

بسمه تعالی

فرایند تغییر کاربری در اراضی روستایی

الف- نحوه تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی

طرح هادی روستایی

برای سکونتگاه‌های روستایی نیز به مانند شهرها طرح‌های مختلفی تهیه و تدوین می‌شود که طرح هادی بارزترین نمونه آن است. طرح هادی روستایی عبارت است از تجدید حیات و هدایت روستا به لحاظ ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی. سازمان کارفرمای این طرحها بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد. در قالب این طرح وضعیت فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی، جمعیتی و فرهنگی کل روستا در ارتباط با حوزه نفوذ و سطوح بالاتر خود بررسی، ساماندهی و برنامه ریزی می‌شود.

ادامه خبر در ادامه مطلب

اهداف طرح 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 وضعیت فیزیکی روستا

د- ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود مسکن روستاییان و خدمات محیط زیستی و عمومی

(اکبری غضنفر - عبدالهی مجید مجموعه قوانین و مقررات ده و دهیاری 1384 صفحه 474)

تهیه و اجرای طرح‌های هادی

«شناخت وضع موجود»

شناسایی و مطالعه وضع موجود در ابعاد منطقه و روستا به شرح زیر صورت می‌گیرد.

الف- شناسایی منطقه عبارت است از شناسایی اجمالی 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 زمین‌های اطراف روستا و تاثیر طول و عرض جغرافیایی، عوارض طبیعی، وضع خاک، شیب زمین‌ها، پوشش نباتی و عوامل اقلیمی در مسایل زیست محیطی در قالب الگوهای فوق الذکر مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته و کاربرد آنها در جهت تکامل زیست محیطی انسان مشخص و ارایه می‌گردد. ضمناً در رابطه با وضعیت کالبدی روستا، بازتاب فعالیت‌های انسانی در محدوده حوزه آبخیز و منابع طبیعی روستا (کشاورزی-باغداری، دامداری) و فعالیت‌های معدنی و صنعتی (معادن و کارگاه‌های صنعتی کوچک و بزرگ) نیز فعل و انفعالات شکل‌گیری اماکن در آبادی (نظیر واحدهای مسکونی، باغات درون آبادی اماکن اجتماعی مذهبی بهداشتی، آموزشی، تجاری، خدماتی، و راه‌های ارتباطی) بر روی شرایط کالبدی روستا و حوزه نفوذ آن به منظور تکامل بخشی و فراهم نمودن شرایط مناسب تر زیست مورد مطالعه قرار گیرد.

تعیین ضوابط و ارانه پیشنهادات در راستای اهداف فوق الذکر و تعیین محدوده ی برنامه مورد نیاز به منظور دستیابی بر محورهای اصلی طراحی، پیشنهادات و ضوابط کلی زیر ارایه می‌گردد.

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

ب- ارایه پیشنهادات توسعه فیزیکی در جوه سه گانه فوق

تهیه طرح هادی

پس از دستیابی بر محورهای طراحی و تعیین ضوابط توسعه، طرح های اصلاحی در دو بخش غیر فیزیکی و فیزیکی به شرح زیر ارایه می گردد.

الف- طرح های غیر فیزیکی

این بخش از طرح ها عمدتاً به صورت ارایه برنامه و جایگاه فیزیکی آنها در حوزه نفوذ روستا مطرح شده و لازمه اجرای آن، هماهنگی و مساعدت دیگر ارگانهای اجرایی دست اندرکار کشور می باشد.

برنامه های مذکور عبارتند از

الف- برنامه ها و جایگاه افزایش تولیدات روستایی از طریق بکارگیری هرچه 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.

ب- 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 برگرفته و شامل طرح های زیر است

1. طراحی جهت گسترش و جایگزینی فضاهای لازم با توجه به جمعیت 5 تا 10 سال آینده روستا

2. تنظیم شبکه های ارتباطی خارج و داخل روستا

3. طرح دفع آب های سطحی و به کارگیری آنها در توسعه منابع طبیعی، کشاورزی و صنایع مفید

4. طراحی سیستم های فاضلاب (در صورت لزوم)

5. ارایه تیپ های مناسب مسکن با بهره گیری کامل از الگوهای محلی و متناسب با ابعاد خانوار با اتکای بر تکنولوژی

مناسب ساخت و ساز

6. ارایه برنامه زمان بندی اجرایی طرح

7. تهیه نقشه های اجرایی (نقشه های فاز2) در حد نیاز دستگاه های اجرایی و یا عوامل محلی به منظور هدایت مسایل

اجرا

8. 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- ارایه خدمات فنی و تخصصی در زمینه نظارت و تهیه ماشین آلات سنگین در رابطه با طرح فیزیکی

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

د- نظارت و واگذاری زمین به افرادی که به نحوی مسکن آنها در طرح پیشنهادی قرار می گیرد، بر اساس تبصره 3 ماده 4 قانون اساسنامه بنیاد مسکن

تبصره- کلیه عملیات طراحی و اجرا با مشارکت و هم فکری مردم صورت می گیرد.

روش تهیه و تصویب طرح هادی

الف- تصویب و ابلاغ ضوابط به استان

ب - ضوابط و قوانین مربوط به انتخاب و معرفی روستا توسط دبیرخانه شورای مرکزی تهیه و پس از تصویب شورای مذکور به استان ها ارسال می‌گردد.

انتخاب مشاور

مشاورین داوطلب همکاری با بنیاد توسط دبیرخانه شورای تصویب معرفی و با نظر بنیاد مرکز انتخاب می‌گردند.

تشکیل تیم کارشناس

دفتر تهیه طرح‌های هادی می‌تواند با استفاده از متخصصین و سازماندهی نیروهای دانشجویی گروه‌های کارشناسی تشکیل داده و طرح هادی برخی روستاها را مستقیماً تهیه نماید.

کنترل مراحل مختلف طرح

مطالعات انجام شده توسط مشاور در مراحل مختلف توسط دفتر تهیه طرح‌های هادی بنیاد مرکز و استان کنترل و تایید می‌گردد.

تصویب طرح تهیه شده

طرح‌های ارایه شده به وسیله دبیرخانه شورای تصویب «بنیاد استان» در شورای مذکور مطرح و تصویب می‌گردد.

تبصره- در صورت عدم تایید و تصویب طرح پیشنهادی مشاور موظف به اصلاح آن است.

ابلاغ طرح

طرح تصویب شده توسط بنیاد مرکز به استانداری و بنیاد استان جهت اجراء ابلاغ می‌گردد.

(اکبری غضنفر- عبدالهی مجید، مجموعه قوانین و مقررات ده و دهیاری انتشارات قلمستان هنر 1384 صفحات 476-479)

کاربری اراضی روستایی

در مجموع مساحت کشور بیش از 90 درصد اراضی تحت تصرف و دست اندر کاری مردم روستاها و عشایر قرار دارد. این اراضی در کلیه مناطق کشور در محدوده‌های ثبتی و عرضی روستا قرار داشته، به صورتی از مقیاس‌های مختلف در قالب انواع مختلف کشت و کار، مرتع، جنگل، بهره‌گیری از منابع معدنی سطحی به وسیله روستائینان مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد که البته به دلیل کامل نبودن نقشه تفکیکی کاربری اراضی در سطح کشور، ارقام مربوط به کاربری اراضی عمده تخمینی اعلام شده است. اما در مجموع کاربری اراضی روستایی کشور می‌تواند در اشکال زیر مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد و حد فاصل نقاط روستایی مختلف تحت قراردادهای عرفی و سینه به سینه یا ثبتی بین نقاط همجوار به نوعی تقسیم شده است که به صورت تصرف مستقیم (کاشت) و یا مرتعی بین اهالی تقسیم می‌شود.

تقسیمات اراضی روستایی در کشور

الف و ب- اراضی زیر کشت و آماده کشت

در مطالعه سیستمی اراضی روستایی، اراضی زراعتی در ردیف اول طبقه بندی اراضی قرار می‌گیرد. این اراضی شامل انواع زیر است

راضی زیر کشت آبی، که مهمترین طبقه اراضی زراعتی روستایی هستند حدود 4 میلیون هکتار اراضی زیر کشت دیم، حدود 6 میلیون هکتار

راضی آماده کشت، حدود 9 میلیون هکتار

باغات و قلمستانها، حدود 1 میلیون هکتار

که مجموع آنها 20 میلیون هکتار می‌گردد.

ج) مراتع

قسمتی از اراضی روستایی فاقد کشت، و دارای پوشش گیاهی طبیعی است. از این اراضی برای چرای دام (روستایی و عشایری) استفاده شده و تحت عنوان مرتع شناخته می شود. مراتع از نظر ظرفیتهای چرای دام تفاوتی فراوانی دارد. این تفاوت ظرفیت بین چند هکتار برای یک راس دام (در مناطق کویری) و کمتر از 1 هکتار در ارتفاعات غرب و شمال کشور است.

اهمیت مراتع در محیط جغرافیایی کشور

مراتع علاوه بر اهمیت چرای مستقیم توسط دامها، منافع غیر مستقیم دیگری نیز دارد که حائز اهمیت ویژه است، از جمله؛

1. از حرکت سریع روان آبهای حاصل از بارندگی جلوگیری کرده، بخش مهمی از آن را نیز در زمین نفوذ می دهد که باعث تقویت منابع آب قنوات، چشمه ها و دیگر سفره های زیر زمین می شود.
2. ریشه علوفه مرتعی به صورت پمپ آبهای تحت الارضی را می مکد و سطح آن را در زیر زمین در حد معینی ثابت نگاه می دارد (گفته می شود که بعضی از گیاهان بوژه در کویر تا حدود 180 اتمسفر مکش دارد).
3. شکافهای عمیق و عریض اراضی در نمکزارهای کویری نشان از همین خاصیت گیاهان دارد. (نمونه در اشکدریزد، خورو بیابانک، زواره اردستان و ...)
4. بعضی از گیاهان مرتعی علاوه بر استفاده از منابع زیر زمینی از رطوبت نسبی هوا نیز تامین آب می کنند و در حرکت جریانهای مرطوب هوا موثرند.
5. منابع دارویی و صنعتی ارزشمند گیاهان مرتعی از جمله گز، کنیرا، آنقوزه و نباتات معطر می توانند در اشتغال و درآمد روستاییان موثر باشند.
6. وجود آنها از گسترش بیابانزایی جلوگیری می کند.
7. و منافع بی شمار دیگری که بررسی خاص و گسترده ای را نیاز دارد.

د) جنگل

معیشت اکثر روستاییان حاشیه جنگلها مبتنی بر بهره برداری از جنگل است. صرف نظر از اقوال تاریخی مبنی بر وسعت مناسب جنگلها در نواحی مختلف کشور، در چهار دهه گذشته از کل مساحت کشور، وسعتی بیش از حدود 18 میلیون هکتار اراضی زیر پوشش انواع جنگلها بود. اما اکنون 5/12 میلیون هکتار (5/7 درصد) کل وسعت کشور باقی مانده است.

در سالهای اخیر بخصوص با ملی شدن جنگلها و کم شدن نسبی نیاز جامعه به زغال و سوخت، تخریب جنگلها محدودتر شده. جنگلهای ایران به دو دسته تجارتي و غیر تجارتي تقسیم می شود که فقط از جنگلهای تجارتي شمال استفاده می شود با مساحتی حدود 38/1 میلیون هکتار. جنگلهای غیر صنعتی به طور عمده در مناطق زاگرس پراکنده شده اند (بلوط، بنه، بادام و ...) در نقاط مختلف نیز به صورت پراکنده پوشش جنگلی وجود دارد.

و) اراضی بایر

فضایی از قلمرو روستایی با توجه به تکنولوژی موجود، تاکنون مورد بهره برداری اقتصادی قرار نگرفته است. مانند تپه های ماسه ای، بیابانها، کویرها، باتلاقها و زمینهای شکسته

(حسینی ابری، سید حسن، مدخلی بر جغرافیای روستای ایران، انتشارات دانشگاه اصفهان، سال 1380 صص 169-174)

ب- آشنایی با کاربری اراضی روستایی

تعاریف مربوط به کاربری ها

قطعه زمین

زمینی است که دارای یک سند مالکیت باشد.

کاربری

استفاده از زمین را کاربری آن زمین می گویند که شامل خدمات مختلف مسکونی، آموزشی، بهداشتی و ... می باشد.

ساختمان مسکونی

بنای داخل مجموعه فضای مسکونی است که به منظور سکونت از آن استفاده می شود.

سطح کل زیر بنا

عبارت است از سطح خالص مجموعه طبقات

نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باشد.

سطح اشغال

سطحی از عرصه می باشد که بوسیله اعیان اشغال می گردد.

فضای باز

عرصه ای از قطعه است که در آن ساختمانی بنا نشده باشد.

برزمین

عبارت است از هر یک از جهات مالکیت که حداقل 50 درصد کل طول آن مجاور معبر عمومی باشد.

براصلی

عبارت است از بر مالکیت در معبری که طولانی ترین جهت مالکیت در مجاورت آن معبر قرار داشته باشد.

انواع کاربری های مجاز در اراضی مسکونی

استفاده از بناهای مسکونی به منظورهای زیر مجاز می باشد:

الف) سکونت دایمی افراد خانواده

ب) کاشت درخت و گل و سبزی (حداقل 10 درصد فضای آزاد قطعات زمین مسکونی بایستی به باغچه اختصاص داده شود)

ج) کارگاه صنایع دستی خانگی (قالی بافی، حصیربافی، توربافی و ...)

د) پارکینگ اتومبیل

ه) انبار محصولات کشاورزی و وسایل صیادی و لوازم خانگی و ... و دامداری کوچک روستایی و مرغدانی سنتی

و) سایر فعالیت های خدمات خانگی مانند خیاطی، بافندگی، آرایشگاه زنانه، کلاسهای نهضت سواد آموزی و سایر کلاسهای خصوصی

ز) خدمات درمانی (مطب پزشک، تزریقات و ...)

ح) احداث ساختمان های فرهنگی و مذهبی در اراضی با کاربری مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات ساختمان های مسکونی همجوار با آن بلامانع است.

محل مناسب برای استقرار فعالیت های خدمات عمومی مذکور در بندهای (و) (ز) (ح) در نزدیکی مرکز محله و در برگذرهایی

اصلی توسعه می شود.

(رضویان، محمدتقی، کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، 1371)

آشنایی با مقدمات فرآیند تعیین کاربری و برنامه ریزی روستایی

نحوه واگذاری اراضی روستایی

شرایط عمومی متقاضیان دریافت زمین مسکونی از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به قرار زیر است.

الف- متقاضی نباید دارای زمین با کاربری مسکونی یا ساختمان مناسب سکونت در محدوده روستا بوده و یا سابقه اخذ زمین یا مسکن از دولت و یا نهادهای انقلابی را داشته باشد. بدیهی است در صورت کشف تخلف از بند مذکور، زمین مورد نظر مجدداً توسط کمیته موضوع ماده 8 این دستورالعمل قیمت گذاری شده و ما به التفاوت نسبت به قیمت روز اخذ خواهد شد. مدت اعتبار قیمت گذاری فوق 3 ماه خواهد بود.

تبصره 1- مبنای احراز عدم دریافت زمین گواهی کتبی شورای اسلامی روستا و در صورت نیاز حسب تشخیص مدیر کل بنیاد مسکن استان با استعلام شعبه بنیاد از سازمان مسکن و شهرسازی در استان و شهرهای مهم و تعهد نامه متقاضی می باشد.

تبصره 2- مناسب سکونت نبودن املاک و ساختمانهای مسکونی توسط کمیته قیمت گذاری در استان تعیین می شود.

ب- متقاضی باید کتباً و رسماً متعهد سکونت در محل مورد نظر پس از دریافت زمین گردد.

ج- سپردن تعهد برای اخذ پروانه ساختمانی ظرف حداکثر 6 ماه پس از تحویل زمین و شروع احداث بنا حداکثر ظرف مدتی که در قرارداد موقت واگذاری زمین تعیین می گردد و ضروری است

تبصره- کلیه تعهدات متقاضی در قرارداد واگذاری درج و همچنین تعهدنامه دیگری شامل رعایت کلیه ضوابط عمومی و خصوصی واگذاری و با تاکید بر اینکه در صورت عدم رعایت تعهدات بنیاد نسبت به فسخ قرارداد واگذاری بدون مراجعه به حاکم قضایی و استرداد زمین و یا اخذبهاء روز اراضی اقدام خواهد نمود، از متقاضی اخذ می گردد.

د- چنانچه متقاضیان حقیقی و یا حقوقی زمین تحویلی را پیش از زمان قید شده در قرارداد واگذاری معطل و یا برای منظور دیگری بهره برداری نمایند. مطابق تبصره ذیل بند «ج» عمل خواهد شد.

تبصره 1- فروش زمین به ثالث قبل از احداث بنا بطور کلی ممنوع بوده و در صورت احراز مطابق تبصره ذیل بند «ج» عمل خواهد شد.

تبصره 2- واگذاری اراضی روستایی که به شهر تبدیل شده پس از تایید معاونت عمران روستایی مرکز مجاز می باشد.

شرایط اختصاصی اشخاص حقیقی متقاضی دریافت زمین از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به شرح زیر است

الف- دارا بودن تابعیت ایرانی

ب- دارای بودن تاهل یا سرپرستی خانوار یا حداقل 25 سال سن

تبصره- مرجع تایید سرپرست بودن خانوار، شورای حل اختلاف روستا و یا دادگستری شهرستان می باشد.

در شرایط یکسان، متقاضیانی که دارای شرایط مندرج در ذیل می باشند از اولویت دریافت زمین برخوردار هستند

الف- ایثارگران و خانواده معزز شهداء

ب- خانواده های تحت پوشش کمیته امداد- بهزیستی

ج- اشخاصی که تمام یا بخشی از منزل مسکونی آنان در اجرای طرحهای هادی و یا طرحهای عمرانی روستا تخریب و یا تملک شده است.

د- افراد بومی و ساکنینی که با تایید شورای اسلامی روستا سابقه سکونت بیشتری نسبت به دیگران دارند.

- ه- متقاضیانی که محل اشتغال آنها در روستاهای مورد نظر می باشد با اولویت کارمندان دولت و ارگانهای خدماتی شرایط اختصاصی اشخاص حقوقی متقاضی دریافت زمین از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به شرح زیر است.
- الف- واگذاری زمین به سازمانهای دولتی، نهادها، نیروهای نظامی و انتظامی براساس طرحهای مصوب آنان و رعایت ضوابط و کاربریهای تعیین شده در طرحهای هادی و تفکیکی مصوب و به منظور اجرای پروژه های غیرمسکونی بلامانع است.
- تبصره 1- در موارد پیش بینی نشده یا برای اجرای طرح های ویژه اخذ موافقت معاونت عمران روستایی مرکز الزامی است.
- تبصره 2- سازمانهای مذکور موظفند طرح مصوب خود را که به تایید بالاترین مقام اجرایی آن سازمان در استان رسیده است کتباً به بنیاد مسکن ارائه داده و پس از پرداخت کامل بهاء اراضی، انعقاد قرارداد و تحویل اراضی بلامانع است.
- ب- واگذاری زمین به تعاونیهای مسکن کارگری و کارمندی با اخذ تعهد محضری حداکثر 6 ماهه برای شروع عملیات ساختمانی و رعایت ضوابط طرحهای هادی و تفکیکی بلامانع است.
- تبصره- تعاونی های مذکور باید شرایط عمومی متقاضیان و شرایط اختصاصی اشخاص حقیقی متقاضی دریافت زمین را برای اعضاء خود رعایت و در صورت تخلف و عدم انجام تعهد مطابق تبصره ذیل بند «ج» عمل خواهد شد.
- واگذاری زمین به انبوه سازان مسکن براساس نقشه و مشخصات فنی و گزارش توجیهی بنیاد استان که به تایید حوزه معاونت امور اقتصادی و برنامه ریزی رسیده باشد و تصویب معاونت عمران روستایی مرکز بلامانع است.
- چنانچه متقاضیان انفرادی یا تعاونی های مسکن متقاضی دریافت زمین بصورت اجاره باشند بنیاد مسکن استان موظف است با توجه به امکانات و مقدورات نسبت به واگذاری زمین با رعایت کامل ضوابط و شرایط دستورالعمل اقدام نماید.
- تبصره 1- مبلغ اجاره سالانه اراضی توسط کمیته قیمت گذاری تعیین می گردد.
- تبصره 2- چنانچه متقاضیان پس از عقد قرارداد اجاره و یا احداث بنا متقاضی واگذاری قطعی زمین باشند واگذاری براساس شرایط روز و با نظر کمیته بلامانع می باشد.
- تنظیم سند مالکیت بنام متقاضی پس از اتمام عملیات ساختمانی و تسویه حساب کامل با متقاضی با رعایت شرایط مندرج در قرار داد واگذاری و ارایه پایان کار و اخذ اصل سند مالکیت از متولی و با واگذار کننده زمین و انجام کلیه تعهدات موضوعه صورت می گیرد.
- مقررات تفکیک زمین و نحوه استفاده از اراضی
- در ایجاد واحدهای مسکونی رعایت موارد زیر الزامی است.
1. زیربنای ساختمان در قسمت شمالی زمین و به میزان شصت درصد کل زمین خواهد بود در صورتی که برای توالی، محل نگهداری دام و انباری و ... در قسمت جنوبی زمین نیز ساختمان لازم باشد حداکثر زیر بنای این قسمت 10 درصد مساحت کل زمین است به شرطی که مجموع ساختمان های دو قسمت بیش از 60 درصد نباشد.
 2. حداقل تفکیک جهت هر واحد مسکونی 200 متر مربع منظور گردیده است.
 3. زیر ضوابط تفکیک، زیر بنا و حداکثر ارتفاع آمده است.
 4. حداکثر ارتفاع متنی 1 متر است.
 5. حداکثر ارتفاع واحدهای مسکونی 5/3 متر
 6. در هیچ يك از سطوح خارجی ساختمان نمی توان پنجره مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود مگر اینکه از حد مالکیت حداقل 2 متر و در این صورت از شیشه های غیر قابل دید استفاده شود.
 7. جهت رعایت بهداشت محیط حتی الامکان از ساخت محل نگهداری دام در واحدهای مسکونی جدید جلوگیری شود و محل نگهداری دام به داخل باغات و خارج از محدوده سکوتی انتقال یابد.
 8. واحدهای مسکونی اطراف آثار با ارزش تاریخی روستا نباید بیش از 1 طبقه (1 سقف) داشته باشد حداکثر ارتفاع واحدهای مسکونی در این قسمت ها 5/3 متر خواهد بود.
 9. تغییر کاربری مسکونی پیشنهادی بدون مجوز مقامات مسول ذی صلاح ممنوع است.
 10. احداث ساختمانهای بیش از دو طبقه ممنوع است مگر با تصویب مراجع زیربط باشد.
 11. برای نورگیری بهتر توصیه می شود که فضای زندگی (اتاق و نشیمن) در سمت جنوب و فضاهای خدماتی و غیر از آن در سمت شمال طراحی شود.
 12. احداث تاسیسات دفع فاضلاب در تمامی واحدهای مسکونی الزامی است.

13. جهت رعایت بهداشت پیش بینی ورودی جداگانه برای نگهداری دام و انسان ضروری است ولی در صورت ناگزیر بودن وجود يك ورودی مشترك برای انسان و دام، محل آن باید به شکلی پیش بینی شود که دام و انسان بدون تلاقی و یا عبور از محل زیست یکدیگر به طور مجزا هدایت شوند.
14. انبارهای ساخته شده باید نزدیک به آغل و دارای ارتباط مستقیم با حیاط باشد.
15. طراحی انبار باید نزدیک در ورودی و نقاطی باشد که علاوه بر سهولت حمل و نقل محصولات امکان تهویه و کمک رسانی در مواقع بروز خطر فراهم باشد.
16. با توجه به اجتناب ناپذیر بودن همزیستی انسان و دام (حداقل در کوتاه مدت) در طراحی واحدهای مسکونی، جدایی هرچه بیشتر و بهتر محل زیست آنها از یکدیگر توصیه می شود که حداقل فاصله بین فضای نگهداری دام و بخش مسکونی حداقل پنج متر باشد.

(معاونت آموزشی جهاد دانشگاهی، راهنما/جامع مدیریت روستایی، انتشارات جهاددانشگاهی، صص 575-580)

تفکیک زمین روستایی

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در راستای وظایف قانونی مقرر ماده 4 اساسنامه و تبصره های ذیل آن در جهت تشویق و تسهیل ساخت و ساز مسکن روستایی و بهسازی و عمران بافت مسکونی و هدایت توسعه فیزیکی موزون در روستاها و یا برای جابجایی روستاهای در معرض خطر تخریب و بازسازی مناطق سانحه دیده نسبت به مطالعه و شناسایی و تهیه زمین مورد نیاز در روستاها با اولویت زمینهای دولتی تملک، تفکیک و واگذار نماید.

شرایط واگذاری زمین روستایی به متقاضیان

1. ایرانی الاصل بودن
2. داشتن تاهل یا حداقل 26 سال سن

تبصره

واگذاری زمین به متقاضیان خواهر در صورتیکه سرپرست خانواده باشند.

3. داشتن برگه پایان خدمت وظیفه و یا معافیت دایم
4. متقاضی (بومی) نباید دارای زمین مسکونی یا سابقه اخذ آن از دولت و نهادهای انقلاب باشد.
5. متقاضی باید متعهد سکونت در محل مورد نظر پس از اخذ زمین شود.
6. سپردن تعهد برای اخذ پروانه ساختمانی و شروع عملیات ظرف مدت 3 ماه پس از تحویل زمین و احداث بنا

مراحل واگذاری زمین روستایی

1. دریافت معرفی نامه از شورای اسلامی روستا جهت واگذاری زمین
2. ارایه معرفی نامه و مدارک مورد نیاز پرونده به کارشناس امور زمین دفتر نمایندگی بنیاد مسکن در بخش
3. بررسی پرونده، مشخص نمودن قطعه زمین توسط کارشناس
4. واریز هزینه های واگذاری توسط متقاضی
5. تکمیل برگ واگذاری موقت زمین و عقد قرارداد با متقاضی
6. تهیه صورت جلسه واگذاری زمین توسط کارشناس امور زمین با متقاضی.

تعریف تفکیک

منظور تفکیک ملک واقع در بافت مسکونی روستا به دو یا چند قطعه مجزا با رعایت مقررات جاری در روستاها چه دارای سند رسمی باشد یا سند عادی داشته باشد.

شرایط تفکیک

1. رعایت حداقل مساحت تفکیک قطعاعات طبق ضوابط طرح هادی روستایی الزامی است.
2. تفکیک متناسب با کاربری و با رعایت آن امکان پذیر می باشد.
3. طراحی و قطعه بندی اراضی باید مطابق با ضوابط و معیارهای طرحهای هادی روستایی انجام گیرد.
4. در صورت عدم تهیه طرح هادی برای روستاهای مورد نظر تفکیک اراضی مطابق دستور العملی خواهد بود که بوسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ابلاغ می گردد.

مدارک مورد نیاز تفکیک

1. درخواست کتبی متقاضی
2. سند مالکیت رسمی یا عادی
3. کروکی تفکیک ملک
4. موقعیت ملک در نقشه وضع موجود روستا

برنامه ریزی روستایی

برنامه ریزی روستایی يك توسعه اجتماعی و اقتصادی کمی، منطقی و دارای تاسیسات و نهادهای معلوم است که در زمان مشخصی از طریق فعالیت های عمومی سنجیده شده، برای بدست آوردن سود اقتصادی در روستا به وسیله ایجاد تعادل شکل می گیرد.

برنامه ریزی روستایی عبارتست از ایجاد تغییر و تحولات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و ... در محیط روستا با تکیه بر توانهای محیطی روستا و بهره وری از امکانات و توانهای خارج از محیط روستا.

(صیدایی سید اسکندر، برنامه ریزی روستایی در ایران، جهاد دانشگاهی واحد اصفهان - 1388 صص 6-7)

اهداف برنامه ریزی روستایی

برای برنامه ریزی روستایی هشت هدف عمده مشخص می شود از جمله.

1. حفظ محیط زیست روستا به منظور تداوم بخشیدن به حیات و بقای منابع طبیعی.
2. اختصاص اراضی به بهره برداری های مطلوب و از پیش تعیین شده.
3. توسعه بهداشت و سلامت انسان در مناطق روستایی.
4. جلوگیری از تخریب مکان های زیبا و طبیعی روستا.
5. ایجاد رفاه برای ساکنان روستا.
6. ایجاد و آماده ساختن موسسات اجتماعی، اقتصادی و دولتی در روستا
7. توجه به ایجاد ساختمان های جدید مناطق روستایی که این ساختمان ها الزاما باید با محیط طبیعی روستا هماهنگ بوده باشند.
8. تهیه طرح هادی روستا.

(معاونت آموزشی جهاد دانشگاهی، راهنما جامع مدیریت روستایی، سال 1388- ص 39)

چگونگی اجرای برنامه ریزی های به عمل آمده

بدون تردید برنامه ای قابل اجراست که با اصول و قواعد صحیح و با توجه به امکانات و اعتبارات محلی و دولتی و واقعیت های موجود هر محل تدوین شده باشد و از سوی دیگر مجری و مدیر مقتدر و توانمندی داشته باشد و علاوه بر آن هماهنگی و همدلی بین سه عنصر مردم، شورا یا دهیار و نهادهای دولتی به شکل قابل قبولی وجود داشته باشد. با این حال راهکارهای اجرایی برای تحقق توسعه روستایی در حوزه های مختلف اینگونه مطرح شده است.

راهکارهای اجرایی- در راستای رویکرد جامع و راهبردی توسعه همه جانبه و پایدار روستایی، راهکارهای اجرایی پیشنهادی برای تحقق توسعه روستایی به تفکیک هر يك از حوزه های نهادی، سیاستگذاری، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و فضای کالبدی به شرح ذیل است.

حوزه اجتماعی

- ایجاد زمینه های شناخت مردمی با تقویت و تاکید بر بهره گیری از دانش بومی.
- افزایش آگاهی مردم نسبت به حقوق اجتماعی خود.
- تقویت گروه های کار و تشکل های کوچک به ویژه زنان و جوانان
- ایجاد و تقویت گروه های تسهیل گر
- گسترش عدالت اجتماعی (درون نسلی)
- تقویت رسانه ها از جمله رسانه های مربوط به توسعه روستایی
- ایجاد و تقویت رویکرد مشارکتی و تحرك اجتماعی
- آموزش و ارتقای مهارت های آگاهی بخش

تشکیل و تقویت نهادهای غیر دولتی، تشکل های مردمی و محلی برای مشارکت بیشتر در توسعه محلی به ویژه تشکل های مربوط به زنان و جوانان
ایجاد ساختارها و برنامه های ترویجی مناسب برای گسترش اشتغال غیر کشاورزی در مناطق روستایی افزایش کیفیت زندگی روستاییان.
تقویت مشارکت تعاملی متکی بر 3 عنصر مردم، نهاد های محلی و نهادهای دولتی حوزه اقتصادی
افزایش نسبت و سهم فعالیت های غیر کشاورزی در نواحی روستایی
تحول و توسعه فرصت های شغل و تنوع بخشی به فعالیت های اقتصادی
افزایش فرصت های دسترسی عادلانه به زمین و سایر منابع تولید
افزایش سرانه سرمایه گذاری و اعتبارات عمرانی در نواحی روستایی
تسهیل و تقویت سرمایه گذاری بخش خصوصی و غیر دولتی در نواحی روستایی
ارتقای بهره وری از عوامل تولید و افزایش در آمد روستاییان.
ایجاد و تقویت نهادهای مالی و اعتباری فرد محلی و غیر دولتی
حمایت موثر از تولید کنندگان خرده پا و کوچک مقیاس
افزایش خود اتکایی اقتصادی در جوامع محلی روستایی
ایجاد تقویت صنایع کوچک در نواحی روستایی
حمایت از نیروهای کار آفرین در روستاها
افزایش فرصت اشتغال برای بهره برداران بدون زمین در امور منابع طبیعی فعالیت های غیر کشاورزی اصلاح و سازماندهی نظام مدیریت واحدهای بهره برداری اصلاح و سازماندهی نظام مدیریت واحدهای بهره برداری

تقویت گردشگری روستایی

توسعه بازارهای محلی و هسته های بازارهای صادراتی برای مبادله محصولات کشاورزی و غیر کشاورزی تحول در ساختارهای اقتصادی برای ترغیب مشارکت بخش غیر دولتی و خصوصی در فعالیت های اقتصادی

حوزه فضای - کالبدی

افزایش قدرت مردم در تامین و بهره مندی از امکانات خدماتی مورد نیاز متناسب با نظام سلسله مراتب سکونت گاهی

تنسيق نظام کاربری اراضی متناسب با ظرافتهای محیطی در نواحی روستایی

تجدید و تدقیق انواع نواحی روستایی

استمرار بهسازی کالبدی محیط های روستایی با رعایت ملاحظات اقتصادی- اجتماعی و بهره گیری از برنامه ریزی مشارکتی

تقویت شهرهای کوچک، به منظور توسعه محلی و روستایی

اولویت بندی و تجهیز مراکز برتر روستایی به خدمات مورد نیاز

افزایش منطق پذیری توزیع جمعیت و فعالیت به تناسب توانهای محیطی

ایمن سازی ساکن روستایی

کاهش و تعدیل شکافهای توسعه میان نواحی روستایی

افزایش فرصت های برابر با جوامع شهری و روستایی در زمینه برخورداری از منابع و نتایج برنامه های توسعه.

حوزه زیست محیطی

تدوین قوانین و مقررات مناسب برای حفاظت از اراضی کشاورزی به منظور استمرار تولید

افزایش پایداری و حفاظت از منابع پایه تولید در مناطق آسیب پذیری روستایی

ایجاد و تقویت شبکه دفع فاضلاب و پسماند ها در محیط های روستایی

حفظ، احیا و ظرفیت سازی در منابع پایه تولید روستایی

رعایت ملاحظات زیست محیطی در برنامه ریزی توسعه روستایی

افزایش آگاهی مردم روستایی و نهادها و مدیریت محلی در زمینه محدودیت های محیطی

افزایش توانایی مردم و اجتماعات روستایی برای مقابله با مخاطرات طبیعی و کاهش دامنه آسیب پذیری بهره گیری از فناوری های جدید و سازگار با مقتضیات محلی در نواحی روستایی فرابخشی محلی تلفیق اصول حفاظت استفاده از منابع پایه در برنامه های توسعه بخشها

حوزه نهادهای و سیاستگذاری

ایجاد تقویت شبکه های نهادی

ایجاد نظام فراگیر داده ها و اطلاعات روستایی

ایجاد تقویت دسترسی جامعه روستایی به فناوری اطلاعات و ارتباطات

تدوین قوانین مناسب برای جلب نظر و تضمین مشارکت عمومی و جمعی

تفویض اختیار و تقویت مدیریت محلی به منظور مشارکت بیشتر در برنامه ریزی های توسعه محلی

تهیه و اجرای برنامه های محلی به منظور اصلاح و تکمیل سطوح مکانی نظام برنامه ریزی در کشور

تشکیل سازمان عمران و توسعه روستایی کشور زیر نظر ریاست جمهوری

تشکیل شورای عالی توسعه روستایی به عنوان عالی ترین مرجع تصمیم گیری در زمینه برنامه ریزی توسعه روستایی

تشکیل سازمان نظام مهندسی توسعه روستایی به عنوان نهاد نظارتی توسعه روستایی

تشکیل انجمن علمی توسعه روستایی

ایجاد رسته و گرایش برنامه ریزی توسعه روستایی در نظام فنی و اجرای کشور

تهیه و اجرای طرح های جامع محلی توسعه روستایی به منظور هماهنگی بخش ها و فعالیت ها در نواحی روستایی تفکیک دقیق وظایف و مسوولیت های برنامه های ملی، منطقه ای و محلی از یکدیگر به گونه ای که هر یک به ترتیب به عنوان برنامه های راهبردی، ساختاری و عملیاتی (طرح ریزی) عمل کنند. (معاونت آموزشی جهاد دانشگاهی، راهنمای جامع مدیریت روستایی، سال 1388، صص 39-56)

اهمیت و ضرورت برنامه ریزی روستایی

اهمیت و ضرورت برنامه ریزی روستایی را می توان از ابعاد مختلف تحلیل نمود.

1. سیستمی و یکپارچه دیدن فضای ملی

2. عدالت اجتماعی و تعادل منطقه ای

3. اثرات دیدگاه های مختلف اجرا شده - ناکامی راهبردهای توسعه روستایی

4. کمیت جمعیتی

5. تولیدات استراتژیک

1- سیستمی و یکپارچه دیدن فضای ملی

فضاهای روستایی، زیر سیستمی از فضای ملی می باشند که چگونگی کار کرد آنها در پویایی و یا عدم پویایی سیستم ملی اثر گذار است.

ساخت و کار کرد روستاها در توسعه ملی اثر گذار خواهد بود و تحولات و پویایی ساختی و عملکردی فضای ملی اثر گذار بر ساخت و عملکرد روستاها خواهد بود.

2- عدالت اجتماعی و تعادل منطقه ای

یکی از ابعاد دیگر ضرورت و اهمیت برنامه ریزی روستایی به دیدگاه ارزشی حاکم بر کل نظام برنامه ریزی کشور ما که توجه به قسط، عدل و عدالت اجتماعی می باشد بر می گردد، بر اساس دیدگاه عدالت اجتماعی برخورداری از مواهب، سرمایه ها و امکانات مختلف از حقوق مسلم همه افراد و مناطق می باشد.

3- ناکامی راهبردهای توسعه روستایی

راهبردهای مختلفی برای توسعه روستایی و توسعه ملی ارایه و در کشور حداقل در هشتاد ساله اخیر اجرا گردیده است این

راهبرد ها به دلایل متعدد نتوانست موجب پایداری روستایی گردد.

راهبردهای قطبی شدن، رشد کمی نوسازی، وابستگی، اصلاحات ارضی و ... پیامدهای منفی برای روستاهای کشورمان داشت. در مواردی بافت و ساخت اجتماعی و اقتصادی روستاها را به جهات خاصی سوق داده و آنها را از تولید کننده پویا بودن به اقشاری وابسته و مصرفی تبدیل نموده و سیل مهاجرت های روستاییان را موجب گردیده است.

4- کمیت جمعیتی

جامعه روستایی کشور چه از نظر تعداد جمعیت و چه از حیث سهم درصد جمعیتی که در کشور دارد قابل ملاحظه می باشد. براساس نتایج سرشماری سال 1385 جمعیت افراد ساکن در روستا در کشورمان حدود 21 میلیون نفر و از حیث سهم درصدی نیز 30 درصد را به خود اختصاص می دهد.

5- تولیدات استراتژیک

جامعه روستایی، جامعه ای تولید کننده است. تولید محصولات کشاورزی و دامی، صنایع دستی، مواد خام مورد نیاز صنایع و ... از گذشته تا کنون، همواره از روستا و مناطق روستایی جایگاه تولیدی پر اهمیتی را متصور نموده است.

(صیدایی سید اسکندر، برنامه ریزی روستایی در ایران 1388، صص 7-9)

برنامه های توسعه کشور پس از انقلاب

در تاریخ 11 بهمن 1368 قانون برنامه اول توسعه اقتصادی واجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران 1368-1372 به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و عملاً کشور اولین برنامه توسعه خود را بعد از انقلاب اسلامی شروع نمود.

برنامه اول توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی و جایگاه روستاها

برنامه پنج ساله اول توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای دوره 1372-1368 هـ. ش تهیه شد. سند برنامه اول به صورت ماده واحده و دو قسمت و یک پیوست و دارای 52 تبصره با اعتبار عمرانی 8189 میلیارد ریال بود. در قسمت اول برنامه، هدفهای کلی، خط مشی ها، تصویرکلان برنامه ها، هدفهای کمی کلان و سیاستهای کلی آورده شد. در قسمت دوم برنامه، جداول کلان برنامه ارائه شده است.

هدفهای برنامه اول بدین قرار است.

1- بازسازی و تجهیز بنیه دفاعی 2- بازسازی و نوسازی ظرفیت های تولیدی و زیر بنایی خسارت دیده 3- گسترش فرهنگ عموم و علوم و فنون 4- رشد اقتصادی در جهت افزایش تولید سرانه، اشتغال مولد و کاهش وابستگی اقتصادی با تاکید بر خود کفایی محصولات کشاورزی و مهار تورم 5- تامین عدالت اجتماعی اسلامی 6- تامین حداقل نیازهای اساسی مردم 7- اصلاح الگوی مصرف 8- اصلاح سازمان و مدیریت اجرایی و قضایی 9- ایجاد امنیت قضایی و حمایت از مصرف آزادی های مشروع فردی واجتماعی 10- سازماندهی قضایی و توزیع جغرافیایی جمعیت و فعاليتها متناسب با مزيتهاي نسبي هر منطقه به استثنای مواردی که ملاحظات سیاسی و نظامی در کار است. (صیدایی، سیداسکندر، برنامه ریزی روستایی در ایران، سال 88 صص 42-43)

برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و جایگاه روستاها

برنامه دوم توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی برای دوره 1374-1378 تهیه شد، این برنامه در آذر 1373 به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید، برنامه در 3 فصل و 101 تبصره تنظیم گردید. در فصول برنامه هدفها، خط مشی های سیاسی، سیاست های کلی، هدفهای کمی کلان و جداول مربوطه آورده شده است.

کل اعتبارات برنامه 186/238 میلیارد ریال و اعتبار عمرانی برنامه 029/105 میلیارد ریال بود. اهداف کلانی کیفی برنامه در 16 بند و برای هر یک از بندها، چندین خط مشی اساسی پیش بینی شد. در این برنامه « عمران روستایی و عشایری» پیش بینی و اعتبار عمرانی منظور شده برای فصل عمران روستاها 1/401 و برای نوسازی روستاها 6/348 میلیارد ریال بود.

اهداف کیفی، سیاستها، اهداف کمی و برنامه های اجرایی مرتبط با عمران روستایی و برنامه دوم به شرح زیر است.

هدفهای کیفی

توسعه یکپارچه فضاهای دارای ظرفیت بالقوه رشد روستایی

بهبود کیفیت زیست، اصلاح ساختار کالبدی و بهبود کیفیت سکونتگاه های روستایی

ارتقای نقش روستاییان در اداره امور روستاها

ارتقای ظرفیت اشتغال زایی صنایع و کوچک و دستی در محیط های روستایی

برقراری تناسب بین ارائه خدمات و جمعیت روستایی

اصلاح الگوی استقرار جمعیت در نواحی روستایی

اهداف کمی و برنامه های اجرایی

1- برنامه بهسازی و نوسازی روستاها

1-1 امکان سنجی توسعه یکپارچه در حداکثر 100 ناحیه روستایی

1-2 اصلاح کالبدی و تعیین کاربریهای اراضی برای 900 روستا شامل مراکز دهستان و روستاهای مرکزی

1-3 بهسازی 500 مرکز دهستان

1-4 ا یمن سازی 5000 هزار واحد مسکونی روستایی در مقابله با آسیب های سوانح طبیعی

2- برنامه ساماندهی روستاهای پراکنده

2-1 ادغام و تجمع جمعیت 100 ناحیه روستایی پراکنده

3- برنامه ایجاد و توسعه صنایع روستایی

3-1 تکمیل و راه اندازی 33 ناحیه صنعتی روستای نیمه تمام

3-2 ارتقای مهارت فنی صنعتگران روستایی به میزان 340 هزار نفر در روز

(صیدای سید اسکندر، برنامه ریزی روستایی در ایران، سال 1388 صص 45-47)

برنامه سوم توسعه و جایگاه روستاها

برنامه سوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای دوره 1379-1383 تهیه شده است. سند برنامه از نظر شکل و محتوی- تا حدودی با دو برنامه پیشین تفاوت دارد. برنامه در 3 بخش که شامل حوزه های فرا بخشی- امور بخشی و اجرا و نظارت، 26 فصل و 199 ماده تنظیم گردیده است.

اعتبار مصوب عمرانی برنامه 8/213036 میلیارد ریال و هدف کمی رشد 6 درصد بود.

در برنامه سوم، عمران و توسعه روستایی در فصل 18 برنامه تحت عنوان « عمران شهری و توسعه و عمران روستایی آورده شده است. این فصل دارای 5 ماده است که ماده 137 آن به عمران روستایی به شرح زیر پرداخته است.

الف- به منظور تسریع در امور توسعه و عمران روستاها و توجه ویژه به بهبود معیشت روستاییان، دولت مکلف است نسبت به انجام امور زیر طی دوران برنامه اقدام کند.

1. تعیین نقش و قلمرو وظایف و ارتباطات دستگاهها و سازمانهای مرتبط با توسعه و عمران روستاها در جهت سازماندهی مجدد و حذف فعالیت های مشابه و موازی.

2. واگذاری بخشی از فعالیت های اجرایی دستگاه های دولتی به شوراهای اسلامی و دستگاه محلی و موسسات و شرکت های غیر دولتی.

3. تعیین ضوابط برای خدمات زیر بنایی در محیط روستایی و سطح بندی و ارائه خدمات و تجهیز فضاهای روستایی کشور

- بر اساس طرح های توسعه و عمران مصوب.
4. حمایت از موسسات غیر دولتی تامین کننده اعتبارات فرد از قبیل عمران و توسعه روستایی به منظور ارائه تسهیلات به روستاییان برای فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
 5. ساماندهی فضاها و سکونتگاه های روستایی به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط های روستایی و حمایت از اجرای آن.
 6. حمایت از سرمایه گذارهای خصوص و مردمی در محیط روستایی با تامین تسهیلات مناسب به ویژه برای سرمایه گذاری های اشتغال زا و پرداخت بخشی از سود تسهیلات اعطایی برای مناطق توسعه نیافته.
 7. ساماندهی کوچ و حمایت از اسکان عشایر داوطلب.

ب - به منظور هویت بخشی به سیما و کالبد شهرها و روستاهای کشور و انطباق مشخصات کلیه ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی.

ج) دولت موظف است همه ساله اعتبارات خاصی را در لوایح بودجه به نحوی پیش بینی نماید تا پس از پایان برنامه سوم، کلیه روستاهای بالای 20 خانوار از راه مناسب، مدرسه، آب شرب بهداشتی، برق و تلفن برخوردار باشند.

د) به منظور ایجاد اشتغال در مناطق روستایی به ویژه در مناطق توسعه نیافته، صندوقی تحت عنوان صندوق قرض الحسنه توسعه اشتغال روستایی با سرمایه دولت و مردم تاسیس می شود.

برنامه چهارم توسعه و جایگاه روستاها

از ویژگیهای این برنامه، گنجانده شدن برنامه میان مدت در چهار چوب چشم انداز بلند مدت 20 ساله کشور است. رسالت برنامه های میان مدت 5 ساله در این چشم انداز بدین قرار است.

برنامه 5 ساله چهارم- رشد پایدار اقتصادی دانایی محور

برنامه 5 ساله پنجم- تثبیت مبانی رشد اقتصادی و رفاه اجتماعی

برنامه 5 ساله ششم و هفتم- توسعه پایدار و دانش بنیان کشور و تامین عدالت اجتماعی

از این رو سند برنامه چهارم توسعه با چهار هدف کلی تهیه شده است.

توسعه دانش پایه، عدالت محور و در تعامل با جهان
تامین امنیت مطمئن ملی و بازدارندگی همه جانبه.
صیانت از هویت و فرهنگ اسلامی- ایرانی
حاکمیت موثر و استقرار دولت شایسته

برنامه چهارم توسعه، دارای 7 بخش، پانزده فصل، 161 ماده و در 3 سطح تهیه شده است. سطح اول برنامه شامل، لایحه برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که فصول و مواد برنامه در آن آورده شده است. سطح دوم برنامه که شامل سندهای توسعه بخشی، فرا بخشی و استانی است و سطح سوم برنامه شامل، آیین نامه های اجرایی برای تسهیل اجرای احکام برنامه می باشد.

در فصل اول قانون برنامه چهارم که عنوان رشد سریع، مستمر و پایدار را دارد. ماده 18 به مسایل توسعه روستایی می پردازد.

« ماده 18- دولت موظف است به منظور ارتقا شاخص های توسعه روستایی، سند مالی توسعه روستایی را با محورهای زیر تهیه و در مناطق روستایی و عشایری به مرحله اجرا در آورد.

الف) ارتقاء بهره وری در عوامل تولید کشاورزی و حمایت از فنون برتر و گسترش فرصت های شغلی جدید به ویژه در فعالیت های کشاورزی و خدمات وابسته

ب) تقویت مهارت های زنان و حمایت از سرمایه گذاران و مشاغل زنان روستایی و عشایری

ج) ارتقاء فرهنگ کار بهره وری و دانش روستاییان و عشایر

د) توسعه زیر بنایی لازم در روستاهای بالای 20 خانوار به ویژه حمایت از سرمایه گذاری در مسکن روستایی و اسکان عشایر

هـ) تسريع در صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی و حمايت از مديريت تعادل دام و مرتع به منظور حفاظت از منابع آب و خاک کشور.

و) کمک و حمايت از توسعه بیمه مسکن روستايان برای مقابله با خسارات ناشی از حوادث طبیعی

ز) دسترسی به سبذ مطلوب غذایی و رفع سوء تغذیه و تعمیم بیمه های اجتماعی و درمانی، بیمه محصولات و عوامل تولید کشاورزی از طریق هدفمند کردن یارانه ها

ح) ارتقاء بهداشت و سلامت روستايان و عشایر با مشارکت مردم

ط) بهسازی اماکن خصوصی، عمومی و اماکن دامی با مشارکت روستايان

مقدمات تهیه برنامه پنجم توسعه

برنامه پنجم توسعه که دومین برنامه از سند چشم انداز افق 20 ساله کشور می باشد مراحل تهیه و تصویب آن باید تا اسفند ماه سال 1388 به انجام رسد و از ابتدای سال 1389 برنامه پنجم توسعه، مرحله عملیاتی خود را آغاز نماید. به دلیل اهمیت برنامه پنجم توسعه، دولت، مجلس شورای اسلامی و مجمع تشخیص مصلحت نظام هر يك با توجه به وظایف خود مقدماتی را در خصوص سیاست های کلی مربوط به تهیه و تدوین برنامه در دست اقدام دارند.

برنامه پنجم توسعه به دلایل زیر از اهمیت خاصی برخوردار است.

1- برنامه چهارم توسعه چون اولین برنامه از سند چشم انداز بود، انطباق آن و وفاق نظر برای عملیاتی شدن آن زمان زیادی را گرفت و در مواردی مطابق با هدفهای سند چشم انداز نتوانست پیش برود.

2- برنامه پنجم توسعه باید عدم تحقق اهداف برنامه قبلی را جبران نماید.

3- جهت گیریهای اساسی اصل 44 قانون اساسی در خصوص فعالیت گسترده تر بخش خصوصی و عدم انحصارات دولتی باید بدقت در آن ملاحظه و رعایت گردد.

4- تعاملات جهانی و توسعه پایدار سیستمی بدقت مد نظر قرار گیرد.

5- توجه به جامعه روستایی بیشتر شود.

(صیدای سید اسکندر، برنامه ریزی روستایی در ایران، سال 1388 صص 49-56)

فرآیند برنامه ریزی توسعه روستایی ایران

فرآیند برنامه ریزی توسعه روستایی مستلزم بررسی و پویایی سنجیده و علمی از توسعه و حلقه های متصل با رویکردها، راهبردها و خط مشی های توسعه ی روستایی پایدار است که می با ید متناسب با شرایط و اوضاع و اصول جغرافیایی فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی نواحی مختلف تدوین شود و به اجرا در آید.

فرآیند برنامه ریزی توسعه روستایی ایران شامل مراحل زیر است.

تعیین موضوع

اولین مرحله در فرآیند برنامه توسعه روستایی ایران، تعیین موضوع مورد بررسی است، موضوع مورد بررسی می تواند از حیث گستردگی و پوشش جغرافیایی، طیف وسیعی و متنوعی را در خود داشته باشد.

تعیین هدف

هدف در برنامه ریزی از جایگاه خاصی برخوردار است. هدف جهت دهنده به سایر مراحل برنامه ریزی است. روشن و دقیق بودن هدف، دستیابی به آن را امکان پذیر می نماید.

اهداف را می توان از ابعاد مختلف تقسیم بندی نمود 1- هدف می تواند کمی و یا کیفی باشد 2- هدف می تواند کلی و یا جزئی

باشد3- هدف می تواند اصلی و یا فرعی باشد.

اهداف باید قابلیت کمی شدن و سنجش و ارزش یابی شدن را داشته باشند تا اندازه گیری آن امکان پذیر باشد.

شناخت (جمع آوری اطلاعات)

سومین مرحله از فرآیند برنامه ریزی توسعه روستای ایران، شناخت کامل جامعه مورد بررسی است.

برنامه ریزی توسعه روستایی در هر سطحی اعم از (روستا، دهستان، بخش، شهرستان، استان، فضای ملی) می خواهد باشد باید تحلیلی دقیق از موقعیت، شرایط، توانمندیها و محدودیت ها با تکیه بر فضا که فصل مشترک تمام پدیده ها می باشد داشته باشیم.

الف- اطلاعات طبیعی

اطلاعات طبیعی جامعه مورد بررسی که در حقیقت بستر و فضای جامعه را شکل می دهد می تواند شامل بخش های زیر باشد.

1. حدود جغرافیایی قلمرو مورد مطالعه (موقعیت نسبی و ریاضی)
2. وسعت، پراکندگی و توپوگرافی قلمرو مورد مطالعه
3. وضعیت اقلیمی و آب و هوایی قلمرو مورد مطالعه
4. رژیم دمایی (حداکثر، حداقل، میانگین دما، حداقل مطلق، حداکثر مطلق دما و ...
5. وضعیت بارش قلمرو مورد مطالعه
6. میزان بارش
7. چگونگی پراکنش و نحوه توزیع فصلی و ماهانه، حداکثر روزانه
8. رطوبت
9. میزان، میانگین، حداکثر، حداقل رطوبت
10. خاک و قابلیت اراضی قلمرو مورد مطالعه
11. انواع خاک
12. قابلیت خاک
13. منابع آب
14. آب های سطحی
15. رودخانه
16. چشمه
17. قنات
18. آب های زیر زمینی
19. کمیت
20. زمین شناسی کیفیت
21. زمین شناسی
22. تحولات زمین شناسی
23. لرزه خیزی
24. گسل های مهم
25. پوشش گیاهی قلمرو مورد مطالعه

ب- اطلاعات اجتماعی

شناخت اجتماعی یا جمع آوری اطلاعات اجتماعی شامل موضوعاتی همچون جمعیت، نرخ رشد، گروه های سنی، ترکیب جمعیت مهاجرت، وضعیت سواد، بهداشت، وضعیت فرهنگی و ... می شود.

سرفصل های مهم این بخش به شرح زیر است

1. جمعیت
2. سواد
3. خصوصیات فرهنگی
4. وضعیت بهداشت

ج- اطلاعات اقتصادی

در این مبحث ساختار اقتصادی قلمرو مطالعاتی از جمله منابع درآمدی، وضعیت فعالیت، چگونگی دادوستد، اشتغال، نقش بخش های تولیدی در قلمرو مطالعاتی، مزیت های نسبی، توان مالی، سرمایه گذارهای بخش های مختلف و ... بررسی می شود با توجه به اهمیت ساختار وضعیت اقتصاد و تداوم و پایداری فعالیت ها، تصویر دقیقی از موضوعات اقتصادی ضروری است.

1. وضعیت فعالیت در قلمرو مطالعاتی
2. منابع مهم درآمدی مردم
3. کمیت اراضی کشاورزی
4. جایگاه صنعت در قلمرو مطالعاتی
5. جایگاه خدمات در قلمرو مطالعاتی
6. مزیت های نسبی قلمرو و مطالعاتی
7. توانمندی های بالقوه و بالفعل اقتصادی قلمرو مطالعاتی
8. وضعیت تکنولوژی قلمرو مطالعاتی
9. وضعیت فناوری اطلاعات ICT در قلمرو مطالعاتی
10. پیش بینی پروژه های موثر برای شکوفایی اقتصادی قلمرو مطالعاتی

وضعیت زیر بنایی و کالبدی

شناخت و وضعیت زیر بنایی و کالبدی قلمرو مطالعاتی می تواند تصویری از وضع موجود زیر ساخت ها و بخش های مربوطه، وضعیت فیزیکی ساخت و سازها ارائه دهد. مهمترین سرفصل های این بخش شامل موارد زیر است.

وضعیت شبکه های ارتباطی

در این قسمت، وضع موجود راه های ارتباطی قلمرو مطالعاتی، اعم از بزرگ راهها، راههای اصلی، راههای فرعی، راه آهن، چگونگی ارتباط و سلسله مراتب ارتباطی این شبکه ها، وضعیت کیفی شبکه ها از حیث آسفالت - شوسه - خاکی و ... چگونگی اتصال به محوره های اصلی کشور و حجم رفت و آمد در شبکه ها مورد بررسی قرار می گیرد.

وضعیت انرژی

در این مبحث وضعیت منابع مختلف انرژی از جمله، برق، گاز و سایر منابع انرژی همانند نفت، گازویل، بنزین و غیره در قلمرو مطالعاتی بررسی و کم و کیف آن مشخص می گردد.

وضعیت خدمات ارتباطی

کم و کیف وضعیت خدمات ارتباطی مختلف همانند، تلفن ثابت، تلفن همراه، دفاتر مخابرات، دفاتر ICT روستایی دفاتر پست - صندوق پست و حوزه عملکردی هر یک از آنها و در صد برخورداری مشخص می گردد.

وضعیت مسکن قلمرو مطالعاتی

در این قسمت، انواع مساکن، کم و کیف مسکن، سرانه های مختلف مسکونی- خدماتی اداری- بهداشتی - آموزشی و ... بررسی می شود.

مرحله طبقه بندی و تجزیه و تحلیل اطلاعات

چهارمین مرحله از فرآیند برنامه ریزی توسعه روستایی، طبقه بندی و تجزیه و تحلیل اطلاعات تهیه شده در مرحله سوم می باشد. با طبقه بندی نمودن اطلاعات که متناسب با نوع هدف انجام می گیرد و سازماندهی نمودن آنها و همچنین با تجزیه و تحلیل اطلاعات می توان، همبستگی، وابستگی، اثر پذیری، اثرگذاری، میزان توسعه یافتگی، تعیین میزان مرکزیت، سطح بندی سلسله مراتبی توسعه روستایی، تعیین رتبه های برتر، پیش بینی تحقق یافتگی در آینده تعیین نوع رابطه، تعیین اهمیت هر یک از متغیرها، تعیین میزان ماندگاری جمعیت در روستا، تعیین درجه توسعه یافتگی نواحی روستایی و توانهای مختلف نقاط روستایی، مکان یابی بهینه فعالیت های کانونهای جمعیتی، تاثیر پذیری و تاثیر گذاری ده ها و صدها عوامل بر یکدیگر و نتایج هر مورد برای برنامه ریزی به دقت مشخص می گردد.

ارائه راه حل ها

پنجمین مرحله از فرآیند برنامه ریزی توسعه روستایی، ارائه راه حل های مناسب برای توسعه با توجه به شناخت و تحلیل بدست آمده در مراحل قبل است.

ارایه راه حل برای هر نقطه روستایی، متناسب با توانمندی های آن روستا باید پیش بینی گردد.

قلمرو های روستایی ایران دارای مزیت های نسبی و توانمندی های مختلف انسانی می باشند.

مجموعه ای از استراتژی های زیر ممکن است برای توسعه روستاها با توجه به تنوع توانمندی آنها وجود داشته باشند.

1. استراتژی توسعه کشاورزی نوین
2. استراتژی توسعه دامپروری
3. استراتژی توسعه صنعت
4. استراتژی توسعه صنایع دستی
5. استراتژی توسعه خدمات
6. استراتژی توسعه فناوریهای نوین
7. استراتژیهای تلفیقی

انتخاب راه حل بهینه

بر اساس نتایج ارزیابیها بهترین راه حل را می توان از بین راه حل های مرحله قبل انتخاب نمود. راه حل بهینه می باید دارای خصوصیات زیر باشد.

1. تحقق پذیر باشد.
2. توجیه اقتصادی لازم را داشته باشد.
3. مورد پذیرش مردمی قرار گیرد.
4. تکنولوژی مناسب داشته باشد.
5. به محیط زیست صدمه وارد ننماید.
6. قابل انعطاف باشد.

وقتی راه حل بهینه با توجه به خصوصیات فوق الذکر انتخاب گردید، برنامه ریز به کمک سایر عوامل مرحله بعدی فرآیند برنامه ریزی را دنبال می نماید.

اجرا

هفتمین مرحله در فرآیند برنامه ریزی روستایی، اجرا و عملیاتی نمودن فعالیت ها می باشد. بر اساس نقشه های طراحی شده و محاسبات مرحله ششم، اقدامات عملیاتی شروع می شود.

نظارت و ارزیابی

نظارت و ارزیابی بر روند برنامه ریزی در راستای اهداف مورد نظر، یکی از مراحل مهم فرآیند برنامه ریزی روستایی محسوب می گردد. نظارت و ارزیابی می تواند در تمام مراحل فرآیند برنامه ریزی اعمال گردد.

در صورتی که نظارت و ارزیابی در حین اجرای برنامه باشد، همواره با تطبیق مراحل مختلف با آنچه هدف بوده، می توان به راحتی هماهنگی را تشخیص داد و مدیریت نمود تا با کمترین هزینه ممکن فعالیت ها دقیقاً در راستای اهداف مورد نظر طراحی شده قرار گیرند.

[فرآیند تغییر کاربری در اراضی روستایی، تغییر کاربری در اراضی روستایی، خویین اراضی روستای خویین دهیاری خویین](#)

منبع این مقاله : [دهیاری روستای خویین](#)

آدرس این مطلب : <http://dehyari.khoein.ir/> / [خوار](#) / [modules.php?name=News&file=article-seo&sid=11](#) / [روستایی، اراضی در- کاربری- تغییر- فرآیند/ خویین](#)