه‌ها، مسیل، قنوات و مقررات مرتبط با سفره‌های آب زیرزمینی و چشمه‌ها در طرح هادی روستایی دخالت می‌نماید.

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

فرمانداری: طرح هادی روستایی را به بخشداری‌ها و یا دهیاری‌ها ابلاغ نموده و مسئول صدور مجوزهای ساخت و ساز اجرای طرح‌ها می‌باشد.

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

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).

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

۱-۳- اجرای طرح هادی

«شناخت وضع موجود»: شناسایی و مطالعه وضع موجود در ابعاد منطقه و روستا به شرح زیر صورت می‌گیرد:

الف - «شناسایی منطقه»: عبارت است از شناسایی اجمالی طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی بر اساس الگوهای پیش فرضی و ضوابط بنیاد مسکن.

ب- «شناسایی 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 زمینها، 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 می‌گردد. 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 شکل گیری 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.

تعیین ضوابط و ارائه پیشنهادات در راستای اهداف فوق الذکر 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.

«تهیه طرح هادی»: پس از دستیابی بر محورهای طراحی و تعیین ضوابط توسعه، طرح های اصلاحی

در دو بخش غیر فیزیکی و فیزیکی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

الف - « طرح های غیر فیزیکی » - این بخش از طرح ها عمدتاً به صورت ارائه برنامه و جایگاه فیزیکی آنها در حوزه نفوذ روستا مطرح شده و لازمه اجرای آن، هماهنگی و مساعدت دیگر

ارگان های دست اندر کار کشور می باشد.

برنامه های مذکور عبارتند از :

الف - برنامه و جایگاه افزایش تولیدات روستایی از طریق بکارگیری هر چه بیشتر آب و خاک در

منابع و کشاورزی.

- برنامه ها و جایگاه خدمات عمومی به منظور ایجاد تعادل بین فضاها، امکانات، عملکرد و نیاز های کمی و کیفی جمعیت روستا.
 - برنامه و مکان‌یابی و گزینش مراکز استقرار جمعیت از طریق هماهنگی‌های لازم با روستا.
 - برنامه‌ها و جایگاه شبکه مراکز تأسیسات عمومی روستا.
- ب- «**طرح های فیزیکی**»: این بخش از طراحی عمدتاً موقعیت کالبدی و بهبود وضع موجود روستا را در بر گرفته و شامل طرح های زیر است:
- طراحی جهت گسترش و جایگزینی فضاهای لازم با توجه به جمعیت ۵ تا ۱۰ سال آینده روستا.
 - تنظیم شبکه های ارتباطی خارج و داخل روستا.
 - طرح دفع آب های سطحی و بکارگیری آنها در توسعه منابع طبیعی، کشاورزی و صنایع مفید.
 - طراحی سیستم های فاضلاب (در صورت لزوم).
 - ارائه تیپ های مناسب مسکن با بهره گیری کامل از الگوهای محلی و متناسب با ابعاد خانوار با اتکای بر تکنولوژی مناسب ساخت و ساز.
 - ارائه برنامه زمانبندی اجرای طرح.
 - تهیه نقشه های اجرایی (نقشه های فاز ۲) در حد نیاز دستگاه های اجرایی و یا عوامل محلی به منظور هدایت مسائل اجراء.
- «**اجرای طرح های مصوب و نظارت بر آن**» - بنیاد مسکن با توجه به اصل عدم مداخله مستقیم در اجرا و با اتکاء به مشارکت های مردمی به ترتیب زیر انجام وظیفه می نماید:
- الف- ایجاد زمینه مشارکت بانکها 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 و ام ها متناسب با طرح های تهیه شده.
 - ه- 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.

۱-۴- مشکلات و نارسایی های طرح هادی

اگر چه تعداد طرح هایی که عملیات اجرایی با اجرای حداقل یک پروژه آغاز شده نسبتاً زیاد است، ولی بررسیها نشان می دهد که اقدامات انجام شده در مقایسه با پروژه هایی که اجرای آنها در طرحهای هادی پیش بینی گردیده، بسیار ناچیز است. برای نمونه از مجموع این طرحها تنها در ۲۸۲ روستا بیش از سه پروژه از کل ده پروژه مربوط به بنیاد مسکن اجراء شده و بدین ترتیب در سایر روستاها کمتر از سه پروژه در آنها اجراء گردیده است (سرتیپی پور، محسن و همکاران، ۱۳۷۹، ص ۳۰) و در بسیاری از روستاها اجرای طرح هادی صرفاً محدود به اصلاح شبکه اصلی روستا شده است. ضعف پیشرفت عملیات اجرایی طرح های هادی و بهسازی روستایی دلایل مختلفی دارد که مهمترین آنها عبارتند از:

- اگر چه هزینه تهیه طرح های روستایی اندک است، هزینه اجرای آنها بسیار زیاد و قابل مقایسه با هزینه تهیه آنها نیست از آنجا که مشارکت مردم در فرآیند تهیه و اجرای این طرحها بسیار کم است، تقریباً تمام هزینه اجرای طرحها به عهده دولت است. به دلیل تعداد زیاد روستاهای دارای طرح هادی، دولت به تنهایی توان تامین هزینه بالای اجرای این طرحها را ندارد؛ بنابراین عدم تخصیص اعتبارات لازم برای اجرای طرح های هادی، نقش موثری در عدم توفیق نسبی این طرحها در اجراء داشته است.
- عدم هماهنگی بین دستگاههای اجرایی در تهیه و بویژه اجرای طرح های هادی از دیگر مشکلات اجرای طرح های هادی و بهسازی روستایی است. ماهیت طرحهای توسعه روستایی و از جمله طرح هادی به صورت چند بخشی و مابین بخشی است و به همین دلیل اجرای این طرحها مستلزم مشارکت و همکاری دستگاه های متعدد اجرایی است. آنچه که تاکنون مانع ایجاد هماهنگی لازم بین دستگاههای متعدد اجرایی در اجرای این طرحها شده است، نبود مدیریت یکپارچه و هماهنگ در سطح روستاهاست. بلا تکلیفی مدیریت روستایی در سطح محلی تاکنون، و پراکنده بودن امور مدیریت روستاها در بین دستگاههای مختلف اجرایی، نقش موثری در ضعف پیشرفت اجرایی این طرحها داشته است.
- مشارکت مردم روستایی در فرآیند تهیه و اجرای طرحهای بهسازی و هادی روستایی بسیار کم است. اگرچه در مواردی شوراهای اسلامی در این فرآیند حضور دارند. با توجه به ویژگی های جامعه روستایی و ماهیت طرح های هادی، مشارکت عمومی مردم روستایی نیز اهمیت زیادی دارد. مردمی که در مراحل تهیه و تصویب این طرحها حضور ندارند و

مسائل، مشکلات و خواسته های آنان در طرح لحاظ نشده و نسبت به ماهیت طرح نیز توجه لازم نگردیده اند، مسلماً نسبت به طرح احساس بیگانگی دارند و اجرای طرح و تامین هزینه های اجرایی آن را کاملاً متوجه دولت می دانند.

- توسعه نیافتگی کمی مناطق روستایی بویژه بودن کم درآمد و فقر گسترده در اکثر روستاها و نیز مهاجرت های شدید روستایی - شهری، بخصوص مهاجرت جوانان و افراد تحصیلکرده نیز از دیگر عواملی است که مانع ساختاری برای این طرحها محسوب می شود.

- پیچیدگی محتوا و به طور خاص شرح خدمات طرحهای هادی یکی دیگر از عوامل موثر در عدم توفیق نسبی طرحهای هادی در اجراست. شرح این طرحها تقریباً از روی شرح خدمات طرحهای جامع شهری نسخه برداری شده و با شرایط روستاها انطباق لازم را ندارد. برخی از جزئیات و پیچیدگی هایی که در این طرحها وجود دارد، اساساً برای طرحهای هادی روستایی ضروری نیست و به مانعی برای اجرا و موفقیت این طرحها تبدیل شده است. تا پایان سال ۱۳۸۱ برای ۵۰۱۵ روستای کشور طرح های بهسازی طرح هادی تهیه شد و در ۲۷۳۴ روستا از مجموع روستاهای دارای طرح، اجرای طرحها کم و بیش شروع گردید. اجرای طرحهای هادی و بهسازی در روستاها محدود و ناقص بود و تعداد روستاهایی که این طرحها تقریباً به طور کامل در آنها اجراء شده بسیار کم است. در ارزشیابی طرحهای بهسازی و هادی روستای جناب آقای دکتر رضوانی بیان می دارند:

ارزشیابی آثار اقتصادی، اجتماعی و کالبدی طرح های هادی در فرآیند توسعه نواحی روستایی موضوع مهمی است که باید به آن توجه شود. علاوه بر این، میزان دستیابی طرحهای هادی و بهسازی روستایی به اهداف خود نیز موضوع بسیار مهمی است. البته این ارزشیابی ها باید در روستاهایی انجام شود که دوره اجرایی ده ساله طرح را سپری کرده و طرح هادی در آنها به طور کامل یا نسبتاً کامل اجراء شده است. اجرای محدود طرح های هادی مانعی برای ارزشیابی دقیق این طرح ها محسوب می شود. البته خود این موضوع که چرا طرح های هادی در اجراء موفقیت چندانی نداشته، قبلاً مورد بحث قرار گرفت. همچنین ارزشیابی محتوایی طرح های هادی نیز از جمله موضوعات مهمی است که باید به آن پرداخته شود.

در مورد ارزشیابی طرحهای هادی و بهسازی روستایی، مطالعات محدودی انجام شده است. با این حال، نتایج سه ارزشیابی انجام شده به شرح زیر مورد بررسی قرار می گیرد. در یکی

- از این مطالعات با عنوان « ارزشیابی اثرات احتمالی طرح های بهسازی روستایی در استان اصفهان » (موسوی قهدریجانی، ۱۳۷۴) ارزشیابی انجام شده نشان می دهد که:
- در ۹۷ درصد از روستاهای بهسازی شده، رشد جمعیت بسیار کند بوده و مهاجرت های روستایی کاهش نیافته است.
 - بهسازی نقشی در تامین و عرضه امکانات و خدمات جدید در روستاها نداشته و روستاها عموماً از امکانات و خدمات قبل از بهسازی برخوردار بوده اند.
 - روستاهای بهسازی شده با وجود برخورداری از خدمات در سطوح گوناگون، نقش قابل ملاحظه ای در تامین نیاز روستاهای حوزه نفوذ نداشته و این روستاها به نقاط شهری به عنوان مرکز اصلی خدمات مراجعه می کنند.
 - مشارکت روستاییان در ابعاد گوناگون اجرای بهسازی ضعیف است و این مشارکت در ابعاد تصمیم گیری و مشارکت مالی بسیار ضعیف تر.
 - میزان دستیابی به اهداف بهسازی در قالب نظرهای مطرح شده روستاییان در مورد آثار طرح بهسازی نشان می دهد که بیش از نیمی روستاییان (۵۳/۵ درصد) هیچگونه اشاره ای به تحقق اهداف مطرح شده برای بهسازی نکرده اند و تنها ۴۶/۵ درصد به طور مستقیم و یا غیر مستقیم به تحقق اهداف تعیین شده اشاره ای داشته اند.
 - با اینکه ۷۰/۸ درصد از پاسخگویان ابراز نموده اند که با مسیر اجرای طرح بهسازی در روستا مخالفند، ولی ۸۶/۹ درصد از آنان در حد بالایی از بهسازی ابراز رضایت کرده اند.
 - بررسی عوامل فردی و میزان تاثیر آن بر رضایت از بهسازی حاکی از رابطه معنی دار بین سن، سواد، مشارکت، تعداد نیازها و رضایت از سایر بخشهای زندگی با رضایت از طرح بهسازی است. در حالی که بین وضعیت اقتصادی و سطح نیازمندی پاسخگویان با رضایت از بهسازی رابطه معنی داری وجود ندارند.
- همچنین مطالعه دیگری نیز در مورد «آثار اقتصادی- اجتماعی طرح های بهسازی در روستاهای آذربایجان شرقی» با بررسی ۱۳۰ سرپرست خانوار در ۴ روستای نمونه انجام شده (شارع پور، ۱۳۷۰) که نتایج آن به شرح زیر است:
- در مورد میزان مشارکت مردم در اجرای طرح های بهسازی، بررسیها نشان داد که فقط ۷۳/۵ درصد مردم در اجرای طرح مشارکت داشته اند. به لحاظ نوع مشارکت، ۹۴/۲ درصد مشارکت مالی و ۵/۸ درصد مشارکت مالی و خدماتی داشته اند. طبق اظهارات مردم، ۱۴/۵ درصد آنها در

فرآیند تهیه و اجرای طرح پیشنهاداتی ارائه کرده اند ولی ۸۵/۵ درصد هیچ پیشنهادی ارائه نکرده اند. همچنین از افرادی که پیشنهاداتی در این زمینه داشته اند، ۶۴/۷ درصد معتقد بودند که از پیشنهادات ارائه شده آنان استقبال شده است.

• در مورد تاثیر طرح های بهسازی بر مهاجرت (تعدیل و کاهش مهاجرت)، ۴۶/۵ درصد پاسخگویان در این بررسی به تاثیر زیاد و ۲۸/۵ درصد به تاثیر کم معتقد بودند. ۲۵ درصد نیز به بی تاثیر بودن طرح های بهسازی بر مهاجرت نظر داده اند. البته در این زمینه تکیه صرف بر نظرات مردم کافی نیست، بررسی روند تحولات جمعیت و مقایسه وضعیت قبل و بعد از اجرای طرح های بهسازی می تواند تاثیر این طرحها را بر روند مهاجرت به درستی نشان دهد.

• در مورد آثار طرح های بهسازی بر رشد و توسعه روستاها، ۲۰/۵ درصد پاسخگویان به تاثیر بسیار زیاد، ۵۶/۵ درصد به تاثیر زیاد، ۲۱/۴ درصد به تاثیر متوسط (تا حدودی) و ۰/۸ درصد تاثیر کم نظر داده اند. در خصوص اینکه چگونه اجرای طرح بهسازی بر رشد و گسترش روستاها موثر بوده است، ۳۵/۵ درصد به تاثیر طرح از طریق ایجاد مسکن جدید، ۳۵/۲ درصد از طریق تجارت و کسب و کار، ۱۷/۶ درصد از طریق تسهیل رفت و آمد، ۷/۵ درصد از طریق بازگشت مردم به روستا و نهایتاً ۴/۲ درصد از پاسخگویان به تاثیر طرح بهسازی بر رشد و گسترش روستاها از طریق گسترش فعالیتهای خدماتی نظر داده اند. در خصوص تاثیر طرح بر شرایط اقتصادی - اجتماعی روستاها، از مجموع پاسخگویان، ۴۲/۲ درصد بهبود بهداشت محیط، ۳۱/۲ درصد ایجاد مشاغل جدید، ۱۱ درصد ارتقای سواد و آموزش، ۱۰ درصد بهبود زراعت و باغداری، ۵/۱ درصد تسهیل آمد و شد و ۰/۴ بهبود وضع صنایع دستی را ذکر کرده اند.

• طبق نظرسنجی انجام شده در این مطالعه، ۴۲/۷ درصد از روستاییان بسیار زیاد، ۴۳/۶ درصد زیاد، ۱۲ درصد در حد متوسط و ۱۷ درصد در حد کم از اجرای طرح بهسازی رضایت داشته اند. همچنین در مورد کیفیت کارهای انجام شده در اجرای طرح بهسازی، ۳۰/۸ درصد خیلی خوب، ۴۹/۶ درصد خوب، ۱۶/۲ درصد متوسط و ۳/۴ درصد بد اظهار نظر کرده اند. در مجموع ۹۵/۷ درصد از روستاییان مورد مطالعه، اجرای طرح بهسازی را به نفع مردم و ۱/۷ درصد به زیان مردم دانسته اند و ۲/۶ درصد نیز به بی تاثیر بودن طرح نظر داده اند.

همچنین در این مطالعه آمده است که به عدم تکمیل اجرای طرح، نداشتن زمان بندی اجرای طرح، طولانی شدن اجرای طرحها، نادیده گرفتن آینده روستاها، ناهماهنگی بین مجریان طرح و رها کردن ناتمام طرحها انتقاد داشته اند.

در مطالعه سوم که با عنوان «بازتاب عملیات بهسازی در ۱۷ روستای استان همدان» انجام شده، نتایج به شرح زیر است:

- مهاجرت روستاییان به شهرها (به عنوان یکی از اهداف ضمنی طرحهای بهسازی) به دلایل مختلف مانند ناتمام ماندن اجرای طرح، تحقق نیافته است.
 - حدود ۴۷ درصد از روستاییان مورد بررسی رضایت کامل، ۲۰ درصد رضایت نسبی و ۱۰ درصد رضایت‌مندی کم خود را از اجرای طرح های بهسازی ابراز داشته اند. پاسخ سایر موارد را می توان با عوامل مختلفی مانند ناتمام ماندن اجرای طرح و عدم گسترش طرحها مرتبط نمود. علاوه بر این غالب روستاییان از اجرای طرح بهسازی، استفاده و بازدهی فوری و نیز نفع شخصی را انتظار داشته و فقط معدودی از آنها به آینده و تاثیرات این نوع طرحها در زندگی اجتماعی توجه داشته اند.
 - مزایای اجرای طرحهای بهسازی در این مطالعه، ایجاد مشاغل جدید خدماتی و تجاری در روستا، بهبود وضع آمد و شد، رونق نوسازی مسکن و ایجاد ساختمان‌های جدید و مشکلات اجرایی آن، طولانی شدن عملیات بهسازی و عدم اجرای طرح در فصل مناسب بیان شده است.
- در مجموع همان طور که نتایج این تحقیقات نشان داد، طرح های بهسازی و هادی روستایی، خون جدیدی در کالبد جامعه سنتی و کهن روستاها به وجود آورده و مجموعاً آثار مثبتی در نواحی روستایی به بار آورده است. البته تنوع در این زمینه بسیار و تاثیر آنها در مناطق مختلف متفاوت است. شرایط محلی، از جمله میزان مشارکت، انگیزه ها، مدیریت حاکم بر مناطق و نیز عملکرد منطقه ای و محلی دستگاههای اجرایی مسئول، نقش اصلی در میزان موفقیت این طرحها داشته اند.
- نتیجه گیری:** طرحهای بهسازی و هادی روستایی ویژگی خاصی داشته، از سه جنبه دارای اهمیت است:

- اولاً با توجه به زمان آغاز این طرحها، تهیه و اجرای آنها حدود ۲۰ سال سابقه دارد. کمتر طرحی در کشور وجود دارد که تهیه و اجرای آن، این مدت ادامه داشته باشد.
- ثانیاً از آنجا که طرحهای هادی و بهسازی در مقیاس روستا تهیه می شود و تاکنون حدود ۵۰۱۵ طرح تهیه و اجرای ۲۷۳۴ طرح در دست اقدام است، گستره مکانی آنها زیاد است و در تمام نواحی روستایی کشور، می توان نمونه هایی از آن ها را یافت. در واقع کمتر دهستانی در کشور وجود دارد که یک یا چند طرح بهسازی یا هادی روستایی برای آن تهیه و یا اجراء نشده باشد. قرار گرفتن روستاهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ خانوار در شمول

تهیه و اجرای طرحها در سالهای اخیر، گستره مکانی این طرحها را بیشتر افزایش خواهد داد.

- ثالثاً طرحهای بهسازی و هادی محلی ترین و موردی ترین طرح هایی است که مستقیماً با روستاها و اجتماع روستایی ارتباط دارد. از این نظر طرحهای هادی و بهسازی منحصر به فردند.

در مجموع طرحهای بهسازی و هادی به نوبه خود، خون جدیدی در کالبد جامعه سنتی و کهن روستاها به وجود آورد. در فرآیند توسعه و عمران روستاها حرکتی مثبت محسوب می شود. به رغم اقدامات انجام شده، در فرآیند تهیه و اجرای این طرحها نارسایی هایی وجود دارد که این نارساییها، موفقیت و آثار اقتصادی- اجتماعی حاصل از آنها را در روند توسعه نواحی روستایی محدود ساخته است. برخی از این نارسایی ها و پیشنهاداتی که می تواند آنها را برطرف نماید به شرح ذیل است:

- همان طور که قبلاً توضیح داده شد، این طرحها عمدتاً ماهیت کالبدی و فیزیکی دارند و ابعاد اقتصادی و اجتماعی در آنها چندان لحاظ نشده است. هر چند برخی مباحث اقتصادی و اجتماعی در فرآیند تهیه این طرحها بررسی می شود، ولی خروجی این طرحها صرفاً کالبدی است. عدم توجه لازم به ابعاد اقتصادی- اجتماعی، علاوه بر اینکه مانع موفقیت کامل این طرحها در دستیابی به اهداف خود (اهداف کالبدی و فیزیکی) شده است، آنها را نیز از جامعیت لازم به عنوان طرحهای جامع موردی و محلی خارج ساخته است.

در این زمینه بازنگری و اصلاح جایگاه این طرحها در فرآیند برنامه ریزی توسعه روستایی کشور و تبدیل آنها به طرحهای جامع محلی و یا موردی توسعه روستایی، و همسو با طرحهای ناحیه‌ای، منطقه ای و ملی می تواند در این فرآیند بسیار موثر باشد. در واقع اگر طرحهای هادی و بهسازی بتوانند به عنوان طرحهای جامع توسعه روستایی در سطح محلی عمل نمایند و ارتباط مناسبی با طرحهای بالا دست مانند طرحهای ساماندهی روستایی، طرحهای ناحیه‌ای، طرحهای منطقه ای و طرحهای ملی داشته باشند، می توانند موفقیت زیادی به دست آورند و نقشی مهمی در فرآیند توسعه و عمران روستایی کشور ایفاء نمایند. بازنگری در محتوا و شرح خدمات این طرحها با هدف حذف موارد غیر ضروری و نیز جامعیت بخشی به آن و ارتقای جایگاه آنها در نظام برنامه ریزی و توسعه کشور به عنوان طرحهای جامع محلی و موردی، ضروری است.

- ارتقای مشارکت مردمی در فرآیند تهیه و اجرای طرح ها با توجه به ماهیت چند بخشی و یا بین بخشی طرحهای توسعه روستایی و از جمله طرحهای هادی و بهسازی ضروری است.

هماهنگی بین دستگاههای اجرایی مسئول و در واقع اصلاح مدیریت اجرایی این طرح ها نیز می توانند دلیل موفقیت آنها را در دستیابی به اهداف خود بهبود بخشند. یکپارچه ساختن مدیریت اجرایی این طرح ها با سپردن مسئولین اجرایی آنها به دهیارها از مهمترین اقدامات ضروری در این روند است. در واقع همان تفکیک وظایفی که بین وزارت مسکن و شهرسازی با شهرداریها در زمینه تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری وجود دارد. می تواند بین وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) و دهیارها نیز وجود داشته باشد. دهیاری ها از آنجا که تبلور مدیریت محلی و مشارکت مردمی هستند، می توانند مشارکت مردم را در فرآیند اجرای این طرح ها افزایش دهند.

در کنار موارد یاد شده و علاوه بر آنها می توان به نقش فرهنگ سازی در این خصوص اشاره داشت. با انجام کار فرهنگی و به تدریج هم می توان از نارسایی ها و مشکلات اجرایی طرح های هادی روستایی کاست و هم می توان بستر و زمینه گسترش کمی و کیفی آنها را با مشارکت هدفمند مردمی فراهم کرد و این مهم با هماهنگی و همدلی همکاری شوراهای روستا و دهیار امکان پذیر است، در شهرها نیز چنین است هم در روستا و هم در شهر یک نوع دور تسلسل بین «خدمات ارائه شده» از سوی شهردار یا دهیار با «اعتماد و مشارکت» مردمی حاصل است. بسیاری از مردم انتظار دارند که شهردار یا دهیار خدمات مناسب و بخصوص ملموس و محسوس ارائه نماید و در این صورت اعتماد، علاقه و انگیزه شان برای پرداخت حقوق مربوطه به شهرداریها و دهیارها بیشتر می شود و بهتر مشارکت می کنند و از طرف دیگر شهرداران و دهیاران انتظار دارند مردم حقوق خود را به نحو احسن پرداخت نمایند و مشارکت کنند تا خدمات مناسب ارائه شود، به این موضوع به طریقی خاتمه داده شود، بعضی از مدیران در شهرداری ها و دهیاری ها سعی می کنند به طریقی این سد را بشکنند و از کمند این دور خارج شوند و به هر طریق ممکن (وام، قرض و ...) اعتباری تهیه و خدماتی را برای ایجاد اعتماد انجام می دهند و سپس همکاری مردم را جلب می کنند، درخصوص دهیاری ها این کار امکان پذیر است، البته توانایی های شخصی و مدیریتی، همکاری شورا و مردم و مسئولین، بسترهای لازم برای کار و ... نقش مهمی را ایفاء می کنند، در هر حال «دهیاران» در یک فرآیند و پروسه استفاده از پتانسیل قانونی، مدیریتی و برنامه ریزی و تلاش و کوشش اقدامات بسیار مثبتی در زمینه فرهنگ سازی و در نتیجه رشد و توسعه روستا داشته باشند.

آئین نامه اجرای تهیه و تصویب طرح های هادی روستایی (مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸)

فصل اول - کلیات

ماده ۱: مفاهیم برخی از واژه های به کار رفته در این آئین 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 تأثیر گذار و یا تأثیر پذیر 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 متخصص که برای مدتی معین جهت تهیه طرح هادی روستاهای مشخص با عقد قرارداد با این نهاد همکاری می نماید.

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 روستاییان و خدمات محیط زیستی 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 طرح ها می باشد.

ماده ۴: وظایف شورای مرکزی در ارتباط با طرح های هادی:

الف - تصویب ضوابط فنی و عمومی طرح های هادی.

ب- تصویب طرح ها و برنامه های سالانه تهیه و اجرای طرح های هادی.

ج- هماهنگی بین برنامه ها و طرح های وزارتخانه های مربوطه با طرح های هادی.

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

ه- تصویب عناوین طرح‌های تحقیقی و ارجاع آن به کمیته فنی یا مجاری ذی‌ربط 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 آئین‌نامه داخلی که به تصویب شورای مرکزی خواهد رسید تعیین می‌گردد.

ماده ۵: «شورای تصویب طرح‌های هادی» - این شورا مرکب از استاندار و معاون (عمرانی یا برنامه‌ریزی) استانداری و مدیران بنیاد مسکن و جهاد سازندگی استان و ادارات کل مسکن و شهرسازی، کشاورزی، 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، جهاد سازندگی، وزارت برنامه و بودجه، وزارت 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 روستاهائی که باید برای آنها طرح هادی تهیه شود بر اساس جمعیت موجود، به ویژه پیش‌بینی امکانات توسعه آنها، زمین‌های 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 ذی‌ربط جهت اجرای طرح‌های مصوب.

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

ه - ایجاد هماهنگی بین طرح‌های هادی و طرح‌های جامع سرزمین و منطقه‌ای.

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 بر 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.

ه- دبیر خانه شورای مرکزی (در ارتباط با طرح های هادی) و شورای تصویب.

تبصره: کلیه طرح های پیشنهادی و ضوابط و آئین نامه های اجرایی توسط دبیرخانه های مربوطه به شورای های اخیرالذکر 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»: شناسایی و مطالعه وضع موجود در ابعاد منطقه و روستا به شرح زیر صورت می گیرد:

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

ب- «شناسایی 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 زمینها، 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 شکل گیری 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 می گیرد.

- 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 غیر فیزیکی» - 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 دست‌اندرکار کشور می‌باشد.
- برنامه‌های مذکور عبارتند از:
- ۱ - برنامه و جایگاه افزایش تولیدات روستایی 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.
 - برنامه و مکان یابی 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 بکارگیری آنها در توسعه منابع طبیعی، کشاورزی و صنایع مفید.
 - طراحی سیستم‌های فاضلاب (در صورت لزوم).
 - ارائه تپ‌های مناسب مسکن با بهره‌گیری کامل از الگوهای محلی و متناسب با ابعاد خانوار با اتکای بر تکنولوژی مناسب ساخت و ساز.
 - ارائه برنامه زمانبندی اجرای طرح.
 - تهیه نقشه‌های اجرایی (نقشه‌های فاز ۲) در حد نیاز دستگاه‌های اجرایی و یا عوامل محلی به منظور هدایت مسائل اجراء.

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

الف - ایجاد زمینه مشارکت بانکها 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.

ه - 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 های

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 کارشناسی» - دفتر تهیه طرح های هادی می تواند با استفاده از متخصصین و سازماندهی نیروهای دانشجویی گروه های کارشناسی تشکیل داده و طرح های 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 می‌گردد:

الف - اعتبارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

ب- اعتبارات پیش‌بینی شده در قانون بودجه هر سال.

تبصره: تخصیص بودجه تهیه طرح و چگونگی هزینه آن توسط دفتر مرکزی بنیاد تعیین می‌گردد.

آیین نامه فوق مشتمل بر ۱۸ ماده 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.

آئین نامه اجرای تشکیل کمیسیون تغییر کاربری اراضی در طرح های هادی (مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۸)

ماده ۱- به منظور بررسی فنی و تصویب در خواست های تغییر کاربری اراضی که در طرح های هادی روستایی پیش بینی و به تصویب شورای تصویب طرح های هادی روستایی می‌رسد کمیسویی به نام « کمیسیون تغییر کاربری اراضی در طرح های هادی روستایی » که من بعد در این آئین نامه کمیسیون نامیده می‌شود، تشکیل می‌گردد.

ماده ۲- وظایف کمیسیون:

الف - بررسی فنی درخواست های واصله به کمیسیون جهت تغییر کاربری و هر گونه اصلاحات لازم بر روی طرح های هادی روستایی مصوب در محدوده طرح.

ب- تصویب تغییرات کاربری اراضی و عرض معابر پیش بینی شده در طرح.

ماده ۳- اعضای کمیسیون:

○ معاون عمرانی استانداری یا نماینده تام‌الاختیار ایشان (رئیس کمیسیون).

○ مدیرکل کشاورزی استان یا نماینده تام‌الاختیار ایشان.

رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یا مدیر عمران روستایی به عنوان نماینده

تام‌الاختیار ایشان (دبیر کمیسیون).

تبصره: محل دبیر خانه این کمیسیون در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان خواهد بود.

ماده ۴- نحوه تشکیل کمیسیون:

این کمیسیون تنها با اعلام کتبی مقامات زیر به دبیر خانه تشکیل و تصمیمات آن با اکثریت

آراء قابل اجرا می‌باشد.

- استاندار یا معاون هماهنگی امور عمرانی.

- مدیرکل کشاورزی استان.

- رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان .

تبصره: پیشنهاد دهنده می باید دلایل تشخیص خود جهت لزوم تغییر کاربری و اصلاحات دیگر را به صورت مکتوب به دبیر خانه کمیسیون ارائه نماید.

ماده ۵- ابلاغ مصوبات:

مصوبات کمیسیون شامل صورت جلسه و نقشه های لازم توسط دبیر خانه کمیسیون برای کلیه اعضای شورای تصویب طرح های هادی و دستگاه های اجرائی ذی ربط ارسال می گردد.
این آئین نامه شامل ۵ ماده و ۲ تبصره در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۱۲/۸ شورای مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تصویب و متعاقباً بر اساس ماده ۱۹ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷ مجلس شورای اسلامی به تصویب وزیر مسکن و شهرسازی رسیده است.

منابع و مأخذ:

- کلانتری خلیل آباد، آشنایی با طرح های هادی و کنترل و نظارت بر ساخت و سازهای روستایی ۱۳۸۵
- رضوانی، دکتر محمدرضا، مقدمه ای بر برنامه ریزی توسعه روستایی در ایران نشر قومس
- مطیعی لنگردوی، حسن برنامه ریزی روستایی (با تأکید بر ایران) چاپ انتشارات جهاددانشگاهی
- حاجی زاده، فوزیه، نگاهی بر تهیه و اجرای طرح هادی روستایی، هفته نامه الدوز شماره ۲۳۲
- معصوم، جلال، (طرح هادی روستایی) ماهنامه دهیاری، شماره ۳
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، مجموعه قوانین و مقررات اختصاصی، نشر شریف ۱۳۸۵
- مهندسان مشاور DHV از هلند، رهنمودهایی برای برنامه ریزی مراکز روستایی، سلسله انتشارات روستا و توسعه شماره ۳