

نقش و جایگاه دهیاران در تهیه و اجرای طرح هادی روستایی

علی قربانی

سرشناسه	قربانی، علی، ۱۳۵۱ -
عنوان قرار دادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدید آور	نقش و جایگاه دهیاران در تهیه و اجرای طرح های روستایی / علی قربانی.
مشخصات نشر	بجنورد: انتشارات جهانی، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری	۱۶۸ ص: جدول.
شابک	۹-۳۴-۶۰۰۰-۶۰۰۰-۹۷۸-۷۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	فیا
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۶۸.
موضوع	دهیاری - ایران
موضوع	شوراهای روستایی - ایران
موضوع	عمران روستایی - ایران - برنامه ریزی
موضوع	عمران روستایی - ایران - طرح ها
موضوع	روستاها در توسعه
موضوع	دهیاری - ایران - کارمندان دولت
موضوع	دهیاری - قوانین و مقررات - ایران
رده بندی کنگره	۱۳۹۱ ۵۵۵ / ۱۷۸۵ / Q
رده بندی دیویی	۳۵۱/۵۵۰۲۲۸۸
شماره کتابشناسی ملی	۲۹۸۵۰۵۲

مهری: دفتر امور روستایی استانداری خراسان شمالی

لایحه معاونت آموزشی پژوهشگاه مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

نام کتاب: نقش و جایگاه دهیاران در تهیه و اجرای طرح های روستایی

مؤلف	علی قربانی
نویسندگان	اول
تیراژ	۲۰۰۰ نسخه
قیمت	۷۰۰۰۰ ریال
تاریخ چاپ	پاییز ۱۳۹۱
لیتوگرافی، چاپ و صحافی	سهر چاپ خراسان
طراحی جلد و صفحه آرایی	نشریه ارمغان (حمید رضا زاده)
ناشر	انتشارات جهانی / بجنورد

سری منابع آموزشی دهیاری ها



بجنورد - خیابان چمران - چمران ۲۹ (کوچه شهید صابریان) - پلاک ۳۴

صندوق پستی: ۹۴۱۳۷۹۷۶۱۳ - تلفن: ۰۹۱۵۱۸۴۱۳۶۳

فهرست مطالب

۸.....	مقدمه.....
۹.....	سابقه و سیر تحول طرحهای بهسازی و هادی روستایی.....
۱۰.....	ضرورت ها و الزامات تهیه طرح های هادی روستایی.....

فصل اول: تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

۱۳.....	طرح ساماندهی کالبدی - فضایی سکونتگاههای روستایی.....
۱۳.....	طرح هادی روستایی.....
۱۳.....	حوزه نفوذ.....
۱۳.....	کاربری اراضی.....
۱۴.....	محدوده مصوب (قانونی).....
۱۴.....	طرحهای بالادست (فرا دست).....
۱۴.....	سرانه.....
۱۵.....	مدت طرح (افق اجرای طرح).....
۱۵.....	بازنگری طرح هادی.....
۱۵.....	سطوح استاندارد.....
۱۵.....	نظام مهندسی.....
۱۵.....	مهندس ناظر.....
۱۶.....	پروانه ساختمان.....
۱۶.....	نظارت بر ساخت و ساز.....
۱۶.....	گواهی پایان کار.....
۱۶.....	ضوابط و مقررات طرح هادی.....

فصل دوم: آشنایی با طرح هادی روستایی

- آشنایی با نقشه خوانی و انواع نقشه های، مورد نیاز در طرح هادی روستایی..... ۱۸
- تعاریف و اصطلاحات نقشه خوانی..... ۱۸
- اجرای نقشه های اصلی طرح هادی روستایی..... ۱۸
- نقشه های مورد نیاز طرح..... ۱۹
- الف: نقشه های رسمی طرح..... ۱۹
- ب. نقشه های پشتیبان طرح..... ۲۰
- عوامل مرتبط با تهیه و اجرای طرح هادی روستایی..... ۲۱
- ارکان اجرایی طرح هادی روستایی..... ۲۱
- سازمانهای ذینفع و دخیل در تهیه و اجرای طرح هادی روستایی..... ۲۲
- فرایند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی..... ۲۴
- مرحله مقدماتی (پیش از تهیه طرح هادی)..... ۲۴
- مرحله تهیه طرح روستایی..... ۲۵
- تصویب طرحهای هادی روستایی..... ۲۵
- اجرای طرح هادی..... ۲۶
- معرفی طرح هادی روستایی..... ۲۸
- تعریف طرح هادی روستایی..... ۲۸
- اهداف طرح هادی روستایی..... ۲۸
- اهداف تبعی طرح هادی مذکور نیز به شرح زیر می باشد..... ۲۸
- مراحل تهیه طرح..... ۲۹
- مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود..... ۲۹
- مرحله دوم: تحلیل و استنتاج از بررسی ها و تدوین چشم انداز..... ۳۲
- مرحله سوم: تعیین برنامه ها، پروژه های پیشنهادی و ارائه طرح هادی..... ۳۴

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

نقش دهیاران در تهیه طرح هادی.....	۳۸
نقش دهیاران در تصویب طرح هادی روستایی.....	۴۶
نقش دهیاران در بازنگری طرح هادی.....	۴۸
ضوابط و مقررات طرح هادی روستایی.....	۴۹
آشنایی با شیوه های جلب مشارکت مردمی در فرآیند تهیه و اجرای طرح هادی روستایی.....	۵۰
مشارکت در تهیه طرح هادی.....	۵۰
مشارکت در اجرای طرح هادی.....	۵۰

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

آشنایی دهیاران با نحوه صدور پروانه ساختمانی و نقش دهیاران در آن.....	۵۳
نقش دهیاران در امر نظارت بر ساخت و ساز در روستا.....	۸۸
اصول نظارت.....	۸۸
مستندات قانونی دهیاران در امر نظارت.....	۹۰
توجه مالکان برای نظارت.....	۹۳
آشنایی با گردش کار نظارت.....	۹۴
تخلفات و جلوگیری از عملیات ساختمانی.....	۹۵
نحوه بررسی تخلفات.....	۹۵
پایان کار (ساختمان).....	۹۷

فصل پنجم: مدیریت و ساماندهی بافتهای با ارزش روستایی

طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی.....	۱۱۳
سابقه مدیریت و ساماندهی بافت های فرسوده روستایی در جهان.....	۱۱۳
پیشینه طرح بهسازی بافت های با ارزش روستایی در ایران.....	۱۱۳

۱۱۴.....	اهداف بهسازی بافت های با ارزش.....
۱۱۵.....	روشهای مناسب بهسازی بافت های با ارزش روستایی.....
۱۱۸.....	ملاک های انتخاب روستا.....

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

۶۲۱.....	اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷.....
۶۲۶.....	آیین نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح های هادی روستایی براساس ماده هفتم اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۷/۷/۱۸.....
۱۳۳.....	طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی مصوب ۱۳۸۳/۱۲/۱۶.....
۱۳۵.....	قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴.....
۱۴۰.....	قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۴/۱۵ با اصلاحات بعدی.....
۱۴۶.....	قانون منع احداث بنا در طرفین لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۴۹/۱۲/۲۷.....
۱۴۷.....	آیین نامه منع احداث بنا در طرفین لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۵۰/۴/۳.....
۱۴۹.....	تصویب نامه تعیین حریم راههای روستایی مصوب ۱۳۶۹/۲/۱۹.....
۱۵۱.....	آیین نامه نحوه تعیین بستر و حریم رودخانه ها و انهار و برکه های طبیعی مصوب ۱۳۷۰/۴/۱۲.....
۱۵۴.....	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.....
۱۵۹.....	آیین نامه استفاده از اراضی - احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها.....
۱۶۳.....	آیین نامه اجرایی مواد (۳) و (۵) قانون بیمه های اجتماعی کارگران ساختمانی.....
۱۶۸.....	منابع و مأخذ.....

مقدمه

یکی از مهمترین طرح ها و برنامه های دولت برای ساماندهی و توسعه روستاهای کشور تهیه و اجرای طرح های 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 های روستایی، با انجام بررسی ها و مطالعات اجتماعی، اقتصادی محیطی و کالبدی صورت می گیرد این بخش از کار که مرحله تهیه طرح های 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 دهیارها 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 مسکاري و انفاي نقش در کلیه فرایند تهیه، تصویب و اجرای طرح های روستایی می باشد از این رو یادگیری و اشارات دهیاران بر کلیه فرایندهای صدرالذکر ضرورتی انکارناپذیر است. در این نوشتار سعی گردیده، فرایند تهیه، تصویب و اجرای طرح های روستایی به اجمال در شش فصل به شرح ذیل مورد بررسی قرار گیرد.

۱- تعاریف، مفاهیم، اصطلاحات ۲- آشنایی با طرح های روستایی ۳- نقش و وظایف دهیاران در فرایند تهیه، تصویب و اجرای طرح های روستایی ۴- نقش و وظایف دهیارها 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. امید است با عنایت به تاسیس ۲۵۶۰۹ دهیاری در سطح کشور (تا پایان تیر ماه ۱۳۹۱) و نیاز مبرم دهیاران در خصوص لزوم اهمیت آشنایی با طرح های روستایی و مقررات ساخت و ساز این کتاب مورد توجه و استقبال دهیاران عزیز قرار گیرد.

در پایان برخود لازم می دانم از کلیه عزیزانی که بنده را در تهیه، تدوین و نگارش این کتاب یاری نموده اند بویژه آقایان مهندس موسوی، مهندس رشتیان و مهندس جاهدی کارشناسان ارشد پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، کارشناسان محترم در

دفتر امور روستایی استانداری خراسان شمالی و بویژه جناب آقای مهندس راعی مدیر کل محترم دفتر امور روستایی سپاسگزاری نمایم؛ امید است کتاب حاضر مشارکت هر چند اندک در غنای متون مورد نیاز دهیاران عزیز باشد و اساتید و صاحب نظران که آثار گرانبهای آنان خمیر مایه این کتاب است با رهنمودهای ارزشمندشان نویسنده را در ادامه مسیر تشویق نمایند.

سابقه و سیر تحول طرح های 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 گذاشته 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، ۹۰/۱۹ 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 ۵۰ خانوار با برآورد زمانی ۵ سال و اعتباری معادل ۲۲۰ میلیون ریال تدوین گردید (سرتی پیرو 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 ابتدا برای 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.

ضرورت‌ها و الزامات تهیه طرح‌های هادی روستایی

یکی از مسائل و مشکلات روستایی کشور ابرسانی 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 بافت‌های 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 ۹۰٪ صلاحاتی 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 آبیهای سطحی در روستاها که به لحاظ بهداشتی و آمد و شد مشکلاتی را برای روستائیان 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 و پدیده نقل و حرکتی 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)