

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 مالی 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

سرشناسه	: قربانی، علی، ۱۳۵۱ -
عنوان و نام پدیدآور	: آشنایی با طرح هادی روستایی / نویسنده علی قربانی.
مشخصات نشر	: تهران : سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور: بنیاد خواجه نصیر طوسی، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری	: ۱۴۷ص.: جدول، نمودار.
شابک	: ۸۵-۰۱۲-۷۰۹۶۴-۹۷۸-۰۵۲۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۴۱
موضوع	: عمران روستایی -- ایران -- برنامه ریزی : عمران روستایی -- ایران -- سیاست دولت
شناسه افزوده	: بنیاد خواجه نصیر طوسی
شناسه افزوده	: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور
رده بندی کنگره	: ت ۸۱۳۹۱ع ۹ / ۲ / ۶۷۰ HN
رده بندی دیویی	: ۱۲۱۲۰۹۵۵/۳۰۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۰۴۰۸۷۳



عنوان کتاب: آشنایی با طرح هادی روستایی

مولف: علی قربانی

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

مجری: استانداری خراسان شمالی - دفتر امور روستایی

ناشر: انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور - بنیاد خواجه نصیر طوسی

مدیر پروژه: حسین رجب صلاحی - مسلم راعی

ناظر پروژه: سید عارف موسوی - یوسف جاهدی

نوبت چاپ: اول تاریخ چاپ: پاییز ۱۳۹۱

قیمت: ۵۲۰۰۰ ریال

شابک: ۸۵-۰۱۲-۷۰۹۶۴-۹۷۸-۰۵۲۰۰۰

فهرست عناوین

عنوان..... صفحه

- مقدمه ۱
- سابقه و سیر تحول طرحهای بهسازی و هادی روستایی ۲
- ضرورت ها و الزامات تهیه طرح های هادی روستایی ۳

فصل اول: تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

- ۱-۱ طرح ساماندهی کالبدی - فضایی سکونت گاههای روستایی ۶
- ۲-۱ طرح هادی روستایی ۶
- ۳-۱ حوزه نفوذ ۶
- ۴-۱ کاربری اراضی ۶
- ۵-۱ محدوده مصوب ۷
- ۶-۱ طرحهای بالادست (فرا دست) ۷
- ۷-۱ سرانه ۷
- ۸-۱ مدت طرح (افق اجرای طرح) ۷
- ۹-۱ بازنگری طرح هادی ۸
- ۱۰-۱ سطوح استاندارد ۸
- ۱۱-۱ نظام مهندسی روستایی ۸
- ۱۲-۱ مهندس ناظر ۸
- ۱۳-۱ پروانه ساختمان ۸
- ۱۴-۱ نظارت بر ساخت و ساز ۸
- ۱۵-۱ گواهی پایان کار ۸
- ۱۶-۱ ضوابط و مقررات طرح هادی ۹

فصل دوم: آشنایی با طرح هادی روستایی

- ۱-۲ آشنایی با نقشه خوانی و انواع نقشه های مورد نیاز در طرح هادی ۱۰
- ۱-۱-۲ تعاریف و اصطلاحات نقشه خوانی ۱۰
- ۲-۱-۲ اجرای نقشه های اصلی طرح هادی روستایی ۱۱
- ۲-۲ نقشه های مورد نیاز طرح ۱۲
- الف) نقشه های رسمی طرح ۱۲
- ب) نقشه های پشتیبان طرح ۱۳
- ۳-۲ عوامل مرتبط با تهیه و اجرای طرح هادی ۱۴
- ۳-۲-۱ ارکان اجرایی طرح هادی روستایی ۱۵

- ۲-۳-۲ سازمانهای ذینفع و دخیل در تهیه و اجرای طرح هادی روستایی..... ۱۵
- ۲-۴ فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی ۱۸
- ۲-۴-۱ مرحله مقدماتی (پیش از تهیه طرح هادی)..... ۱۸
- ۲-۴-۲ مرحله تهیه طرح هادی..... ۱۹
- ۲-۴-۳ تصویب طرح هادی..... ۱۹
- ۲-۴-۴ اجرای طرح هادی..... ۲۰
- ۲-۵ معرفی طرح هادی روستایی ۲۲
- ۲-۵-۱ تعریف طرح هادی روستایی ۲۲
- ۲-۵-۲ اهداف طرح هادی روستایی..... ۲۲
- ۲-۵-۳ اهداف تبعی طرح هادی ۲۲
- ۲-۵-۴ مراحل تهیه طرح..... ۲۳
- مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود..... ۳۲
- مرحله دوم: تحلیل و استنتاج از بررسی ها و تدوین چشم انداز..... ۳۴
- مرحله سوم: تعیین برنامه ها، پروژه های پیشنهادی و ارائه طرح هادی..... ۳۶

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

- ۳-۱ نقش دهیاران در تهیه طرح هادی..... ۳۷
- ۳-۲ نقش دهیاران در تصویب طرح هادی روستایی..... ۴۰
- ۳-۳ نقش دهیاران در اجرای طرح هادی..... ۴۱
- ۳-۴ نقش دهیاران در بازنگری طرح هادی..... ۴۲
- ۳-۵ ضوابط و مقررات طرح هادی روستایی..... ۴۳
- ۳-۶ آشنایی با شیوه های جلب مشارکت مردمی در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی..... ۴۴
- ۳-۶-۱ مشارکت در تهیه طرح هادی ۴۴
- ۳-۶-۲ مشارکت در اجرای طرح هادی..... ۴۴

فصل چهارم: نقش و وظایف دهیاران در زمینه نظارت بر ساخت و سازهای روستایی

- ۴-۱ آشنایی دهیاران با نحوه صدور پروانه ساختمانی..... ۴۶
- ۴-۲ نقش دهیاران در امر نظارت بر ساخت و ساز در روستا..... ۶۴
- ۴-۳ اصول نظارت..... ۶۵
- ۴-۴ مستندات قانونی دهیاران در امر نظارت..... ۶۷
- ۴-۵ نحوه هماهنگی با مهندس ناظر..... ۶۸

- ۶-۴ توجیه مالکان برای نظارت ۷۰
- ۷-۴ آشنایی با گردش کار نظارت ۷۱
- ۸-۴ نحوه بررسی تخلفات ۷۲
- ۹-۴ پایان کار (ساختمان) ۷۴

فصل پنجم: مدیریت و ساماندهی بافت‌های با ارزش روستایی

- ۱-۵ طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی ۸۶
- ۲-۵ سابقه مدیریت و ساماندهی بافت‌های فرسوده روستایی در جهان ۸۶
- ۳-۵ پیشینه طرح بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی در ایران ۸۷
- ۴-۵ اهداف بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی ۸۷
- ۵-۵ روش‌های مناسب بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی ۸۸
- ۶-۵ ملاک‌های انتخاب روستا ۹۲

فصل ششم: قوانین و مقررات ساخت و ساز در نواحی روستایی

- ۱-۶ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷ ۹۵
- ۲-۶ آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح هادی روستایی براساس ماده هفتم اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۰۷/۱۸ ۱۰۰
- ۳-۶ طرح‌نوسازی و بهسازی مسکن روستایی مصوب ۱۳۸۳/۱۲/۱۶ ۱۰۷
- ۴-۶ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهری و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ ۱۰۸
- ۵-۶ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۴/۱۵ با اصلاحات بعدی ۱۱۳
- ۶-۶ قانون منع احداث بنا در طرفین لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۴۲/۱۲/۲۷ ۱۱۹
- ۷-۶ آیین‌نامه منع احداث بنا در طرفین لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۵۰/۴/۳ ص ۱۳۱ ۱۱۹
- ۸-۶ تصویب‌نامه تعیین حریم راه‌های روستایی مصوب ۱۳۶۱/۲/۱۹ ۱۲۰
- ۹-۶ آیین‌نامه نحوه تعیین بستر و حریم رودخانه‌ها و انهار و برکه‌های طبیعی مصوب ۱۳۷۰/۴/۱۲ ۱۲۱
- ۱۰-۶ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن با شرکت تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ ۱۲۶
- ۱۱-۶ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی در حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲ ۱۲۹
- منابع و ماخذ ۱۴۱

مقدمه:

یکی از مهمترین طرح ها و برنامه های دولت برای ساماندهی و توسعه روستاهای کشور تهیه و اجرای طرح هادی روستایی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت فیزیکی روستا، روند توسعه و گسترش آن را در افق ده ساله مشخص می نماید طراحی کالبدی و ارائه طرح هادی روستایی، با انجام بررسی ها و مطالعات اجتماعی، اقتصادی محیطی و کالبدی صورت می گیرد این بخش از کار که مرحله تهیه طرح هادی است دارای ابعاد فنی و علمی می باشد که توسط مشاور طرح انجام می گیرد اما بخش دیگر طرح که بسیار با اهمیت است نحوه اجرای طرح می باشد با توجه به اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاریها مصوب (۱۳۸۰/۱۱/۲۱) که توسط هیات دولت ابلاغ شده است دهیاری ها به عنوان یک نهاد عمومی غیردولتی متولی رسیدگی به امور روستاها در چارچوب وظایف محوله می باشند. از جمله وظایف مهم دهیاری ها همکاری و ایفای نقش در کلیه فرایندهای تهیه، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی می باشد از این رو یادگیری و اشراف دهیاران بر کلیه فرایندهای صدرالذکر ضرورتی انکارناپذیر است.

در این نوشتار سعی گردیده، فرآیند تهیه، تصویب و اجرای طرح های هادی روستایی به اجمال در شش فصل:

۱- تعاریف، مفاهیم، اصطلاحات ۲- آشنایی با طرح های هادی روستایی ۳- نقش و وظایف دهیاران در فرایند تهیه، تصویب و اجرای طرح های هادی روستایی ۴- نقش و وظایف دهیاریها در خصوص فرآیند نظارت بر ساخت و سازها در نواحی روستایی ۵- مدیریت و ساماندهی بافت های با ارزش روستایی ۶- قوانین و مقررات ساخت و ساز در نواحی روستایی مورد بررسی قرار گیرد امید است باعنایت به تاسیس ۲۴۰۰۰ دهیاری در سطح کشور (تا پایان تیر ماه ۱۳۹۰) و نیاز مبرم دهیاران در خصوص لزوم و اهمیت آشنایی با طرح های هادی و مقررات ساخت و ساز این کتاب مورد توجه و استقبال دهیاران عزیز قرار گیرد.

در پایان بر خود لازم و واجب می دانم از کلیه عزیزانی که بنده را در تهیه، تدوین و نگارش این کتاب یاری نموده اند صمیمانه تقدیر و تشکر نمایم. امید است کتاب حاضر مشارکت هرچند اندک در غنای متون مورد نیاز دهیاران عزیز

باشد و اساتید و صاحب‌نظران که آثار گرانبهای آنان خمیر مایه این کتاب است با رهنمودهای ارزشمندشان نویسنده را در ادامه مسیر تشویق نمایند.

سابقه و سیر تحول طرح‌های بهسازی و هادی روستایی

هر چند از برنامه چهارم عمرانی قبل از انقلاب (۱۳۵۱-۱۳۴۷) عمران روستایی در نظام برنامه ریزی کشور جایگاهی مشخص و مستقلی یافت و از آن به بعد برنامه های توسعه و عمران روستایی در کشور تهیه و اجرا شده ولی سابقه اقدامات بهسازی و اصلاح بافت فیزیکی و کالبدی روستاها اندک است. اولین بار در سال ۱۳۶۲ طرحی بعنوان طرح اصلاحی - روانبخشی روستاها از طریق وزیر مسکن و شهرسازی وقت در یکی از روستاهای شهرستان شهرکرد به مورد اجرا گذارده شد. بازتاب تغییرات فیزیکی این طرح در روستاهای منطقه به قدری گسترده بود که توجه بسیاری از مقامات رسمی را به خود جلب نمود و زمینه را برای توسعه آن فراهم ساخت. در این زمینه مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۶۲/۱۰/۱۹ با تصویب ماده واحده ای دولت را موظف ساخت، به منظور بهبود روستاها و بازسازی آنها بوسیله وزارتخانه ها و ارگانهای ذی ربط، لایحه ای را به منظور رساندن خدمات رفاهی و امکانات بهداشتی، فرهنگی، صنعتی و تولیدی به مجلس ارائه نماید. (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۶۹: ۱) در ادامه با پیگیری نمایندگان استان همدان در مجلس شورای اسلامی و با تلاش بنیاد مسکن و سازمان برنامه و بودجه این استان در اواخر سال ۱۳۶۲ طرح جامع و بهسازی ۵۹ روستای بالای ۵۰۰ خانوار با برآورد زمانی ۵ سال و اعتباری معادل ۲۲۰ میلیون ریال تدوین گردید (سرتیپی پور و همکاران، ۱۳۷۹: ۲۰-۵) بدین ترتیب علاوه بر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که به طور رسمی از سال ۱۳۶۶ تهیه و اجرای این طرحها را در دستور کار خود قرار داد جهاد کشاورزی نیز بعنوان یکی دیگر از متولیان اصلی توسعه روستایی کشور وارد عرصه تهیه و اجرای طرحهای بهسازی و هادی روستایی شد.

در برنامه های پنجساله اول و دوم توسعه کشور بعد از انقلاب طرحهای هادی و بهسازی روستایی گسترش یافت. در برنامه سوم در راستای اصلاح تشکیلات عمران روستایی کشور تهیه، و اجرای طرحهای بهسازی روستایی از جهاد سازندگی منفک و به طور کامل به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار گردید.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی طبق ماده ۱۷ اساسنامه قانونی خود که در سال ۱۳۶۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید موظف به تهیه طرحهای هادی و اصلاح معابر در روستاها با هماهنگی دستگاههای ذی ربط و اجرای آن با مشارکت مردم از محل اعتبارات مصوب دولت گردید. طرحهای بهسازی و هادی روستایی ابتدایی مراکز بخشها، دهستانها و نیز روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار تهیه گردید (رضوانی، ۱۳۸۳: ۱۵۵). سپس برای کلیه روستاهای بالای ۱۰۰ خانوار و در برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف گردیده برای تمامی روستاهای بالای ۲۰ خانوار طرح هادی تهیه نماید.

ضرورت ها و الزامات تهیه طرح های هادی روستایی

یکی از مسائل و مشکلات روستایی کشور نابسامانی وضع کالبدی و کیفیت نامناسب مساکن روستایی است در مورد بافت فیزیکی روستاها بطور کلی با توجه اینکه مکان یابی، تکوین و گسترش اکثر روستاها به صورت خود جوش بوده و عمدتاً براساس طرح و نقشه از پیش تعیین شده نبوده است. بنابراین بافت های روستایی مسائل و مشکلات خاص خود را دارند از طرف دیگر با توجه به قدمت اکثر روستاها بافت فیزیکی آنها معمولاً قدیمی است یا اینکه حداقل در کنار بافت جدید بافت قدیمی نیز وجود دارد بافت قدیمی روستاها متناوب با شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری گذشته بوده است و بدیهی است که با توجه به تحول شرایط زندگی در روستاها در گذر زمان و در عرصه های مختلف بافت قدیم با زندگی امروز، هماهنگی لازم را ندارد و حداقل لازم است اصلاحاتی در آن بوجود آید تا بتواند شرایط مناسب زندگی را فراهم نماید مسائل و مشکلات بافت فیزیکی روستا، به همراه الزامات دیگر ضرورت و اهمیت اصلاح بافت روستاها را دوچندان می نماید. مهمترین مسائل و مشکلات بافتهای روستایی و نیز الزاماتی که اصلاح و بهسازی آنها را ایجاد می نماید به شرح زیر می باشد:

۱. نبود سیستم مناسب دفع فاضلاب و آبهای سطحی در روستاها که به لحاظ بهداشتی و آمد و شد مشکلاتی را

برای روستاییان به وجود می آورد یکی از ناسامانیهای موجود در بافتهای روستایی می باشد.

۲. لزوم گسترش شبکه های زیر بنایی و خدمات رفاهی در روستاها از دیگر مواردی است که اصلاح و ساماندهی بافتهای روستایی را ایجاد می کند. در برخی از روستاها بافتهای موجود به گونه ای است که برای ایجاد و توسعه شبکه های آمد و شد، تلفن، آب و برق و گاز و فاضلاب موانعی ایجاد می نماید.

۳. رواج وسیله نقلیه موتوری در روستاها طی دهه های اخیر از دیگر مواردی است که بهسازی و اصلاح بافتهای روستایی را در جهت گسترش امکان استفاده از این وسایل ضروری می سازد.

۴. لزوم حفظ کاربری اراضی کشاورزی به منظور تداوم تولید از دیگر مواردی است که هدایت بافتهای روستایی را ضروری می سازد چرا که بافت اکثر روستاها بر روی اراضی کشاورزی، و یا در مجاورت آنها شکل گرفته و گسترش یافته است تغییر کاربری و تخریب اراضی کشاورزی، می تواند پایه اقتصاد روستاها را دچار مشکل اساسی کند.

۵. الزامات بهسازی و مقاوم سازی ابنیه و مساکن روستایی نیز ضرورت اصلاح و ساماندهی بافتهای روستایی را ایجاد می کند چرا که در اکثر موارد بدون اصلاح و بهسازی بافت روستاها بهسازی و مقاوم سازی مساکن روستایی ممکن نیست.

۶. بالاخره به منظور فراهم آوردن محیط مناسب زندگی در روستاها، و نیز ایجاد شرایط مساعد برای زندگی نسل جدید بویژه جوانان و افراد تحصیل کرده اصلاح و بازسازی بافتهای فرسوده لازم و ضروری به نظر می رسد (

رضوانی، ۱۳۸۳: ۱۵۱-۱۵۳)

تعاریف، مفاهیم، اصطلاحات

اهداف آموزش: آشنایی با مفاهیم و تعاریف پایه طرح های هادی روستایی

اهداف رفتاری:

مخاطبان پس از مطالعه این فصل می توانند:

۱. با سوابق، ضرورتها، و الزامات تهیه طرحهای هادی روستایی آشنا شوند.
۲. با تعریف محدوده قانونی و مصوب طرح هادی روستایی آشنا شوند.
۳. مفهوم کلی و انواع کاربری زمین را تشریح نمایند.
۴. با مفاهیم و تعاریف حوزه نفوذ و طرحهای بالادست آشنا شوند.
۵. با تعاریف تصویب طرح هادی، نظارت بر ساخت و سازها، بازنگری طرح هادی و ضوابط و مقررات طرح هادی روستایی آشنا شوند.

۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

۱-۱ **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 و کالبدی - فضایی از طریق تهیه و اجرای برنامه ها و طرح هایی به منظور افزایش درآمد، از بین بردن فقر و تامین نیازهای اجتماعی - رفاهی روستاییان.

۱-۲ **طرح هادی روستایی:** طرح هادی روستایی براساس آیین نامه نحوه بررسی طرح ها، توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیات 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، کشاورزی، تاسیسات و تجهیزات و نیازمندیهای عمومی روستایی را برحسب مورد در قالب مصوبات طرح ها، ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی یا طرح های جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

۱-۳ **حوزه نفوذ:** عبارت است از محدوده ای که از لحاظ دامنه دریافت خدمات و کالا تحت تاثیر یک سکونتگاه بزرگتر (شهر یا روستای بزرگتر باشد) به عبارت دیگر اگر یک روستای بزرگ را به عنوان روستای مرکزی در نظر بگیریم کلیه روستاهایی که از آن خدمات می گیرند در حوزه نفوذ روستای مرکزی قرار دارند.

۱-۴ **کاربری اراضی:** کاربری اراضی یکی از اصطلاحاتی است که عمدتاً در طرح هادی روستایی و شهری مورد استفاده قرار می گیرد و عبارت است از کاربرد و یا استفاده ای که از یک زمین، محدوده و یا فضای مشخص صورت می گیرد. به عنوان مثال یک خانه واقع در محدوده بافت روستا دارای کاربری مسکونی می باشد. عمده کاربری هایی که در فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی مورد استفاده قرار می گیرد. عبارتند از: کاربری مسکونی، تجاری،

آموزشی، درمانی، فرهنگی، اداری، انتظامی، مذهبی، تاسیسات و تجهیزات روستایی، ورزشی، صنعتی، زراعی، باغی، دامداری، بایرو....

۱-۵- محدوده مصوب (قانونی): عبارت است از محدوده فیزیکی اطراف روستا که از لحاظ قانونی تعریف شده و انجام ساخت و ساز و فعالیت های ساختمانی مطابق ضوابط مربوطه در آن بلامانع می باشد. محدوده قانونی روستاهای فاقد طرح با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد. (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۴: تبصره ۳ ماده ۲)

۱-۶- طرح های بالادست (فرا دست): منظور طرح هایی است که در مقیاس بزرگتر برای محدوده جغرافیایی در سطح بخش یا شهرستان تهیه گردیده که ضمن مشخص نمودن چشم انداز آتی محدوده مطالعه شده و سطح بندی انجام گرفته جایگاه نقاط روستایی و شهری، نحوه ارتباط سکونتگاهها با یکدیگر را مشخص می نماید. طرح های بالادست برای طرح هادی روستایی شامل طرح ساماندهی کالبدی - فضایی سکونتگاههای روستایی، بخش، شهرستان و یا طرح جامع ناحیه ای می باشد.

۱-۷- سرانه: از حاصل تقسیم میزان هر یک از کاربری های موجود در بافت روستا به جمعیت آن در همان زمان سرانه آن کاربری بدست می آید و عبارتست از سهم هر نفر از جمعیت روستا از مساحت آن کاربری به عنوان مثال اگر مساحت کاربری مسکونی یک روستا ۱۰۰۰۰۰ متر مربع و جمعیت آن ۱۰۰۰ نفر باشد سرانه کاربری مسکونی برابر ۱۰۰ متر مربع خواهد بود.

۱-۸- مدت طرح (افق اجرای طرح): مدت زمان مصوب برای انجام پیش بینی ها و اجرای طرح طی زمان بندی و اولویت ارائه شده است که از زمان تهیه و تصویب طرح به مدت ۱۰ سال می باشد.

۹-۱- **بازنگری طرح هادی:** با توجه به اینکه طرحهای هادی روستایی معمولاً برای یک محدوده زمانی ۱۰ ساله تعیین می گردند پس از طی این زمان طرح نیازمند بازنگری می باشد تا ضمن انجام بررسی های مورد نیاز و چگونگی تحقق پیشنهادهای طرح، اصلاحات آن به روز شده و در صورت نیاز پیشنهاد های جدید ارائه شود.

۱۰-۱- **سطوح استاندارد:** سطوح استاندارد عبارت از میزان هر یک از سرانه کاربریهای مختلف که متناسب با نیاز مردم تعیین می گردد. میزان این سطوح استاندارد براساس ضوابط موجود یا براساس نظر کارفرما تعیین و ابلاغ می شود.

۱۱-۱- **نظام مهندسی روستایی:** به منظور کنترل بر ساخت و ساز ساختمان های روستایی براساس مشخصات فنی و در قالب قوانین نظام مهندسی کشور، مهندسین صاحب صلاحیت و دارای پروانه اشتغال بکار از وزارت مسکن و شهرسازی، انجام نظارت بر عملیات ساختمانی در مناطق روستایی را به عهده دارند.

۱۲-۱- **مهندس ناظر:** شخصی است که با دارا بودن مدرک تحصیلی حداقل فوق دیپلم در رشته ساختمان و براساس قوانین نظام مهندسی و آیین نامه و مقررات ملی ساختمان بر فرایند ساخت و سازها در نواحی روستایی نظارت می نماید.

۱۳-۱- **پروانه ساختمان:** مدرک یا مجوزی است که از طریق مراجع ذیصلاح (دهیاری، شهرداری و...) برای احداث ساختمان بر مبنای ضوابط و مقررات جاری صادر می شود. و فرد مالک (حقیقی یا حقوقی) بر مبنای این پروانه ساختمان می تواند نسبت به ساخت و ساز اقدام نماید.

۱۴-۱- **نظارت بر ساخت و ساز:** نظارت بر ساخت و ساز عبارت از: کنترل کیفی - کمی عملیات اجرای روستایی در فرایند اجرای یک پروژه اعم از ساختمانی یا عمرانی (شامل: مسکونی، اداری، تجاری، اجرای خیابان، جوی، جدول و کانیو..)

۱۵-۱- **گواهی پایان کار:** بعد از اتمام عملیات اجرایی یک واحد ساختمانی و انجام بازدیدهای مورد نیاز از طریق مراجع ذیصلاح گواهی دال بر اتمام عملیات ساختمان صادر می شود. که گواهی پایان کار نام دارد.

۱-۱۶- ضوابط و مقررات طرح هادی: به مجموعه ای از قوانین، آیین نامه ها، دستورالعمل ها و بخش نامه ها دولتی و دستگاههای اجرایی اطلاق می شود که دارای ملاحظات فنی، قانونی و عرفی است و بصورت سلبی و ایجابی و با هدف ایجاد وحدت رویه، قانونمندی و ضابطه مندی اجرای پیشنهادات ارائه شده تدوین گردیده و رعایت و اجرای آن برای مجریان و مسئولین محلی لازم الاجرا است.

فصل دوم : آشنایی با طرح هادی روستایی

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

اجرای طرح هادی، ساختار و اجرای آن.

اهداف رفتاری: مخاطبان پس از مطالعه مطالب قادر خواهند بود.

۱. با اصول نقشه خوانی، ساختار نقشه های طرح هادی روستایی و مقیاس نقشه آشنا شوند.

۲. با مفاهیم پایه شهرسازی، و کاربرد آنها در طرح های هادی روستایی آشنا شوند.

۳. بتوانند فرایند تهیه، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی را تشریح نمایند.

۴. روند تهیه طرحهای هادی روستایی را بیان نمایند.

۵. با سازمانهای دخیل در تهیه، تصویب و اجرای طرح هادی روستایی آشنا شوند.

۲- آشنایی با طرح هادی روستایی

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

۲-۱-۱- تعاریف و اصطلاحات نقشه خوانی

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

مقیاس نقشه: مقیاس عبارتست از نسبت فاصله ها، روی نقشه به فاصله های همانند آن در طبیعت که معمولاً آن را به صورت کسر نشان می دهند. مقیاس نقشه طرح هادی روستایی بصورت کسری نشان داده می شود. نقشه ها از نظر مقیاس

به سه دسته کوچک مقیاس، متوسط مقیاس و بزرگ مقیاس تقسیم می شوند نقشه های اصلی طرح های هادی روستایی جزء نقشه های بزرگ مقیاس هستند.

نقشه های بزرگ مقیاس: نقشه هایی که مقیاس آن از ۱/۷۵۰۰۰ بزرگتر است. این نقشه ها کاربرد عملی وسیعی دارند و در کلیه مراحل عملیاتی و ساختمانی بکار می روند.

۲-۱-۲- اجرای نقشه های اصلی طرح هادی روستایی: به طور کلی نقشه های اصلی طرح هادی روستایی دارای اجزای زیر می باشد:

۱. **کادر نقشه:** معمولاً نقشه ها را در داخل یک کادر با خط ضخیم ترسیم می نمایند. که همانند قابی نقشه را در بر می گیرند.

۲. **راهنمای نقشه (legend):** با توجه به موضوع نقشه و عوارض روی نقشه در قسمت کادر سمت چپ توسط علائم و رنگ های استاندارد مشخص می گردد. علائم و رنگ راهنمای نقشه کاربری اراضی طبق تیپ شماره ۱۲ سازمان مدیریت و برنامه ریزی سابق و معاونت و نظارت راهبردی جدید و سایر نقشه ها نیز طبق دستورالعمل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به مشاوران ابلاغ می شود.

۳. مشخصات و جزئیات نقشه (title) این بخش از نقشه معرف، مشخصات و سایر توضیحات مربوط به نقشه است و در پایین کادر سمت چپ قرار می گیرد و عمدتاً شامل موارد زیر می باشد:

- کارفرما به همراه آرم مربوطه

- نام مشاور و آرم مربوطه

- عنوان نقشه

- مقیاس نقشه

- شمال نما (جهت نما)

- نام تهیه کننده، ترسیم کننده، کنترل و نظارت کننده، و همکاران

- تاریخ تهیه نقشه

- شماره نقشه

- توضیحات ضروری

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

۲-۲- نقشه های مورد نیاز طرح:

نقشه های مورد نیاز طرح در دو قالب نقشه رسمی و نقشه های پشتیبانی طرح تهیه خواهند شد. نقشه های طرح به صورت آلبوم تهیه و در اختیار کارفرما قرار خواهد گرفت. نقشه های پشتیبان طرح در قالب گزارش طرح بسته به محدوده روستا و متناسب با آن در قطع A۳ ارائه خواهد شد. لازم به ذکر است برخی از نقشه های طرح به دلیل ماهیت پهنه ای آنها در مقیاس (۱:۲۵۰۰۰) قابل ارائه می باشند که در فهرست نقشه ها مشخص شده اند.

الف: نقشه های رسمی طرح

۱. نقشه های کاربری اراضی موجود در روستا (۱:۱۰۰۰)
۲. نقشه محدوده های در معرض سواخ طبیعی روستا (به ویژه سیل و زمین لغزش) و درجه بندی کلی میزان سانحه محدوده ها (۱:۲۵۰۰۰)
۳. نقشه تغییر شیب عمومی روستا و جهات شیب معابر و محل دفع آب های سطحی (۱:۲۰۰۰)
۴. نقشه کیفیت ابنیه و موقعیت بناها و بافت های با ارزش روستا (۱:۲۰۰۰)

۵. نقشه شبکه معابر پیشنهادی روستا و سلسه 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 تقاطع ها با مقیاس (۱:۵۰۰)

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

۱۱. مقاطع عرض تپ معابر و میادین با مقیاس (۱:۱۰۰)

ب: نقشه های پشتیبان طرح

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

روستاها و تقسیمات سیاسی موثر بر محدوده الزامی است)

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

- نقشه عمومی حوزه نفوذ

- نقشه الگوی مراجعات خدماتی آبادیهای حوزه نفوذ در وضع موجود

- نقشه الگوی جریان مبادلات اقتصادی در وضع موجود

- نقشه الگوی مراجعات آبادیهای حوزه نفوذ در سال افق طرح

۲- نقشه های مربوط به روستا:

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

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

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

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

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

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

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

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

تهیه، تدوین، تصویب و اجرای طرحهای روستایی طی یک فرایند چند مرحله ای انجام می گیرد که هر مرحله دارای مراحل مختلف می باشد. در این فرایند عوامل مختلفی درگیر هستند که هر یک به فراخور وظایف و ماموریت های سازمانی نقش بخصوصی در این روند ایفا می نماید.

ارکان اجرایی طرح هادی روستایی

مشاور مشاور نقشه بردار مشاور تهیه و طرح هادی ۲	معاونت عمران - دفتر فنی - دفتر اجرایی - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی - کارفرما ۱	کمیته فنی و کارشناس طرح هادی ۳	شورای تصویب ۴
شورای برنامه ریزی توسعه استان ۶	کارگروه شهرسازی و معماری ۵	استانداری فرمانداری بخشداری ۷	مسئولین محلی شورای اسلامی دهیاری ۸
مردم روستا ۹			

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

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

۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی : طبق آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرحهای هادی روستایی مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸

این نهاد عهده دار وظایف زیر می باشد:

- هماهنگی اجرایی در زمینه انتخاب مشاور و گروه اجرایی طرح و ابلاغ کار به آنان
- عقد قرارداد با گروه اجرایی تهیه طرح و مشاورین
- بررسی فنی مقدماتی طرح های تهیه شده
- اداره کمیته فنی وابسته به شورای مرکزی و شورای تصویب
- دبیرخانه شورای مرکزی در ارتباط با طرح هادی و شورای تصویب
- ابلاغ طرحهای تصویب شده به مبادی ذیربط
- تهیه و تامین اعتبارات مورد نیاز طرح هادی
- اقدام و اجرای طرح های فیزیکی تهیه شده با همیاری مردم
- کلیه اقدامات لازم در زمینه بهبود شرایط ساخت در روستا براساس طرح مصوب

۲ - سازمان مدیریت و برنامه ریزی (معاونت برنامه ریزی فعلی استانداری): نماینده این سازمان از اعضای

اصلی کمیته فنی و شورای تصویب و کار گروه شهرسازی و معماری است و در تصویب طرح دارای رأی می باشد. این سازمان (معاونت فعلی) در تامین اعتبار تهیه و اجرای طرح هادی نیز نقش محوری دارد.

۳ - جهاد کشاورزی: این نهاد از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب است و دارای حق رای می باشد و در

زمینه حفظ اراضی زراعی، باغات، جنگلها، امور دام، مراتع، صنایع روستایی و شیلات و... با کارفرما و مشاور همکاری می نماید.

۴ - مسکن و شهرسازی: این سازمان از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب بوده و دارای حق رای می باشد.

این نهاد طبق قانون علاوه بر تصویب طرحهای توسعه و عمران از مقیاس ملی تا محلی عهده دار بررسی و تصویب ضوابط و مقررات شهرسازی نیز می باشد. الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی تهیه استاندارد ها و ضوابط ارائه خدمات روستایی یکی دیگر از وظایف این نهاد می باشد.

۵ - سازمان میراث فرهنگی: این سازمان از اعضای اصلی کمیته فنی و شورای تصویب بوده و دارای حق رای می

باشد. این سازمان در خصوص استعلام جهت آثار و ابنیه تاریخی و با ارزش روستایی، آثار باستانی و مناطق حفاظت شده تاریخی در روستاها با کارفرما و مشاور همکاری می نماید.

۶ - استانداری: استانداری از طریق معاونت عمرانی، دفتر فنی و امور روستایی بعنوان نماینده سیاسی دولت با همکاری،

فرمانداری، بخشداری و دهیاری مسئولیت مستقیمی در تهیه و اجرای طرح هادی روستایی دارد و طرحهای هادی مصوب توسط استانداری به فرمانداری ابلاغ رسمی می گردد و نماینده استانداری (معاونت امور عمرانی) بعنوان رئیس شورای تصویب نقش کلیدی و محوری در تهیه و تصویب طرحهای هادی روستایی دارد.

۷ - اداره راه و ترابری: این نهاد در خصوص اعلام حریم راههای بین روستایی بین شهری راه آهن و حریم

فرودگاهها با کارفرما و مشاور همکاری می نماید.

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

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

۱۰- **فرمانداری:** طرح هادی روستایی را به بخشداری ها و دهیاری ها ابلاغ نموده و مسئولیت نظارت بر ساخت و سازها تامین اعتبار جهت اجرای طرح هادی روستایی در کمیته برنامه ریزی شهرستان را بر عهده دارد.

۱۱- **بخشداری:** در روستاهایی که فاقد دهیاری است کلیه امور مربوط به صدور مجوز و پروانه ساخت توسط بخشداری صورت می گیرد.

۱۲- **دهیاری:** نقش شهرداری را در روستا ایفای می نماید و در تهیه و تصویب مخصوصا اجرای طرح هادی نقش کلیدی و محوری دارد.

۱۳- **سایر سازمانها:** اداره برق، مخابرات، بهداشت و درمان، نیروی انتظامی، شورای اسلامی روستا و... از جمله سازمانهایی هستند که در حیطه وظایف خود در طرح هادی دخالت می نمایند.

لازم به ذکر است که وفق بندف ماده ۱۹۴ قانون برنامه پنجم توسعه ترکیب اعضای کمیته فنی واصلی تصویب طرحهای هادی روستایی تغییر یافته است که تا زمان نگارش این کتاب دستورالعمل اجرایی آن ابلاغ نگردیده است.

۲-۴- فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی:

۲-۴-۱- **مرحله مقدماتی (پیش از تهیه طرح هادی):** در این مرحله معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان با توجه به اعتبارات تخصیص یافته و شاخص های موجود روستاهای اولویت دار را جهت تهیه

طرح هادی انتخاب می نماید و پس از طی مراحل توسط مشاور طرح تهیه و پس از تصویب به اجرا در می آید. روند

کلی این مرحله از طرح هادی روستایی به شرح زیر است:

- جذب و تخصیص اعتبار مالی برای تهیه طرح هادی روستایی

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

- شناسایی مشاور نقشه بردار و عقد قرارداد با آن

- نقشه برداری از روستا و تهیه نقشه پایه

- شناسایی و انتخاب مشاور جهت تهیه طرح هادی روستایی

- عقد قرارداد با مشاور تهیه کننده طرح هادی روستایی

۲-۴-۲- مرحله تهیه طرح هادی: این مرحله با ابلاغ دستورالعمل ها و توصیه های اجرایی از سوی کارفرما به

مشاور شروع می گردد. این مرحله مهمترین مرحله از فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی است و کلیه بررسیهای

کارشناسی، فنی، طراحی، و مطالعات توسط مشاور طرح در چهارچوب شرح خدمات و شرایط عمومی نیز طبق قرارداد

تهیه طرح انجام می گیرد. بطور کلی روند طرح هادی روستایی به شرح زیر می باشد:

- مطالعات کتابخانه ای، جمع آوری آمار و اطلاعات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی از مراجع بررسی طرح های بالادست،

استخراج طرح ها و برنامه های مرتبط با روستا.

- مطالعات میدانی، برداشت میدانی، به هنگام سازی نقشه پایه و تهیه نقشه های مورد نیاز، اخذ اطلاعات از مسئولین محلی

- استعلام از سازمان های منطقه ای و محلی و اخذ نظرات و پیشنهادات آنها به منظور لحاظ نمودن آنها در طرح

پیشنهادی

- تهیه نقشه های وضع موجود

- انجام مطالعات جمعیتی و پیش بینی جمعیت، برآورد و نیازهای خدماتی، سطح و سرانه کاربریها

- ارائه طرح پیشنهادی و نقشه های لازم

- تهیه گزارش طرح هادی و آلبوم نقشه های مربوطه و سایر اسناد و مدارک لازم

۲-۴-۳- **تصویب طرح هادی:** پیش از تصویب طرح هادی روستایی، طی جلسه ای تحت عنوان کمیته کارشناسی،

مشاور، طرح تهیه شده را ارائه می نماید. و پس از بررسیهای لازم طرح به جلسه تصویب رفته و پس از بررسی توسط کارشناسان و مسئولین به تصویب می رسد.

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 نقشه های وضع موجود و بویژه کاربری اراضی با وضع موجود

- تشکیل جلسه اصلی تصویب طرح هادی روستایی در استانداری و تصویب آن توسط اعضای شرکت کننده

- ارسال طرح مصوب به کارگروه شهرسازی و معماری استان

- تصویب طرح در کارگروه شهرسازی و معماری و ارجاع آن به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان

- تهیه گزارش نهایی، آلبوم نقشه ها و تحویل آن به کارفرما (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)

- کنترل، ارزیابی و تطبیق مستندات مشاور توسط کارشناسان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

- ارسال طرح به شورای برنامه ریزی توسعه در استانداری و ارجاع مجدد آن به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

- ارسال طرح هادی مصوب به همراه آلبوم نقشه و گزارشات به استانداری

- ابلاغ رسمی طرح هادی توسط استانداری به فرمانداری مربوطه

- ابلاغ رسمی طرح از سوی فرمانداری به بخشدار و دهیاری

۲-۴-۴- اجرای طرح هادی: پس از ابلاغ طرح هادی از سوی استانداری به فرمانداری و مسئولین محلی طرح

هادی روستایی وارد فاز اجرایی می گردد. نقشه کاربری اراضی و ضوابط و مقررات طرح هادی بعنوان سند معتبر قانونی

و راهنمای عمل مسئولین ذیربط جهت توسعه آتی روستا مصوب می گردد. صدور هر گونه مجوز ساخت و ساز طبق

طرح هادی مصوب صورت می گیرد در امور استثنایی با تصمیم کمیسیون کارشناسی تصویب طرحهای هادی و

کمیسیون تغییر کاربری اراضی اقداماتی خارج از طرح هادی مصوب ضرورت می گیرد.



۲-۵- معرفی طرح هادی روستایی

۲-۵-۱ تعریف طرح هادی روستایی

طرح هادی روستایی براساس آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیات وزیران عبارتست از:

طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکرد های مختلف از قبیل مسکونی، تجاری، کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و نیازمندیهای عمومی روستایی را برحسب مورد در قالب مصوبات طرح های ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی یا طرح جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

۲-۵-۲ اهداف طرح هادی روستایی:

براساس بند ۲ آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح های هادی روستایی مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸ اهداف طرح های هادی روستایی به شرح زیر می باشد:

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

ب) تامین عادلانه امکانات از طریق ایجاد تسهیلات اجتماعی، تولیدی و رفاهی.

ج) هدایت وضعیت فیزیکی روستا.

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

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

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

- ایجاد تناسب منطقی بین جمعیت و عملکرد های مختلف مسکونی، تولیدی و خدماتی مورد نیاز در محیط روستا

- کنترل و نظارت بر روند توسعه کاربری روستا از طریق برنامه و تغییر نحوه استفاده از زمین در محدوده بافت مسکونی موجود و پیشنهادی

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

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

۲-۵-۴- مراحل تهیه طرح

مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضع موجود

مرحله دوم: تشکیل و استنتاج بررسیهای وضع موجود و تدوین چشم اندازها

مرحله سوم: تعیین و اولویت بندی سایر پروژه های پیشنهادی و ارائه طرح هادی

مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضع موجود

۱- پیشینه و زمینه

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

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

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

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

۳-۱- ارائه دیدگاه روستاییان:

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

۱-۳-۲- معرفی و اولویت بندی پروژه های عمرانی مورد نیاز روستا که به وسیله طرح های هادی قابل رفع می باشند.

۲- شناسایی پایه:

۱-۲- شناسایی پایه در 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 می گردد.

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

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

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

۴-۱-۲- بررسی منابع عمده معیشت روستاهای حوزه نفوذ براساس اطلاعات محلی و نتایج طرح های فرادست

۲-۲- شناسایی های پایه در سطح روستا

۱-۲-۲- بررسی های محیطی

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

های اصلی و تاثیر گذار بر طرح هادی نظیر توپوگرافی و اقلیم

۲-۱-۲-۲- بررسی منابع تامین آب اعم از آب شرب و کشاورزی و میزان آب دهی و تغییرات تقریبی در آن براساس

اطلاعات محلی در طی دهه اخیر براساس اطلاعات محلی

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

۲-۲-۲- بررسیهای اجتماعی

۲-۲-۱- بررسی تحولات جمعیتی روستا در دوره های مختلف سرشماری

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

میر و موالید، مهاجرفرستی و مهاجرپذیری، جمعیت فعال، شاغل و بیکار و جمعیت لازم التعلیم و...

۲-۲-۳- بررسی ویژگی ها و تفاوت های اجتماعی موجود بین ساکنین روستا و تاثیر آن در شکل گیری محلات و

استقرار خدمات و امکانات موجود

۲-۲-۴- بررسی زمینه ها و نحوه مشارکت اجرایی، فنی و اقتصادی روستاییان در اجرای طرح های عمرانی گذشته در

سطح روستا و تعیین نقاط قوت و ضعف مشارکت روستاییان

۲-۲-۳- بررسی های اقتصادی

۲-۳-۱- بررسی وضعیت اقتصادی روستا به تفکیک بخش های اقتصادی، شناخت منابع درآمد روستاییان و نیز تغییر

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

۲-۳-۲- بررسی تعیین ارزش اقتصادی زمین و ساختمان در روستا و شناخت عوامل تاثیرگذار بر آن بویژه در سطح

محلات مختلف براساس اطلاعات محلی

۲-۲-۴- بررسی های کالبدی

۲-۲-۴-۱- شناخت عوامل طبیعی یا مصنوعی موثر در شکل گیری و استقرار روستا اعم از منابع آب و خاک مناسب، توپوگرافی، پوشش گیاهی، جاده، معدن و...

۲-۲-۴-۲- شناخت مراحل گسترش کالبدی روستا جهت گسترش فعلی آن

۲-۲-۴-۳- بررسی و شناخت کیفیت ابنیه روستا شامل تعیین نسبت ساختمان های غیر قابل سکونت (مخروبه) مرمتی و نوساز، تعیین نوع مصالح به کار رفته در ساختمان های موجود در روستا (بادوام، نیمه دوام، کم دوام)

۲-۲-۴-۴- تعیین تعداد واحدهای مسکونی و ابعاد قطعات مسکونی براساس اطلاعات موجود

۲-۲-۴-۵- شناخت بناها و بافت های با ارزش احتمالی موجود در روستا

۲-۲-۴-۶- بررسی شبکه معابر روستا شامل سطح بندی معابر، تعیین طول و عرض آنها، شیب معابر و تعیین نوع وسایل نقلیه و حجم تقریبی تردد آنها در معابر اصلی با استفاده از اطلاعات محلی.

۲-۲-۴-۷- شناخت و تعیین محدوده محلات و مراکز آنها

۲-۲-۴-۸- بررسی و نحوه توزیع خدمات زیربنایی (تاسیسات و تجهیزات عمومی) و رفاهی (اجتماعی و اقتصادی) در سطح روستا و تعیین شعاع عملکرد هر یک از آنها در مقیاس درون روستایی یا برون روستایی

۲-۲-۴-۹- شناخت و تعیین کاربری اراضی در روستا اعم از مسکونی، آموزشی، بهداشتی و... و محاسبه سطح سرانه آنها.

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

۱- تحلیل و استنتاج مطالعات مربوط به حوزه نفوذ

۱-۱- تحلیل و استنتاج از بررسیهای جمعیتی حوزه نفوذ و برآورد پیش بینی جمعیت آبادیهای موجود در آن تا سال افق طرح با توجه به پیش بینی مطالعات طرح های فرادست.

۲-۱- تحلیل وضعیت منابع عمده معیشت ساکنین حوزه نفوذ و تدوین چشم انداز آتی الگوی مراجعه جهت

مبادله کالا بین حوزه نفوذ و روستا

۳-۱- تحلیل خدمات پیشنهاد شده در طرح ها در مورد روستاهای حوزه نفوذ ارزیابی اجرای پیشنهادها

یاد شده و یا تغییر محدوده حوزه نفوذ تا سال افق طرح

۲- تحلیل و استنتاج مطالعات مربوط به روستا

۱-۲- ارزیابی ویژگی های محیطی موجود در روستا به ویژه در زمینه منابع آب شرب و کشاورزی و تحلیل

کلی میزان تاثیرگذاری آن در توسعه آتی روستا تا سال افق طرح

۲-۲- ارزیابی و اولویت بندی خطر بروز سوانح طبیعی در روستا و امکان سنجی کاهش پیامدهای سوانح

طبیعی

۳-۲- تحلیل ویژگی ها و برآوردهای جمعیتی روستا شامل:

۱-۳-۲- تحلیل روند جمعیت و میزان مهاجر فرستی و مهاجر پذیری بر اساس اطلاعات محلی

۲-۳-۲- ارزیابی پیش بینی طرح فرداست در مورد جمعیت اتی روستا و تعداد شاغلین

۳-۳-۲- ارایه و ارزیابی گزینه های مختلف برآورد جمعیت روستا تا سال افق طرح و انتخاب گزینه مناسب

۴-۳-۲- ارایه و ارزیابی گزینه های مختلف برآورد تعداد شاغلین روستا تا سال افق طرح و انتخاب گزینه مناسب

۵-۳-۲- برآورد جمعیت لازم التعلیم روستا به تفکیک جنس و مقاطع تحصیلی در سال افق طرح

۴-۲- ارزیابی زمینه های مشارکت فنی، اقتصادی و اجتماعی روستاییان در اجرای طرح های عمرانی در

گذشته و تعیین روش مشارکت آنها در اجرا بهره برداری و نگهداری پروژه های طرح هادی روستا

۵-۲- تحلیل تغییر و تحول منابع درآمدی روستاییان و فعالیت های اقتصادی کشاورزی، صنعت و خدمات

و تدوین چشم انداز آتی آنها

۶-۲- تعیین محدودیت ها و امکانات توسعه کالبدی روستا و جهات و حدود منطقی توسعه و اولویت بندی

آن تا سال افق طرح

- ۷-۲- ارزیابی میزان فرسودگی بافت روستا، نوع مصالح، مقاومت بناها و مستندات
- ۸-۲- برآورد نیاز به مسکن در روستا براساس نتایج مطالعات مربوط به کیفیت ابنیه، سطح سرانه مسکونی، جمعیت و خانوار پیش بینی شده در روستا
- ۹-۲- ارزیابی کمبودها، خدمات موجود سرویس دهنده به روستا و حوزه نفوذ آن براساس الگوی سطح بندی خدمات روستایی
- ۱۰-۲- ارزیابی و تحلیل مشکلات موجود شبکه معابر و امکان سنجی میزان ضرورت اصلاح و تعریف معابر اصلی روستا

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

- ۱- تعیین برنامه ها، پروژه های پیشنهادی
- ۱-۱- نیازسنجی برنامه ها و پروژه های مورد نیاز در سطح روستا با توجه به نتایج طرح های فرادست، دیدگاه روستاییان و مطالعات مرحله دوم
- ۲-۱- اولویت بندی برنامه ها و پروژه های پیشنهادی با توجه به نیازهای اساسی در سطح روستا مانند برنامه بهسازی و مقاوم سازی بناها، برنامه جابجایی واحدهایی که شدیداً در معرض سوانح قرار دارند احداث سیل بند، دیوار ساحلی، برنامه های پیشنهادی کاهش خطر لغزش در روستا و...
- ۲-۲-۱- تعیین و اولویت بندی برنامه ها و پروژه های زیست محیطی مرتبط با طرح مانند تعیین حدود کلی مکان دفع بهداشتی زباله، برنامه جمع آوری و هدایت آبهای سطحی و فاضلاب، برنامه مکان یابی و یا توسعه محدوده گورستان و...
- ۲-۳-۱- تعیین و اولویت بندی برنامه ها و پروژه های اقتصادی با تاکید بر برنامه های اشتغال زایی و امکان افزایش درآمد روستاییان

۱-۲-۴- ارائه پیشنهاد های لازم جهت تقویت و نهادینه شدن فعالیت های مشارکتی روستاییان در ابعاد اقتصادی -

اجتماعی فرهنگی، فنی - اجرایی جهت بهره وری بیشتر و مداوم طرح های عمرانی روستا

۱-۲-۵- تعیین و اولویت بندی پروژه های اجتماعی - فرهنگی اقتصادی و فنی شامل پیشنهاد کتابخانه، مکان های

ورزشی، مذهبی و... براساس ضوابط و مقررات مربوط

۱-۲-۶- تعیین و اولویت بندی پروژه های خدماتی - رفاهی کامل واحدهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، اداری،

انتظامات، پست و مخابرات، سوخت، آتش نشانی و... براساس ضوابط و مقررات مربوطه

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

۲- ارائه طرح هادی

۲-۱- ارائه طرح و گزینه های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقذور

۲-۲- ارائه طرح اصلاح معابر، مراکز محلات، میادین، گره های اصلی و تعیین شبکه معابر پیشنهادی و سلسله مراتب و

اولویت بندی اجرای آن با لحاظ نمودن وضعیت موجود معابر (به گونه ای که حتی المقدور حداقل تخریب را به دنبال

داشته باشد)

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

انقلاب اسلامی

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

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

دستگاههای اجرایی مربوط

۲-۶- ارائه طرح مهندسی معابر و تقاطع ها

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

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

۲-۶-۳- طراحی مقاطع عرض تیپ معابر و تقاطع ها (شامل جانمایی سواره رو، پیاده رو، سیستم هدایت و دفع آب های سطحی و تاسیسات روشنایی)

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

روستایی

اهداف آموزشی:

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

اهداف رفتاری:

انتظار می رود مخاطبان پس از مطالعه این فصل توانایی های زیر را بدست آورند.

- وظایف دهیاری ها را در زمینه طرح هادی و نظارت بر ساخت و ساز روستایی تشریح نمایند.
- با ضوابط و مقررات طرح هادی آشنا دهند.
- نحوه تهیه و مراحل تدوین طرح هادی را بیاموزید.
- نقش دهیاران را در اجرای طرح هادی روستا توضیح دهند.
- با نحوه هماهنگی با مردم و مراجع تهیه کننده طرح هادی آشنا شوند.
- شیوه های جلب مشارکت مردمی را در فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی بیان نمایند.

۳-۱- نقش دهیاران در تهیه طرح هادی

از لحاظ قانونی براساس ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷ تهیه طرحهای هادی روستایی و اصلاح معابر در روستاها با هماهنگی دستگاههای ذیربط از وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. از طرف دیگر بند س ماده ۶۸ قانون شوراها (الحاقی ۱۳۸۲/۷/۶) به مشارکت شورای اسلامی روستا در تهیه طرح هادی و بهسازی بافت های فرسوده ضوابط و مقررات ساخت و ساز در نواحی روستایی اشاره کرده است ضمن اینکه بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری ها (اصلاحی ۱۳۸۲/۲/۱۰) 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. 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 روستایی می پردازیم.

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

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

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

مرحله اول: این مرحله شامل شناسایی پایه سطح حوزه نفوذ و همچنین خود روستا است خصوصاً در بخش مربوط به روستا در ابعاد مختلف محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بررسی های لازم توسط مشاور صورت می گیرد تا وضعیت موجود روستا به درستی مورد شناسایی قرار گیرد. در این مرحله دهیار روستا با کسب آگاهی و اشراف کامل بر اطلاعات و داده های مورد نیاز برای تدوین وضعیت موجود در روستا از یک طرف و از طرف دیگر با توجه به شناخت از ویژگی های بومی روستا و ارتباط نزدیک با روستا و مسائل مختلف جامعه روستایی می تواند ضمن ارائه مشاوره و راهنمایی های لازم، مشاور طرح را در تدوین مراحل دوم و سوم مطالعات طرح هادی بر مبنای اطلاعات تدوین شده که در این مرحله انجام می گیرد راهنمایی نماید. این مرحله در جای خود از درجه اهمیت بالایی برخوردار است در ضمن با توجه به اینکه تعدادی از نقشه های وضع موجود طرح هادی نظیر: کاربری اراضی وضع موجود، کیفیت ابنیه - محله بندی - مالکیت اراضی - درجه بندی و عرض معابر و... در این مرحله و بعد از برداشت های فیزیکی مورد نیاز تهیه می گردد. دهیار روستا با همکاری لازم با مشاور و نظارت بر انجام کار او می تواند به روند منطقی تهیه نقشه های مورد اشاره کمک نماید. از طرف دیگر دهیار روستا با انجام پیگیری های لازم برای انتقال موارد لازم به مشاور می تواند به شناسایی هر چه دقیق تر محیط روستا و پیرامون آن و همچنین خصوصیات اجتماعی اقتصادی آن توسط مشاور طرح کمک شایانی نماید.

به منظور آشنایی بیشتر دهیاران با اقدامات مورد نیاز در این مرحله از مطالعات طرح موارد ذیل ضروری است. بعد از تهیه نقشه پایه بافت فیزیکی روستا که از طریق انجام نقشه برداری میدانی از بافت روستا تهیه می شود و در اختیار گذاشتن این نقشه ها مشاور تهیه کننده طرح نسبت به انجام مطالعات میدانی اقدام می نماید و ضمن حضور در بافت روستا اطلاعات مورد نیاز را بر روی نقشه پایه منتقل می نماید این اطلاعات در قالب موارد ذیل دسته بندی می شوند:

۱- اطلاعات مربوط به کاربری اراضی وضع موجود:

به منظور شناسایی کاربری های مختلف موجود در بافت روستا لازم است تا کاربری کلیه قسمت های بافت روستا بر روی نقشه مشخص شوند همان طور که قبلاً اشاره گردید عبارتند از کاربری مسکونی، تجاری، مذهبی، (مسجد و حسینیه) آموزشی (دبستان، راهنمایی و...) فرهنگی (کتابخانه...) ورزشی، زمین زراعی، باغ، زمین بایر. در هنگام برداشت اطلاعات مربوط به نقشه کاربری اراضی وضع موجود که احتیاج به دقت فراوان دارد مشاور کاربری های موجود در بافت روستا را در قالب مذکور تعیین و بر روی نقشه منتقل می نماید. بنابراین لازم است تا دهیار روستا با توجه به شناخت و اشرافی که بر روستا دارد و با توجه به وظیفه مندی براساس بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاری ها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ مشاور طرح را در برداشت درست کاربری ها و اطلاعات مورد نیاز برای نقشه کاربری اراضی یاری نماید.

۲- محدوده های در معرض سوانح طبیعی روستا (به ویژه سیل و زمین لغزش) و درجه بندی

کلی میزان سانحه خیزی محدوده ها:

در این نقشه که یکی از موارد با اهمیت است مشاور طرح ضمن انجام بررسی های لازم محدوددهایی از روستا را که در معرض سوانح طبیعی از جمله سیل و زمین لغزش قرار دارند مشخص نموده و پس از کامل شدن نسبت به درجه بندی آنها از لحاظ اهمیت خطر اقدام می نماید کمک دهیار روستا به عنوان مدیریت محلی که به اوضاع روستا اشراف دارد با مشاور طرح به پرداخت صحیح تر اطلاعات مربوط به این نقشه و انتقال آن بر روی نقشه پایه کمک شایانی می نماید.

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

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

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

از دیگر نقشه هایی که در برداشت های میدانی مرحله اول مطالعات تهیه می گردد کیفیت ابنیه است در این نقشه ساختمان های روستا براساس کیفیت ساخت در سه گروه نوساز، قابل نگهداری و مرمتی تقسیم بندی می گردند ساختمان های نوساز 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 یا 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 باارزش از لحاظ میراث فرهنگی و نوع ساخت و ساز وجود داشته باشد مشاور می باید آن را بر روی نقشه کیفیت ابنیه مشخص نماید.

مرحله دوم: مرحله شرح خدمات، تحلیل و استنتاج از بررسی ها و تدوین چشم انداز هایی که در دو بخش مطالعات مربوط به حوزه نفوذ و تحلیل استنتاج مطالعات مربوط به روستا انجام می گیرد در حقیقت مرحله ارزیابی وضعیت موجود و تعیین نقاط قوت و ضعف و همچنین امکانات و محدوده های روستا و حوزه نفوذ است.

در این مرحله که چشم اندازه آینده روستا و الگوی پیشنهادی آن در افق آینده طرح ترسیم می شود نقش دهیار به فراخور بررسی هایی که در این مرحله صورت می گیرد حائز اهمیت فراوان است، دهیار با برگزاری جلسات مورد نیاز با روستاییان و زمینه سازی لازم برای ارایه مسائل و مشکلات از دیدگاه آنان و جمع بندی این موارد می تواند مشاور طرح را در جریان بررسی و تحلیل وضعیت موجود به نحو مناسب یاری نماید و مسائل نقاط قوت و

ضعف روستا را در ابعاد مختلف از دیدگاه روستاییان در اختیار مشاور طرح قرار دهد و در حقیقت در این مرحله که مرحله تصمیم سازی می باشد مشاور را در 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 شرح خدمات تهیه طرح هادی روستا از جمله موارد ذیل آگاهی داشته باشد. ارزیابی زمینه های مشارکت فنی، اقتصادی و اجتماعی روستاییان در اجرای طرحهای عمرانی گذشته و تعیین روشهای مشارکت آنها در اجرا، بهره برداری و نگهداری پروژه ها، طرح هادی روستا. منظور از ارزیابی زمینه های مشارکت فنی اقتصادی و اجتماعی روستاییان عبارت است از بررسی و تعیین میزان و چگونگی همکاری روستاییان در زمینه اجرای طرح عمرانی است. همکاری روستاییان در زمینه های مختلف فنی (ارائه کمک های فنی) اقتصادی (ارائه کمک های نقدی) و غیر نقدی مانند نیروی کار و پول، 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 کاربری عمومی و..

تعیین محدودیت و امکانات توسعه کالبدی روستا و جهات و حدود منطقی توسعه و اولویت بندی آنها در افق طرح.

- ارزیابی میزان فرسودگی بافت روستا، نوع مصالح، مقاومت بناها و...
- ارزیابی و تحلیل مشکلات موجود در شبکه های معابر و امکان سنجی میزان ضرورت اصلاح و تعریض معابر روستا

موارد فوق در حقیقت ارزیابی امکانات و قابلیت های موجود در روستا است که در مرحله اول مطالعات تهیه طرح برداشت شده است، دقت و اعمال نظر دهیار روستا با لحاظ نمودن نقطه نظرات روستاییان در تصمیم سازی های این مرحله و ارائه گزینه های مختلف در مواردی مانند تعریض معابر اصلی، کاربری اراضی پیشنهادی، همجواری کاربریهای عمومی هم سنخ پرهیز از مجاورت کاربریهای غیرمرتبط با هم در بافت روستا، تعیین محدوده های آسیب پذیر و... از جمله موارد با اهمیتی است که دهیار روستا بر حسب وظیفه و هم به لحاظ تاثیری در زندگی روستاییان و

کالبد روستا می باید آنها را مورد توجه قرار داده و مشاور طرح را در ارایه تصمیم های متناسب با وضعیت روستا و منطق با نیاز جامعه روستایی یاری نماید.

مرحله سوم: در این مرحله که مشاور طرح براساس مطالعات مراحل قبل (وضعیت موجود و تحلیل آنها) به ارائه برنامه های پیشنهادی می پردازد. و در تمامی ابعاد محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی ارائه گزینه های پیشنهادی مختلف ارزیابی آنها گزینه بهینه را انتخاب نماید. دهیار روستا با شناخت از گزینه های پیشنهادی و اطلاع رسانی به موقع به روستاییان طی مکانیزم مشخص و تعریف شده می تواند روستاییان را در جریان تصمیم هایی که در این مرحله برای آینده روستا و در افق طرح اتخاذ شده قرار داده و آن ها را از کم و کیف این تصمیم ها آگاه سازد و در این فرآیند ضمن کسب نظر و جمع بندی نظرات اهالی روستا میزان تحقق خواسته های آنها را در این مرحله روشن نموده و مشاور طرح را در اصلاحات احتمالی مورد نیاز و ارائه طرحی که تا سر حد امکان با وضعیت روستا مطابقت داشته باشد یاری نماید در حقیقت این مرحله سومین حلقه انجام مراحل سه گانه طرح هادی است و نتایج مراحل اول و دوم به نوعی در این مرحله قابل مشاهده است.

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

۳-۱- نقش دهیاران در تهیه طرح هادی

آگاهی دهیار از نقشه هایی که در این مرحله تهیه می شود به خصوص نقشه کاربری اراضی پیشنهادی که وضعیت بافت طرح را مشخص می نماید و همراهی دهیار با مشاور طرح و همچنین هماهنگی او با مردم و ایفای نقش جدی در این مرحله از مطالعات طرح هادی روستا می بایست به صورت مستمر ضمن ارتباط با مشاور طرح بر فرآیند انجام اقدامات، کنترل و نظارت لازم را اعمال نماید. موارد ضروری که دهیار روستا بر حسب وظیفه می باید آنها را مورد توجه قرار دهد شامل دو بخش ذیل است:

الف) تعیین برنامه ها و پروژه های پیشنهادی

ب) ارائه طرح هادی

الف - تعیین برنامه ها و پروژه های پیشنهادی شامل:

- نیازسنجی برنامه ها و پروژه های مورد نیاز در سطح روستا با توجه به نتایج طرحهای فرادست، دیدگاه روستاییان و مطالعات مرحله دوم
- اولویت بندی برنامه ها و پروژه های مربوط به ایمن سازی و کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا مانند برنامه بهسازی و مقاوم سازی بناها، برنامه جابجایی واحدهایی که شدیداً در معرض خطر سوانح قرار دارند. احداث سیل بند و دیوار ساحلی، برنامه های پیشنهادی کاهش خطر لغزش در روستا.
- تعیین و اولویت بندی برنامه ها و پروژه های زیست محیطی مرتبط با طرح مانند حدود کلی مکان دفع بهداشتی زباله، برنامه جمع آوری و هدایت آبهای سطحی و فاضلاب، برنامه مکان یابی و یا توسعه گورستان و...
- تعیین و اولویت بندی برنامه ها و پروژه های زیست محیطی با تاکید بر برنامه های اشتغال زایی و امکان افزایش در آمد روستاییان

- ارائه پیشنهادی لازم جهت تقویت و نهادینه شدن فعالیت های مشارکتی روستاییان در ابعاد اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی فنی و اجرایی جهت بهره برداری بیشتر و تداوم طرح های عمرانی روستا (به ویژه طرح هادی روستایی 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 اولویت بندی پروژه های خدماتی - رفاهی شامل واحدهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، اداری، انتظامی، پست، 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 براساس نیازهای اساسی روستا.

ب - ارائه طرح هادی شامل:

- ارائه طرح و گزینه های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب
- ارائه طرح اصلاح معابر، مراکز محلات، میدین، گره های اصلی و تعیین شبکه معابر پیشنهادی، سلسه مراتب و اولویت بندی اجرای آن با لحاظ نمودن وضعیت موجود معابر (به گونه ای که حتی المقدور حداقل تخریب را به دنبال داشته باشد)
- تعیین محدوده های باارزش معماری، تاریخی و فرهنگی و طبیعی احتمالی روستا با توجه به ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- تعیین فضاهای نیازمند نوسازی یا بهسازی احتمالی در روستا.
- ارائه جدول سطح و سرانه کاربری های پیشنهادی مبتنی بر ضوابط و استانداردهای مصوب و مورد عمل دستگاههای اجرایی مربوط.
- با توجه به شناخت و اطلاعات دقیق دهیار به عنوان مدیر محلی و اشراف بر فرآیند ساخت و بافت در موارد صدر الذکر همکاری با مشاور می تواند اجرایی نمودن پروژه طرح هادی را دو چندان نماید چون طرحی که تهیه می شود بایستی اجرایی شدن باشد و در غیر این صورت لزومی به تهیه و تدوین طرح هادی نیست.

در این میان ارائه طرح و گزینه های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی حائز اهمیت بیشتری می باشد که برای اشراف بیشتر و آگاهی از جوانب مختلف به شرح ذیل توضیح داده می شود.

همانطور که توضیح داده شد نقشه کاربری اراضی پیشنهادی از جمله نقشه های اصلی طرح هادی روستا است که پس از تصویب در مراجع ذیصلاح مبنای اقدامات آینده روستا قرار می گیرد در این نقشه مشاور طرح با توجه به اطلاعات نقشه کاربری اراضی وضع موجود که در مرحله اول شرح داده شد و همچنین بررسی تحلیل های صورت گرفته در مرحله دوم و بر مبنای استاندارد ها و سرانه های معین، میزان هر یک از کاربری ها مورد نیاز از قبیل مسکونی، تجاری، آموزشی، فرهنگی، مذهبی و... را در افق طرح مشخص می نماید و برای جوابگویی به نیازهای کالبدی روستائیان نسبت به انتخاب مکان مناسب هر یک از کاربریها پیشنهادی اقدام می نماید در این مرحله دهیار روستا بر مبنای وظایف محوله بند ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیارها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ و با تاکید بر مقوله تعیین کاربری های روستا در افق طرح لازم است تا ضمن کنترل فرآیند تهیه نقشه کاربری اراضی وضع موجود و همچنین مرحله تجزیه و تحلیل با اعمال بندی نقطه نظرات روستائیان در زمینه کاربری اراضی پیشنهادی و همچنین اعمال مدیریت محلی کارا و موثر در این زمینه تلاش خود را برای ارائه گزینه مطلوب و مناسب کاربری اراضی پیشنهادی بکارگیرد از جمله این موارد می توان به جای نمایی مناسب کاربری های مورد نیاز در افق طرح و استقرار مناسب هر یک از آنها در کنار یکدیگر همجواری مطلوب رعایت اصلی دسترسی مناسب همه اهالی روستا به کاربری ها 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 ارائه و در طرح لحاظ می گردد راهنمایی های مورد نیاز و خط و خطوط اصلی برای هدایت مشاور به سمت و سوی ارائه پیشنهاد کاربری اراضی که حداکثر مطابقت را با نیاز های روستائیان و همچنین حداکثر تناسب را با ویژگی های بومی و محلی روستا داشته باشد ارائه می نماید تا طرح کاربری اراضی پیشنهادی به نحو احسن تهیه شود.

۳-۲- نقش دهیاران در تصویب طرح هادی روستایی

بعد از انجام مراحل سه گانه مطالعات و تهیه نقشه های مورد نیاز طی برگزاری تعداد ۲ تا ۳ جلسه در سطح کمیته های فنی شهرستان و استان و استانداری با حضور نمایندگان دستگاههای مختلف اجرایی از جمله بخشداری اعضای شورای اسلامی، دهیاری با انجام اصلاحات مورد نیاز به تصویب مراجع ذیصلاح (بنیاد مسکن، مسکن و شهرسازی، دفتر فنی استانداری) می رسد لازم به ذکر است قبل از بررسی طرح هادی در کارگروه، معماری و شهرسازی که در استانداری تشکیل می شود. نقشه کاربری اراضی پیشنهادی روستا و کلیات طرح می باید به استناد ماده ۷۰ قانون شوراها طی صورت جلسه ای به تایید اعضای شورای اسلامی بخش برسد. حضور موثر دهیار روستا در جلسات کمیته فنی در سطح شهرستان و استان که به منظور بررسی طرح هادی برگزار می گردد و ارائه جمع بندی نقطه نظرات روستاییان و همچنین نظرات کارشناسی در مورد جوانب مختلف طرح به فنی تر شدن و پربار شدن هر چه بیشتر آن کمک می نماید زیرا دهیار روستا به عنوان عضوی از جامعه روستایی که برای آن ها طرح هادی تهیه می شود از کم و کیف جوانب مختلف اوضاع اجتماعی، اقتصادی و کالبدی روستا مطلع است و از طرف دیگر بعنوان رابط بین روستاییان و مشاور طرح در همه مراحل سه گانه تهیه طرح حضور دارد بنابراین حضور دهیار در جلسات کمیته فنی شهرستان و استان و ارائه نقطه نظرات سازنده و کارشناسی موجب افزایش سطح کیفی طرح خواهد شد. از طرف دیگر با توجه به اینکه پس از طی مراحل کارشناسی بررسی طرح هادی در سطح کمیته هایی فنی شهرستان و استان لازم است تا طی صورت جلسه ای نقشه کاربری اراضی پیشنهادی وفق ماده ۷۰ قانون شوراها به تایید اعضا 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 صورتجلسه مذکور اقدام می نماید بنابراین دهیار روستا با انجام هماهنگی های مورد نیاز با اعضای شورای اسلامی بخش و همچنین اعضای شورای اسلامی روستا در قالب وظایف محوله با انجام پیگیری های مورد نیاز به طی روند منطقی بررسی طرح کمک می نماید و در صورت لزوم با اعمال مدیریت محلی و ارائه نقطه نظرات احتمالی به غنی تر شدن هر چه بیشتر طرح کمک می نماید.

۳-۳- نقش دهیاران در اجرای طرح هادی روستایی

همانطور که اشاره شد براساس بندها، ۴، ۴۰ و ۴۱ ماده ۱۰ اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاری، مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ هیات محترم دولت دهیار روستا وظیفه دارد اجرای طرح هادی و دیگر پروژه های عمرانی اختصاص یافته به روستا را پیگیری نماید با توجه به این وظایف و با عنایت به اینکه اجرای طرح هادی به دلیل ارتباط تنگاتنگی که با زندگی و معیشت روستاییان دارد از اهمیت بالایی برخوردار است و نقش دهیار به عنوان فردی که امور اجرایی طرح هادی را با ویژگی ها، اجتماعی روستاییان مطابقت می دهد و در کنار مجری طرح و پیمانکاران مختلف بستر لازم برای بالا بردن میزان مشارکت هر چه بیشتر روستاییان را فراهم می نماید: نقش حائز اهمیت و تعیین کننده ای است بدین ترتیب دهیار روستا براساس وظایف محوله مجری طرح هادی روستا می باشد لذا بایستی مقدمات لازم و زمینه های مورد نیاز برای اجرای هر چه بهتر و سریع تر آن را فراهم نماید لازم به ذکر است که دهیار مجری طرح هادی می باشد نه اجراکننده آن، بنابراین می باید با استفاده از افراد و شرکت های پیمانکاری صاحب صلاحیت نسبت به اجرای طرح ها و تاثیری که از لحاظ کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در محیط روستا به جای می گذارد و با توجه به ابعاد ویژگیهای اجتماعی روستایی این مرحله از طرح (اجرای طرح هادی) همواره با چالش ها و افت و خیزه های مختلفی در میان روستاییان روبرو بوده و واکنش های متفاوتی را چه (چه مثبت و چه منفی) به همراه داشته و دارد در این میان دهیار روستا با همکاری اعضای شورای اسلامی و با ایجاد زمینه ها و بسترهای لازم اجتماعی و فرهنگی و با رایزنی با روستاییانی که اجرای طرح هادی بیش از بقیه مراحل برای آن ها آثار مثبت و منفی دارد و با برقراری تعادل و تعامل سازنده قادر است از بروز واکنش ها و ناهنجاری هایی که به هر نحو موجب رکود در فرایند اجرای طرح می شود تا سرحد امکان جلوگیری نماید و با زمینه سازی فرهنگی عمق آگاه سازی روستاییان آن ها را با ابعاد عمومی و فراگیر اجتماعی اجرای طرح هادی و تاثیر آن در بالا بردن سطح کیفی کالبد و محیط روستا و... بیشتر آشنا نماید همچنین نظارت صحیح و دقیق بر اجرای طرح هادی مطابق نقشه های پیشنهادی و ضوابط و مقررات مربوطه از جمله مواردی است که می باید مورد اهتمام جدی دهیار قرار گیرد این مرحله از انجام کار بدلیل اهمیت محقق شدن خواسته های روستاییان که به نوعی در طرح هادی روستایی تبلور یافته است نیازمند دقت لازم و انجام هماهنگی های لازم با مردم و اعضای شورای اسلامی می باشد در واقع مفهوم نظارت در این مرحله عبارت است از نظارت بر فرآیند اجرا، که علاوه بر نظارت و ارزیابی بعد فنی

اجرای پروژه های هادی و مطابقت آنها با ضوابط و مقررات ساختمانی نظارت مستمر بر تحقق برنامه های پیشنهادی طرح را نیز در بر می گیرد. در این مرحله دهیار روستا با انجام پیگیری های مستمر باید به دنبال تحقق برنامه های طرح هادی و عملی شدن آنها مطابق با محدوده زمانی طرح می باشد. لازم به ذکر است با توجه به اینکه اعتبارات اجرای طرح هادی روستا بسیار محدود است و از طرف دیگر دولت نیز هیچگونه تعهد مالی برای اجرای طرح هادی روستایی ندارد بنابراین همانطور که اشاره شد دهیار روستا با جلب همکاری و مشارکت روستاییان و در موارد مختلفی مانند کمک های مالی و نیروی کار مورد نیاز هر یکی از پروژه های طرح می تواند به اجرای هر چه بهتر طرح کمک نماید.

۳-۴- نقش دهیاران در بازنگری طرح هادی

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

۳-۵- ضوابط و مقررات طرح هادی روستایی

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 برمی آید ضوابط و مقررات مورد نظر طرح را که محدوده فیزیکی بافت روستا لازم الاجرا هستند تعیین نماید. این ضوابط و مقررات در زمینه های ذیل قابل دسته بندی هستند.

۱. ضوابط ایمن سازی روستا در مقابل سوانح طبیعی از جمله زلزله، سیل و زمین لغزش.
۲. مقررات زیست محیطی مربوط به نحوه استفاده از عناصر طبیعی و فعالیت های اقتصادی و خدماتی موجود یا پیشنهادی طرح براساس ضوابط مصوب سازمان حفاظت محیط زیست.
۳. ضوابط مربوط به نحوه ساخت و ساز در روستا.
۴. ضوابط مربوط به نما و سیمای کالبدی و نحوه ساخت و ساز و نگهداری ابنیه در محدوده احتمالی بافت با ارزش روستا (استعلام از سازمان میراث فرهنگی و دیگر مراجع ذیصلاح)
۵. مقررات تفکیک زمین و نحوه استفاده از اراضی در کاربردهای مختلف
۶. تعیین ضوابط اصلاح معابر روستا
۷. رایه ضوابط حریم های مختلفی نظیر حریم جاده، رودخانه، خطوط انتقال انرژی، حریم ابنیه و آثار تاریخی و غیره با استعلام از مراجع ذیربط شامل دستگاههای اجرایی مختلف مانند آب منطقه ای، راه و ترابری، میراث فرهنگی و گردشگری و...

۳-۶- آشنایی با شیوه های جلب مشارکت مردمی در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی

۳-۶-۱- مشارکت در تهیه طرح هادی

طرح هادی روستایی که توسط مشاورین صاحب صلاحیت و با مدیریت محلی دهیار روستا تهیه می شود نیازمند مشارکت اهالی روستا در مراحل مختلف تهیه آن می باشد مشارکت و همراهی روستاییان در شناسایی هر چه بهتر محیط روستا و ویژگی های آن و همچنین امکانات و محدودیت های آن و از همه مهمتر مشارکت

و دخالت موثر و آگاهانه در تصمیم سازی های مورد نیاز در مرحله ارائه پیشنهاد طرح از جمله مواردی است که به عنوان نمونه هایی از مشارکت روستاییان می توان به آنها اشاره کرد در این میان دهیار روستا با برقراری تعامل سازنده میان مشاور تهیه کننده طرح و مردم و همچنین زمینه سازی اجتماعی و فرهنگی مورد نیاز برای حضور هر چه پررنگ تر مردم در فرآیند تهیه طرح می تواند به غنای هر چه بیشتر آن کمک نماید و از این رهگذر بسترهای مورد نیاز برای انتقال نقطه نظرات روستاییان به مشاور را فراهم نماید.

۳-۶-۲- مشارکت در اجرای طرح هادی

همانطور که اشاره شد اجرای طرح هادی روستا در بافت فیزیکی آن بطور مستقیم با زندگی و معیشت روستاییان ارتباط دارد بنابراین همراهی اهالی روستا و مشارکت آنها در فرایند اجرای طرح از اهمیت بالایی برخوردار است در این میان دهیار روستا با توجه به وظیفه مندی در خصوص اجرای طرح هادی روستا و دیگر پروژه ها عمرانی اختصاص یافته به روستا و با شناخت جوانب مختلف اجرای طرح هادی روستا از منظر میزان تاثیر آن در بافت فیزیکی، تعریف و اصلاح معابر، اولویت بندی برنامه ها و پروژه های مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و... کاربری اراضی پیشنهادی، شبکه معابر پیشنهادی و موارد دیگری می تواند با توجه به شناختی که از روستا، اهالی روستا، ویژگی های اجتماعی - اقتصادی آن و غیره دارد تدابیر مختلفی را برای جلب مشارکت روستاییان در فرآیند اجرای طرح اتخاذ و بکارگیرد. ارتقا میزان مشارکت اهالی در اجرای طرح از طریق خود یاری های مالی، ارائه نیروی کار، شناسایی و در اختیار گذاشتن زمینه مناسب در جهت کاربری های عمومی در افق طرح، همکاری جهت تعریض معابر و فراهم نمودن بسترهای لازم برای اجرای طرح در مواردی که اصلاح معابر و یا اجرای طرح منوط به بازگشایی کوچه و یا خیابان می باشد 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 زمینه سازی اجرای طرح هادی می تواند در بالا بردن میزان مشارکت اقتصادی - اجتماعی مردم در اجرای طرح هادی روستا نقش تعیین کننده ای داشته باشد.

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

- آشنایی و شناخت جوانب مختلف طرح هادی و میزان تاثیر آن در بافت روستا.
- شناخت تاثیرات اجتماعی و اقتصادی اجرای طرح هادی در زندگی روستاییان.
- شناخت و بررسی اولویت بندی های انجام شده برای اجرای پروژه های طرح هادی و مطابقت آن با موقعیت و وضعیت روستا.
- انجام هماهنگی و اقدامات لازم برای جمع آوری خودیاری اهالی روستا در جهت کمک به اجرای طرح هادی (شامل کمک های نقدی، نیروی انسانی، کمک های فنی و غیره)
- شناسایی و در اختیار گذاشتن زمین های مناسب جهت کار بری های عمومی طرح در زمان تهیه و اجرا کردن آنها در هنگام اجرای طرح هادی.
- ایجاد بسترهای اجتماعی مورد نیاز برای بالا بردن میزان مشارکت مردم و همکاری آنها در زمینه اصلاح معابر و بازگشایی های مورد نیاز مطابق طرح هادی.

فصل چهارم: نقش و وظایف دهیاران در زمینه نظارت بر ساخت و سازهای روستایی

اهداف آموزشی

مخاطبان با مطالعه این فصل با مراحل و شیوه های صدور پروانه ساختمانی، اصول نظارت، جلوگیری از تخلفات، پایان کار و استانداردها، ضوابط و ارائه خدمات روستایی آشنا خواهند شد.

اهداف رفتاری:

مخاطبان پس از پایان این فصل قادر خواهند بود با قوانین و مقررات ساخت و ساز روستایی آشنا شوند.

نقش دهیاران را در امر نظارت بر ساخت و ساز روستایی توضیح دهند.

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

با نحوه صدور پروانه ی ساختمانی آشنا شوند و نقش دهیاران را در صدور آن تشریح نمایند.

با نحوه گردش کار نظارت آشنا شوند.

نحوه بررسی تخلفات را تشریح نمایند.

با استانداردها و ضوابط خدمات رسانی روستایی آشنا شوند.

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

طبق بند ۳۳ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاری ها (اصلاحی ۱۳۸۲/۰۲/۱۰) صدور پروانه برای ساختمانهایی

که در محدوده قانونی روستا ساخته شوند در چارچوب ضوابط و استانداردهای اعلام شده دستگاههای ذیربط با رعایت

مقررات مندرج در آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم

شهرها موضوع تصویب نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۱۳۵۵/۰۲/۲۲ و سایر مقررات از وظایف دهیاران می باشد. همچنین وفق

بند ۱۱ ماده ۶۹ قانون شوراها (الحاقی ۱۳۸۶/۷/۲۷) تشکیل پرونده و صدور پروانه ساختمانی برای بناها و تاسیسات واقع

در محدوده قانونی روستایی پس از همکاری با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اخذ نظارت فنی نهاد مذکور در چارچوب

ضوابط و مقررات طرح هادی مصوب در روستا از وظایف دهیاران به شمار می آید لذا وفق قوانین و مقررات صدرالذکر

صدور پروانه ساختمانی در محدوده قانونی و خدماتی روستا از وظایف دهیار می باشد لذا آشنایی دهیاران با مراحل صدور پروانه، شامل اصلاحیه، تمدید و پایان کار پروانه های صادره کمک شایان و قابل توجهی به ساخت و ساز ضابطه مند و توسعه عمران روستایی خواهد بود. وقتی اهمیت این موضوع واضح تر خواهد گردید که به استناد ماده ۸ قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ کلیه سازمان موسسات و شرکت های تامین کننده خدمات آب، برق، گاز و تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعابات به ساختمان را بر حسب مراحل عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در در قراردادها واگذار، تامین نماید.

واگذاری خطوط و انشعابات این گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هر گونه بنایی که طور غیر مجاز و بر خلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح های مصوب احداث شود ممنوع می باشد.

بنابراین لازم است تا دهیاری به عنوان یک نهاد قانونی و در قالب مدیریت محلی بر مبنای وظایف محوله، با مدیریت همه مراحل مورد نیاز برای صدور پروانه نسبت به انجام این موارد تدابیر مقتضی را مبذول و امکانات سخت افزاری و نرم افزاری مورد نیاز را تهیه و به کار گیرد لذا هر گونه ساخت و ساز و تجدید بنا و یا نوسازی باید با مجوزهای صادره شده به وسیله دهیاری باشد، دهیار روستا در این خصوص براساس طرح هادی مصوب روستا و کاربری های مشخص شده پس از استعلام کتبی از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اقدام خواهد کرد و دهیار موظف است حقوق قانونی دهیاری را برابر دستورالعمل های مرتبط ابلاغ شده است را اخذ نماید. بنابراین برای روستاهای دارای دهیاری پس از اخذ استعلام از بنیاد مسکن دهیاری مربوطه پروانه ساختمانی صادر خواهد نمود و در روستاهای فاقد دهیاری بخشداری پس از اخذ استعلام از دستگاههای مربوطه وفق قوانین و مقررات نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد نمود.

مراحل صدور پروانه ساختمانی و مجوز تهیه نقشه

صدور پروانه ساختمانی در دو مرحله به شرح ذیل صورت می گیرد.

۱. صدور دستور تهیه نقشه

۲. صدور پروانه ساختمانی

مرحله اول

شامل بازدید از محل و ارائه گزارش و کنترل موقعیت زمین نسبت به املاک مجاور و بررسی شیب زمین نسبت به گذرهای اطراف که در مرحله بعدی ملک از نظر طرح تفصیلی، کاربری، تراکم طبقات بررسی و نهایتاً منجر به صدور مجوز تهیه نقشه می گردد.

مرحله دوم

ارائه نقشه و برگ تهیه کاردان فنی بعنوان ناظر از طرف مالک، نقشه های ساختمانی از نظر ضوابط طرح هادی توسط دهیاری بررسی و نقشه های مربوطه جهت بررسی پروانه ساختمانی صادر می گردد.

عوارض متخذ شامل محاسبه و اخذ عوارض برابر بخشنامه وزارت کشور (استانداریها) و اخذ عوارض مزاد بر تراکم می باشد.

مدارک مورد نیاز جهت اخذ صدور پروانه های ساختمانی

۱. ارائه مدارک و تشکیل پرونده
۲. بازدید از محل مورد تقاضا و تهیه گزارش
۳. تعیین بر و کف
۴. صدور تهیه نقشه
۵. مطابقت با طرح هادی روستا
۶. ارائه نقشه توسط متقاضی ساختمان فنی معرفی کاردان فنی با صلاحیت جهت نظارت
۷. ارائه نقشه و محاسبات کنترل آن
۸. صدور قبض عوارض و اعلام وصول آن از طرف دهیاری
۹. تهیه پیش نویس پروانه

۱۰. مراجعه مالک و امضای پروانه و اخذ آن توسط مالک

صدور پروانه ساختمانی

صدور پروانه ساختمانی معمولاً برای املاک دارای اسناد معتبر یا سند مالکیت صادر می گردد.

۱. صدور پروانه ساختمانی

صدور پروانه ساختمانی گواهی عدم خلاف و گواهی پایان کار ساختمان و نهایتاً صدور شناسنامه ساختمانی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح هادی روستا بلامانع است.

۲. صدور پروانه ساختمانی برای املاک و اراضی فاقد سند مالکیت و املاک مشاعی برابر آخرین بخشنامه های مربوطه اقدام می گردد.

تمدید پروانه ساختمانی

هر پروانه ساختمانی صادره از سوی دهیاری دارای مهلت قانونی است که بایستی قبل از انقضای مهلت و اعتبار قانونی آن مالک نسبت به تمدید اعتبار پروانه اقدام نماید. در تمدید پروانه بعد از بازدید محلی و بررسی عملیات انجام یافته برابر نقشه های ساختمانی تایید شده نسبت به تمدید پروانه اقدام می گردد. اعتبار پروانه ساختمانی روستایی جهت شروع عملیات ساختمانی یکسال پس از تاریخ صدور می باشد که در صورت شروع عملیات ساختمانی به مدت سه سال معتبر خواهد بود و در صورت عدم اتمام در دو نوبت و هر نوبت به مدت یکسال قابل تمدید خواهد بود و بعد از پنج سال در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی پروانه صادره باطل و پروانه جدید با رعایت کلیه حق و حقوق دهیاری صادر خواهد.

اصلاحیه پروانه

اصلاحیه پروانه ساختمانی در دو مرحله انجام می گیرد:

۱. اصلاحیه پروانه و تاییدیه ناظران

۲. صدور اصلاحیه

۱. اصلاحیه پروانه ساختمانی و تاییدیه ناظران

در صورت درخواست مالک جهت تغییرات مفاد پروانه و نقشه ساختمانی صادر می گردد. در مرحله اول بعد از اخذ مدارک لازم و کنترل عدم انجام عملیات ساختمانی بنا به درخواست مالک و کنترل آن براساس تراکم و طبقات کاربری مربوطه مجوز اصلاحیه صادر می گردد.

در مرحله دوم بعد از ارائه نقشه های ساختمانی از طرف مالک و کنترل نقشه های فوق و اخذ عوارض و ارائه قبوض متعلقه اصلاحیه ساختمان صادر می گردد.

صدور پایان کار و عدم خلاف

مجوز پایان کار بعد از انجام صددرصد عملیات ساختمانی طبق نقشه های ساختمانی برای پروانه ساختمانی صادر می گردد ضمناً دهیاری بنا به درخواست متقاضی گواهی عدم خلاف نیز صادر می نماید.

برای صدور مجوز پایان کار بعد از گزارش از محل توسط مامور فنی و بررسی عملیات ساختمانی نسبت به پروانه ساختمانی صادره و عدم تخلف ساختمانی اقدام می گردد.

در صورتیکه ساختمان براساس پروانه ساختمانی و مطابق آن احداث شده باشد گواهی عدم خلاف صادر می گردد. در صورتیکه ساختمان دارای خلاف بوده و رسیدگی به موارد خلاف خارج از اختیارات دهیاری باشد ابتدا فرم تنظیم و پس از امضای دهیاری جهت رسیدگی به بخشداری ارسال می گردد.

مدارک موردنیاز جهت صدور پایان کار:

۱. درخواست متقاضی یا مالک

۲. تاییدیه ناظران

۳. فرم پایان کار

۴. اصل پروانه

۵. اصل اصلاحیه (در صورت وجود اصلاحات)

بنابر توضیحات بالا مراحل صدور پایان کار به شرح ذیل می باشد:

۱. بازدید توسط دهیار

۲. اظهار نظر او نسبت به طرح هادی و تعیین بر و کف در صورتی که ۶ ماه از آخرین اظهار نظر سپری شده باشد.

۳. در صورتی که ساختمان براساس پروانه ساختمانی و مطابق آن و بدون خلاف ساخته شده باشد گواهی عدم

خلاف صادر می گردد.

نمونه فرم پروانه ساختمان روستایی

«پروانه احداث ساختمان روستایی»

استانداری:..... بخشداري:..... فرمانداری:.....

دهیاری:.....

الف - مشخصات عمومی

۱ - نوع پروانه: احداثی بنیادی احداثی تکمیلی

شماره پروانه:.....

۳- تاریخ صدور پروانه:.....

۴ - عوارض پرداخت طبق فیش شماره:

اعتبار این پروانه جهت شروع عملیات ساختمانی از یک سال از تاریخ صدور صدور می باشد

۵ - ناظرین فنی:

ناظر ساختمان: خانم / آقا..... شماره پروانه اشتغال:.....

ناظر محاسبات: خانم / آقا..... شماره پروانه اشتغال:.....

امضاء

ناظر تاسیسات: خانم / آقا..... شماره پروانه اشتغال:.....

امضاء

ب - مشخصات مالک و نوع مالکیت

مالک: خانم / آقا..... فرزند:..... شماره شناسنامه:..... صادره:.....

سازمان / اداره:..... شرکت:.....

وکیل قانونی: خانم / آقا..... فرزند..... شماره شناسنامه:.....

صادره: شماره و کالتنامه:.....

نوع مالکیت: ۱ - شخصی: دولتی: تعاونی:

نشانی فعلی سکونت مالک یا وکیل:.....

ج - مشخصات سند و ملک:

۱ - نوع سند: محضری عادی واگذاری

۲ - شماره پلاک:..... بخش:.....

۳ - وضع موجود ملک: زمین آماده احداث: ساختمان تخریبی ساختمان مرمتی: ساختمان نیمه تمام:

زمین مشجر زمین نیمه مشجر

تعداد اصله درخت:..... زمین زراعی دایر زمین زراعی بایر زمین موات واگذاری

منابع طبیعی واگذاری

تبصره: ناظر فنی موظف است قرارگیری ملک خارج از حرایم برق فشار قوی، مسیل و رودخانه را تایید کند.

۴ - نشانی ملک:

مزرعه:..... مکان:..... روستای:.....

خیابان:..... کوچه:..... پلاک:.....

۵ - ابعاد مساحت ملک:

ابعاد مندرج در سند ملک	ابعاد موجود روی زمین	عرض گذر	ابعاد باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی
از طرف شمال			
از طرف جنوب			

				از طرف غرب
				از طرف شرق

مساحت زمین مطابق سند:..... متر مربع / مساحت موجود زمین:..... متر مربع

مساحت زمین پس از رعایت بر اصلاحی..... متر مربع

در صورت درخواست مالک برای تغییر کاربری مراجعه به بخش‌داری لازم و ضروری است کار در کمیسیون مربوط مورد بررسی قرار گیرد.

شمال	کروکی دقیق ملک و گذرهای مجاور
<p>د - نوع استفاده مجاز از زمین:</p> <p>- مسکونی: <input type="radio"/> اداری <input type="radio"/> تجاری: <input type="radio"/> صنعتی، بهداشتی درمانی <input type="radio"/></p> <p>سایر با ذکر نوع:.....</p> <p>- میزان مجاز اشغال زمین:..... درصد مساحت مجاز اشغال زمین:..... متر مربع</p> <p>- محل یا سمت احداث ساختمان:</p> <p>شمال <input type="radio"/> جنوب <input type="radio"/> شرق <input type="radio"/> غرب <input type="radio"/></p>	

ساختمان در سمت..... دارای پخ می باشد.

- نوع اسکلت ساختمان:

فلزی بتنی آجری چوبی

سایر با ذکر نوع.....

- نوع سقف:

طاق ضربی: تیرچه بلوک: بتن آرمه:

سایر با ذکر نوع:.....

- مصالح مورد استفاده در نما سنگ آجر سیمان

سایر با ذکر نوع:.....

مشخصات طبقاتی و ملحقات:

مساحت هر واحد				تعداد واحد هر طبقه	ارتفاع	مساحت طبقات		تعداد طبقات		مشخصات مرتبط طبقات
واحد ۱	واحد ۲	واحد ۳	واحد ۴			موجود	احداثی	موجود	احداثی	
										زیر زمین
										پیلوت
										همکف

										اول
										دوم
										سوم
										چهارم
										جمع

ملحقات:

ساختمان (متر مربع)	نگهبانی	انباری (متر مربع)	سرویس بهداشتی (متر مربع)	سایر با ذکر نوع....

هـ- مجوز و استعلام های لازم:

در صورت کاربری صنعتی: ۱- جواز تاسیس از واحد استانی وزارت صنایع به

شماره.....

۲- مجوز حفاظت محیط زیست استان به

شماره.....

- در صورت مشمول بودن ملک طبق قانون کاربری باغات و اراضی کشاورزی:

برگ موافقت با تغییر کاربری از سازمان جهاد کشاورزی استان به

شماره.....

سایر موارد با ذکر موضوع:..... و شماره

.....:

نام و نام خانوادگی دهیار

نام و نام خانوادگی ناظر فنی

امضاء

امضاء

تذکرات مهم:

- ۱- مدت اعتبار این پروانه از تاریخ صدور ۱۲ ماه است. در صورت عدم شروع و تکمیل ساختمان در این مدت، دارنده پروانه ملزم به تمدید و اخذ پروانه جدید می باشد. حداکثر مهلت پروانه جدید برای تکمیل ۶ ماه و در صورت عدم شروع ۱۲ ماه می باشد.
- ۲- این برگ مجوز احداث، بر مبنای محل مشخص شده در نقشه صادر شده است و برای محل دیگر فاقد ارزش می باشد. در صورتی که مشخص شود محل مورد ساخت غیر از محل مشخص شده باشد پروانه از درجه اعتبار ساقط و ساختمان به منزله ساختمان بدون پروانه تلقی و مشمول مقررات قانونی مربوط خواهد بود.
- ۳- هرگاه مشخصات تعیین شده در نقشه های مصوب با مندرجات این پروانه از نقشه نظر جزییات فنی و اجرایی تفاوت داشته باشد فقط مندرجات این پروانه معتبر خواهد بود.
- ۴- این پروانه و نقشه ارائه شده به بخشداری و فتوکپی آنها باید همیشه در محل ساختمان در دسترس باشد.
- ۵- اگر مالک عملیات اجرایی را بر طبق نقشه های مصوب بخشداری و پروانه صادره اجرا ننماید پس از اعلان موارد خلاف توسط دهیاری، هر گونه تصمیم گیری در مورد تخلفات به عهده بخشداری می باشد.
- ۶- این پروانه صرفاً جهت اجرای ساختمان صادر شده و از نظر احراز مالکیت و هر نوع دعوی حقوقی و سایر مراحل دیگر هیچ گونه سندیتی نخواهد داشت و در صورتی که محل مورد تقاضا قبل از ساختمان در اجاره باشد صدور پروانه مجوز تخلیه ملک نخواهد بود.
- ۷- نظارت فنی در تمامی مراحل به عهده ناظرین فنی منتخب از سوی بخشداری می باشد.
- ۸- مالک موظف است به منظور دریافت یک نسخه از پروانه ساختمان، در بخشداری حضور یافته و ذیل نسخه رونوشت پروانه را جهت ضبط در پرونده امضاء نماید.
- ۹- مالک موظف است در عملیات ساختمانی ضوابط و معیارهای مربوط به ساخت و ساز را رعایت نماید.
- ۱۰- دارنده این پروانه ضمن موظف بودن به رعایت کامل اصول ایمنی و حفظ حقوق عمومی و خصوصی در حین کار، ملزم به جبران خسارت ناشی از عدم رعایت آنها در صورت هر رخدادی می باشد.

«مجوز اصلاحات و تغییرات ساختمانی پروانه شماره.....»

بخشداری:..... شماره:.....
 دهستان:.....
 تاریخ:.....
 دهیاری:..... مدت اعتبار:.....
 شماره فیش پرداخت عوارض این مجوز:.....
 خانم / آقا:..... فرزند:..... با شماره شناسنامه:..... صادره از:.....
 اداره / سازمان:..... شرکت..... با درخواست به شماره ثبتی:.....

بخشداری مبنی بر اصلاح و تغییر در ساختمان دارای پروانه شماره فوق الذکر به شماره موارد ذیل موافقت می شود.

الف - موارد

۱ - ۲ -

مساحت زمین مطابق سند:.....مترمربع/مساحت موجود زمین.....مترمربع

مساحت پس از اصلاحات:.....مترمربع / میزان مجاز اشغال زمین.....مترمربع

مشخصات	تعداد طبقات		مساحت طبقات		ارتفاع	تعداد واحد هر طبقه	مساحت هر واحد						
	موجود	احداثی	موجود	احداثی			واحد ۱	واحد ۲	واحد ۳	واحد ۴			
مرتبط طبقات													
زیر زمین													
پیلوت													

										همکف
										اول
										دوم
										سوم
										چهارم
										جمع

* در صورت درخواست مالک نسبت به تغییر نقشه و پروانه صادره از نظر طبقات، سطح داخلی، کاربری و سایر موارد مجاز در چارچوب قوانین، مقررات و ضوابط مصوب بخشداری این قسمت توسط دفتر فنی تکمیل میشود.

* دارنده این مجوز ملزم به رعایت کلیه موارد مندرج در برگ آخر پروانه احداث ساختمان می باشد.

نام و نام خانوادگی و امضاء ناظر فنی: نام و نام خانوادگی و امضاء دهیار:

بسمه تعالی

«تمدید مهلت پروانه ساختمانی (نوبت اول)»

بخشداری:..... شماره:.....

دهستان:..... تاریخ:.....

دهیاری:..... مدت اعتبار:.....

شماره فیش پرداخت عوارض این مجوز:.....

خانم / آقای:..... سازمان / اداره :..... شرکت..... براساس تقاضای مورخ..... به شماره
ثبتی..... بخشداری، بدین وسیله مهلت پروانه فوق الذکر از تاریخ..... برای مدت
..... ماه تمدید می گردد.

نام و نام خانوادگی و امضاء ناظر فنی نام و نام خانوادگی و دهیار

امضاء

امضاء

بسمه تعالی

« تمدید مهلت پروانه ساختمانی (نوبت دوم) »

بخشداری:..... شماره:.....

دهستان:..... تاریخ:.....

دهیاری:.....

شماره فیش پرداخت عوارض این مجوز:.....

خانم / آقای:..... سازمان / اداره:..... شرکت..... براساس تقاضای مورخ..... به شماره
ثبتي..... بخشداري، بدین وسیله مهلت پروانه فوق الذکر از تاریخ..... برای
مدت..... ماه تمدید می گردد.

نام و نام خانوادگی و امضاء ناظر فنی نام و نام خانوادگی و دهیار

امضاء

امضاء

گواهی عدم خلاف

بخشداری:..... شماره:.....

دهستان:..... تاریخ:.....

دهیاری:.....

در پاسخ به درخواست شماره..... مورخ..... و پیرو پروانه ساختمانی شماره.....

مورخ..... به شماره ثبتی شماره..... به نشانی.....

برحسب گزارش مورخ..... ناظر فنی خانم / آقای..... اعلام می دارد که ساختمان احداث شده در

مرحله..... می باشد و ادامه عملیات ساختمانی آن بلامانع است.

توضیحات:.....	
نام و نام خانوادگی و امضاء ناظر فنی	نام و نام خانوادگی و امضاء دهیار
گواهی عدم خلاف	
بخشداری:.....	شماره:.....
دهستان:.....	تاریخ:.....
دهیاری:.....	
در پاسخ به درخواست شماره..... مورخ..... و پیرو پروانه ساختمانی شماره.....	
مورخ..... به شماره ثبتی شماره..... به نشانی.....	
برحسب گزارش مورخ..... ناظر فنی خانم/ آقای..... اعلام می دارد که ساختمان احداث شده در مرحله..... می باشد و ادامه عملیات ساختمانی آن بلامانع است.	
توضیحات:.....	
نام و نام خانوادگی و امضاء ناظر فنی	نام و نام خانوادگی و امضاء دهیار
گواهی عدم خلاف	
بخشداری:.....	شماره:.....
دهستان:.....	تاریخ:.....
دهیاری:.....	

در پاسخ به درخواست شماره..... مورخ..... و پیرو پروانه ساختمانی

شماره.....

مورخ..... به شماره ثبتی شماره..... به نشانی.....

برحسب گزارش مورخ..... ناظر فنی خانم/ آقای..... اعلام می دارد که ساختمان احداث شده در مرحله..... می باشد و ادامه عملیات ساختمانی آن بلامانع است.

توضیحات:.....

نام و نام خانوادگی و امضاء دهیار

نام و نام خانوادگی و امضاء ناظر فنی

بسمه تعالی

«گواهی پایان عمیات ساختمانی»

شماره:.....

بخشداری:.....

تاریخ:.....

دهستان:.....

دهیاری:.....

در پاسخ به درخواست شماره..... مورخ..... و بدین وسیله ساختمان احداثی در پلاک ثبتی

شماره..... به نشانی.....

دارای پروانه ساختمانی شماره..... مورخ..... طبق گزارش مورخ..... ناظر فنی خانم /

آقای..... پایان یافته اعلام یافته و بهره برداری از آن براساس مفاد این گواهی بلامانع است. ضمناً پایان کار با

توجه به عدم خلاف ○ خلاف ○ ساخت در موارد شرح ذیل صادر گردیده است.

موارد:

شماره فیش پرداخت عوارض خلافی

- ۱

- ۲

کاربری زمین:

ابعاد ملک مطابق سند مالکیت / وضع موجود	ابعاد باقیمانده پس از رعایت برهای اصلاحی
از طرف شمال	
از طرف جنوب	
از طرف غرب	
از طرف شرق	

این گواهی برای ساختمان، جمعا در..... طبقه و زیر زمین با کل زیر بنای..... مترمربع صادر می گردد.

توضیحات:.....

.....

نام و نام خانوادگی و امضاء دهیار

نام و نام خانوادگی و امضاء ناظر فنی

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

در طرح هادی روستایی پس از انجام مطالعات لازم در بعد کالبدی ضمن تعیین کاربری های مورد نیاز روستا در افق طرح با مشخص نمودن میزان تعریض و اصلاح معابر طرح کاربری اراضی پیشنهادی روستا تنظیم و ارائه می گردد در همین راستا نظارت بر تحقق طرح هادی روستا با توجه به افق ۱۰ ساله مطابق وظایف محول شده به دهیاری براساس اساسنامه تشکیلات، سازمان دهیاریها بر عهده دهیار است همچنین با عنایت به اینکه ساخت و ساز ابنیه روستایی معمولاً به مرور زمان و بر مبنای مقتضیات و نیاز ساکنین بصورت مستمر و متناوب در بافت روستا انجام می گیرد. کنترل این ساخت و سازها و مطابقت آن ها با نقشه های طرح هادی از جمله کاربری اراضی پیشنهادی به منظور رعایت طراحی

های صورت گرفته از جمله مواردی است که نیازمند نظارت دقیق و مستمر می باشد دهیار روستا بر مبنای وظایف محوله در این خصوص می بایست ضمن انجام این امر مهم نظارت و کنترل ساخت و ساز با همکاری شورای اسلامی و بخشدار در جهت جلوگیری از ساخت و سازهای بی رویه و غیرجاز و همچنین هدایت کلیه ساخت و سازها متناسب با ضوابط و مقررات طرح هادی و نقشه های مصوب طرح تدابیر مقتضی را اتخاذ نموده و زمینه تحقق اجرای طرح هادی روستا را در محدوده زمانی مورد نظر فراهم نماید.

۳-۴- اصول نظارت

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

۱. نظارت و ارزیابی بر فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی نیازمند آگاهی و اشراف کامل بر جوانب مختلف مطالعاتی و اجرایی طرح می باشد.
 ۲. تهیه و اجرای طرح هادی با توجه به ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی آن نیازمند نظارت و ارزیابی مستمر همراه با مستندسازی این فرایند می باشد و منحصر به نظارت های مقطعی نمی شود.
 ۳. مقیاس و میزان نظارت بر طرح با توجه به ابعاد و اندازه آن تعریف و تعیین می گردد.
 ۴. با توجه به ابعاد اجتماعی - اقتصادی و کالبدی طرح هادی دخیل کردن روستاییان در فرآیند نظارت و مشارکت دادن آن ها در این امر می تواند میزان تاثیر نظارت و دقت عمل آن را بالا ببرد.
 ۵. فرایند نظارت و ارزشیابی طرح باید هم بی طرفانه و هم متعهدانه باشد.
 ۶. فرایند نظارت و ارزشیابی طرح باید در پی بهبود امور باشد نه سرزنش و ملامت شخص یا دستگاه و....
 ۷. هدف اصلی نظارت و ارزشیابی می باید با تشخیص شرایط محدود کننده و انجام اقدامات لازم برای تصحیح نواقص باشد نه فقط سنجش پیشرفت.
 ۸. نظارت و ارزشیابی می تواند تنها به آگاهی از آنچه رخ می دهد و اتفاق می افتد منحصر شود و به افزایش دانایی بر عملکرد طرح نیز توجه نماید.
 ۹. انتقال اطلاعات حاصل از نظارت و ارزشیابی و مستند سازی این فرایند برای اصلاح به موقع طرح و ارتقاء میزان شناخت متولیان و دست اندرکاران طرح به عنوان اهرمی مناسب می تواند آن ها را در برنامه ریزی های مورد نیاز و اصلاح موارد ضعف به خوبی یاری نماید.
- علاوه بر موارد ذکر شده بالا در زمینه نظارت بر ساخت و سازهای روستایی و از منظر رعایت مسائل و نکات فنی و مهندسی و همچنین آیین نامه و مقررات معماری و شهرسازی با توجه به این که نظارت بر این موارد در قالب نظام مهندسی ساختمان انجام می پذیرد دهیار روستا با برقراری ارتباط و تعامل لازم با مراجع ذیربط در سازمان نظام مهندسی ساختمان و همچنین مهندس ناظر روستا ضمن انجام هماهنگی های مورد نیاز و اطلاع رسانی به موقع می تواند زمینه های لازم برای استفاده بهتر از این خدمات را در محیط روستا فراهم نماید،

همانطور که قبلاً نیز اشاره شده به دلیل حضور فرد دهیار در متن جامعه روستایی و به روز بودن او در رابطه با فعالیت های ساخت و ساز و ساختمان ارتباط سازنده دهیار با مهندس ناظر و سازمان نظام مهندسی ضمن بالا بردن سطح کیفی نظارت بر ساخت و ساز از طریق ناظر فنی امکان عملی تر شدن و رعایت موارد فنی را در ساخت و سازها فراهم می نماید همچنین همانطور که اشاره شد آگاهی دهیار از مزایای مقاوم سازی ساختمان ها در برابر زلزله و همچنین برنامه های دولت برای مقام سازی ساختمان ها در برابر زلزله و توجیه مردم در این زمینه و روشن نمودن اذهان روستاییان در مورد اهمیت انجام آن با توجه به آسیب پذیری ساختمان های روستایی می تواند زمینه های لازم را برای هر چه سریعتر انجام شدن برنامه های مقاوم سازی فراهم نماید و مشارکت روستاییان در این خصوص را افزایش دهد.

۴-۴- مستندات قانونی دهیاران در امر نظارت

عمده ترین موارد و استنادات قانونی دهیاران در امر نظارت در ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیارها آمده که به چند مورد از استنادات قانونی در امر نظارت بر ساخت و سازها و پروژه های عمرانی اشاره خواهد شد. همچنین تعدادی از بندهای این مصوبه به نقش شورای اسلامی در روستا اشاره دارد که دهیار روستا می تواند با توجه به آن ها و برقراری تعامل هر چه بهتر در این زمینه ها با اعضای شورای اسلامی و همچنین مهندسین عضو نظام فنی روستایی به تحقق هر چه بهتر مفاد مصوبه مذکور کمک نماید به عمده ترین آنها به شرح ذیل می باشد.

بند ۱۳- همکاری با سازمانها و نهادهای دولتی و ایجاد تسهیلات لازم برای ایفای وظایف آنها.

بند ۳۰- اتخاذ تدابیر لازم برای حفظ روستا از خطر سیل و حریق و رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و

خطر واقع در معابر و اماکن عمومی و تسطیح چاه ها و چاله های واقع در معابر بر اساس مصوبات شورا

بند ۳۲- تشریک مساعی با سازمان میراث فرهنگی در حفظ بناها و آثار باستانی روستا و همکاری با مسئولان

ذیربط نگهداری و بهره برداری از تاسیسات عمومی، اقتصادی، فرهنگی، ورزشی مورد نیاز روستا در حد

امکانات.

بند ۳۳- صدور پروانه برای ساختمان هایی که در محدوده قانونی روستا ساخته می شوند با رعایت مقررات مندرج در آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب نامه شماره ۴۹۴۰ مورخه ۱۳۵۵/۲/۲۲ و سایر مقررات.

بند ۳۶- همکاری در نگهداری و تسطیح راه های واقع در حریم اراضی روستا از طریق خود یاری اهالی روستا و دستگاههای ذیربط.

۳۷- مساعدت و همکاری با کشاورزان در جهت معرفی محصولات کشاورزی و تولیدات صنعتی و صنایع دستی روستا در مراکز شهرها و نمایشگاههای ذیربط.

۴۰- گزارش پیشرفت یا عدم پیشرفت فیزیکی طرح ها به شورا و بخشداری و پیشنهاد راهکاری های مناسب برای تسریع در اجرای بند(ه) ماده (۶۸) قانون شوراها.

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 آن ها در طرح هادی و ضوابط مصوب مربوط با موافقت شوراها.

۴-۵- نحو هماهنگی با مهندس ناظر

نظارت بر ساخت و سازهای روستایی از طریق سازمان نظام مهندسی ساختمان و توسط مهندسین ناظر صاحب صلاحیت صورت می گیرد که در حال حاضر براساس بند ۳-۱۵ مجموع شیوه نامه های مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴ مربوط به آیین نامه اجرایی (مصوب بهمن ۱۳۷۵) و آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ (مصوب تیرماه ۱۳۸۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۸۴ به شرح ذیل تعیین شده است.

بند ۳-۱۵- در خصوص مناطق روستایی با توجه به شرایط ویژه هر محل به منظور تسهیل در اجرای قانون و آیین نامه های آن، انجام خدمات طراحی، اجرا و نظارت به پیشنهاد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از طریق

سازمان استان با هیت سه نفره ارسال و با حضور رئیس سازمان استان و رئیس بنیاد مسکن مذکور تصمیمات مقتضی اتخاذ خواهد شد.

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

۴-۶- توجیه مالکان برای نظارت

آگاهی اهالی روستایی از اهمیت رعایت ضوابط و مقررات آئین نامه های مربوط به ساخت و ساز درمورد پروژه هایی که در سطح روستا به اجرا در می آید و همچنین ساختمان هایی که توسط اهالی به مرور زمان ساخته می شود علاوه بر ارتقا سطح کیفی میزان ماندگاری آنها و احساس مسئولیت روستاییان نسبت به این پروژه ها را نیز افزایش می دهد.

همچنین بالا بردن میزان حساسیت و مسئولیت پذیری روستاییان در زمینه رعایت مسائل فنی در ساخت و سازها مقاوم سازی ساختمانها در برابر زلزله و اهمیت توجه به آن در دراز مدت ضمن بالا بردن سطح کیفی اجرای ساختمان در مناطق روستایی نگرانی های موجود در خصوص آسیب پذیری ساختمان های روستایی در برابر زلزله را تا حدودی کاهش می دهد. بنابراین لازم است تا دهیار روستا نسبت به توجیه روستاییان در مورد اهمیت مقوله مقاوم سازی اهتمام جدی داشته باشد و با اطلاع رسانی به موقع اذهان روستاییان را از تاثیرات مثبت و منفی اجرا یا عدم اجرای پروژه های مختلف اقتصادی اجتماعی و کالبدی طرح هادی روشن نمایند لذا اهمیت مشارکت آنها در اجرای این پروژه ها و همچنین نظارت بر فرایند اجرای آنها از جمله مواردی هستند که به تحقق هر چه بهتر و سریعتر طرح هادی روستا کمک می نمایند. در این میان دهیار روستا به عنوان عضوی از جامعه روستایی در کنار شناخت کافی ابعاد کمی و کیفی پروژه های طرح هادی و همچنین اجرای پروژه های دیگر می تواند زمینه تحقق طرح هادی روستا و همچنین اجرای پروژه های دیگر عمرانی و ساختمانی را بیش از پیش فراهم نماید.

در همین فرایند دهیار روستا با ذکر اهمیت مقوله نظارت بر اجرای پروژه های طرح هادی و همچنین هر گونه ساخت و ساز روستایی برای روستاییان میتواند آنها را به مشارکت هر چه بیشتر در این زمینه تشویق نموده و از این رهگذر بسترهای مناسب برای تحقق نظارت را فراهم نماید.

۷-۴-آشنایی با گردش کار نظارت

به طور کلی فرایند ساخت و ساز روستایی در پروژه های ساختمانی از هنگامی که فرد متقاضی درخواست خود را برای گرفتن پروانه ساختمانی به مراجع ذیصلاح (دهیاری) تسلیم نماید شروع می شود پس از طی مراحل اداری و انجام صدور

ساخت و ساز تا صدور پروانه اتمام عملیات ساختمانی ادامه دارد این فرایند شامل دو بخش عمده است. بخش اول شامل انجام امور اداری نظیر مراحل اداری صدور پروانه ساختمانی، بازدید عملیات ساختمانی پروژه توسط مهندس ناظر و تهیه ارسال گزارش های مورد نیاز بررسی تخلفات احتمالی و همچنین طی مراحل اداری صدور پایان کار ساختمانی می باشد. و بخش دوم: کنترل فنی عملیات ساختمانی و مطابقت آن با ضوابط و مقررات است که توسط مهندس ناظر صورت می گیرد. توجه به اهمیت طی مراحل ذکر شده مقوله نظارت بر روال منطقی مراحل مورد نظر توسط دهیاری و کنترل مستمر بر این فرآیند از جمله فعالیت های نظارتی است که لازم است تا دهیار روستا با اهتمام به آن بسترهای لازم برای تحقق مراحل اداری این فرآیند و همچنین مراحل فنی آن را فراهم نماید. امر نظارت بر حفظ و نگهداری تاسیسات عمومی که در برگیرنده نظارت بر نحوه ساخت و سازها در محیط روستا نیز می باشد. مطابق بند(س) ماده ۶۸ قانون شوراها از وظایف شورای اسلامی روستا محسوب می شود و مطابق بند ۴ ماده ۶۹ همین قانون دهیار روستا موظف به همکاری در حفظ و نگهداری تاسیسات عمومی و عمرانی و اموال و داراییهای روستا می باشد. بدین ترتیب مسئولیت فرد دهیار در زمینه نظارت بر ساخت و سازها در محیط روستا خیلی سنگین بوده و لازم است تا ضمن آمادگی و آگاهی از مکانیزم نظارت بر فعالیت های ساختمانی تلاش خود را در جهت هر چه بهتر انجام شدن آن بکار بگیرد از بعد تشخیص فنی نظارت بر انجام عملیات ساختمانی گردش کار نظارت در این امور بر این اساس است که مهندس ناظر در هر یک از روستاهای کشور با توجه تقسیم بندهای انجام شده و در حوزه کار مربوط به خود ضمن کنترل و نظارت بر ساخت و سازها از لحاظ رعایت مشخصات فنی و مقررات ساختمانی گزارش های خود را در سه مرحله :

۱. اجرای پی و فونداسیون

۲. اجرای ستون ها و سقف

۳. بتن ریزی سقف دیوار چینی و در بعضی موارد هم نازک کاری پس از انجام بازدیدهای مورد نیاز به مراجع

- تخلفات و جلوگیری از عملیات ساختمانی

از آنجایی که در فرایند ساخت و سازهای روستایی در بعضی موارد ضوابط و مقررات معماری شهرسازی توسط مالکان و سازندگان بنا رعایت نمی شود تشخیص تخلفات ساختمانی و رسیدگی به آنها از دیگر جنبه هایی است که در رابطه با

مقوله اجرای ساختمان در مناطق روستایی مطرح می شود، همچنین با توجه به ابعاد کالبدی اجرای طرحهای هادی روستایی که مسائل مختلفی مانند رعایت حریم های مربوط به راه، رودخانه و شهرها، برق، گاز و... را در بر می گیرد. احتمال بروز تخلف و رعایت نکردن حریم های مربوط به موارد ذکر شده توسط روستائیان وجود دارد. بنابراین لازم است تا دهیار روستا علاوه بر کنترل فرآیند ساخت و ساز ابنیه روستایی که قبلاً توضیح داده شد با آگاهی از ضوابط و مقررات طرح هادی در این زمینه و همچنین آگاهی از بخشنامه های ادارات و دستگاههای ذیر ربط در زمینه حریم، راه، برق و... با اعمال کنترل های به موقع و همچنین اطلاع رسانی مراجع ذیصلاح ضمن هماهنگی های مورد نیاز با بخشداری و اعضای شورای اسلامی در خصوص جلوگیری از بروز تخلفات احتمالی اقدامات و پیگیری های لازم را انجام دهد.

۴-۸- نحوه بررسی تخلفات

مکانیزم تشخیص و بررسی تخلفات به این صورت است که در صورت بروز تخلفات در اجرای ساختمان در مناطق روستایی رعایت نکردن یک یا تعدادی از موارد لازم الاجرا مطابق آیین نامه ها و مقررات معماری و شهرسازی و همچنین مشخصات فنی ساختمان، نوع، زمان، میزان و محل بروز تخلفات ساختمانی توسط مهندس ناظر به مراجع ذیصلاح (دهیاری) اعلام شود و نماینده دهیاری پس از بازدید از محل و تعیین میزان تخلف نسبت به تصمیم گیری و صدور رای برای تخلفات صورت گرفته (جریمه یا دستور تخریب و... بسته موارد) از طریق مراجع ذیصلاح (کمیسیون ماده ۹۹) اقدام می نماید.

براساس بند ۳۳ ماده ۱۰ اساسنامه، تشکیلات و سازمان دهیاریها مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۱ هیئت محترم وزیران، صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان هایی که در محدوده قانونی روستا ساخته می شوند با رعایت مقررات مندرج در آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب نامه شماره ۴۹۴۰ مورخه ۱۳۵۵/۲/۲۲ و سایر مقررات از وظایف دهیاری می باشد. بندهای ۱ و ۲ ماده ۸ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۲ نحوه برخورد با ساخت و سازهای غیر مجاز را چه آنهایی که در مراحل شروع و اجرا هستند و چه آنهایی که عملیات ساختمانی آنها به پایان رسیده است را مشخص ساخته است در بند ۱ ماده ۸ با اعلام و درخواست سازمان های ذیربط دولتی و

فرمانداری و بخشداری دستور توقف عملیات ساختمانی غیر مجاز به ضابطان دادگستری صادر خواهد کرد اما در مورد برخورد با عملیات ساختمان هایی که در آن عملیات ساختمانی بدون مجوز منجر به احداث بنا شده و پایان یافته است در بند ۲ ماده ۸ آیین نامه مذکور با هیئت پنج نفره ای اشاره شد که تبصره ۲ از بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری ها مصوب و الحاقی ۱۳۷۲/۱۲/۱ ترکیب هیات مذکور را به سه نفر تغییر داده است ملاک عمل بخشداری ها و دهیاری ها در برخورد با تخلفات ساختمانی موضوع بند ۲ ماده ۸ آیین نامه احداث بنا در حال حاضر موضوع تبصره ۲ از بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری ها است. تبصره مذکور مقرر ساخته است به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضاییه و مسکن و شهرسازی در استانداری ها تشکیل خواهد شد. کمیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنان چه طرح به تصویب رسیده باشد با رعایت ماده ۴ آیین نامه احداث بنا، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ نسبت به صدور رای قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد کرد مراجع ذیربط موظفند برای ساختمان هایی که طبق مقررات این قانون از نظر کمیون برای آنها جریمه تعیین و پرداخت گردیده است در صورت درخواست صاحبان آنها برابر مقررات گواهی پایان کار صادر کنند. بدیهی است در این گونه موارد چون رای کمیون مستند به قانون مجلس است ضابطان دادگستری مکلف به همکاری و صدور دستورات قضایی لازم برای اجرای آرای کمیون ماده ۹۹ هستند اعتبار آرای کمیون همچون اعتبار کمیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است و همان الزام را دارد. دهیارها مکلفند در برخورد با ساخت و سازهای غیرمجاز از طریق بخشداری ذیربط موارد تخلف از اصول حاکم بر ساخت و ساز و عدم رعایت سرانه و کاربری های مشخص شده مطابق طرح هادی روستایی را فوراً به اطلاع کمیون مستقر در استانداری برسانند.

۹-۴- پایان کار (ساختمان)

پایان کار ساختمانی در مناطق روستایی معمولاً به دو صورت مسقف (بعد از اجرای سقف، دیوارهای جانبی و داخلی و همچنین نصب در و پنجره) و کامل یعنی با انجام نازک کاری صادر می شود شیوه کار هم بر این اساس است که پس از

طی مراحل سه گانه گزارش نظارت توسط مهندس ناظر (اجرای پی و فونداسیون، اجرای سقف - بتن ریزی و دیوار چینی) و همچنین بازدید نهایی توسط مرجع صدور پایان کار در صورت نداشتن تخلف ساختمانی نسبت به صدور آن اقدام می شود و مالک می تواند برای گرفتن پایان کار به مرجع ذیصلاح (دهیاری) مراجعه و پس از طی مراحل اداری مورد نیاز پایان کار ساختمان را دریافت نماید.

الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی

و استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی (مصوب ۳۰ بهمن ۱۳۷۸)

وزارت مسکن و شهرسازی (وزارت راه و شهرسازی فعلی)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۱. مناطق روستایی کشور در سه سطح، حوزه، مجموعه و منظومه روستایی به شرح ذیل تعریف و سطح بندی می شوند:

الف) حوزه روستایی؛ اجتماعی از چند آبادی همجوار و مرتبط در قلمرو جغرافیایی و فرهنگی همگن با عملکردهای همسان با یک کانون جمعیتی برتر را شامل می شود و جمعیت هر حوزه تا ۵ هزار نفر است. مناطق روستایی کشور شامل ۸۰۰۰ حوزه روستایی خواهد بود.

ب) مجموعه روستایی: تجمعی از چند حوزه روستایی است که به دلایلی به هم پیوسته و یا وابسته هستند حوزه نفوذ کنونی یا آتی یک مرکز برتر روستایی را تشکیل داده و جمعیتی حداکثر ۱۲ هزار نفر را در بر می گیرد. حدود ۲۵۰۰ مجموعه روستایی در کل مناطق روستایی کشور پیش بینی می گردد.

ج) منظومه روستایی: از تجمع چند مجموعه روستایی شکل می گیرد و وسیع ترین قلمرو جغرافیایی برای عملکرد یکپارچه و پوشش خدماتی در محیط روستایی است که با مرکزیت حداقل یک کانون شهر یا روستایی بزرگ شکل گرفته است جمعیت منظومه روستایی با توجه به شرایط مختلف بدون احتساب جمعیت شهری و مرکز منظومه بین ۲۰ تا ۴۰ هزار نفر می باشد عرصه های روستایی کشور در قالب نواحی طرح کالبدی ملی حدوداً شامل ۸۰۰ منظومه روستایی خواهد بود.

- **استانداردها و ضوابط خدمات رسانی روستایی:** براساس سطح بندی بند یک با آستانه های جمعیتی و فاصله های دسترسی با توجه به محیط های هموار و ناهموار به شرح جدول پیوست تعیین می گردد.

تبصره ۱. برای هر یک از روستاها و بر حسب مورد و با اولویت به مراکز و کانون های جمعیتی برتر طرح هادی روستایی طبق ضوابط مصوب شوراهای شهرسازی و معماری ایران تهیه و پس از تصویب در مراجع ذی ربط به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تبصره ۲. برای فضاها و محیط های روستایی حسب مورد (که ضرورت و محدوده آن در طرح جامع ناحیه ای تعیین خواهد شد) طرح ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی طبق ضوابط شورای عالی تهیه و پس از تصویب در مراجع ذیربط به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تبصره ۳. تصویب حوزه ها مجموعه ها و منظومه های روستایی و مراکز آنها در مناطقی که طرح مصوب بالا دست (طرح توسعه و عمران جامع ناحیه ای) وجود ندارد و همچنین تعیین اولویت تامین و استقرار هر یک از خدمات و تسهیلات موضوع جدول فوق الذکر بعهدہ مرجع طرحهای توسعه و عمران در استان خواهد بود.

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

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

۴. سطح بندی تعیین مراکز روستایی و خدمات روستایی موضوع این مصوبه تا تهیه و ابلاغ طرح های بالا دست شامل طرح های توسعه عمران (جامع) ناحیه ای و طرح های کالبدی منطقه ای ملاک عمل می باشد.

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

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

الگوی تقسیمات فضایی موضوع این مصوبه با رعایت ماده ۱۴ قانون تعاریف، ضوابط و تقسیمات کشوری از مرزهای تقسیمات مذکور تبعیت خواهد نمود ضمناً پیشنهاد می شود وزارت کشور با همکاری وزارتخانه مسکن و شهرسازی جهاد کشاورزی و معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور (سازمان مدیریت و برنامه ریزی سابق) در زمینه اصلاح تقسیمات سیاسی کشور به نحوی اقدام نماید تا نتایج این الگو دستاوردهای پیشنهادی طرح پایه آمایش سرزمین و سایر طرح های توسعه و عمران ملی، منطقه ای، ناحیه ای و تقسیمات فضایی طرح های مذکور در تقسیمات سیاسی کشور مورد استفاده و توجه قرار گرفته و حداکثر انطباق بین آنها فراهم گردد.

جدول ۷- ضوابط و استاندارد خدمات رسانی در سطح حوزه های روستایی

نوع کاربری	متوسط سرانه (مترمربع)	حداقل تفکیک (مترمربع)	سطح منطقه حوزه	آستانه جمعیتی		حداکثر دسترسی (کیلومتر)		فاصله	توضیحات
				فضای هموار	فضای ناهموار	فضای هموار	فضای ناهموار		
مسکونی	۴۰	۲۰۰	*	-	-	-	-	-	حداکثر تراکم ۱۲۰٪
آموزشی	پیش دبستانی	۹	۵۰۰	*	۱۵۰۰	۱۰۰۰	--	--	براساس ضوابط و آموزش و پرورش است.
	ابتدایی	۸	۳۷۰۰ ۱۷۰۰	*	۲۰۰۰	۱۵۰۰	۲.۵	۲.۵	
	راهنمایی	۱۲	۳۵۰۰ ۱۶۰۰	*	+۱۵۰۰	۱۰۰۰	۳	۳	
	دبیرستان	۶.۵	۴۵۰۰ ۲۳۰۰	*	۳۵۰۰	۲۵۰۰	۵	۸	
	جمع کل	۳۵.۵	--	--	-	-	--	--	
بهداشتی و درمانی	خانه بهداشت	۰.۴۵	۵۰۰	*	-۱۵۰۰ ۶۰۰	-۱۰۰۰ ۵۰۰	۳	۵	
	مرکز درمانی	۴	۲۵۰۰	*	۱۰۰۰۰	۶۰۰۰	۸	۱۲	به ازای هر ۱۰۰ نفر، ۲۵۰ مترمربع
	غسالخانه	--	۵۰	*	--	--	--	--	
	حمام یا سرویس بهداشتی	۰.۱۵	۲۰۰	*	--	--	--	--	
	جمع کل	۴.۶	--	--	--	--	--	--	
تجاری	شرکت تعاونی	--	۲۰۰	*	میتواند	میتواند	میتواند	میتواند	براساس ضوابط
	فروشگاه	--	۱۳۰	*	میتواند	میتواند	میتواند	میتواند	سازمان ۷۶

تعاونی								تعاونی		
	روستایی و جهاد حوزه کشاورزی	--	میتواند	میتواند		*	۳۰	۰.۴۵	خرده فروشی میادین	
		بانک با ۱۰۰۰ هزار نفر احداث می شود				*	۱۵		خرده فروشی داخل بافت	
	--	--	--	--	--	--	--	۰.۴۵	جمع کل	
مرکز دهستان	--	--	--	--	--	*	۲۵۰	۰.۲۵	پایگاه مقاومت	نظام و انتظامی
مرکز دهستان	--	--	--	--	--	*	۱۰۰۰	۰.۲۵	پاسگاه	
	--	--	--	--	--	*	--	۰.۵	جمع کل	
	--	--	--	--	--	*	--	۰.۴۵	۱۰۰-۳۰۰ خانوار	اداری
	--	--	--	--	*	--	۲۵۰۰	--	ناحیه صنعتی	
	--	--	--	--	--	*	--	--	مسجد و حسینیه	مذهبی و فرهنگی
	--	۱۰۰۰	۱۵۰۰	۴۵۰۰	۵۰۰۰	*	۲۵۰	--	کتابخانه عمومی	
	--	۵۰۰	۱۰۰۰	--	--	*	۱۸۰	--	کتابخانه روستایی	
	--	۲۵۰۰	۲۵۰	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	--	۲۰۰۰	۰.۰۸	مجموعه فرهنگی و هنری	
	--	--	--	--	*	*	--	۰.۰۸	جمع کل	

در مناطق جلگه ای که کاربری مسکونی کارکرد چند بخشی دارد و قطعات از مساحت بالایی برخوردار

است، سرانه مسکونی ۸۰ متر مربع لحاظ شود.

ادامه جدول ۷- ضوابط و استاندارد خدمات رسانی در سطح حوزه های روستایی (ماخذ: معاونت فنی بنیاد مسکن)

توضیحات	حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		آستانه جمعیتی		سطح منطقه حوزه	حداقل تفکیک (مترمربع)	متوسط سرانه (مترمربع)	نوع کاربری	
	فضای ناهموار	فضای هموار	فضای ناهموار	فضای هموار					
۱۵ تا ۲۰٪ مساحت روستا	--	--	--	--	*	-	--	معاير	حمل و نقل
پایانه حمل و نقل در خارج از روستا با رعایت ضوابط زیست محیطی ایجاد می شود. (متوسط ۲۰۰ متر مربع)					*	--	به ازای هر واحد سواری ۱۵ متر مربع	پایانه حمل و بار مسافر	
--	--	--	۸۰۰	۱۰۰۰	--	--	--	جمع	
---	---	---	۱۰۰	۱۰۰	*	---	---	صندوق پست	تاسیسات و تجهیزات
---	---	---	۵۰۰-۲۵۰۰	۵۰۰-۲۵۰۰	*	---	۰.۰۱	نمایندگی پست	
--	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۵۰۰	۵۰۰	*	۵۰۰	۰.۰۱	دفتر پست و تلگراف	
--	--	--	۵۰۰-۲۵۰۰	۲۵۰۰	*	--	۰.۰۱	دفتر مستقل پستی	
--	--	--	۱۰۰۰-۵۰۰۰	۵۰۰-۲۵۰۰	*	--	۰.۰۱	دفتر مخابراتی	
--	--	--	--	۱۰۰۰-۵۰۰۰	*	--	۰.۰۵	مرکز تلفن	
--	--	--	--	--	*	--	۰.۰۹	جمع	
--	۲۵۰	۲۵۰	--	--	*	۵۰۰	--	بوستان کودک	
--	--	--	--	--	*	۲۰۰۰	۲	پارک محله ای	پارک و فضای سبز
--	--	--	--	--	*	۶۵۰	--	پارک زیر محله ای	
--	--	--	--	--	*	۳۱۵۰	۲	جمع	
--	--	--	--	--	*	۲۰۰۰	۱	زمین ورزشی	ورزشی
--	۸۰۰		--	--	*	۵۰۰۰	--	مجتمع ورزشی	
--			--	--	*	۷۰۰۰	--	جمع	

جدول ۸- ضوابط و استاندارد خدمات رسانی در سطح مجموعه و منظومه روستایی (ماخذ: معاونت فنی بنیاد مسکن)
جدول ۹- ضوابط و استاندارد خدمات رسانی در سطح مجموعه و منظومه روستایی (ماخذ: معاونت فنی بنیاد مسکن)

توضیحات	حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		آستانه جمعیتی		سطح منطقه حوزه	حداقل تفکیک (مترمربع)	متوسط سرانه (مترمربع)	نوع کاربری	
	فضای ناهموار	فضای هموار	فضای ناهموار	فضای هموار					
حداکثر تراکم ۱۲۰٪	-	-	-	-	*	۲۰۰	۴۰	مسکونی	
براساس ضوابط و آموزش و پرورش است.	--	--	۱۰۰۰	۱۵۰۰	*	۵۰۰	۹	پیش دبستانی	
	۲.۵	۲.۵	۱۵۰۰	۲۰۰۰	*	۱۷۰۰-۳۷۰۰	۸	ابتدایی	
	۳	۳	۱۰۰۰	+۱۵۰۰	*	۱۶۰۰-۳۵۰۰	۱۲	راهنمایی	
	۵	۸	۲۵۰۰	۳۵۰۰	*	۲۳۰۰-۴۵۰۰	۶.۵	دبیرستان	
	--	--	-	-	--	--	۳۵.۵	جمع کل	
به ازای هر ۱۰۰ نفر، ۲۵۰ مترمربع	۳	۵	۵۰۰-۱۰۰۰	۶۰۰-۱۵۰۰	*	۵۰۰	۰.۴۵	خانه بهداشت	
	۸	۱۲	۶۰۰۰	۱۰۰۰۰	*	۲۵۰۰	۴	مرکز درمانی	
	--	--	--	--	*	۵۰	--	غسالخانه	
	--	--	--	--	*	۲۰۰	۰.۱۵	حمام یا سرویس بهداشتی	
	--	--	--	--	--	--	۴.۶	جمع کل	
براساس ضوابط سازمان تعاون روستایی و جهاد حوزه کشاورزی	--	میتواند	میتواند	میتواند	*	۲۰۰	--	شرکت تعاونی	
	--	میتواند	میتواند		*	۱۳۰	--	فروشگاه تعاونی	
	--	میتواند	میتواند		*	۳۰	۰.۴۵	خرده فروشی میدین	
	بانک با ۱۰۰۰ هزار نفر احداث می شود				*	۱۵		خرده فروشی داخل بافت	
--	--	--	--	--	--	۰.۴۵	جمع کل		
مرکز دهستان	--	--	--	--	*	۲۵۰	۰.۲۵	پایگاه مقاومت	
مرکز دهستان	--	--	--	--	*	۱۰۰۰	۰.۲۵	پاسگاه	
--	--	--	--	--	*	--	۰.۵	جمع کل	
--	--	--	--	--	*	--	۰.۴۵	اداری ۱۰۰-۳۰۰ خانوار	
--	--	--	--	*	--	۲۵۰۰	--	ناحیه صنعتی	
--	--	--	--	--	*	--	--	مسجد و حسینیه	
--	۱۰۰۰	۱۵۰۰	۴۵۰۰	۵۰۰۰	*	۲۵۰	--	کتابخانه عمومی	
--	۵۰۰	۱۰۰۰	--	--	*	۱۸۰	--	کتابخانه روستایی	
--	۲۵۰۰	۲۵۰	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	--	۲۰۰۰	۰.۰۸	مجموعه فرهنگی و هنری	
--	--	--	--	*	*	--	۰.۰۸	جمع کل	

توضیحات	عرض	طول	سطح منطقه روستایی			نوع راه	
			حوزه	مجموعه	منظومه		
راهی روستایی که از پیرامون روستا عبور می کند (براساس ضوابط ادراه راه)	--	--	--	--	*	راه اصلی	
	--	---	--	*	*	راه فرعی	
--	--	--	--	*	--	راه روستایی درجه ۱ با روی آسفالت	
--	--	--	*	*	--	راه روستایی درجه ۱ با روی آسفالت	
--	--	--	*	--	--	راه روستایی درجه ۱ با روی آسفالت	
--	--	--	*	--	--	راه روستایی درجه ۱ با روی آسفالت	
--	۶	تا ۴۰ متر	*	*	*	بن باز	
--	۸	۴۰-۱۰۰	*	*	*	بن بست	
--	۴	تا ۴۰ متر	*	*	*	بن بست	
--	۶-۸	۴۰-۱۰۰	*	*	*	بن بست - بن باز بن باز	
--	۸	۱۰۰-۲۵۰	*	*	*	بن باز	
--	۱۰	+۲۵۰	*	*	*	بن باز	
--	--	--	*	*	*	*	راه اصلی
--	--	-	*	*	*	*	

* حریم راه روستایی براساس مصوبه مورخه ۱۳۶۹/۲/۱۹ هیات وزیران می باشد.

* عرض معابر به استناد بند ۲-۲ صورت جلسه شماره ۸ سال ۱۳۸۰ کار گروه کمیته آمایش، جمعیت و محیط

زیست تا ۲۵ درصد قابل تعدیل می باشد.

چارچوب مکان‌یابی انواع کاربری‌های زمین در طرح هادی روستایی

چارچوب مکان‌یابی انواع کاربری‌های زمین در طرح هادی روستایی مبتنی بر اصول زیر است:

الف - سازگاری انواع کاربریها:

ب - عملکرد مکمل کاربری‌ها (براساس جدول زیر).

جدول شماره ۱۰: الگوی مکان یابی کاربری های زمین در روستا

مکان یابی	اولویت سازگاری	کاربری
<p>- نزدیکی به سایر مراکز آموزشی</p> <p>- نزدیکی به فضای سبز یا زمین ورزش</p> <p>- نزدیکی به مکان های فرهنگی نظیر کتابخانه</p> <p>- نزدیکی به معابر اصلی</p>	<p>- فضای سبز، مراکز آموزشی و فرهنگی</p> <p>- واحدهای مسکونی و تجاری</p>	آموزشی
<p>- نزدیکی به معابر اصلی و داشتن حداکثر امکان دسترسی</p> <p>- نزدیکی به فضای سبز</p>	<p>- فضای سبز</p> <p>- واحدهای مسکونی</p>	درمانی
<p>- داشتن حداکثر دسترسی برای ساکنان</p> <p>- نزدیکی به مراکز آموزشی</p> <p>- نزدیکی به فضای سبز و تفریحی</p> <p>- نزدیکی به کاربری مذهبی</p>	<p>- آموزشی</p> <p>- فضای سبز</p> <p>- مسکونی</p> <p>- مذهبی</p>	فرهنگی
<p>- نزدیکی به ادارات موجود</p> <p>- نزدیکی به شبکه دسترسی بین روستایی</p> <p>- قابلیت دسترسی مناسب برای ساکنان حوزه نفوذ</p> <p>- استقرار در مرکز روستا</p>	<p>- مراکز اداری</p> <p>- مراکز تجاری</p>	اداری

طرح کالبدی توسعه روستایی

<p>- دور از عوارض طبیعی ناپایدار</p> <p>- دور از حواشی خطرناک ردوخانه ها</p> <p>- دور از واحدهای صنعتی</p> <p>- دور از مانداب ها و لجن زارهای متعفن</p>	<p>- فضای سبز</p> <p>- آموزشی</p> <p>- مذهبی</p> <p>- فرهنگی</p> <p>- درمانی</p> <p>- بهداشتی</p>	<p>مسکونی</p>	
<p>- استقرار در مرکز تجمع کاربری های عمومی</p> <p>- داشتن دسترسی مناسب</p> <p>- قابلیت دسترسی مناسب برای ساکنان حوزه نفوذ</p>	<p>- مسکونی</p> <p>- اداری</p> <p>- آموزشی</p> <p>- فرهنگی</p>	<p>تجاری</p>	
<p>- نزدیکی به واحدهای مسکونی</p> <p>- داشتن قابلیت دسترسی مناسب برای همه ساکنان</p>	<p>- مسکونی</p> <p>- درمانی</p>	<p>بهداشتی</p>	
<p>- نزدیکی به مراکز آموزشی</p> <p>- نزدیکی به فضای سبز</p> <p>- دوری از مراکز درمانی</p>	<p>- واحدهای مسکونی</p> <p>- مراکز آموزشی</p> <p>- فضای سبز</p>	<p>۱- زمین ورزشی</p>	<p>ورزشی</p>
<p>- نزدیکی به فضای سبز</p> <p>- داشتن قابلیت دسترسی مناسب</p>	<p>- مسکونی</p> <p>- فضای سبز</p> <p>- زمین بازی</p>	<p>۲- سالن تربیت بدنی</p>	<p>ورزشی</p>
<p>- دوری از واحدهای مسکونی و بافت روستا</p> <p>- داشتن دسترسی مناسب</p>	<p>- مزارع</p>	<p>دامداری</p>	<p>دامداری</p>
<p>- دور از واحدهای مسکونی</p>		<p>۱- محل دفن زباله</p>	<p>تاسیسات و تجهیزات</p>

<p>-دور از منابع تامین آب آشامیدنی</p> <p>-دور از مراکز بهداشتی - درمانی</p> <p>-قرار گیری در جهت خلاف باد غالب روستا</p>			
<p>-نزدیکی به منبع تامین آب</p> <p>-نزدیکی به منبع برق</p> <p>-نزدیکی به واحدهای مسکونی</p>		<p>۲-تصفیه خانه آب</p>	
<p>-نزدیکی به معابر ورودی یا خروجی روستا</p> <p>-قابلیت دسترسی مناسب برای ساکنان</p> <p>-نزدیکی به محل تمرکز کاربریهای عمومی روستا</p>		<p>۳-ایستگاه یا پایانه حمل و نقل مسافر</p>	
<p>-دوری از بافت مسکونی</p> <p>-مخالف جهت باد غالب روستا</p> <p>-دوری از منابع تامین آب آشامیدنی</p> <p>-داشتن قابلیت دسترسی مناسب برای ساکنان</p>		<p>۴- گورستان</p>	
<p>-حداکثر دسترسی به شبکه ارتباطی بین روستایی</p> <p>-دوری از بافت کالبدی روستا</p> <p>-استقرار در اراضی نامناسب برای کشاورزی به گونه ای که شرایط مناسب برای این کاربری را داشته باشند</p> <p>-پایداری زمین زیر بنا</p>	<p>-واحدهای صنعتی</p>	<p>۱-صنایع کارگاهی</p>	<p>صنایع</p>
<p>-نزدیکی به واحدهای تجاری روستا</p> <p>- داشتن دسترسی مناسب به شبکه ارتباطی بین روستایی</p> <p>-دوری از واحدهای مسکونی در مواردی که دارای مزاحمت هستند.</p>	<p>-واحدهای مسکونی</p> <p>-واحدهای تجاری</p>	<p>۲-صنایع دستی</p>	

فصل پنجم: مدیریت و ساماندهی بافتهای با ارزش روستایی

۵-۱- طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی

طرح بهسازی بافت ارزش روستایی طرحی است که تلاش دارد با شناسایی و ارتقای فضاهای با ارزش روستایی هدف توسعه کالبدی - فضایی روستا را از طریق حفاظت و احیاء ارزشهای فرهنگی، تاریخی و معماری آن به شیوه ای مناسب و بهینه پیگیری نماید.

طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی، فرایندی منظم از شناخت، تحلیل، برنامه ریزی، طراحی، تصمیم گیری و اجراست که ضمن شناسایی و ارتقای کیفیت فضاهای با ارزش روستایی، موجبات توسعه کالبدی - فضایی روستا را فراهم می آورد.

۵-۲- سابقه مدیریت و ساماندهی بافت های فرسوده روستایی در جهان

بهسازی بافت فرسوده در کشورهای پیشرفته حدود دو قرن سابقه دارد در صورتی که این قدمت در کشورهای در حال توسعه حدود پنجاه سال است. به عبارتی می توان گفت بازتاب زندگی ماشینی و توسعه بی وقفه و نابهنجار شهرها و روستاها در مرحله نخست متوجه ابنیه و بافت فرسوده در کشورهای پیشرفته شد و آن ها را مورد تهاجم قرار داد لذا کشورهایی که به جایگاه آثار و ابنیه فرسوده و با ارزش پی بردند به عنوان پیش گامان امر بهسازی به دفاع از آن پرداختند و مبانی نظری احیای ابنیه و بافت های فرسوده را تدوین کردند. خوشبختانه در سال های اخیر گام های مثبت و موثری در کشورهای مختلف برداشته شده است. بهره وری از آثار فرسوده، طبیعی، فرهنگی و جاذب تر نمودن تاسیسات و تجهیزات گردشگری از سیاست هایی است که در کشورهای پیشرفته دنیا مورد توجه قرار گرفته است.

در کشورهای در حال توسعه نیز تلفیق ابنیه و آثار هنری فرسوده با طبیعت غنی کشور این امکان را صد چندان کرده است و برنامه ریزی های دقیق در مقیاس های ملی، منطقه ای و بخشی در زمینه جلب گردشگری از موضوعات قابل توجه است.

۳-۵- پیشینه طرح بهسازی بافت های با ارزش روستایی در ایران

طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی از جمله طرح هایی است که با شروع برنامه سوم توسعه سال ۱۳۷۹ فعالیت مطالعاتی - اجرایی آن آغاز گردید بطور کلی تهیه و اجرای تعداد ۲۰ روستا در برنامه سوم توسعه پیش بینی گردید در سال ۱۳۷۹ تعداد ۷ روستای دارای بافت با ارزش انتخاب گردید که تهیه طرح آنها انجام شد، و اجرای آن نیز رو به پایان است.

این روستا ها عبارتند از ایبانه (شهرستان نطنز) اسلامیه (شهرستان تفت) فهرج (شهرستان یزد) عقد (شهرستان اردکان) بندر لافت (شهرستان قشم) امامزاده ابراهیم (شهرستان شفت) اشتین (شهرستان جلفا). در سال ۱۳۸۰ نیز پس از بررسی شاخص های انتخابی ۱۳ روستا برگزیده شد که در این روستاها نیز تهیه طرح به پایان رسیده و اجرای طرح نیز در حال انجام است اسامی این روستا ها عبارتند از:

قلات (شهرستان شیراز) قلعه نو (شهرستان زابل) بندرطاهری (شهرستان بوشهر) کندلوس (شهرستان چالوس) زیارت (شهرستان گرگان) کنگ (شهرستان مشهد) طره شهرستان نطنز کمجان (شهرستان نطنز) یارند (شهرستان نطنز) اورامان تخت (شهرستان سروآباد) کرج (شهرستان خلخال) و روستای ورکانه (شهرستان همدان)

تا پایان برنامه سوم توسعه تعداد کل طرح های تهیه شده بهسازی به ۲۰ طرح رسید. ضمن آنکه در ۱۵ روستا نیز اجرای طرح به پایان رسیده است در برنامه چهارم توسعه نیز مقرر گردید. برای ۳۵ روستای واجد شرایط در سطح کشور طرح بهسازی تهیه و اجرا گردد.

۴-۵- اهداف بهسازی بافت های با ارزش

۱. حفاظت، احیاء و مرمت بافت و کالبد روستا
۲. ساماندهی هسته کهن و واجد ارزش روستا در رابطه با سکونت و تولید

۳. حفاظت و احیاء ارزشهای فرهنگی، تاریخی، کالبدی - فضایی، معماری و.....روستایی و معرفی این ارزشها در

طرح های ملی و فرا ملی

۴. شناسایی و ارتقای ظرفیت های روستا در زمینه توسعه گردشگری

۵. ارتقای کمی و کیفی عرصه های زیست و تولید روستایی

۶. فراهم نمودن زمینه توسعه و عمران روستا با توجه به شرایط، امکانات و محدودیت های موجود

۵-۵- روشهای مناسب بهسازی بافت های با ارزش روستایی

روشها و مدل های مختلفی برای احیاء و بهسازی بافت فرسوده روستایی و محلات مسکونی وجود دارد اهمیت این روش ها در فرایند بهسازی تا آن حد است که چنانچه تحقیقی فاقد روش یا مدل باشد اعتبار علمی آن در معرض شک و تردید قرار می گیرد و تحقق نتایج آن امکان پذیر نخواهد بود بنابراین عمل گرایی و تکیه بر تجربه و مشاهده محدود و فاقد نظم و انسجام منطقی در بیشتر موارد باعث عدم دست یابی به اهداف، سرخوردگی و اتلاف وقت، انرژی و منابع مالی می شود نتیجه این کاوش علمی اندازه گیری این نظریه ها و نهایتاً رد یا تایید آنهاست که سرانجام به توسعه مرزهای علم و دانش و بهبود شیوه های اجرایی منجر می شود.

در کل سه نوع روش و نگرش از سوی کارشناسان در خصوص حفاظت و بهسازی بافت های فرسوده ارائه شده است این نگرش ها شامل موزه ای، سلولی و ارگانیکی است که مورد بررسی قرار می گیرند.

الف - موزه ای

شعاع عملکرد این روش محدود، فعالیت ها آسان و تلاش برای حفظ قسمتی از بافت از نظر جنبه های کالبدی - فضایی است که با هزینه کمی عملی می گردد. این روش بر حفاظت از میراث فرهنگی استوار است و مداخله در بافت های فرسوده را در جهت حفاظت از آن ها می پذیرد. در این نگرش حفظ هویت و میراث نیاکان بر مقتضات زندگی معاصر ترجیح داده می شود در نتیجه ساکنان این گونه بافت ها به دلیل عدم اعمال تغییرات مقتضی زندگی روزمره معاصر و نیز

کاستی ها و نارسایی های زیرساخت های روستایی که ریشه درچنین بینشی دارد ناگزیر به ترک بافت می شوند به دنبال از هم پاشیدگی بافت اجتماعی، بافت کالبدی نیز در معرض تخریب قرار می گیرند.

نگرش موزه ای در تسلسی منطقی به تهدید فرصت های زندگی منجر می شود و در مواردی نسل های بعدی محکوم به زندگی با ارزش های دیگران می شوند بدین ترتیب در فضاهایی به سر می برند که از ضرورت های زندگی آنها ناشی نشده است. اعمال چنین شیوه ای نمی تواند قابل بسط باشد چرا که در گذر زمان کارکردهای روستایی مختل می گردد و حیات روستا به جد تهدید می شود.

معضل نگرش موزه ای: وقتی که به جای تک بناها قسمتی از بافت روستایی یا مجموعه ای فرسوده مطرح است بیشتر رخ می نماید؛ چرا که اتخاذ چنین دیدگاهی مجموعه های با ارزش فرسوده را که باید به ارتقای کیفیت ها کارکردی - فضای زندگی روستایی کمک کنند به معضلات اغماض ناپذیر تبدیل می کنند و تاثیرات وجودی آنها را در حیات روستایی تا حد پادگان، نظامی پایین می آورد.

به عبارت دیگر پرداختن به محدوده ای از روستا هر چند هم که کوچک باشد جزء با شناخت جایگاه و نقش آن در کل ساختار روستایی امکان پذیر نیست.

هر اثر معماری و هر فضای روستایی با تمام پیشینه ای که دارد زاده ضرورت کارکرد زمان خود (کالبدی، زیبایی و شناختی و جزء آن) است و در ایجاد آن ها ارتقای کیفیت کارکردی محیط و تعالی فضایی مدنظر بوده است لذا باید از قابلیت این آثار در جهت مطلوبیت های کالبدی - کارکردی فضاهای روستایی بهره جست.

نتیجه آن که نگرش با جنبه های افراطی حفاظتی به به خطری مهلک برای حیات واقعی آثار فرسوده تبدیل می شود و ارزش های قابل نشر آنها را از درون تهی می کند.

ب - سلولی

در این روش ارزش ارتباطی آثار در کل مجموعه از بین می رود و حفظ ارزش اثر بدون توجه به ارتباط آن با کل ارگانیک مطرح است به همین سبب ارزش های علمی که باید به نسل آینده منتقل شود نیز محدودتر است.

این نگرش به بافت فرسوده محصول انقلاب صنعتی است در این دوره بهسازی روستایی با هدف توانمندسازی رواج یافت به گونه ای که فضاهای روستایی اغلب به مثابه میراثی از روستا تلقی شدند که باید برای تقویت وضعیت اجتماعی و اقتصادی فعال شوند در چنین شرایطی نگرشی بر روستا و سرنوشت آن چیره می شود که اغلب به طور منظم و بی وقفه فضاهای فرسوده و آسیب دیده فرسوده روستاها را هدف دگرگونی های خاص قرار می دهد.

در نتیجه نگرش سلولی به بافت های فرسوده حتی برای هشدار یا اخطار نظر یادمان های فرسوده موجود در پیکره بناهای قدیمی و ارزشمند روستا برای توان بخشی اقتصادی مورد توجه قرار گرفته و انگیزه اصلی حفاظت، بهسازی و نوسازی ساختار اقتصادی است نقطه حرکت یا سرآغاز تدبیرها، احیاء و بهسازی بخش هایی از روستا است که تو آن و کارایی خود را بدلیل فرسودگی کالبدی و محدودیت در دسترسی به شبکه های خدمات رسانی فنی و رفاهی مدرن از دست داده اند.

تجربه های برخاسته از این نگرش در شهرها و روستاهای لندن، مونیخ، رم و فلورانس قابل مشاهده است این نواحی توانسته اند زندگی را به معنی واقعی به بافت فرسوده برگردانند و زندگی امروز را تقریباً با حفظ همان ارزش های زمان حاضر در کنار ارزش های فرسوده در بافت پیاده کنند به طوری که در این نواحی مراکز فرسوده به گران ترین فضاهای شهر و روستا تبدیل شده اند این در حالی است که تا حدود دهه ۱۹۶۰ میلادی بافت های فرسوده در این روستاها ویرانه و متروکه بود.

ج - ارگانیکی

طبق روش ارگانیکی اصالت بافت حفظ می شود و آن چه از گذشته به یادگار مانده است با همه ارزش هایش به نسل های آینده منتقل می گردد که بار سنگین در بردارد.

پ - عمل نگرش از طریق تبیین نقش بافت های فرسوده در سازمان فضایی یک روستا این بافت ها را از حالت یک سیستم بسته خارج می کنند در این زمینه اتصال بین دو بخش بافت به آرامی، با ظرافت و تدریجی انجام می شود تا روستا دچار مشکلات عملکردی نشود به این ترتیب احساس دوگانگی در روستا ایجاد نمی شود اما اگر این اتصال ضعیف باشد حاصل آن شکنندگی روانی و عملکردی دما است که خود متعاقبا به تشدید دوگانگی و جدایی دوبخشی می انجامد.

بهسازی، نوسازی، تجدید حیات و روان بخشی بافت فرسوده باید متضمن پیوند حیات گذشته و امروز روستا باشد و سمت و سوی توسعه و چشم انداز آینده آن را تعیین کند همچنین در احیای بافت فرسوده عملکرد باید موضعی بوده و از اقدام های گسترده که الزامات مالی، اجرایی، حقوقی و حتی مدیریتی گسترده می طلبد باید پرهیز کرد. ویژگی اصلی

بهسازی روستایی در این شیوه عبارت هستند از:

- نگه داشت پیکره های کالبدی فضاها

- یکسان سازی شرایط روستای زیستی

- ادغام مجدد مراکز و بافت های فرسوده روستایی در محیط

- مشارکت دادن شهروندان در بهسازی روستایی

- طرح موضوع بهسازی روستایی در محافل چند رشته ای

برخوردهای ارگانیکی با روش های جدید ساماندهی روستا هم خوان است این گرایش در برابر نگرش های کارکردی و واقع گرایی های سفت و سخت که اغلب اهمیتی برای مباحث متداول زیبا شناختی قایل نیستند با ایجاد تباین های

مختلف فضایی زمینه قوام یافته ای برای برقراری نظام زیبایی آفرین از طریق نشانه های روستایی در اختیار ما می گذارد. در این شیوه اجرایی هر پروژه کوچک روستایی نیازمند شناخت و بررسی اجمالی سازمان فضایی است.

۵-۶- ملاک های انتخاب روستا

برای انتخاب روستاهای دارای بافت با ارزش، ملاک های متعددی تعریف و دسته بندی شده و از مقایسه این شاخص ها در روستاهای مختلف شاخص هایی که دارای اهمیت بیشتر بودند انتخاب شدند. و نهایتاً اینک ملاک های شاخص های انتخاب بافت های با ارزش به شرح زیر است:

۵-۶-۱- **شاخص کالبدی:** بافت کالبدی روستا از دیدگاه فنی و هنری قابل مطالعه است در بخش فنی به مسائلی از قبیل ایمنی و بقای بافت روستا تکنیک ساخت و سبک خاص معماری در روستا و سازگاری بافت کالبدی روستا با اقلیم محل توجه می شود.

در دیدگاه هنر، توجه به زوایای دید و پرسپکتیوهای ویژه و خاص از منظر کلی روستا و همچنین به جزئیات بافت معطوف است (به عنوان مثال اکثر روستاهایی که در دامنه کوه واقع شده اند به سبب منطبق بودن بافت روستا دارای چنین منظره های خاصی هستند).

۲- شاخص تاریخی که دارای سه مصداق می باشد:

الف) خود روستا دارای پیشینه طولانی باشد.

ب) بافت کالبدی روستا قدمت بالایی داشته باشد.

پ) اتفاق و رویداد تاریخی مهمی در روستا یا اطراف آن واقع شده باشد این نکته قابل ذکر است که وجود تک بناهای قدیمی در روستا مانند امامزاده ها یا معابر به تنهایی نمی تواند گواه شاخص تاریخی در آن روستا باشد.

۳- شاخص فرهنگی - اجتماعی: بررسی این شاخص در روستا می تواند مشخصات فرهنگی و اجتماعی خاص هر

روستا را کشف و معرفی نماید این ویژگی ها به صورت کلی شامل موارد زیر است:

۱. آداب و رسوم متفاوت با مناطق دیگر
 ۲. زادگاه و محل زندگی یا آرامگاه شخصیت های نام آور
 ۳. محل وقوع اتفاق اجتماعی - فرهنگی مهم
 ۴. مدیریت مردمی ویژه موفق؛
 ۵. وجود سازمان اجتماعی خاص (مانند نظام ایلات ایران در برخی از روستاهای کشور)
 ۶. وجود سازمان یا نهاد عرض ویژه در نظام تصمیمگیری و مدیریت روستا (مانند شورای ریش سفیدان)
- ۴- **شاخص زیست محیطی:** توجه به این شاخص می تواند در جهت جذب گردشگران داخلی و خارجی بسیار سودمند باشد وجود منظره یا مکان طبیعی ویژه در روستا که دارای جنبه های زیبایی شناسانه، آموزشی - تحقیقاتی یا اقتصادی است می تواند عامل کشش افراد غیربومی به سمت روستا باشد که خود عواید اقتصادی قابل توجهی برای روستا به همراه خواهد داشت.
- ۵- **شاخص اقتصادی:** تولید محصول خاص، پرورش نوع خاص از دام، گیاه یا آبزیان و همچنین توریستی بودن روستا، امکان فعالیت اقتصادی را در روستا ایجاد می کند این پتانسیل از جهت اشتغال زایی برای جوانان و توسعه اقتصادی آتی روستا قابل تامل است.
- علاوه بر موارد ذکر شده جهت تهیه طرح بهسازی بافت با ارزش برای یک روستا عواملی از قبیل نزدیکی به شهرهای توریستی، جوان بودن جمعیت روستا و دارا بودن نرخ رشد بالا امتیاز محسوب شده و احتمال انتخاب روستا را بالا می برد.
- لازم به ذکر است که وجود چند عامل از عوامل فوق در روستا برای تشخیص با ارزش بودن بافت کفایت و نیاز به وجود تمامی شاخص ها در آن نیست.

فصل ششم: قوانین و مقررات ساخت و ساز در نواحی روستایی

۶-۱- اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷

فصل اول - تعریف و هدف

ماده ۱: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که در این اساسنامه اختصاراً بنیاد نامیده می شود نهاد انقلاب اسلامی است که براساس فرمان ۲۱ فروردین ۱۳۵۸ رهبر کبیر انقلاب اسلامی حضرت امام خمینی مدظله به منظور تامین مسکن محرومان به ویژه روستاییان در چهارچوب سیاست ها و برنامه های دولت تشکیل گردیده است.

فصل دوم - وظایف

ماده ۲: مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندی های مسکن محرومان اعم از روستایی و شهری و فراهم آوردن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری و خودیاری مردم و دستگاه های مختلف.

ماده ۳: تهیه طرح مجتمع های زیستی و واحدهای مسکونی ارزان قیمت و اجرای آنها به طور مستقیم یا با مشارکت مردم با همکاری و هماهنگی دستگاه های ذیربط در روستا و شهر.

تبصره: دولت موظف است در اجرای پروژه ها و طرح های مسکونی خود به غیر از خانه های سازمانی شهری اولویت را به بنیاد بدهد.

ماده ۴: تهیه زمین مورد نیاز طرح ها و پروژه های بنیاد و آماده سازی آنها.

تبصره ۱: دولت و بنیاد مستضعفان مکلفند زمین های مناسب خود را جهت اجرای طرح های مسکونی مصوب شورای مرکزی بنیاد به استثنای هزینه های خرید و آماده سازی (قیمت تمام شده برای دولت) به طور رایگان و قطعی به بنیاد واگذار نمایند.

تبصره ۲: اشخاص حقیقی و حقوقی می توانند زمین های ملکی خود را به بنیاد هبه نمایند و قانون زمین شهری مانع این امر نخواهد بود.

تبصره ۳: هیات های هفت نفره واگذاری زمین و سازمان جنگل ها و مراتع مکلفند زمین های دولتی مناسب را جهت واگذاری و اجرای طرح های مسکن روستایی پس از اعلام نیاز بنیاد به شرط نداشتن کاربری کشاورزی در اختیار بنیاد قرار دهند.

تبصره ۴: دولت موظف است نسبت به تامین آب و برق، مدرسه، درمانگاه و دیگر نیازمندی های عمومی این طرح ها از طریق ورزشخانه ها و سازمان های ذیربط اقدام لازم به عمل آورد.

ماده ۵: کمک در جهت تامین مصالح ساختمانی کشور از طریق تولید، تهیه و توزیع.

تبصره ۱: ورزشخانه های صنایع و معادن و فلزات موظفند در مورد صدور موافقتنامه های اصولی و اجاره بهره برداری از معادن با اولویت برای بنیاد اقدام نموده و بنیاد از شمول محدودیت های ماده ۳۸ قانون معادن مصوب ۱۳۶۲/۳/۱ مستثنی است.

تبصره ۲: دولت موظف است سهمیه لازم از مصالح ساختمانی و ماشین آلات مورد نیاز را در اختیار بنیاد قرار دهد.

تبصره ۳: بنیاد مستضعفان مکلف است کارگاه و کارخانجات تولید شن و ماسه، مصنوعات بتنی و سیمانی، آجر، گچ و آهک خود را در حد نیاز به بنیاد واگذار نماید.

ماده ۶: نظارت بر پرداخت و مصرف وام های قرض الحسنه مسکن روستایی و ارزان قیمت شهری که از محل منابع مالی و سیستم بانکی کشور تامین می شود.

تبصره: دولت موظف است که در اجرای این ماده اعتبارات لازم را به صورت قرض الحسنه تامین نماید.

ماده ۷: تهیه طرح های هادی و اصلاح معابر در روستاها، با هماهنگی دستگاههای ذیربط و اجرای آن با مشارکت مردم از محل اعتبارات مصوب واگذاری دولت.

ماده ۸: تهیه و ارائه طرح های لازم برای بازسازی و نوسازی مناطق مسکونی روستایی آسیب دیده در اثر جنگ، سیل، زلزله و سایر سوانح طبیعی و اجرای آنها با مشارکت مردم و هماهنگی با سازمان ها و ارگان های ذیربط.

تبصره: دولت موظف است اجرای طرح های موضوع این ماده را همراه با اعتبارات مربوطه با رعایت اولویت به بنیاد واگذار نماید.

فصل سوم - ارکان

ماده ۹: ارکان بنیاد عبارتند از:

الف - شورای مرکزی

ب - سرپرست

ج - بازرسان

ماده ۱۰: شورای مرکزی به عنوان عالی ترین مرجع تصمیم گیری بنیاد دارای پنج نفر عضو به ترتیب ذیل می باشد:

الف - یک نفر روحانی (نماینده مقام معظم رهبری در صورت تعیین)

ب - نماینده دولت (وزیر مسکن و شهرسازی)

ج - سه نفر از مهندسين و کارشناسان ساختمان و شهرسازی با انتخاب دو نفر فوق الذکر

تبصره: اعضای شورا از بین خود یک نفر را به عنوان ریاست شورا انتخاب می نمایند.

ماده ۱۱: روحانی عضو شورای مرکزی علاوه بر وظایف عضویت در شورا مسئولیت انطباق فعالیت های بنیاد با موازین شرعی را خواهد داشت.

تبصره: روحانی عضو شورا موظف است در مواردی که اجرای هر قسمت از مواد این قانون که نیاز به اذن ولی فقیه دارد موضوع را از محضر معظم له استعلام نماید.

ماده ۱۲: وزیر مسکن و شهرسازی به عنوان نماینده دولت علاوه بر وظایف عضویت در شورا، پاسخگوی مجلس در حدود اختیارات خواهد بود.

ماده ۱۳: یکی از اعضای شورای مرکزی به عنوان سرپرست و بالاترین مقام اجرایی بنیاد، چهار سال توسط شورای مرکزی انتخاب و با حکم ریاست آن منصوب خواهد شد و انتخاب مجدد وی بلامانع است.

تبصره: شورای مرکزی می تواند سرپرست بنیاد را با حداقل ۳ رای عزل نماید.

ماده ۱۴: دو نفر بازرس از بین کارشناسان ذیصلاح توسط شورای مرکزی برای مدت یک سال انتخاب خواهند شد و انتخاب مجدد آنان بلامانع است.

فصل چهارم: مقررات مالی و عمومی

ماده ۱۵: بودجه، امکانات و منابع مالی بنیاد عبارتند از:

۱. حساب ۱۰۰ حضرت امام مدظله.
۲. کمک های نقدی و غیرنقدی از قبیل زمین، مستغلات، مصالح ساختمانی و غیره که از طرف مردم، دولت و سایر نهادها و دستگاه ها به بنیاد واگذار می شود.
۳. کمک های بلاعوض بنیاد مستضعفان صرفاً برای تامین مسکن فقرا و محرومان صرف می گردد و بنیاد مسکن گزارش فعالیت های انجام شده از محل اعتبارات فوق را به صورت سالانه به بنیاد مستضعفان ارسال می نماید.

تبصره: وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است کمک های موضوع بندهای ۱ و ۲ و ۳ این ماده را به عنوان هزینه های قابل قبول مودیان محسوب نماید.

۴. کمک های دولت که در بودجه سالیانه کل کشور منظور می گردد.

۵. درآمد حاصل از فروش مصالح تولیدی کارگاه ها و کارخانجات متعلق به بنیاد و توزیع مصالح ساختمانی و ارائه خدمات فنی.

ماده ۱۶: بنیاد از پرداخت مالیات بر درآمد و عواید حاصل از مشارکت و مالیات سهم سود در شرکت های وابسته معاف می باشد.

ماده ۱۷: بنیاد دارای شخصیت حقوقی بوده و نمایندگی قانونی بنیاد با سرپرست بنیاد است و می تواند برای طرح دعاوی و شکایات یا برای هر اقدام قانونی دیگر، نماینده و یا وکیل قضایی، اداری انتظامی و ثبتی معرفی نماید.

تبصره: بنیاد از پرداخت هزینه های دادرسی در تمام مراجع قضائی معاف می باشد.

ماده ۱۸: بنیاد در جهت انجام وظایف خود می تواند در استان ها، شهرستانها و بخش های کشور دارای شعب و نمایندگی باشد.

ماده ۱۹: آیین نامه های اجرایی این قانون توسط شورای مرکزی تهیه و به تصویب وزیر مسکن و شهرسازی خواهد رسید.

ماده ۲۰: از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون کلیه قوانین مغایر با آن ملغی می گردد.

اساسنامه فوق مشتمل بر بیست ماده و پانزده تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه هفدهم آذر ماه یکهزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۹ به تایید شورای نگهبان رسیده است.

۶-۲- آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح های هادی روستایی براساس ماده هفتم

اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸

فصل اول - کلیات

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

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

ب - منطقه روستایی: عبارت است از حوزه تاثیر گذار و یا تاثیرپذیر 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.

ه - شورای تصویب: اختصاراً به مفهوم شورای تصویب طرح های هادی استان به کار رفته است.

و - بنیاد: اختصاراً به مفهوم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به کار رفته است.

ز - مشاورین: عبارتند از افراد حقیقی و حقوقی متعهد و متخصصی که برای مدتی معین جهت تهیه طرح روستاهای مشخص با عقد قرار داد با این نهاد همکاری می نمایند.

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

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

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

ج - هدایت و 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 بانک ها و دیگر سازمانهای اجرایی در تهیه و اجرای طرح های هادی.

ه - تصویب عناوین طرح های تحقیقی و ارجاع آن به کمیته فنی یا مجاری ذیربط جهت اقدام.

و - تصویب مدل ها و الگوهای توسعه روستاهای مناطق مختلف کشور و ابلاغ آن.

تبصره: جزییات مربوط به نحوه گردش کار شورای مرکزی و کمیته فنی و دبیرخانه ضمن آیین نامه داخلی که به تصویب شورای مرکزی خواهد رسید تعیین می گردد.

ماده ۵: شورای تصویب طرح های هادی - این شورا مرکب از استاندار و یا معاون (عمرانی یا برنامه ریزی) 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 طرح های هادی مرکب از نمایندگان بنیاد مسکن، جهاد سازندگی، وزارت برنامه و بودجه، وزارت کشاورزی و دفتر فنی استانداری به منظور بررسی و تاثیر طرح های پیشنهادی و ارائه آن به شورای تصویب تشکیل می گردد.

ماده ۶: بررسی اولویت روستاهایی که باید برای آنها طرح های هادی تهیه شود براساس جمعیت موجود، به ویژه پیش بینی امکانات توسعه آنها، زمین های کشاورزی، بافت و مشکلات روستا

ب - تصویب طرح های هادی پیشنهادی تهیه شده به وسیله مشاورین و دفاتر تهیه طرح های هادی بنیاد مسکن.

ج - ایجاد هماهنگی بین ارگان ها و سازمان های ذیربط جهت اجرای طرح های مصوب.

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

ه - ایجاد هماهنگی بین طرح های هادی و طرح های جامع سرزمین و منطقه ای.

و - نظارت و پیگیری اجرای طرح های مصوب.

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

فصل سوم - وظایف بنیاد مسکن

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

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

ب - عقد قرارداد با گروه اجرایی تهیه طرح و مشاورین.

ج - بررسی فنی مقدماتی طرح های تهیه شده.

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

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

تبصره: کلیه طرح های پیشنهادی و ضوابط و آیین نامه های اجرایی توسط دبیرخانه های مربوط به شوراهای اخیرالذکر

ارائه می گردد:

و - ابلاغ طرح های تصویب شده به مبادی ذیربط.

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 براساس 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 صورت می گیرد:

الف - شناسایی منطقه عبارت است از شناسایی اجمالی عوامل طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی براساس

الگوهای پیش فرضی و ضوابط بنیاد مسکن.

ب - شناسایی روستا: در این بخش از مطالعات تاثیر شرایط و عوامل طبیعی زمین های اطراف روستا و تاثیر طول و عرض

جغرافیایی، عوارض طبیعی، وضع خاک، شیب زمین ها، پوشش نباتی و عوامل اقلیمی در مسائل زیست محیطی در قالب

الگوهای فوق الذکر مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته و کاربرد آنها در جهت تکامل زیست محیطی انسان مشخص و

ارائه می گردد. ضمناً در رابطه با وضعیت کالبدی روستا، بازتاب فعالیت های انسانی در محدوده حوزه آبخیز و منابع

طبیعی روستا (کشاورزی، باغداری و دامداری) و فعالیت های معدنی و صنعتی (معادن و کارگاههای صنعتی کوچک و

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

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

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، طرح های اصلاحی در دو بخش غیر فیزیکی و فیزیکی به شرح زیر ارائه می گردد:

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 اجرایی دست اندر کار کشور می باشد.

برنامه های مذکور عبارتند از:

الف - برنامه ها 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 نیازهای کمی و کیفی جمعیت روستا.

- برنامه ها و مکان یابی و گزینش مراکز استقرار جمعیت از طریق هماهنگی های لازم با روستا.

- برنامه ها و جایگاه شبکه مراکز تاسیسات 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 ساله آینده روستا

- تنظیم شبکه های ارتباطی خارج و داخل روستا.

- طرح دفع آبهای سطحی و به کارگیری 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 اجرایی طرح.

- تهیه نقشه های اجرایی (نقشه های 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 اجراء و با اتکاء به مشارکت های مردمی به ترتیب زیر انجام وظیفه می نماید:

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

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

ج - ایجاد بستر مشارکت مردم و ساماندهی 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 براساس تبصره ۳ ماده ۴ قانون اساسنامه بنیاد مسکن.

تبصره ۵: کلیه عملیات طراحی و اجرا با مشارکت و همفکری مردم صورت می گیرد.

فصل پنجم: روش تهیه و تصویب طرح هادی

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

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

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

ماده ۱۵: کنترل مراحل مختلف طرح - مطالعات انجام شده توسط مشاور در مراحل مختلف توسط دفتر تهیه طرح های هادی بنیاد مرکز و استان کنترل و تایید 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 ۵: در صورت عدم تایید 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 - تامین اعتبارات تهیه و اجراء

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

الف - اعتبارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

ب - اعتبارات پیش بینی شده در قانون بودجه هر سال.

تبصره ۵: تخصیص بودجه تهیه طرح و چگونگی هزینه آن توسط دفتر مرکزی بنیاد تعیین می گردد.

آیین نامه فوق مشتمل بر ۱۸ ماده و ۶ تبصره در جلسه مورخ ۶۷/۴/۱۵ شورای مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تصویب و متعاقباً در تاریخ ۶۷/۷/۱۸ به تایید وزیر محترم مسکن و شهرسازی رسیده است.

۳-۶ - طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی مصوب ۱۳۸۳/۱۲/۱۶

هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۱۶ بنا به پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، به منظور کاهش اثرات بلایای طبیعی و ارتقای کیفی مسکن روستایی و مقاوم سازی ساختمان های روستایی، طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی را به شرح ذیل تصویب نمود:

الف - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مکلف است مطابق ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اعتبار لازم را جهت پرداخت کمک سود تسهیلات بانکی برای نوسازی و بهسازی سالانه دویست هزار واحد مسکونی روستای طی سال های برنامه چهارم توسعه پیش بینی و در بودجه های سالیانه تامین نماید. یارانه فوق طوری محاسبه خواهد شد که دریافت کننده تسهیلات همواره پنج درصد از کارمزد را خود پرداخت نماید.

تبصره ۱: سقف فردی تسهیلات برای سال اول برنامه پنجاه میلیون ریال تعیین و در طول برنامه سالانه پانزده درصد به سقف فردی اضافه خواهد گردید.

تبصره ۲: به منظور تشویق انبوه سازی، کمک سود متعلقه به سازندگان انبوه (سه واحد به بالا) یک درصد افزایش خواهد یافت.

ب - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است با عقد قرار داد با بانک ها و سایر منابع مالی نسبت به توزیع استانی تسهیلات با اولویت مناطق حادثه خیز، شناسایی متقاضیان واجد شرایط و معرفی آنان جهت دریافت تسهیلات و همچنین نظارت بر ساخت و ساز اقدام نماید.

پ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با همکاری سازمان فنی و حرفه ای در جهت ارتقای سطح دانش و مهارت فنی عوامل ساخت و ساز مسکن روستایی و همچنین اعمال ویژگی های معماری بومی با توجه به تنوع اقلیمی در کلیه مراحل طراحی و ساخت نسبت به آموزش های لازم برنامه ریزی و اقدام نماید.

ت - نظارت عالی بر کلیه مراحل طراحی و اجرای مسکن روستایی به عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ث - کلیه دستگاه ها و سازمان های ذیربط موظفند همکاری های لازم را جهت افزایش تولید مصالح مناسب مورد نیاز در مناطق روستایی انجام دهند.

ج - دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز جهت مقاوم سازی و نوسازی مدارس و ساختمان های دولتی در روستاهای طرح در بودجه سنوات سالانه در طی برنامه چهارم توسعه پیش بینی نماید.

۴-۶- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴

ماده ۱ - محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و روستا و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء می باشد.

شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲ - حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع هادی امکانپذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح ها، و ضوابط مصوب در داخل شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند).

به عهده شهرداری مربوطه می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳ - محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. دهیاری های کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱: روستاهایی که در حریم شهرها واقع می شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲: روستاهایی که به موجب طرح های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرح های جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیت های روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳: محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد.

تبصره ۴: درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاری های روستا جهت توسعه و عمران واریز می گردد.

تبصره ۵: در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می باشد.

ماده ۴ - محدوده شهرک ها اعم از شهرک های مسکونی و صنعتی یا سایر شهرک هایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

تبصره ۱: محدوده شهرک های یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورت جلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی براساس مطالعات طرح های جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از این که عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوطه خواهند بود.

تبصره ۲: هرگونه ساخت و ساز در شهرک های یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵ - محدوده شهر در طرح های جامع شهری و تا طرح های مذکور در طرح های هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح های مذکور می رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرح های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تایید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به شهرداری و دستگاه های اجرائی ذیربط ابلاغ می گردد.

تبصره ۱: چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذی صلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲: پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرح ها خواهد بود.

تبصره ۳: در تهیه طرح های جامع هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می شود.

ماده ۶- حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می گردد.

ماده ۷- محدوده روستا براساس طرح های هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی آنها یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی روستایی می رسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجراء به دهیاری و دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ می شود.

ماده ۸- محدوده ها و حریم های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای مجاور محدوده شهرک های مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرح های هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹- محدوده مجموعه های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می شود.

ماده ۱۰- هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جزء محدوده و حریم موضوع مواد ۱ و ۲ این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرک ها، محدوده دیگری به جزء محدوده موضوع مواد ۳ و ۴ این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحفاظی»، «حوزه استحفاظی»، «حریم استحفاظی»، «محدوده

نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر، «محدوده مسکونی روستا»، «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تبصره - تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ می‌شود.

ماده ۱۱ - محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راه‌ها و راه آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آنها) نخواهد شد.

ماده ۱۲ - هر گونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تایید شورای نگهبان رسید.

۶-۵- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۴/۱۵ با اصلاحات بعدی

ماده ۱: به منظور حفظ کاربری زراعی و باغ‌ها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد:

تبصره ۱ (اصلاح ۱۳۸۵/۸/۱): تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل

حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذیربط می تواند بدون حق رای در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیر خانه کمیسیون فوق در سازمان جهاد کشاورزی استان ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲: (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذیربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیات ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از سازمان های جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) احداث گلخانه، دامداری ها، مرغداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع می باشد.

تبصره ۵ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشد.

تبصره ۶ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون های موضوع تبصره ۱ این ماده، دبیر خانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت کشاورزی به عهده کمیسویی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذریبط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذریبط می تواند حسب مورد و بدون حق رای در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد ۸۰٪ قیمت روز اراضی و باغ های مذکور را با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداری ها، مرغداری ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) اراضی زراعی و باغ های مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) تقویم و ارزیابی زراعی و باغ های موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستان ها انجام می پذیرد.

ماده ۳ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند. علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۱: سازمان ها و موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری ها و نهادهای عمومی و شرکت ها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشند.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) هریک از کارکنان دولت و شهرداری ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمات و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می شوند.

ماده ۴ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد ۸۰٪ از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تامین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست ۲۰٪ باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرک ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده ۵: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶: مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ موظف است در تشخیص ضرورت ها موارد زیر را رعایت نماید:

اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذیربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

ضوابط طرح های کالبدی، منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروی مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری زراعی و باغ ها.

استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذیربط.

ماده ۸ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) صدور هر گونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه های ذیربط در اراضی زراعی و باغ ها موضوع ماده ۱ این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری ها، شهرداری ها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تایید کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده ۳ این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ های واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک ها که در طرح های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداری ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری ها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) هر گونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می گردد. چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و ماموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲: مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورت مجلس راساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها از کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها را دریافت نموده اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) ایجاد هر گونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده ۱۷ قانون اصلاح قانون ایمنی راه ها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره ۱ ماده ۱ این قانون مجاز می باشد.

ماده ۱۳ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیات وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده ۷۷ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می گردد.

۶-۶- قانون منع احداث بنا در طرفین لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۴۹/۱۲/۲۷

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون احداث هر گونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هر طرف محور خطوط لوله انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است و در صورت احداث بنا و ساختمان شرکت ملی گاز ایران مجاز است با حضور نماینده ژاندارمری یا شهربانی یا بخشداری اقدام به انهدام آن نماید و هیچ گونه خسارتی از این بابت به اشخاص پرداخت نخواهد شد.

تبصره ۱ - شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردی که انتخاب فاصله ۲۵۰ متر مذکور در این قانون را با توجه به مقتضیات فنی و محلی ضروری نداند فاصله کمتری را تعیین نماید.

تبصره ۲ - احداث بنا و ساختمانی که صرفاً بمنظور استفاده از دریا باشد در صورتی که طبق تشخیص شرکت ملی گاز ایران موجب خرابی و خسارتی نگردد مجاز خواهد بود.

آئین نامه مربوط به نحوه اجرای این تبصره به پیشنهاد شرکت ملی گاز ایران به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

تبصره ۳ - چنانچه ابنیه و ساختمان هایی قبل از تصویب این قانون بین حریم مذکور در ماده ۱۱ اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ و حریم های مذکور در این قانون ایجاد شده باشد و شرکت ملی گاز ایران انهدام آن را ضروری بداند براساس ماده ۱۱ قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران اقدام و خسارات وارده به اشخاص پرداخت خواهد شد.

۶-۷- آیین نامه منع احداث بنا در طرفین لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۵۰/۴/۳

ماده ۱ - احداث هر گونه بنا و ساختمان از قبیل بیمارستان - مدرسه - آپارتمان، میدان ورزشی - اردوگاه نظامی و نظایر آن - ساختمان سد - فرودگاه - ایستگاه راه آهن - انبار مواد سریع الاشتغال کارخانه و تاسیسات صنعتی و حمل و نقل جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد در فاصله ۲۵۰ متری هر طرف محور خط لوله انتقال گاز ممنوع است.

ماده ۲ - احداث بنا و تاسیسات غیر از انواع مذکور در ماده یک در صورتی که به تشخیص شرکت ملی گاز ایران متضمن ایجاد خطر نباشد در خارج از فواصل مذکور در زیر مجاز است:

الف) در موردی که قطر رسمی لوله انتقال گاز کمتر از ۶ اینچ باشد در خارج از فاصله ۲۵ متری هر طرف محور لوله.

ب) در موردی که قطر رسمی لوله انتقال گاز از ۶ اینچ تا ۱۸ اینچ باشد در خارج از فاصله ۵۰ متری هر طرف محور لوله.

ج) در موردی که قطر رسمی لوله انتقال گاز از ۱۸ اینچ یا بیشتر باشد در خارج از فاصله ۱۰۰ متری هر طرف محور لوله.

تبصره: در موردی که طبق این ماده احداث بناهای مسکونی مجاز باشد تعداد خانه ها در امتداد هر کیلومتر طول مسیر

لوله انتقال گاز اگر استاندارد لوله گذاری از نوع A باشد حداکثر از پنج دستگاه در هر طرف محور لوله و اگر از نوع B باشد حداکثر از بیست دستگاه در هر طرف محور لوله نباید تجاوز نماید.

منظور از نوع A و B استاندارد لوله گذاری نوع استنادی است که در ضوابط ANSI-B-۳۱٫۸ ایالات متحده

آمریکا تعریف شده و در طراحی لوله های گاز در شرکت ملی گاز ایران بکار می رود.

ماده ۳ - اعیانی ها و مستحدثاتی که برخلاف مقررات این آئین نامه ایجاد شود طبق قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خطوط لوله انتقال گاز با حضور نماینده ژاندارمری یا شهربانی یا بخشداری منهدم خواهد شد و از این بابت هیچگونه خسارتی به اشخاص پرداخت نخواهد شد.

ماده ۴ - حریم های معین در این آئین نامه از طریق نشر آگهی در مطبوعات و یا رادیو و تلویزیون یا الصاق یا توزیع آگهی در مسیر خط لوله انتقال گاز و یا به هر طریق و وسیله دیگری که مقتضی باشد به اطلاع عموم خواهد رسید.

۶-۸- تصویب نامه تعیین حریم راههای روستایی مصوب ۱۳۶۹/۲/۱۹

هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۹/۲/۱۹ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتین راه و ترابری و جهاد سازندگی و سازمان برنامه و بودجه و به استناد بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱ تصویب نمود:

۱. حریم کلیه راه های روستایی درجه ۱ و ۲ و ۳ عبارتست از اراضی بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله ۱۲/۵ متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن ۲۵ متر شود.
۲. در مواردی که راه روستایی اجباراً از داخل روستا عبور نماید، حریم آن عبارتست از اراضی واقع بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله ۷/۵ متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن ۱۵ متر شود.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۷۰/۰۲/۱۱) - در مواردی که لازم است حریم های ذکر شده تقلیل یا افزایش یابد بنا به پیشنهاد کمیسیونی متشکل از نمایندگان وزارتین جهاد سازندگی و راه و ترابری و سازمان برنامه و بودجه به ریاست معاون عمرانی استانداری به تصویب اکثریت وزراء عضو کمیسیون زیربنایی و صنعت دولت خواهد رسید.

تبصره ۲- کشاورزی در حریم راه های روستایی در صورتی که به تشخیص وزارت جهاد سازندگی بر جسم راه آسیب نزنند مجاز است.

۶-۹- آیین نامه نحوه تعیین بستر و حریم رودخانه ها و انهار و برکه های طبیعی مصوب ۱۳۷۰/۴/۱۲

به استناد اصل یکصد و سی و هشت قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و اختیار حاصل از تبصره ۱ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب آئین نامه تعیین حد بستر و حریم رودخانه ها و انهار و مسیل ها و مرداب ها و برکه های طبیعی را به شرح زیر تصویب می نماید:

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این آئین نامه از نظر اجرای مقررات آن در معانی ذیل به کار برده شده است:

الف- **رودخانه:** مجرای است طبیعی که آب بطور دائم یا فصلی در آن جریان داشته باشد.

ب - **نهر طبیعی:** مجرای است طبیعی که آب بطور دائم یا فصلی در آن جریان داشته باشد و دارای حوضه آبریز مشخصی نباشد.

ج - **نهر سنتی:** مجرای آبی است که بوسیله اشخاص به صورت غیر مدرن احداث شده باشد.

د - **مرداب:** زمین باتلاقی مسطح و پستی است که دارای یک یا تعدادی آبراهه باشد و معمولاً در مد بزرگ دریا زیر آب رود همچنین اراضی پستی که در مناطق غیر ساحلی در فصول بارندگی و سیلاب غرقاب شده و معمولاً در تمام سال حالت باتلاقی داشته باشد.

ه - **برکه:** اراضی پستی است که در اثر جریان سطحی و زیرزمینی، آب در آنها جمع شده و باقی می ماند.

و - **مسیل:** مسیل مجرای طبیعی است که سیل حاصله از باران و برف و رگبارها موقتاً در آن جریان پیدا می کند.

ز - **مسیل متروکه:** مجرای است طبیعی که تحت تاثیر عوامل طبیعی یا غیرطبیعی امکان حدوث سیلاب در آن وجود نداشته باشد.

ح - **بستر:** آن قسمت از رودخانه، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان با دوره های برگشت مختلف وسیله وزارت نیرو و یا شرکت های آب و برق خوزستان تعیین می شود.

دوره برگشت طغیان رودخانه ها در محدوده شهر طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین و جهت برآورد سیلاب با تناوب مورد نظر به وزارت نیرو و یا شرکت های منطقه ای و آب و برق خوزستان اعلام می گردد.

تعیین بستر در خارج از محدوده شهرها براساس حداکثر طغیان یا دوره برگشت ۲۵ ساله به وسیله وزارت نیرو و شرکت های آب منطقه ای و آب و برق خوزستان تعیین می شود و در مناطقی که ضرورت ایجاد نماید سیلاب با دوره برگشت کمتر یا بیشتر از ۲۵ ساله ملاک محاسبه قرار گیرد شرکت های فوق الذکر حسب مورد با ارائه نقشه های مربوط و توجیحات فنی از حوزه ستادی وزارت نیرو مجوز لازم را اخذ خواهند نمود.

تغییرات طبیعی بستر رودخانه ها، مسیل ها یا انهار طبیعی در بستر سابق تاثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد.

ط - حریم: آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و طبق مقررات این آیین نامه توسط وزارت نیرو یا شرکت های آب منطقه ای و آب و برق خوزستان تعیین می گردد.

حریم انهار طبیعی یا رودخانه ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی الیه بستر به وسیله وزارت نیرو و شرکت های تابعه آن تعیین می گردد.

در محدوده شهرها حریم انهار طبیعی و رودخانه ها بطور کلی طبق مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی تعیین و پس از موافقت آب منطقه ای ذیربط یا آب برق خوزستان حسب مورد اعلام خواهد شد.

ماده ۲ - شرکت های آب منطقه ای و آب و برق خوزستان مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه، انهار، مسیل ها، مرداب ها، و برکه های طبیعی موجود در حوزه فعالیت خود را با برنامه ریزی مشخصی و با اعزام کارشناس یا کارشناسان ذیصلاح طبق مقررات این آیین نامه تعیین نمایند.

ماده ۳ - شرکت های آب منطقه ای و آب و برق خوزستان در هر مورد بستر و حریم رودخانه و نهر طبیعی و مسیل و مرداب و برکه طبیعی را بطور موضعی تعیین می نماید و مراتب را به طریق مقتضی کتباً به متقاضی اعلام و در مورد تعیین بستر و حریم سرتاسری موضوع از طریق پخش اعلامیه های محلی (برای یک نوبت) به اطلاع اشخاص ذینفع می رسد که بستر و حریم رودخانه و نهر (طبیعی، سنتی) و مسیل و مرداب و برکه طبیعی مورد نظر تعیین گردیده و اشخاص می توانند برای کسب اطلاع از حدود بستر و حریم تعیین شده به شرکت آب مربوطه مراجعه و چنانچه اعتراضی داشته باشند ظرف مدت یک ماه از تاریخ انتشار اطلاعیه اعتراض خود را به شرکت مربوطه تسلیم و رسید دریافت دارند، چنانچه اعتراضی نسبت به بستر و حریم تعیین شده در مهلت مذکور واصل شود شرکت آب منطقه ای مربوط اعتراض را به کمیسیونی مرکب از دو نفر کارشناس فنی ذیصلاح و یک نفر کارشناس حقوقی که از بین مجرب ترین کارشناسان شرکت با ابلاغ مدیر عامل منصوب می شوند ارجاع می نماید.

ماده ۴ - کمیسیون مذکور در ماده ۳ پس از وصول پرونده مورد اعتراض، گزارش کارشناس یا کارشناسان را مورد بررسی قرار داده و در صورتی که با بستر و حریم تعیین شده موافق باشد آن را مورد تایید قرار می دهد والا بعد از اخذ توضیحات از کارشناس یا کارشناسان ذیربط نظر خود را به شرکت اعلام خواهد نمود، چنانچه توضیحات مذکور برای کمیسیون قانع کننده نباشد کمیسیون می تواند رسماً یا به وسیله کارشناسان دیگری محل را بازدید کند و سپس نظر خویش را در مورد بستر و حریم به شرکت اعلام دارد نظر این کمیسیون قطعی بوده و به منزله نظر وزارت نیرو است.

ماده ۵ - پس از اعلام نظر کمیسیون موضوع ماده ۳ این آئین نامه شرکت آب منطقه ای نسبت به علامت گذاری نهایی حد بستر و حریم را برای اطلاع به اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری حوزه عمل ارسال و نیز مراتب را به ژاندارمری و شهربانی اعلام خواهد داشت و از تجاوز اشخاص به بستر و حریم با همکاری مامورین انتظامی جلوگیری خواهد کرد.

ماده ۶ - پس از تعیین و تشخیص میزان بستر و حریم رودخانه، نهر، مسیل و مرداب و برکه طبیعی در صورتی که شرکت آب منطقه ای قلع و قمع اعیانی اعم از اشجار و غیر آن واقع در بستر و حریم را برای استفاده از امور مربوط به آب و برق لازم بداند بر اساس مقررات مربوط اقدام خواهد نمود.

تبصره - هرگاه اعیانی موجود در بستر و حریم بصورت کشت موقت باشد پس از برداشت محصول مقررات ماده فوق اعمال خواهد شد.

ماده ۷ - کشت موقت در آن قسمت از بستر رودخانه، نهر، مسیل که برای بهره برداری از آب مزاحمتی ایجاد نماید با موافقت کتبی و قبلی شرکت آب منطقه ای ذیربط به صورت اجاره و رعایت اولویت برای مجاورین بلا مانع است ولی مستاجر به هیچ وجه حق ایجاد اعیانی و غرس نهال و درخت (بجز زراعت سطحی) را ندارد در صورت تخلف اراضی مسترد و از فعالیت وی جلوگیری خواهد شد. شرکت آب منطقه ای ذیربط باید در اجاره نامه قید کند که در صورت بروز هرگونه خسارت ناشی از سیل و نظایر آن هیچ گونه مسئولیتی نخواهد داشت.

تبصره - استفاده از مقررات این ماده در مورد اراضی بستر بالا دست سدها شمول ندارد.

ماده ۸ - چنانچه بستر رودخانه، نهر طبیعی، مسیل بصورت طبیعی تغییر نماید و باقیمانده بستر که بستر مرده نامیده می شود و کماکان در اختیار دولت است برای طرح های آب و برق قابل استفاده باشد با حدود مشخصی از طریق وزارت نیرو و به دستگاه های متقاضی بصورت اجاره واگذر و نحوه آماده سازی و کناره بندی و سایر شرایط مربوط در سند واگذاری قید خواهد گردید.

ماده ۹ - چنانچه افراد یا شهرداری ها بصورت موردی تقاضای تعیین حد بستر و حریم رودخانه، انهار یا مسیل یا مرداب یا برکه طبیعی را که در مجاورت ملکی واقع است بنمایند شرکت آب منطقه ای مکلف است با اخذ هزینه کارشناسی طبق تعرفه مصوب وزارت نیرو نسبت به تعیین حد بستر و حریم هر یک از موارد یاد شده به ترتیب مقرر در این دستورالعمل اقدام نماید، مشروط بر اینکه تصرفات قانونی اشخاص نسبت به املاک مورد نظر احراز و توسط مراجع ذیصلاح تایید شده باشد.

ماده ۱۰ - چنانچه امکان دیواره سازی و استفاده از اراضی مازاد بستر برای مجاورین وجود داشته باشد شرکت آب منطقه ای ضمن مشخص کردن مجاورین رودخانه یا نهر یا مسیل یا مرداب یا برکه طبیعی و با در نظر گرفتن نکات فنی مربوط به مهندسی رودخانه مشخصات دیواره و مقدار زمین هایی که در اثر دیواره سازی حاصل می شود را معلوم و به مجاورین اعلام خواهد نمود تا در صورت تمایل به شرکت مراجعه و با قبول شرایط و مشخصات دیواره سازی برای اخذ اجاره اقدام نمایند. بستر واقع در پشت دیواره احداثی در اختیار دولت جمهوری اسلامی است. شرکت می تواند پس از تامین میزان حریم که بلافاصله بعد از دیواره احداثی شروع می شود باقیمانده بستر را به سازنده دیوار یا در صورت عدم تمایل سازنده به سایرین اجاره دهد.

ماده ۱۱ - شرکت های آب منطقه ای با همکاری شهرداری ها و ادارات ثبت اسناد و املاک مسیل های متروکه را شناسایی خواهند نمود تشخیص متروکه بودن مسیل ها در خارج از محدوده قانونی شهرها با شرکت آب منطقه ای است ولی در داخل محدوده قانونی شهرها شرکت مزبور با همکاری شهرداری ها تصمیم لازم را اتخاذ خواهد نمود، در صورت بروز اختلاف نظر، تشخیص وزارت نیرو معتبر می باشد.

ماده ۱۲ - عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه، انهار طبیعی، مسیل ها، مرداب ها، و برکه های طبیعی با موافقت وزارت نیرو بلامانع است. ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه های ذیربط خواهد بود.

ماده ۱۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در موقع تحدید حدود املاک واقع در کنار رودخانه، نهر، مسیل، مرداب و برکه طبیعی و شبکه های آبیاری و آبرسانی و زهکشی وضعیت ملک مورد ثبت را نسبت به تاسیسات آبی فوق الذکر در روی نقشه ملک مشخص و یک نسخه از آن را همراه با توضیحات لازم برای تعیین حد بستر و حریم تاسیسات آبی را مشخص و به ادارات ثبت اعلام کنند. ادارات ثبت در چنین مواردی تنها پس از وصول پاسخ شرکت های آب منطقه ای مبنی بر تعیین حد بستر و حریم تاسیسات فوق الذکر مجاور به صدور سند مالکیت خواهند بود.

ماده ۱۴ - وزارتخانه ها، موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری ها و همچنین سازمان ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح های مربوط به خود و صدور پروانه لازم بستر و حریم رودخانه و انهار و مسیل ها، مرداب ها و برکه های طبیعی را استعلام نمایند هر نوع تصرف در بستر و حریم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است.

ماده ۱۵ - هرگاه حریم رودخانه و انهار و مسیل ها و مرداب ها و برکه های طبیعی و راه های اصلی و فرعی تداخل نمایند قسمت مورد تداخل برای تاسیسات طرفین مشترکاً مورد استفاده قرار خواهند گرفت.

۶-۱۰- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های

تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶

ماده ۱ - از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون هر گونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت های تعاونی مسکن اعم از شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی های مسکن کارکنان نیروی نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرک ها و شهرهای جدید موقوف به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد ۳ و ۴ این قانون می باشد.

ماده ۲ - دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمان ها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیر دولتی موظفند قبل از هر گونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می باشد.

ماده ۳ - کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و براساس طرح های مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴ - هر گونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل یا خارج حریم شهرها بجز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک هایی که طبق مقررات و براساس طرح های مصوب احداث شده یا می شوند، ممنوع می باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرک های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

ماده ۵ - ادارت ثبت اسناد و املاک موظفند تاییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند: الف - تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیات وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تایید نقشه های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶ - هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افزاز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمین های موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیات مدیره شرکت تعاونی ذیربط، مسوول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری ها دولت و اعضای شرکت های تعاونی مسکن می باشند.

ماده ۷ - مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا موثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به

نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸ - کلیه سازمان ها، موسسات و شرکت های تامین کننده خدمات آب، برق، گاز و تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعابات به ساختمان ها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در اقبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسوول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تامین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعابات این گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هر گونه بنایی که به طور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح های مصوب احداث شود ممنوع می باشد.

ماده ۹ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جراید و سایر رسانه ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده ۵ این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را در خصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده ۱۰ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شوند.

ماده ۱۱ - آیین نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

۶-۱۱- آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و

حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۲

فصل اول - کلیات و تعاریف

ماده ۱: از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آیین نامه کلمات و عبارت محدود قانونی حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر به کار رفته است:

۱. محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است خواهد بود مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیع تر از آن باشد که در این صورت محدوده اخیر الذکر محدوده قانونی شناخته می شود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می گردد.

۲. در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرح های مذکور استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرح های مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر براساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری تعیین می گردد.

ماده ۲: ساختمان و تاسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردد به یکی از دو صورت زیر خواهد بود:

الف - شهرک به محلی اطلاق می شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی به اضافه ساختمان ها و تاسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت و تامین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور و یا به صورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور به وجود آمده امور آن به وسیله هیاتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می شوند و با خودیاری ساکنان و مالکان اداره می شود.

ب - غیر شهرک به ساختمان ها و تاسیساتی اطلاق می شود که برای تامین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی، آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد. در صورتی که ساختمان های دیگری نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تاسیسات مذکور ایجاد شود واحد علی حده محسوب نمی شود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست.

ماده ۳: تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار تابع ضوابط و ترتیبات زیر می باشد:

الف - در مورد اراضی شهرک ها تشریفات و ضوابط مقرر در فصل سوم این آیین نامه باید انجام گردد.

ب - در مورد اراضی، غیر شهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود:

۱. هدف از تفکیک، اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد.

۲. مساحت قطعات معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد.

۳. انجام عملیات ساختمانی یا تاسیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده ۴ این آیین نامه نداشته باشد.

۴. اعلام نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی اراضی و اقتصادی نبودن بهره وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی.

۵. تقاضا و نقشه تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه هر استان اختیار صدور پروانه های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند قرار گرفته باشد.

تبصره ۱: ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچک تر از بیست هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود بپذیرند و نسبت به آن اقدام کنند.

تبصره ۲: در محدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیک یا رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد خواهد بود.

فصل دوم - ایجاد ساختمان ها و تاسیسات غیر شهرک

ماده ۴: ایجاد هر گونه ساختمان و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی زیر است:

۱. رعایت حریم نسبت به راه ها، دریا، رودخانه، جنگل ها، دریاچه، تالاب ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه ها، مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه ها و تاسیسات مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راه ها یا تاسیسات عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال ها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تاسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها و سیل گیرها و سایر تاسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقرر توسط مراجع ذیربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

۲. مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که لااقل ۸ متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.

۳. رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آیین نامه های مربوط به آن.

۴. منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمین به صورت فضای باز و در صورتی که ساختمان بیش از یک طبقه باشد عدم تجاوز مساحت کل زیربنایی ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمین.

۵. ارائه طرحی که به تصویب مراجع ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردی که مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تایید مراجع مقرر در ماده ۶ این آیین نامه.

۶. اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده ۶ این آیین نامه و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور

تبصره ۱: ضوابط مذکور در بند ۱ ماده در صورتی لازم الرعایه خواهد بود که آن ضوابط به موجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمان های ذیربط در حدود قانون به مراجع صادر کننده پروانه ابلاغ گردیده باشد.

تبصره ۲: دستورالعمل طرز اجرای بند ۶ این ماده توسط وزارت مسکن و شهر سازی و وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۳: (الحاقی ۱۳۷۳/۱۱/۲) در محل هایی که طرح جامع منطقه ای ناحیه ای برای آنها تهیه گردیده و به تصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا به عنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شود هرگاه ضوابط مشخصی در طرح های فوق الذکر از لحاظ تفکیک اراضی و ساختمان و ایجاد تاسیسات عمومی مقرر شده باشد ضوابط مذکور در صدور پروانه ساختمان و ایجاد شهرک و صدور اجازه تفکیک ملحوظ خواهد گردید.

«وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرح های منطقه ای یا ناحیه ای را در محدوده یک ناحیه شامل یک یا چند شهرستان، تحت عنوان طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای، به همراه طرح جامع شهرهای مراکز شهرستان های مشمول ناحیه را برای یک دوره بیست ساله تهیه و کاربری های اراضی و ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا را در محدوده شهرستان یا شهرستان های مذکور تعیین و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.»

رعایت کلیه ضوابط مقرر در طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مصوب و ضوابط زیست محیطی در تهیه و اجرای طرح های جامع و هادی کلیه شهرهای واقع در ناحیه مشمول طرح های توسعه و عمران مذکور یا احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرهای واقع در ناحیه یاد شده ضروری است.

تغییرات طرح های منطقه ای پس از بررسی کارشناسی در وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده و تغییرات طرح های ناحیه ای پس از بررسی کارشناسی توسط مسکن و شهرسازی استان در صورتی که مغایر با اساس طرح نباشد به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری با حضور نماینده وزارت نیرو می رسد و در صورت وجود مغایرت اساسی باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.

یک نسخه از مدارک فنی طرح ها شامل مطالعات و نقشه ها و تغییرات آنها در دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در وزارت مسکن و شهرسازی و یک نسخه دیگر آن در دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ در سازمان مسکن و شهرسازی استان ها نگهداری خواهد شد.

سازمان های مسکن و شهرسازی وظیفه دارند عملکردها را با طرح های مصوب تطبیق و موارد تخلف را به استانداری ها و وزارت مسکن و شهرسازی گزارش نمایند.

رعایت بند ۳ تبصره ۷۲ قانون برنامه دوم در طرح های فوق الذکر ضروری است همچنین احداث شهرها و شهرک های جدید در مناطق چهارگانه سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است».

تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۶۹/۳/۲۸) حریم مذکور در بند ۱ این ماده نسبت به راه ها، به عنوان نوار حفاظتی که احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات در آن ممنوع می باشد عبارت است از: تا عمق ۱۵۰ متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین ورودی کلیه راه های بین شهری به طول ۵ تا ۲۰ کیلومتر از انتهای محدوده استحقاقی هر شهر، مناطق حساسی که در بقیه طول راه ممکن است در معرض ساخت و ساز قرار گیرند به تشخیص کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آیین نامه و تا عمقی ۱۵۰ متری در طرفین تمام طول جاده های کمربندی که خارج از محدوده استحقاقی شهرها واقع می گردند.

رعایت مقررات مربوط به حریم قانونی راه ها در تمام موارد الزامی است. تعیین طول مناسب نوار حفاظتی هر یک از راه های بین شهری برحسب اهمیت و قابلیت توسعه شهر و همچنین تعیین حدود نوار حفاظتی در بقیه طول راه ها که مشمول ممنوعیت احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات قرار می گیرند، بر عهده کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آیین نامه می باشد. در مواردی که ساختمان ها و تاسیسات طبق ضوابط مقرر در این آیین نامه و پس از اخذ پروانه در خارج از حدود نوار حفاظتی مزبور یا در منتهی الیه حریم قانونی در بقیه طول راه ها ساخته می شوند، لازم است نقشه چگونگی دسترسی آنها به خطوط مواصلاتی به تایید وزارت راه و ترابری برسد.

ایجاد خطوط و پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راه ها، لوله های انتقال نفت و گاز و کانال ها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها بعد از حریم راه ها از شمول این آیین نامه مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

ماده ۵: در اراضی خارج از محدوده قطب های کشاورزی که مساحت آن پنج هزار متر مربع یا بیشتر باشد ایجاد ساختمان در حدود احتیاجات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورز یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر ۴ درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیربنایی ساختمان از ۶۰۰ متر مربع تجاوز نکند مجاز است و بدون نیاز به اجرای بند ۵ ماده ۴ این آیین نامه پروانه ساختمان صادر می گردد.

ماده ۶: صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گردد و ضوابط مقرر در ماده ۴ این آیین نامه در مورد آنها رعایت شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین می گردد.

مناطق که صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت در آنها الزامی است به شرح زیر می باشند:

الف - مناطق مجاور شهرهای بزرگ یا حد فاصل شهرهای نزدیک به هم که امکان و اتصال آنها به یکدیگر وجود دارد و همچنین اراضی مجاور و نزدیک به راه های مواصلاتی کشور که حدود آنها توسط کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آیین نامه تعیین و قبلاً از طریق انتشار آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی و مرکز، اعلام می گردد.

ب - مناطق حساسی که در طول راه ها بعد از منتهی الیه نوار حفاظتی یا حریم قانونی راه ممکن است مورد ساخت و ساز قرار گیرند و به تشخیص کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آیین نامه احداث بعضی از ساختمان های مجاز در آنها مشمول صدور پروانه و نظارت ساختمانی می گردد.

ج - مناطقی که بنا به مقتضیات محل به پیشنهاد استاندار و تصویب کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آیین نامه با اعلام قبلی و انتشار آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی و مرکز احداث تمام یا بعضی از انواع ساختمان ها در آنها مشمول دریافت پروانه می گردد.

د - (اصلاحی ۱۳۶۹/۳/۲۸) رعایت ضوابط مقرر در بندهای ۱ تا ۳ ماده ۴ این آیین نامه در مورد کلیه مناطق الزامی است.

ماده ۷: مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آیین نامه و تامین تسهیلات لازم برای انجام فعالیت های سالم و هماهنگ ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و راهنمایی و ارشاد کسانی که قصد ایجاد ساختمان و تاسیسات در این قبیل نقاط دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان یا فرمانداری کل به عهده استاندار یا فرماندار کل می باشد که با استفاده از سازمان های دولتی واقع در حوزه استان این وظیفه را انجام دهد.

ماده ۸: هرگاه در ایجاد ساختمان ها و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها و در خارج از قطب های کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آیین نامه نشده باشد به طریق زیر عمل خواهد شد:

۱. بنا به تشخیص مهندسين و تکنسین های ساختمانی و تاسیساتی که از طرف استاندار مامور نظارت شده اند یا تقاضای کتبی سازمان های ذیربط دولتی و یا بنا به اعلام فرمانداران و بخشداران که مورد تایید مرجع صادر کننده پروانه باشد از طرف استاندار یا فرماندار کل قرار گیرد دستور توقف عملیات ساختمانی صادر و از ادامه کار آن جلوگیری خواهد شد تا تکلیف آن طبق مقررات بند ۲ این ماده تعیین شود.

۲. اعم از اینکه ساختمانی خاتمه یافته و مورد بهره برداری قرار گرفته یا نگرفته و یا ساختمان و تاسیسات قبل از اتمام متوقف و از ادامه آن جلوگیری شده باشد اتخاذ تصمیم در مورد کیفیت رفتار با متخلف با توجه به قوانین

و مقررات جاری کشور و تعیین نحوه بهره برداری یا ادامه کار ساختمان به عهده یک هیات پنج نفری مرکب از نمایندگان استانداری، انجمن استان، اداره کل مسکن و شهرسازی، اداره کل کشاورزی و منابع طبیعی و اداره کل صنایع و معادن خواهد بود. اتخاذ تصمیم هیات مذکور اکثریت سه رای موافق مناط اعتبار است.

تبصره: کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ توقف عملیات ساختمانی و یا اعلام تخلف به موضوع رسیدگی و تصمیم خود را اعلام نماید.

ماده ۹: هر گونه ساختمان اعم از ساختمان های مسکونی و عمومی و اجتماعی در محدوده مسکونی روستاها که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها قرار داشته باشد تا زمانی که از طرف وزارت تعاون و امور روستاها ضوابط و مقررات خاصی ایجاد و به موقع اجرا گذاشته نشده است تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده مسکونی هر روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها می باشد.

ماده ۱۰: ایجاد ساختمان ها و تاسیسات نظامی، انتظامی، امنیتی، مرزی و همچنین ساختمان ها و تاسیسات مربوط به طرح های آب و فاضلاب و برق، لوله کشی های نفت و گاز، تاسیسات فنی مربوط به اکتشاف و استخراج نفت و گاز، خطوط ارتباطی و مخابراتی و واحدها و مجتمع های مسکونی و سایر تاسیسات متعلق به سازمان های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها در خارج از محدوده قانونی شهرها تابع پروژه ها و طرح های مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیتدار مربوط می باشد و مقامات تهیه کننده و تصویب کننده این قبیل پروژه ها و طرح ها باید رعایت ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها را به ترتیبی که در این آیین نامه مقرر شده است برحسب مورد بنمایند.

فصل سوم - احداث شهرک

ماده ۱۱: در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است:

۱. دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی، تعاون و امور روستاهای محل مبنی بر بلا مانع بودن استفاده از زمین و نیز گواهی شرکت های آب و برق منطقه ای از نظر وجود و یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تامین احتیاجات شهرک.

۲. ارائه سند مالکیت به نام متقاضی.

۳. تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول، تهیه طرح و نظارت ساختمان شهرک

۴. منظور داشتن سی درصد کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی و فضای سبز و میادین و تاسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیر قابل تملک خصوصی باشد.

۵. رعایت ضوابط مقرر در ماده ۴ این آیین نامه در هر مورد که به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی قابل انطباق با ضوابط شهرک سازی باشد.

ماده ۱۲: احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه می باشد و دارنده پروانه شهرک سازی حق واگذاری انتقال پروانه را به دیگری ندارد مگر با موافقت وزارت مسکن و شهرسازی.

تبصره: ترتیب صدور پروانه تاسیس شهرک و پروانه بهره برداری از شهرک طبق دستورالعملی خواهد بود که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

ماده ۱۳: به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث شهرک های جدید براساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظایف مقرر در این آیین نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ در مرکز هر استان کمیسیونی به ریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل می گردد و تصمیمات آن با رای اکثریت مجموع اعضاء مناط اعتبار خواهد بود:

۱. معاون استاندار در امور عمرانی که ضمناً قائم مقام استاندار در غیبت او خواهد بود.

۲. مدیر کل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت.

۳. مدیر کل کشاورزی و منابع طبیعی استان

۴. رئیس دفتر مهندسی استان

۵. رئیس دفتر برنامه و بودجه استان

۶. (الحاقی ۱۳۶۹/۳/۲۸) مدیر کل راه و ترابری استان

۷. (الحاقی ۱۳۶۹/۳/۲۸) مسئول جهاد سازندگی استان

تبصره ۱: در استان مرکزی به جای مدیر کل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای رئیس دفتر مهندسی استان نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت و در مواقع لزوم از دبیر شورای نظارت بر گسترش شهر تهران نیز برای شرکت در کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲: در استان هایی که شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

تبصره ۳: در هر مورد که حضور نمایندگان سازمان حفاظت محیط زیست یا وزارت اطلاعات و جهانگردی یا هر یک از سازمان های دیگر دولتی در کمیسیون لازم و میسر تشخیص شود از آنها نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۴: انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرک ها منوط به اتمام عملیات زیربنائی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک می باشد و برحسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیربنائی و صدور پروانه بهره برداری و اجاره تفکیک به مراحل مختلف تقسیم گردیده پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر و به احداث کننده شهرک تسلیم می شود. همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر

در ماده ۱۳ این آیین نامه ایجاب کند می توان پروانه بهره برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمان ها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی زیربنائی نسبت به هر قسمت از شهرک صادر نمود. مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ این آیین نامه مقرر خواهد گردید برای اتمام عملیات زیربنائی قسمت های مذکور اخذ شود.

ماده ۱۵: در مورد شهرک هایی که قبل از تصویب این آیین نامه شروع به احداث شده است اجازه انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی پس از رسیدگی و تصویب پروژه شهرک توسط کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ این آیین نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیربنائی توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان مربوط صادر خواهد شد.

تبصره ۱: دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهرک های جدیدالاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرک ها لازم و امکانپذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنائی با توجه به شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک ها توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و بر طبق آن رفتار خواهد شد.

تبصره ۲: در صورتی که نحوه تفکیک اراضی این قبیل شهرک ها با ضوابط مقرر برای هر یک هماهنگ نباشد با صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آیین نامه اصلاحات لازم را در نقشه تفکیکی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۶: وظایف و اختیاراتی که در این آیین نامه برای استاندار یا سایر مقامات در استان تعیین شده است به عهده فرماندار کل و سایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود.

منابع و مأخذ:

- ۱- «آشنایی با طرح هادی و کنترل ساخت و ساز در نواحی روستایی (۱۳۸۵)؛ مرکز مطالعات و خدمات تخصصی شهری و روستایی و پژوهشکده علوم انسانی و اجتماعی جهاد دانشگاهی.
- ۲- از کیا، مصطفی و غلامرضا غفاری، (۱۳۸۳)؛ توسعه روستایی با تأکید بر جامعه روستایی ایران، نشر نی.
- ۳- اکبری، صادق و مجید عبدالهی، (۱۳۸۷)؛ مجموعه قوانین و مقررات ده و دهیاری، انتشارات قلستان هنر.
- ۴- آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرحهای هادی روستایی براساس ماده هفتم اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۷/۸؛ هیات وزیران.
- ۵- آیین نامه نحوه تعیین بستر و حریم رودخانه ها، انهار و برکه های طبیعی مصوب ۱۳۷۰/۴/۱۲ هیات وزیران.
- ۶- آیین نامه احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۲.
- ۷- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۳)؛ معاونت عمران روستایی، راهنمای تهیه طرح های هادی روستایی.
- ۸- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۶)؛ معاونت عمران روستایی ساماندهی کالبدی سکونتگاههای روستایی.
- ۹- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۶)؛ معاونت عمران روستایی جزوه آموزشی اجرای طرح های هادی روستایی.
- ۱۰- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۶۹)؛ معاونت عمران روستایی گزارش تهیه و اجرای طرحهای هادی روستایی، مدیریت برنامه ریزی طرحهای هادی.
- ۱۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۶)؛ معاونت عمران روستایی، راهنمای مطالعات کاربری زمین روستایی، دفتر برنامه ریزی و هماهنگی طرحها.
- ۱۲- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۳)؛ معاونت عمران روستایی، تهیه طرح های هادی روستایی جلد اول.
- ۱۳- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۳)؛ معاونت عمران روستایی، تهیه طرح های هادی روستایی جلد دوم.
- ۱۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۳)؛ معاونت عمران روستایی، تهیه طرح های هادی روستایی جلد سوم.
- ۱۵- تعیین حریم راههای روستایی مصوبه مورخه ۱۳۶۹/۲/۱۹ هیات وزیران.
- ۱۶- جهاد سازندگی (۱۳۶۹)؛ مقدمه ای بر اصول و مبانی طرح ریزی کالبدی در مناطق روستایی، انتشارات نور.

- ۱۷- جهانگیر، منصور، (۱۳۹۰)؛ مجموعه قوانین و مقررات شهر، روستا، شهرستان و استان، نشر دیدار.
- ۱۸- حسینی، سید علی (۱۳۸۹)؛ حقوق روستایی در ایران، انتشارات دریای دانش.
- ۱۹- رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۳)؛ مقدمه ای بر برنامه ریزی توسعه روستایی در ایران، انتشارات قوس.
- ۲۰- سرتیپی پور، محسن و همکاران، (۱۳۷۹)؛ ارزیابی تهیه طرحهای هادی روستایی، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- ۲۱- راهنمای جامع مدیریت روستایی، (۱۳۸۵)؛ معاونت آموزشی جهاد دانشگاهی.
- ۲۲- طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۱۶ هیأت وزیران.
- ۲۳- قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ۱۳۸۸ - ۱۳۸۴.
- ۲۴- قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ۱۳۹۴ - ۱۳۹۰.
- ۲۵- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، ۱۳۸۴.
- ۲۶- قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شورای اسلامی، سال ۱۳۷۵.
- ۲۷- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۴/۱۵ با اصلاحات بعدی.
- ۲۸- قانون منع احداث بنا در طرفین لوله گاز مصوب ۱۳۴۹/۱۲/۲۷.
- ۲۹- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکن برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶.
- ۳۰- قانون تصویب اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸.
- ۳۱- منتظری، سیدعلی، (۱۳۹۰)، مجموعه قوانین و مقررات دهیاری و مدیریت امور روستایی، انتشارات حضرت عباس (ع).