



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور
رییس سازمان

بسمه تعالی

شماره: ۱۰۱/۵۳۵۰۷	بخشنامه به دستگاه‌های اجرایی و مشاوران
تاریخ: ۱۳۸۴/۳/۲۹	
موضوع: مطالعات تهیه طرح‌های هادی روستایی	
<p>به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه، آیین‌نامه استانداردهای اجرایی طرح‌های عمرانی و نظام فنی و اجرایی طرح‌های عمرانی کشور (موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۴۵۲۵/ت۱۴۸۹۸ هـ مورخ ۱۳۷۵/۴/۴ هیأت وزیران)، به پیوست شرح خدمات و روش محاسبه حق الزحمه مطالعات تهیه طرح‌های هادی روستایی در ۱۵ صفحه، از نوع گروه اول (لازم‌الاجرا) ابلاغ می‌شود تا از تاریخ ابلاغ این بخشنامه به اجرا در آید.</p> <p>موافقتنامه و شرایط عمومی قراردادهای یاد شده باید مطابق با پیوست دستورالعمل شماره ۵۴/۲۴۶۰-۸۴۲-۱۰۵ مورخ ۷۹/۴/۲۹ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور با عنوان موافقتنامه و شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مشاوره‌ای تهیه و تنظیم شود.</p>	
<p>حمید شرکاء معاون رئیس جمهور و رئیس سازمان</p>	

شرح خدمات طرح‌های هادی روستایی

۱- کلیات

۱-۱- تعریف طرح هادی روستایی

طرح هادی روستایی بر اساس آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران عبارت است از: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود، میزان و مکان‌گسترش آبی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندی‌های عمومی روستایی را بر حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی یا طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

۱-۲- اهداف طرح هادی روستایی

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

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

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

ج- هدایت وضعیت فیزیکی روستا

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

۱-۳- اهداف تبعی طرح‌های مذکور نیز بشرح زیر می‌باشد:

۱-۳-۱- بهبود کیفیت بافت روستا در چارچوب اقدامات پیش‌بینی شده در طرح و تلاش برای ایجاد فضای مناسب‌تر

سکونت و فعالیت در آن

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

۱-۳-۳- کنترل و نظارت بر روند توسعه کالبدی روستا از طریق برنامه‌ریزی و تعیین نحوه استفاده از زمین در محدوده

بافت مسکونی موجود و پیشنهادی

۱-۳-۴- ایجاد زمینه کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا از طریق شناخت زمینه‌های سانحه‌خیزی و تمهید اقدامات

ایمن‌سازی و نظارت بر ساخت و ساز در آنها

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

مراحل تهیه طرح

مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود

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

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

مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود

۱- پیشینه و زمینه

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

۱-۲- بررسی طرح‌های فرادست مصوب^۱ (طرح جامع توسعه و عمران ناحیه و طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های

روستایی) و استخراج نتایج زیر:

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

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

۱-۳-۱- آرایه دیدگاه روستاییان شامل^۲:

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

۱-۳-۲- معرفی و اولویت‌بندی پروژه‌های عمرانی موردنیاز روستا که به‌وسیله طرح هادی قابل رفع می‌باشند.

۲- شناسایی پایه

۱-۲- شناسایی پایه در سطح حوزه نفوذ

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

هستند می‌گردد.

۱-۱-۲- بررسی و تعیین الگوی مراجعه خدماتی و مبادله کالا بین حوزه نفوذ و روستای مورد مطالعه با

استفاده از اطلاعات محلی و نتایج طرح‌های فرادست.^۳

۱-۲-۲- بررسی و تدقیق محدوده حوزه نفوذ مستقیم روستا با استفاده و تلفیق اطلاعات طرح‌های فرادست مصوب

و اطلاعات مربوط به برداشت میدانی.

^۱ - در صورت قرار گرفتن روستای مورد مطالعه در حوزه استحفاظی شهر، بررسی طرح جامع یا هادی شهر مورنظر نیز الزامی خواهد بود.

^۲ - بررسی‌های این بند زمینه و مقدمه‌ای برای مطالعات مرحله سوم طرح به‌شمار می‌رود تا با استفاده از مشارکت و همکاری روستاییان (به‌ویژه اعضای شورای اسلامی روستا) مسائل و مشکلات و نیز راه‌حل‌ها و اولویت‌های آنها توسط مشاور شناسایی و در چارچوب پیشنهادهای مرحله سوم طرح ملحوظ گردد.

^۳ - در صورت عدم وجود طرح فرادست، بکارگیری اطلاعات محلی در انجام مطالعات حوزه نفوذ ملاک عمل خواهد بود.

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

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

۲-۲- شناسایی پایه در سطح روستا

۲-۲-۱- بررسی‌های محیطی

۲-۲-۱-۱- بررسی کلیات ویژگی‌های محیطی روستا با استفاده از طرح‌ها و اطلاعات موجود و نیز شناخت تفصیلی زمینه‌های اصلی و تأثیرگذار بر طرح هادی نظیر توپوگرافی و اقلیم.

۲-۲-۱-۲- بررسی منابع تأمین آب اعم از آب شرب و کشاورزی و میزان آب‌دهی و تغییرات تقریبی آن در طی دهه اخیر بر اساس اطلاعات محلی.

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

۲-۲-۲- بررسی‌های اجتماعی

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

۲-۲-۲-۲- بررسی ویژگی‌های جمعیتی روستا در وضع موجود شامل تعداد و بعد خانوار، ساخت جنسی و سنی، مرگ و میر و موالید، مهاجرفرستی و مهاجرپذیری، جمعیت فعال و شاغل و بیکار، جمعیت لازم‌التعلیم و ...^۱

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

۲-۲-۲-۴- بررسی زمینه‌ها و نحوه مشارکت اجرایی، فنی و اقتصادی روستائیان در اجرای طرح‌های عمرانی گذشته در سطح روستا و تعیین نقاط قوت و ضعف مشارکت روستائیان.

۲-۲-۳- بررسی‌های اقتصادی

۲-۲-۳-۱- بررسی وضعیت اقتصادی روستا به تفکیک بخش‌های اقتصادی، شناخت منابع درآمد روستائیان و نیز تعیین حجم و نوع مبادلات اقتصادی با دیگر مراکز با استفاده از اطلاعات رسمی و محلی.

۲-۲-۳-۲- بررسی و تعیین ارزش اقتصادی زمین و ساختمان در روستا و شناخت عوامل تأثیرگذار بر آن بویژه در سطح محلات مختلف براساس اطلاعات محلی.

^۱- با استفاده از آمار خانه بهداشت روستا و آخرین سرشماری نفوس و مسکن انجام شده و مقایسه آنها با یکدیگر.

۲-۲-۴- بررسی‌های کالبدی

- ۲-۲-۴-۱- شناخت عوامل طبیعی یا مصنوع مؤثر در شکل‌گیری 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 ساختمان‌های غیرقابل سکونت (مخروبه)، مرمتی و نوساز، تعیین نوع مصالح به کار رفته در ساختمان‌های موجود در روستا (بادوام و نیمه‌بادوام و کم‌دوام)^۱.
- ۲-۲-۴-۴- تعیین تعداد واحدهای مسکونی و ابعاد قطعات مسکونی بر اساس اطلاعات موجود.
- ۲-۲-۴-۵- شناخت بناها و بافت‌های بارزش احتمالی موجود در روستا^۲.
- ۲-۲-۴-۶- بررسی شبکه معابر روستا شامل سطح‌بندی معابر، تعیین طول و عرض آنها، شیب معابر و تعیین نوع وسایل نقلیه و حجم تقریبی تردد آنها در معابر اصلی با استفاده از اطلاعات محلی.
- ۲-۲-۴-۷- شناخت و تعیین محدوده محلات و مراکز آنها.
- ۲-۲-۴-۸- بررسی و نحوه توزیع خدمات زیربنایی (تأسیسات و تجهیزات عمومی) و رفاهی (اجتماعی و اقتصادی) در سطح روستا و تعیین شعاع عملکرد هریک از آنها در مقیاس درون‌روستایی یا برون‌روستایی.
- 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 بررسی‌ها و تدوین چشم‌اندازها

۱- تحلیل و استنتاج مطالعات مربوط به حوزه نفوذ

- ۱-۱- تحلیل و استنتاج از بررسی‌های جمعیتی حوزه نفوذ و برآورد و پیش‌بینی جمعیت آبادی‌های موجود در آن تا سال افق طرح با توجه به پیش‌بینی مطالعات طرح‌های فرداست.
- ۲-۱- تحلیل وضعیت منابع عمده معیشت ساکنین حوزه نفوذ و تدوین چشم‌انداز آتی الگوی مراجعه جهت مبادله کالا بین حوزه نفوذ و روستا.
- ۳-۱- تحلیل خدمات پیشنهاد شده در طرح‌های فرادست در مورد روستاهای حوزه نفوذ و ارزیابی اجرای پیشنهادها یاد شده در تغییر الگوی مراجعه و یا تغییر محدوده حوزه نفوذ تا سال افق طرح.

^۱ - مصالح بادوام شامل اسکلت فلزی یا بتنی و آجر و آهن یا سنگ و آهن می‌باشد. مصالح نیمه‌بادوام نیز شامل بلوک سیمانی، آجر و چوب و یا سنگ و آجر می‌باشد. مصالح کم‌دوام هم شمال خشت و چوب، خشت و گل و یا تمام چوب می‌باشد.

^۲ - استعلام از سازمان میراث فرهنگی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تعیین معیارهای معرفی بناها و بافت‌های بارزش تاریخی و معماری الزامی است.

۲- تحلیل و استنتاج مطالعات مربوط به روستا

۱-۲- ارزیابی ویژگی‌های محیطی موجود در روستا به‌ویژه در زمینه منابع آب شرب و کشاورزی و تحلیل کلی میزان تأثیرگذاری آن در توسعه آتی روستا تا سال افق طرح.

۲-۲- ارزیابی و اولویت‌بندی خطر بروز سوانح طبیعی در روستا و امکان‌سنجی کاهش پیامدهای سوانح طبیعی.

۳-۲- تحلیل ویژگی‌ها و برآوردهای جمعیتی روستا شامل:

۱-۳-۲- تحلیل روند تحول جمعیت و میزان مهاجرفرستی و مهاجرپذیری بر اساس اطلاعات محلی.

۲-۳-۲- ارزیابی پیش‌بینی طرح فرادست در مورد جمعیت آتی روستا و تعداد شاغلین.

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

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

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

۴-۲- ارزیابی زمینه‌های مشارکت فنی، اقتصادی و اجتماعی روستاییان در اجرای طرح‌های عمرانی در گذشته و تعیین روش مشارکت آنها در اجرا، بهره‌برداری و نگهداری پروژه‌های طرح‌های روستا.

۵-۲- تحلیل تغییر و تحول منابع درآمدی روستاییان و فعالیت‌های اقتصادی (کشاورزی، صنعت و خدمات) و تدوین چشم‌انداز آتی آنها.

۶-۲- تعیین محدودیت‌ها و امکانات توسعه کالبدی روستا و جهات و حدود منطقی توسعه و اولویت‌بندی آن تا سال افق طرح.

۷-۲- ارزیابی میزان فرسودگی بافت روستا، نوع مصالح، مقاومت بناها و مستحذات.

۸-۲- برآورد نیاز به مسکن در روستا بر اساس نتایج مطالعات مربوط به کیفیت ابنیه، سطح و سرانه مسکونی، جمعیت و خانوار پیش‌بینی شده روستا.

۹-۲- ارزیابی کمبودهای خدماتی موجود سرویس‌دهنده به روستا و حوزه نفوذ آن بر اساس الگوی سطح‌بندی خدمات روستایی^۱.

۱۰-۲- ارزیابی و تحلیل مشکلات موجود شبکه معابر و امکان‌سنجی میزان ضرورت اصلاح و تعریض معابر اصلی روستا.

^۱ - مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور.

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

۱- تعیین برنامه‌ها، پروژه‌های پیشنهادی

۱-۱- نیازسنجی برنامه‌ها و پروژه‌های موردنیاز در سطح روستا با توجه به نتایج طرح‌های فرادست، دیدگاه روستاییان و مطالعات مرحله دوم.

۲-۱- اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی با توجه به نیازهای اساسی در سطح روستا.

۱-۲-۱- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های مربوط به ایمن‌سازی و کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا مانند برنامه بهسازی و مقاوم‌سازی بناها، برنامه جابجایی واحدهایی که شدیداً در معرض خطر سوانح قرار دارند، احداث سیل‌بند و دیوار ساحلی، برنامه‌های پیشنهادی کاهش خطر لغزش در روستا و ...

۲-۲-۱- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های زیست‌محیطی مرتبط با طرح مانند تعیین حدود کلی مکان دفع بهداشتی زباله، برنامه جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی و فاضلاب، برنامه مکان‌یابی و یا توسعه محدوده گورستان و ...

۲-۳-۱- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های اقتصادی با تأکید به برنامه‌های اشتغال‌زایی و امکان افزایش درآمد روستاییان.

۲-۴-۱- ارائه پیشنهادی لازم جهت تقویت و نهادینه‌شدن فعالیت‌های مشارکتی روستاییان در ابعاد اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و فنی- اجرایی جهت بهره‌وری بیشتر و مداوم طرح‌های عمرانی روستا (بویژه طرح هادی و پروژه‌های ایمن‌سازی در مقابل خطر سوانح طبیعی).

۲-۵-۱- تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های اجتماعی- فرهنگی شامل پیشنهاد کتابخانه، مکان‌های ورزشی، مذهبی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مربوط.

۲-۶-۱- تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های خدماتی- رفاهی شامل واحدهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، اداری، انتظامی، پست و مخابرات، بانک، جایگاه سوخت، آتش‌نشانی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مربوط.

۳-۱- اولویت‌بندی نهایی برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی در کلیه زمینه‌ها بر اساس نیازهای اساسی روستا.

۲- ارائه طرح هادی

۲-۱- ارائه طرح و گزینه‌های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقدر.

۲-۲- ارائه طرح اصلاح معابر، مراکز محلات، میادین، گره‌های اصلی و تعیین شبکه معابر پیشنهادی و سلسله مراتب و اولویت‌بندی اجرای آن با لحاظ نمودن وضعیت موجود معابر (به‌گونه‌ای که حتی‌المقدور حداقل تخریب را به‌دنبال داشته‌باشد).

- ۳-۲- تعیین محدوده‌های باارزش معماری، تاریخی، فرهنگی و طبیعی احتمالی روستا با توجه به ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- ۴-۲- تعیین فضاهای نیازمند نوسازی یا بهسازی احتمالی در روستا.
- ۵-۲- ارائه جدول سطح و سرانه کاربری‌های پیشنهادی مبتنی بر ضوابط و استانداردهای مصوب و مورد عمل دستگاه‌های اجرایی مربوط.
- ۶-۲- ارائه طرح هندسی معابر و تقاطع‌ها.
- ۱-۶-۲- طراحی و تهیه پلان معابر و تقاطع‌ها.
- ۲-۶-۲- تهیه پروفیل طولی و تعیین خط پروژه.
- ۳-۶-۲- طراحی مقاطع عرضی تیپ معابر و تقاطع‌ها (شامل جانمایی سواره‌رو، پیاده‌رو، سیستم هدایت و دفع آب‌های سطحی و تأسیسات روشنایی).

۳- تدوین ضوابط و مقررات

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

نقشه‌های موردنیاز طرح

نقشه‌های موردنیاز طرح در دو قالب نقشه‌های رسمی و نقشه‌های پشتیبان طرح تهیه خواهند شد. نقشه‌های رسمی طرح به صورت آلبوم تهیه و در اختیار کارفرما قرار خواهد گرفت. نقشه‌های پشتیبان طرح در قالب گزارش طرح بسته به محدوده روستا و متناسب با آن در قطع A3 ارائه خواهد شد^۱. لازم به ذکر است برخی از نقشه‌های طرح به دلیل ماهیت پهنه‌ای آنها در مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ قابل ارائه می‌باشند که در فهرست نقشه‌ها مشخص شده‌اند.

۱- نقشه‌های رسمی طرح^۲

- ۱-۱- نقشه کاربری اراضی موجود روستا (۱:۱۰۰۰).
- ۲-۱- نقشه محدوده‌های در معرض سوانح طبیعی روستا (به ویژه سیل و زمین‌لغزش) و درجه‌بندی کلی میزان سانحه‌خیزی محدوده‌ها (۱:۲۵۰۰۰).
- ۳-۱- نقشه تعیین شیب عمومی روستا و جهات شیب معابر و محل دفع آب‌های سطحی (۱:۲۰۰۰).
- ۴-۱- نقشه کیفیت ابنیه و موقعیت بناها و بافت‌های باارزش روستا (۱:۲۰۰۰).
- ۵-۱- نقشه شبکه معابر پیشنهادی روستا و سلسله مراتب آن (۱:۱۰۰۰).
- ۶-۱- نقشه فضاهای نیازمند نوسازی و بهسازی روستا (۱:۵۰۰).
- ۷-۱- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی روستا و مراحل مختلف توسعه آن (۱:۱۰۰۰).
- ۸-۱- نقشه محدوده طرح هادی و حریم استحفاظی روستا. (۱:۲۵۰۰۰)
- ۹-۱- پلان معابر و تقاطع‌ها با مقیاس (۱:۵۰۰).
- ۱۰-۱- پروفیل‌های طولی با مقیاس ۱:۱۰۰۰ طولی و ۱:۱۰۰ ارتفاعی.
- ۱۱-۱- مقاطع عرضی تیپ معابر و میادین با مقیاس ۱:۱۰۰.

نقشه‌های پشتیبان طرح

- ۱-۲- نقشه‌های مربوط به حوزه نفوذ با مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ شامل (در این نقشه‌ها ترسیم راه‌های ارتباطی، موقعیت استقرار روستاها و تقسیمات سیاسی موثر بر محدوده الزامی است):
- ۱-۱-۲- نقشه جایگاه و نقش روستا در سلسله مراتب تقسیمات کالبدی طرح فرادست.

^۱ - مشاور موظف است کلیه نقشه‌های طرح را به صورت CD در ۳ نسخه به همراه دوسری آلبوم نقشه‌های رسمی طرح در اختیار کارفرما قرار دهد.

^۲ - در آلبوم نقشه‌های رسمی طرح، تلفیق نقشه‌های ۱-۳ با ۱-۵ و ارائه آنها به‌طور مشترک در صورتیکه به‌وضوح و خوانایی نقشه لطمه وارد نشود، بلامانع است.

- ۲-۱-۲- نقشه عمومی محدوده حوزه نفوذ.
- ۲-۱-۳- نقشه الگوی مراجعات خدماتی آبادی‌های حوزه نفوذ در وضع موجود.
- ۲-۱-۴- نقشه الگوی جریان مبادلات اقتصادی در وضع موجود.
- ۲-۱-۵- نقشه الگوی مراجعات آبادی‌های حوزه نفوذ در سال افق طرح
- ۲-۲- نقشه‌های مربوط به روستا:
- ۲-۲-۱- نقشه موقعیت روستا در تقسیمات سیاسی شهرستان (۱:۲۵۰۰۰).
- ۲-۲-۲- تعیین مکان موجود و یا پیشنهادی دفن زباله (۱:۲۵۰۰۰).
- ۲-۲-۳- نقشه محدوده‌های هم‌ارزش اقتصادی زمین و ساختمان در روستا (۱:۲۰۰۰).
- ۲-۲-۴- نقشه مالکیت اراضی روستا (دولتی، خصوصی، عمومی و وقفی) (۱:۱۰۰۰).
- ۲-۲-۵- نقشه محدودیت‌ها و امکانات توسعه فیزیکی روستا (۱:۲۰۰۰).
- ۲-۲-۶- نقشه محله‌بندی و مراحل گسترش کالبدی روستا تا وضع موجود (۱:۲۰۰۰).
- ۲-۲-۷- نقشه شبکه معابر موجود و سلسله مراتب آن (۱:۱۰۰۰).
- ۲-۲-۸- نقشه گزینه‌های کاربری اراضی پیشنهادی (۱:۱۰۰۰).

نحوه محاسبه حق الزحمه طرح هادی روستایی

حق الزحمه خدمات مربوط به مطالعات و تهیه طرحهای هادی روستایی با استفاده از رابطه زیر محاسبه می‌گردد:

$$Y = X \cdot D \cdot L \cdot S \cdot H$$

Y = حق الزحمه کل طرح (مراحل اول، دوم و سوم) به میلیون ریال

X = حق الزحمه براساس عامل جمعیت طبق جدول شماره (۱)

D = ضریب دوری از مرکز طبق جدول شماره (۲)

L = ضریب منطقه‌ای طبق جدول شماره (۳)

S = ضریب بزرگی سطح طبق جدول شماره (۴)

H = ضریب تعدیل

۱- حق الزحمه براساس عامل جمعیت

جدول شماره ۱- حق الزحمه براساس عامل جمعیت (میلیون ریال)

حق الزحمه (میلیون ریال)	جمعیت (نفر)
۲۳/۹۷	تا ۲۵۰
۲۵/۸۵	۵۰۰
۲۷/۸۸	۱۰۰۰
۳۰/۰۷	۲۰۰۰
۳۱/۴۳	۳۰۰۰
۳۲/۴۳	۴۰۰۰
۳۳/۲۳	۵۰۰۰ و بیشتر

۱-۱- در مواردی که رقم جمعیت دو رقم پیاپی جدول باشد حق الزحمه (X) از رابطه زیر که در آن P_r معادل

جمعیت روستایی محدوده مورد مطالعه می‌باشد، محاسبه می‌گردد:

$$P_r = ۱۳/۱۳ \cdot ۱۰۹۰۳$$

۱-۲- جمعیت روستای مورد مطالعه در زمان عقد قرارداد عبارت است از مجموع جمعیت روستا براساس آخرین سرشماری عمومی کشور با احتساب نرخ رشد جمعیت کل کشور در فاصله آخرین سرشماری عمومی تا زمان عقد قرارداد.

۱-۳- در صورتی که جمعیت روستای مورد مطالعه کمتر از ۲۵۰ نفر باشد، حق الزحمه مطالعات براساس اولین رقم جدول شماره (۱) و با اعمال ضرایب متعلقه محاسبه می‌گردد.

۱-۴- حق الزحمه مربوط به روستاهای بیش از ۵۰۰۰ نفر، معادل حق الزحمه آخرین رقم جدول شماره (۱) و با اعمال ضرایب متعلقه محاسبه می‌گردد.

۲- ضریب دوری از مرکز

ضریب D به عنوان ضریب دوری از مرکز با توجه به فاصله روستا از شهرستان مرکز استان طبق جدول زیر در محاسبات منظور می‌گردد.

جدول شماره ۲- ضریب دوری از شهرستان مرکز استان

۱	روستای واقع در شهرستان مرکز استان
۱/۰۵	روستای واقع در شهرستان مجاور با شهرستان مرکز استان
۱/۱۵	روستای واقع در شهرستان غیرمجاور با شهرستان مرکز استان

۳- ضریب منطقه‌ای

ضریب منطقه‌ای حق الزحمه (ضریب L) برای استانهای مختلف کشور به شرح زیر تعیین می‌شود:

۳- جدول منطقه‌ای حق الزحمه (ضریب L)

منطقه	استانها	ضریب منطقه
یک	تهران، مرکزی، قم، قزوین، گیلان، مازندران، گلستان، اصفهان	۱
دو	آذربایجان شرقی، زنجان، همدان، سمنان، خراسان رضوی، شمالی و جنوبی	۱/۰۵
سه	کرمانشاه، لرستان، یزد، فارس، کرمان، آذربایجان غربی، اردبیل	۱/۱۰
چهار	خوزستان، کردستان، چهارمحال و بختیاری	۱/۲۰
پنج	ایلام، کهگیلویه و بویراحمد، هرمزگان، بوشهر، سیستان و بلوچستان	۱/۳۰

۴- ضریب بزرگی سطح

این ضریب متناسب با وسعت روستا به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره ۴- ضریب سطح در محاسبه حق‌الزحمه

ضریب بزرگی سطح	مساحت روستا (هکتار)*
۱	تا ۳۰
۱/۰۵	۳۱ تا ۴۰
۱/۱	۴۱ تا ۵۰
۱/۲	۵۱ تا ۱۰۰
۱/۳	۱۰۱ و بیشتر

* منظور از مساحت روستا، مساحت وضع موجود می‌باشد که زمان عقد قرارداد توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به مشاور اعلام می‌شود.

۵- ضریب تعدیل

به منظور امکان تعدیل حق‌الزحمه قرارداد در رابطه با شاخص هزینه انجام خدمات، ضریبی به عنوان ضریب عمومی تعدیل حق‌الزحمه (FI) در نظر گرفته شده است که این ضریب برای سال ۱۳۸۴ معادل ۱ می‌باشد. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور همه ساله با توجه به تغییر هزینه‌های انجام خدمات، این ضریب را ابلاغ می‌نماید.

توضیحات : نقشه های موضوعی

ردیف	عنوان کاربری	موجود	پیشنهادی	شماره پلاک	شماره	مایل	نام اله موجود	نام اله پیشنهادی
۱۸	شیب عمومی روستا			۱۸۰		X	shib1	
	جهت شیب معابر			۱۵۰		X	shib2	
۱۹	محله ...			۲۳۲		X	mahl1	
	محله ...			۲۲۴		X	mahl2	
	محله ...			۱۲۴		X	mahl3	
	محله ...			۱۸۱		X	mahl4	
	محله ...			۲۰		X	mahl5	
۲۰	نوساز			۵۱	X		nosaz	
	مرمتی (قابل سکونت)			۳۰	X		ghabl	
	مخروبه (غیر قابل سکونت)			۲۸	X		makhrob	
	مالکیت خصوصی			۴۱	X		malkiat1	
۲۱	مالکیت وقفی			۴۴	X		malkiat2	
	مالکیت دولتی			۱۲۰	X		malkiat3	
	مالکیت عمومی			۱۳۱	X		malkiat4	
	هسته اولیه شکل گیری روستا			۵۱	X		hast1	
۲۲	مرحله اول گسترش			۴۰	X		marle1	
	مرحله دوم گسترش			۱۳	X		marle2	
	مرحله سوم گسترش			۳۰	X		marle3	
	مرحله چهارم گسترش			۵۱	X		marle4	
۲۳	امکان گسترش			۱۱۱	X		tose	
	موانع گسترش			۲۳۱	X		mahdodi	
۲۴	راه بین شهری			۲۳۶	X		RAH1	
	راه بین روستایی			۲۰۴	X		RAH2	
	اصلی درجه یک روستا			۴۶	X		R24	
	اصلی درجه دو روستا			۲۴۱	X		R20	
	فرعی درجه یک روستا			۱۲۵	X		R18	
	فرعی درجه دو روستا			۱۲۰	X			
	دسترسی روستا			۴۱				
۲۵	۱۴ متری			۲۴۷	X		R16	
	معبر ۱۴ متری			۳۶	X		R14	
	معبر ۱۲ متری			۱۸۱	X		R12	
	معبر ۱۰ متری			۴۶	X		R10	
	معبر ۸ متری			۲۱	X		R8	
	معبر ۶ متری			۴۰	X		R6	
	دسترسی			۲۲۰	X		R4	

توضیحات : نقشه های پایه

ردیف	عنوان کاربری	موجود	پیشنهادی	شماره کد	ظهور	ناله	نام الیومرود	نام الی پیشنهادی	ردیف	عنوان کاربری	موجود	پیشنهادی	شماره کد	ظهور	ناله	زایه ظهور	نام الیومرود	نام الی پیشنهادی	ردیف	عنوان کاربری	موجود	پیشنهادی	شماره کد	ظهور	ناله	زایه ظهور	نام الیومرود	نام الی پیشنهادی								
۱	مسکونی			۲۴۰		X	28P	28	۱۴	ورزشی - تفریحی			۵۰		X		1P	1	۱۴	مسکونی																
۲	تجاری			۴۲		X	29P	29	۱۵	مرغداری			۱۰		X		2P	2	۱۵	تجاری																
				۳۰		X	30P	30			3P	3	۲۰		X			3P			3	۲۰		شرکت تعاونی												
۳	آموزشی			۷		X	31P	31	۱۶	فضای سبز			۱۳۱		X		4P	4	۱۶	آموزشی																
				۹۰		X	32P	32			5P	5	۱۳۱		X			5P			5	۱۳۱		دبستان												
				۹۰		X	35P	35			6P	6	۱۶۰		X			6P			6	۱۶۰		راهنمایی												
				۸۰		X	34P	34			7P	7	۱۶۰		X			7P			7	۱۶۰		دبیرستان												
۴	فرهنگی			۷۲		X	32P	32	۱۷	محدوده ها و حریم			۱۷۰		X		8P	8	۱۷	فرهنگی																
				۱۰۲		X	36P				9P	9	۱۵۰		X			9P			9	۱۵۰		پیش دانشگاهی												
				۲۸			37P				10P	10	۱۲۰		X			10P			10	۱۲۰		فرهنگی												
				۱۰		X	38P				11	11	۵۱		X						11	۵۱		آثار تاریخی												
				۱۳		X	39P				12P	12	۱۳۶		X						12P	12	۱۳۶		مسجد و حسینیه											
				۲۴۰		X	40P				13	13	۱۲۳		X						13	۱۲۳		امامزاده												
				۷		X	41P	41			14P	14	۲۵۳		X	X					14P	14	۲۵۳		اداری											
				۱۱		X	42P	42			15P	15	۲۵۱		X						15P	15	۲۵۱		انتظامی											
				۱۷							16P	16	۳۲		X						16P	16	۳۲		تاسیسات و تجهیزات روستایی (منبع آب پایگاه سوخت معابر) - پست - نصب خانه - فعالخانه											
				۹		X	43P	43			17P	17	۲۱۱		X	X					17P	17	۲۱۱		محل دن زباله											
۹	بهداشتی			۲۵۳		X	44P	44	۱۸	غیر قابل طبقه بندی			۱۵۳		X		18P	18	۱۸	بهداشتی																
				۶۰		X	45P				19P	19	۱۸۲		X			19P			19	۱۸۲		درمانگاه												
۱۰	درمانی			۱۹۰		X	46P		۱۸	غیر قابل طبقه بندی			۱۸۲		X		20P	20	۱۸	درمانی																
				۵		X	47P				21P	21	۱۵۰		X			21P			21	۱۵۰		خانه بهداشت												
۱۱	کارگاهی			۱۴۰		X	48P		۱۸	غیر قابل طبقه بندی			۲۱۱		X		22P	22	۱۸	کارگاهی																
				۷		X	49P	49			23P	23	۲۰۴		X			23P			23	۲۰۴		واحدهای صنعتی کارگاهی												
۱۲	محل رانندگی و اتوبان دار			۲۵۳		X	50P		۱۸	غیر قابل طبقه بندی			۲۵۳		X		24P	24	۱۸	محل رانندگی و اتوبان دار																
				۲۰۰		X	25P	25			۲۵۳		X				25P	25			۲۵۳		پایانه													
				۷		X	26P	26			۷		X				26P	26			۷		پارکینگ													
۱۳	جهانگردی			۱۴۰		X	27P	27			X		۲۱۱		X		27P	27		جهانگردی																

x توجه: قسمتهایی که هم الگوی موجود و پیشنهادی دارند آوردن
 هاشور با زاویه 45° PATERN ANSIS1 روی الگوی پیشنهادی لازم است
 و در صورتیکه فقط کاربری پیشنهادی باشد ضرورتی ندارد

علائم و استاندارد های نقشه برداری جهت استفاده در نقشه های مبنای طرح هادی



LEGEND

علائم

	..... ساغتمان
	..... اماکن مذهبی
	..... غرابه
	..... دیوار
	..... گورستان
	..... حد
	..... راه آهن
	..... راه آهن متروک
	..... راه آسفالت
	..... راه شوسه
	..... راه جیب رو
	..... راه مالرو
	..... پل
	..... سیم خاردار
	..... نرده
	..... چهر
	..... خط انتقال نیرو
	..... دکل
	..... خط تلفن - تلگراف
	..... خط لوله
	..... جنگل-بیشه
	..... باغ-درختکاری
	..... نخلستان
	..... چایکاری
	..... شالی زار
	..... زراعت
	..... تاکستان
	..... مرتع-چمن
	..... ردیف درخت
	..... بوته زار
	..... بنیه کاری
	..... سنگر
	..... دیو

	..... کودبرداری
	..... خاکریز
	..... معازن (مواد نفتی-آب-غیره)
	..... رودخانه
	..... کانال
	..... نهر - جوی
	..... ناودان هدایت آب
	..... آبریز
	..... بند
	..... آب بنفان
	..... استخر
	..... مسیل
	..... باطلای
	..... مرداب-ماندآب
	..... چشمه
	..... رشته قنات-چاه
	..... مرز
	..... منحنی میزان
	..... منحنی میزان مفروض (واسطه)
	..... صخره
	..... بریدگی-ترانته
	..... نقاط ارتفاعی 92.75
	..... پنج مارکس-رتوس پیمایش
	..... مرکز عکس هوایی
	..... ایستگاه نقشه برداری
	..... نقاط مثلث بندی
	..... دریاچه
	..... برچین
	..... تونل
	..... فرودگاه
	..... باند فرودگاه
	..... امامزاده / مقبره
	..... چادرهای عشایری
	..... نقطه ارتفاعی 1742
	..... سیلوی غلات
	..... حواشی

	..... منل
	..... کلیسا
	..... کتابخانه
	..... ایستگاه آتش بنفانی
	..... معدن فعال
	..... اثر باستانی
	..... برج دیده بانی
	..... مراقبت پرواز
	..... آفل
	..... دودکش
	..... چاه نفت
	..... سد
	..... چراغ دریایی
	..... آب انبار
	..... آبنار
	..... مخزن آب
	..... بپ آب
	..... بلدآبرو