

قانون نامه شهر سازی

مؤلف:

دکتر مسعود نریمانی



انتشارات آثار فکر

تهران - ۱۴۰۰

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سرشناسه	: نریمانی، مسعود، ۱۳۴۵ -
عنوان قرارداد	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: قانون‌نامه شهرسازی / مولف مسعود نریمانی.
مشخصات نشر	: تهران: آثار فکر، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: ۴۸۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۷۳۳۲-۱۳-۱
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: کاربری زمین‌های شهری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: City planning and redevelopment law -- Iran
موضوع	: عمران شهری -- ایران
موضوع	: Community development, Urban -- Iran
موضوع	: شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Municipal corporations -- Iran
رده بندی کنگره	: ۳۰۶۲KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۴۵/۳۴۶
شماره	: ۷۵۴۱۰۹۲
کتابشناسی ملی	

تهران، میدان انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، خیابان شهید وحید نظری، پلاک ۹۹،
طبقه دوم، انتشارات آثار فکر. تلفن: ۶ و ۶۶۹۶۷۳۵۵ / شماره: ۶۶۴۸۰۸۸۲



قانون‌نامه شهرسازی

مؤلف: دکتر مسعود نریمانی

ناشر: آثار فکر

چاپ: اول ۱۴۰۰

شمارگان: ۴۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۳۳۲-۱۳-۱

«کلیه حقوق مادی و معنوی این کتاب متعلق به مؤلف و برای ایشان محفوظ است»

قیمت ۹۵۰/۰۰۰ ریال

تلفن و ایمیل مؤلف: ۰۹۱۳۱۱۷۶۷۱۵ / masoud.narimani@yahoo.com

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۱.....	مقدمه.....
۱۹.....	فصل اول : مبانی و مفاهیم پایه.....
۲۱.....	گفتار نخست - حقوق.....
۲۱.....	تعریف و مفهوم حقوق.....
۲۵.....	تقسیمات علم حقوق.....
۲۸.....	منابع حقوق.....
۳۴.....	ویژگی‌های قواعد حقوقی.....
۳۶.....	گفتار دوم - قانون و قانون‌گذاری.....
۳۶.....	مبحث نخست - قوای حاکم در ایران.....
۳۶.....	قوه مجریه.....
۳۹.....	قوه قضائیه.....
۴۲.....	قوه مقننه.....
۴۴.....	وظایف قوه مقننه (مجلس شورای اسلامی).....
۴۴.....	قانون‌گذاری.....
۴۵.....	نظارت.....
۵۷.....	مبحث دوم - تعاریف قانون و مقررات.....
۵۷.....	قانون.....
۶۰.....	مقررات.....
۶۴.....	مبحث سوم - طبقه‌بندی قوانین و مقررات.....
۶۴.....	قانون اساسی.....
۶۵.....	قوانین عادی.....
۶۹.....	مقررات دولتی و اداری (مصوبات قوه مجریه).....
۷۰.....	تصویب‌نامه.....
۷۱.....	آیین‌نامه.....
۷۲.....	بخش‌نامه.....
۷۳.....	مبحث چهارم - قانون‌گذاری در ایران.....
۷۴.....	پیشنهاد و ابتکار قانون.....

۷۵	..... لایحه
۷۸	..... طرح
۷۹	..... طرح‌های شورای عالی استان‌ها
۷۹	..... انواع طرح‌ها و لوایح پیشنهادی
۸۰	..... طرح‌ها و لوایح عادی
۸۰	..... طرح‌ها و لوایح فوری
۸۲	..... تصویب و تأیید قانون
۸۶	..... امضاء و ابلاغ قانون
۸۶	..... انتشار و مهلت اجراء قانون
۸۶	..... انتشار قانون
۸۷	..... مهلت اجراء قانون
۸۸	..... سیاست‌های کلی نظام قانون‌گذاری
۹۰	..... مبحث پنجم - روزنامه رسمی، تفسیر و نسخ و تنقیح قانون
۹۰	..... روزنامه رسمی
۹۲	..... استفساریه و تفسیر قانون
۹۴	..... نسخ قانون
۹۵	..... تنقیح قوانین و مقررات
۹۸	..... گفتار سوم - حقوق شهری و شهرسازی
۹۸	..... حقوق شهری
۱۰۰	..... حقوق شهرسازی
۱۰۱	..... جایگاه حقوق شهری و شهرسازی در تقسیمات علم حقوق
۱۰۲	..... قلمرو حقوق شهری و شهرسازی
۱۰۵	..... فصل دوم: قوانین و مقررات شهری و شهرسازی در ایران
۱۰۸	..... پیشینه و سیر قوانین و مقررات شهری و شهرسازی در ایران
۱۱۶	..... پیشنهاد قانون جامع شهرسازی و مدیریت شهری
۱۱۹	..... فصل سوم: تقسیمات کشوری - محدوده‌های شهری
۱۲۱	..... گفتار نخست - تقسیمات کشوری
۱۲۳	..... روستا
۱۲۴	..... دهستان
۱۲۵	..... شهر

۱۲۷	بخش
۱۲۹	شهرستان
۱۳۰	استان
۱۳۱	پیشنهاد اصلاح تقسیمات کشوری
۱۳۲	گفتار دوم - محدوده‌های شهری
۱۳۳	مبحث نخست - پیشینه عناوین و تعاریف قبلی محدوده‌های شهری
۱۳۶	پیشینه محدوده‌های شهری در اسناد قانونی کشور
۱۳۹	تعاریف پیشین حریم شهر
۱۴۱	تعاریف پیشین محدوده شهر
۱۴۲	مبحث دوم - عناوین فعلی و تعاریف رسمی محدوده‌های شهری
۱۴۳	محدوده شهر
۱۴۴	حریم شهر
۱۴۶	سند پهنه‌بندی حریم شهر
۱۴۹	فصل چهارم: اراضی شهری - تفکیک و افراز
۱۵۱	گفتار نخست - اراضی شهری و نحوه تملک
۱۵۱	مبحث نخست - اموال
۱۵۱	اموال منقول
۱۵۲	اموال غیرمنقول
۱۵۲	اموال و حقوق مالکانه
۱۵۵	مبحث دوم - اراضی شهری
۱۵۶	انواع اراضی شهری
۱۵۶	اراضی از لحاظ احیاء و نوع بهره‌برداری
۱۵۷	اراضی از لحاظ کاربری زمین
۱۵۸	اراضی از لحاظ ثبتی و اسناد
۱۵۹	سند رسمی
۱۶۱	سند عادی
۱۶۲	اراضی از لحاظ مالکیت
۱۶۲	اراضی عمومی
۱۶۲	اراضی عمومی - دولتی
۱۶۵	اراضی عمومی - ملی

۱۶۷	اراضی عمومی - اُنفال
۱۶۷	اراضی عمومی - موات
۱۶۹	اراضی عمومی - مجهول‌المالک
۱۷۱	اراضی عمومی - خالصه
۱۷۱	اراضی خصوصی
۱۷۲	اراضی موقوفه
۱۷۴	مبحث سوم - نحوه تملک اراضی شهری در ایران
۱۷۵	پیشینه قوانین تملک اراضی و املاک
۱۸۰	مستندات قانونی تملک اراضی و املاک
۱۸۶	شیوه‌های تملک اراضی و املاک
۱۹۳	گفتار دوم - تفکیک و افراز
۱۹۶	تعاریف تفکیک و افراز
۲۰۰	ویژگی‌های تفکیک و افراز
۲۰۱	تفاوت‌های تفکیک و افراز
۲۰۳	مراجع تأیید و نحوه عمل تفکیک و افراز
۲۰۸	فرآیند اجرایی عملیات افراز
۲۰۹	تفکیک و افراز و ماده (۱۰۱) قانون شهرداری
۲۱۳	قانون افراز و فروش املاک مشاع
۲۱۴	پیشنهاد آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۰۱) اصلاحی قانون شهرداری
۲۱۵	فصل پنجم: طرح‌های توسعه شهری، منطقه‌ای و ملی
۲۱۷	گفتار نخست - برنامه‌ریزی شهری
۲۲۳	گفتار دوم - طرح‌های توسعه و عمران شهری، منطقه‌ای و ملی
۲۲۳	مبحث نخست - تعاریف و انواع برنامه‌ها و طرح‌های توسعه و عمران
۲۲۴	سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۴)
۲۲۶	طرح آمایش سرزمین
۲۳۱	طرح جامع سرزمین
۲۳۲	طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای
۲۳۴	طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای
۲۳۵	طرح مجموعه شهری
۲۳۷	طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی

۲۳۸	طرح جامع شهری
۲۴۶	طرح هادی شهری
۲۴۷	طرح تفصیلی شهری
۲۵۰	طرح‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری
۲۵۴	طرح آماده‌سازی توسعه‌های جدید شهری
۲۵۵	طرح هادی روستایی
۲۵۷	طرح‌های ویژه
۲۵۸	طرح شهرهای جدید
۲۵۹	طرح شهرک‌های مسکونی
۲۶۰	طرح سایر شهرک‌ها
۲۶۰	طراحی فضای شهری
۲۶۱	مبحث دوم - مراجع تصویب طرح‌های توسعه و عمران
۲۶۴	شورای عالی آمایش سرزمین
۲۶۹	شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۷۰	پیشینه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۷۱	اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۷۸	وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۷۹	دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۷۹	کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۸۰	شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان
۲۸۳	وظایف شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان
۲۸۵	اعضای شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان
۲۸۶	دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان
۲۸۶	کارگروه‌های تخصصی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان
۲۹۲	کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۹۴	مبحث سوم - مراجع و نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران
۳۰۴	پیشنهاد ادغام شورای عالی شهرسازی و معماری و شورای عالی آمایش سرزمین
۳۰۷	فصل ششم: مدیریت شهری - شهرداری
۳۰۹	گفتار نخست - مدیریت شهری
۳۱۸	گفتار دوم - شهرداری

۳۱۸.....	مبحث نخست - پیشینه و مستندات قانونی تأسیس شهرداری در ایران.....
۳۱۹.....	قانون بلدیه مصوب ۱۲۸۶/۳/۱۱.....
۳۲۲.....	قانون بلدیه مصوب ۱۳۰۹/۲/۳۰.....
۳۲۴.....	قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و قصابات مصوب ۱۳۲۸/۵/۴.....
۳۲۹.....	لایحه قانونی شهرداری مصوب ۱۳۳۱/۸/۱۱ و اصلاح شده مصوب ۱۳۳۲/۳/۲۵.....
۳۳۰.....	قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱.....
۳۳۵.....	مبحث دوم - تعریف و مفهوم شهرداری.....
۳۴۱.....	پیشنهاد کوچک‌سازی شهرداری و کاهش سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته.....
۳۴۲.....	مبحث سوم - نحوه انتخاب شهردار.....
۳۴۶.....	مبحث چهارم - وظایف و تکالیف شهرداری.....
۳۵۶.....	گفتار سوم - شورای اسلامی شهر.....
۳۶۱.....	مبحث نخست - وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر.....
۳۶۵.....	پیشنهاد تأسیس وزارت شهرسازی و توسعه شهری و روستایی.....
۳۶۹.....	فصل هفتم: مجوزات و تخلفات ساختمانی - تغییر کاربری و تراکم.....
۳۷۱.....	گفتار نخست - مجوزات ساختمانی.....
۳۷۱.....	پروانه ساختمان.....
۳۷۸.....	گواهی عدم خلاف.....
۳۷۸.....	گواهی پایان ساختمان.....
۳۸۰.....	مجوزات ساختمانی در حریم شهر.....
۳۸۴.....	پیشنهاد برون‌سپاری خدمات اجرایی شهرسازی.....
۳۸۵.....	گفتار دوم - تخلفات ساختمانی.....
۳۹۱.....	گفتار سوم - تغییر کاربری و تراکم ساختمانی.....
۳۹۱.....	مبحث نخست - تغییر کاربری اراضی شهری.....
۳۹۳.....	تغییر کاربری اراضی و املاک در محدوده شهر.....
۳۹۴.....	تغییر کاربری اراضی و املاک در حریم شهر.....
۳۹۶.....	مبحث دوم - اولویت‌بندی اجرایی طرح‌های عمومی.....
۴۰۰.....	مبحث سوم - تراکم و انواع آن.....
۴۰۵.....	فصل هشتم: کمیسیون‌ها و مراجع اختصاصی شهرداری.....
۴۰۷.....	گفتار نخست - کمیسیون‌ها و مراجع اختصاصی مستقر در شهرداری.....
۴۰۹.....	مبحث نخست - کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری.....

۴۱۳	اعضای کمیسیون ماده (۱۰۰).....
۴۱۴	انواع آراء صادره کمیسیون ماده (۱۰۰).....
۴۱۸	آراء بدوی و تجدیدنظر.....
۴۱۹	دبیرخانه کمیسیون ماده (۱۰۰).....
۴۲۰	پیشینه و سیر تصویب ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن.....
۴۲۶	ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های یازده‌گانه آن.....
۴۳۱	پیشنهاد اصلاح ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و وضع آیین‌نامه اجرایی آن.....
۴۳۲	مبحث دوم - کمیسیون ماده (۷۷) قانون شهرداری.....
۴۳۴	مبحث سوم - کمیسیون تبصره بند (۲۰) ماده (۵۵) قانون شهرداری.....
۴۳۶	مبحث چهارم - کمیسیون ماده (۸) قانون نوسازی و عمران شهری.....
۴۳۹	مبحث پنجم - کمیسیون ماده (۷) آیین‌نامه قانون حفظ و گسترش فضای سبز.....
۴۴۳	مبحث ششم - هیأت حل اختلاف ماده (۳۸) آیین‌نامه معاملات شهرداری.....
۴۴۵	گفتار دوم - دیوان عدالت اداری.....
۴۴۶	صلاحیت و حدود اختیارات دیوان عدالت اداری.....
۴۴۷	هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.....
۴۴۹	دستور موقت.....
۴۵۱	تجدیدنظرخواهی و الزام به اجرای احکام.....
۴۵۳	فصل نهم : شهروند و حقوق شهروندی.....
۴۵۵	گفتار نخست - شهروند و شهروندی.....
۴۶۷	گفتار دوم - حقوق شهروندی.....
۴۷۱	گفتار سوم - مستندات قانونی حقوق شهروندی در ایران.....
۴۷۳	منابع.....

مقدمه

شهرها کانون تمدن و مدنیت و مراکز عمده سکونت و فعالیت انسان‌ها و خاستگاه اصلی تحولات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، هنری، علمی و فن‌آوری هستند. شهرها و به‌ویژه شهرهای بزرگ، نقش و تأثیر مهم و تعیین‌کننده‌ای در توسعه و پیشرفت کشور دارند. بر این اساس، کلید واژه‌های شهر، شهرسازی، توسعه شهری، برنامه‌ریزی شهری، مدیریت شهری و قوانین و مقررات شهری و شهرسازی، معنای خاص می‌یابند. در عصر شهرنشین فعلی، این مؤلفه‌ها و ارکان دیگر موضوعات نظری و تخصصی صرف محسوب نمی‌شود بلکه واقعیت‌ها و ضرورت‌هایی اجتناب‌ناپذیر می‌باشند که به ساختار اقتصادی و اجتماعی کلان کشور گره خورده‌اند. مدیریت و اداره شهر، هدایت نظام‌مند و برنامه‌محور رشد و توسعه شهری هماهنگ با ظرفیت‌های زیست‌پذیری، ارتقاء کیفی محیط و فضاهای شهری، برقراری عدالت اجتماعی و فضایی و تأمین زیرساخت‌ها و نیازمندی‌های عمومی و خدماتی، کنترل ساخت و سازها و تراکم شهری، حفظ نظم و امنیت شهر و شهروندان با هدف توسعه پایدار شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهری و تأمین رفاه شهروندان، ضمن نیاز به برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری جامع‌نگر و آینده‌اندیش، مدیریت شهری پایدار و یکپارچه، منابع زیستی و درآمدی پایدار، مشارکت عمومی شهروندان و سازماندهی ساختارهای تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیر شهری و شهرسازی، مستلزم نظام حقوقی و قانونی کارآمد و منسجم به‌عنوان پایه و تکیه‌گاه است. در این چارچوب، هم‌پیوندی نظام حقوقی و قانونی با نظام شهرسازی و مدیریت شهری در پایداری شهرها معنا می‌یابد.

پایه و اساس توسعه و پیشرفت هر جامعه‌ای، قانون و حاکمیت آن است. قوانین و مقررات کارآمد و منسجم در قالبی یکپارچه و هماهنگ، از مؤلفه‌های پیشرفت جوامع انسانی و توسعه پایدار شهری محسوب می‌شود. بدون شناخت و آگاهی کامل از قوانین و مقررات و رعایت آن، نهادهای تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیر شهری و شهرسازی در فرآیند توسعه شهری و مدیریت و اداره شهر، دچار اشتباهات جبران‌ناپذیر خواهند شد. بنابراین، نیاز به پیوند تعریف شده‌ای بین نظام حقوقی و قانونی با نظام شهرسازی و مدیریت شهری است و ضرورت دارد که از منظر و مستند بر قوانین و مقررات به شهرسازی و توسعه و مدیریت شهری پرداخته شود. بر این اساس، قوانین و مقررات شهری و شهرسازی به‌عنوان یک الزام و راهبردی در پایداری توسعه شهری و ارتقاء نظام شهرسازی و بهبود کیفی مدیریت

شهری ضرورت یافته و قانون‌نامه شهرسازی معنا می‌یابد. عنوان این کتاب بر این مبنای، قانون‌نامه شهرسازی است که مراد و منظور، شهرسازی از منظر و بر پایه قوانین و مقررات و با رویکرد حاکمیت قانون می‌باشد. قانون، منبع و مستند پایه و اصلی این کتاب است. با این رویکرد و در تبیین قوانین و مقررات شهری و شهرسازی برای پایداری توسعه شهر و ارتقای نقش و عملکرد نظام‌های تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیر شهری و شهرسازی و آگاهی هر چه بیش‌تر متخصصین و کارشناسان و مدیران شهری از قوانین و مقررات کشور، این کتاب در نه فصل «مبانی و مفاهیم پایه، قوانین و مقررات شهری و شهرسازی در ایران، تقسیمات کشوری- محدودده‌های شهری، اراضی شهری- تفکیک و افزاز، طرح‌های توسعه شهری، منطقه‌ای و ملی، مدیریت شهری- شهرداری، مجوزات و تخلفات ساختمانی- تغییر کاربری و تراکم، کمیسیون‌ها و مراجع اختصاصی شهرداری، شهروند و حقوق شهروندی» و مستند به قوانین و مقررات ایران و با استفاده از منابع علمی و تخصصی، نگارش و تألیف شده است.

فصل اول، «مبانی و مفاهیم پایه» است که شامل تعریف و مفهوم حقوق، تقسیمات علم حقوق، منابع حقوق، ویژگی‌های قواعد حقوقی و هم‌چنین قانون و قانون‌گذاری، قوای حاکم در ایران اعم از قوه مقننه و قوه مجریه و قوه قضائیه و وظایف و اختیارات قانونی آن‌ها و نیز، تعاریف قانون و مقررات و طبقه‌بندی آن‌ها اعم از قانون اساسی و قوانین عادی و مقررات دولتی و اداری است. مراحل قانون‌گذاری و نحوه وضع قانون اعم از پیشنهاد و ابتکار قانون در قالب لایحه یا طرح یا طرح‌های شورای عالی استان‌ها، تصویب و تأیید قانون، امضاء و ابلاغ قانون، انتشار و مهلت اجراء قانون و هم‌چنین، سیاست‌های کلی نظام قانون‌گذاری و روزنامه رسمی و تفسیر و نسخ و تنقیح قوانین و مقررات و تعاریف حقوق شهری و شهرسازی و جایگاه آن در تقسیمات علم حقوق و قلمرو حقوق شهری و شهرسازی نیز، معرفی و تبیین شده است.

فصل دوم، مربوط به «قوانین و مقررات شهری و شهرسازی در ایران» است و اهم قوانین و مقررات شهری و شهرسازی معرفی و پیشینه و سیر تصویب مهم‌ترین قوانین و مقررات شهری و شهرسازی کشور اعم از قوانین و مقررات معتبر یا منسوخ، از ابتدا در سال ۱۲۸۶ تا کنون دسته‌بندی و ارائه شده است. مهم‌ترین قوانین و مقررات معتبر و لازم‌الاجراء در قانون‌نامه شهرسازی را می‌توان قانون اساسی، قوانین عادی، مقررات دولتی و اداری، آراء و

احکام قضایی دانست. قوانین و مقررات، مهم‌ترین منبع و مستند در حقوق شهرسازی و برای پایداری شهرهاست و هرگونه برنامه‌ریزی، سیاست‌گذاری، اقدامات عملیاتی و اجرایی در نظام‌های تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیر شهری و در فرآیند شهرسازی و توسعه و مدیریت شهری باید بر پایه قوانین و مقررات باشد. بر این مبنا، قانون‌نامه شهرسازی معنا می‌یابد که منظور، شهرسازی از منظر و مستند به قوانین و مقررات و در چارچوب حاکمیت قانون است.

فصل سوم، دارای دو بخش «تقسیمات کشوری» و «محدوده‌های شهری» است. در بخش نخست، نظام تقسیمات کشوری ایران و عناصر آن شامل: روستا، دهستان، شهر، بخش، شهرستان، استان است که هر یک محدوده‌ای جغرافیایی از سرزمین را در بر می‌گیرد و قوانین و مقررات مربوط به آن معرفی شده است. بخش دوم نیز مربوط به محدوده‌های شهری شامل محدوده و حریم شهر است که به همراه پیشینه و سوابق عناوین و تعاریف قبلی محدوده‌های شهری و عناوین فعلی و تعاریف رسمی محدوده و حریم شهر و نیز قوانین و مقررات مربوطه تبیین شده است.

فصل چهارم، دارای دو بخش «اراضی شهری» و «تفکیک و افراز» است. در بخش نخست، مفاهیم و موضوعاتی هم‌چون اموال، اراضی شهری و انواع آن اعم از اراضی از لحاظ احیاء و نوع بهره‌برداری، اراضی از لحاظ کاربری زمین، اراضی از لحاظ ثبتی و اسناد و اراضی از لحاظ مالکیت و هم‌چنین، نحوه تملک اراضی شهری و پیشینه قوانین تملک اراضی و املاک و مستندات قانونی مربوطه و شیوه‌های تملک اراضی و املاک، تشریح شده است. بخش دوم این فصل، مربوط به تفکیک و افراز اراضی شهری بوده که یکی از موضوعات مهم در حقوق شهرسازی و قوانین شهری است. در این بخش، تعاریف تفکیک و افراز و ویژگی‌ها و تفاوت‌های آن‌ها و نیز، مراجع تأیید و نحوه تفکیک و افراز و فرآیند اجرایی افراز مطابق قوانین و مقررات موضوعه، مطرح و بررسی شده است.

فصل پنجم، مربوط به «طرح‌های توسعه شهری، منطقه‌ای و ملی» است. در این فصل، برنامه‌ریزی شهری و تعاریف رسمی برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی، شامل سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۴)، طرح آمایش سرزمین، طرح جامع سرزمین، طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای، طرح توسعه و عمران ناحیه‌ای، طرح مجموعه شهری، طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، طرح جامع شهر، طرح

هادی شهری، طرح تفصیلی شهر، طرح‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی، طرح آماده‌سازی توسعه‌های جدید شهر، طرح هادی روستایی، طرح‌های ویژه، طرح شهرهای جدید، طرح شهرک‌های مسکونی، طرح سایر شهرک‌ها و طراحی فضای شهری، براساس مستندات قانونی و با استفاده از منابع علمی و تخصصی، تبیین شده است. مراجع و نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی (شهری و روستایی) شامل شورای عالی آمایش سرزمین، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز در این فصل معرفی شده‌اند.

فصل ششم، شامل دو بخش مرتبط و مهم «مدیریت شهری» و «شهرداری» است. در بخش نخست، مدیریت شهری و انواع آن اعم از مدیریت شهری متفرق، واحد و یکپارچه مطرح شده‌اند. در بخش دوم این فصل، شهرداری به‌عنوان یکی از قدیمی‌ترین و مهم‌ترین نهادهای شهری و بنیان مدیریت شهری و پیشینه و مستندات قانونی تأسیس آن از بلدیة در سال ۱۲۸۶ تا کنون و هم‌چنین، تعریف و مفهوم شهرداری و فلسفه تشکیل آن و وظایف و تکالیف شهرداری به همراه نحوه انتخاب شهردار تبیین شده است. در این بخش، شورای اسلامی شهر و پیشینه تأسیس و مستندات قانونی و وظایف و اختیارات آن نیز معرفی شده است. ضرورت اصلاح ساختاری نهادهای تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیر شهرسازی و توسعه شهری و روستایی در قالبی یکپارچه و هماهنگ، با پیشنهاد تأسیس وزارت شهرسازی و توسعه شهری و روستایی، مطرح شده است.

فصل هفتم، شامل دو بخش «مجوزات و تخلفات ساختمانی» و «تغییر کاربری و تراکم» است. بخش نخست این فصل، مربوط به مجوزات و تخلفات ساختمانی است که مهم‌ترین ابزار قانونی و کنترلی شهرداری‌ها برای نظام‌مندی رشد و توسعه شهری و کنترل ساخت و سازها در محدوده و حریم شهر است که در چارچوب قوانین و مقررات و مطابق طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان توسط شهرداری‌ها صادر می‌شود و عمدتاً شامل پروانه ساختمان، گواهی عدم‌خلاف و گواهی پایان ساختمان است. تخلفات ساختمانی نیز در این بخش معرفی شده است. تخلفات ساختمانی دارای ماهیت غیرکیفری است و عمدتاً شامل احداث بنا و ساختمان مغایر با اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، بدون پروانه ساختمان یا برخلاف مفاد و مندرجات آن، اضافه بنا زائد بر پروانه

ساختمان، عدم احداث پارکینگ، تجاوز به معابر شهر و عدم رعایت بره‌های اصلاحی، تغییر غیرمجاز کاربری و نیز، عدم رعایت و اقدامات مغایر و برخلاف طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و قوانین و مقررات است که مرجع رسیدگی به آن در محدوده و حریم شهرها، کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری است. بخش دوم این فصل، مربوط به تغییر کاربری و تراکم است که طی آن تغییر کاربری املاک و اراضی شهری به تفکیک محدوده و حریم شهر معرفی شده است. هم‌چنین، اولویت‌بندی اجرایی طرح‌ها عمومی و عمرانی موضوع قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها و تعیین اولویت اجرایی و نیز تراکم و انواع آن، در بخش دوم این فصل مطرح شده است.

فصل هشتم، مربوط به «کمیسیون‌ها و مراجع اختصاصی شهرداری» است. کمیسیون‌ها و مراجع اختصاصی مستقر در شهرداری، مستند به قانون و دارای جایگاه قانونی و شخصیت حقوقی مستقل هستند که مراجع اختصاصی خارج از دادگستری و مربوط به وظایف و تکالیف شهرداری‌ها می‌باشند که به موجب قانون رسمیت یافته‌اند و فعالیت آن‌ها منوط به تأسیس شهر و شهرداری است. قلمرو فعالیت این کمیسیون‌ها و مراجع اختصاصی، محلی و مربوط به محدوده و حریم هر شهر بوده که حدود صلاحیت و اختیارات آن‌ها در قوانین و مقررات موضوعه تصریح شده است. کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری که مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی است و کمیسیون ماده (۷۷) قانون شهرداری که مرجع رسیدگی به اختلافات بین مؤدی و شهرداری در خصوص عوارض و بهای خدمات است و کمیسیون تبصره بند (۲۰) ماده (۵۵) قانون شهرداری که مرجع رسیدگی به اعتراضات مالکین به نظر شهرداری در مورد تعطیل، تخریب و انتقال به خارج از شهر مشاغل مزاحم شهری است و کمیسیون ماده (۸) قانون نوسازی و عمران شهری که مرجع رسیدگی به اعتراضات به ممیزی و ارزیابی املاک و حقوق کسب و پیشه است و کمیسیون ماده (۷) آیین‌نامه قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها که مرجع نظارت بر حسن اجرای قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و تشخیص باغات و مرجع جلوگیری یا صدور مجوز قطع و جابجایی درختان است و هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۳۸) آیین‌نامه معاملات شهرداری که مرجع حل اختلاف معاملات شهرداری و نحوه مناقصه و مزایده است؛ از مهم‌ترین کمیسیون‌ها و مراجع اختصاصی مستقر در شهرداری‌ها

می‌باشند. در این فصل، دیوان عدالت اداری که یک مرجع قضایی مستند به قانون اساسی است و برای رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین یا واحدها یا آیین‌نامه‌های دولتی و احقاق حقوق آن‌ها زیر نظر رئیس قوه قضائیه تأسیس و حدود اختیارات و نحوه عمل آن در قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ تصریح گردیده نیز، معرفی شده است.

فصل نهم، مربوط به «شهروند و حقوق شهروندی» است. شهروند عضو رسمی و دارای حقوق و تکالیف قانونی یک جامعه با قلمرو سرزمینی و مرزهای مشخص اعم از کشور یا شهر است که در معنای عام و گسترده، شامل تابعیت نیز می‌شود. شهروند دارای دوگانه حق و تکلیف است که دارای حقوق و امتیازات و هم‌زمان دارای وظایف و تکالیف قانونی می‌باشد. شهروند در قبال جامعه، مسؤول و مشارکت‌جو است و حضوری فعال و کنش‌گر در جامعه اعم از شهر یا کشور دارد. در این چارچوب، شهروندی معنا می‌یابد. شهروندی، یک امتیاز قانونی و منزلت حقوقی و اجتماعی است. شهروند در معنای عام، فردی است که در رابطه با دولت از سویی، برخوردار از حقوق اجتماعی و قانونی است و از سوی دیگر، در برابر دولت و جامعه تکالیف و مسؤولیت دارد. این رابطه دو سویه را شهروندی می‌نامند. در این فصل، حقوق شهروندی نیز تبیین شده است که پیوند دو موضوع شهروندی و حقوق است. حقوق شهروندی مجموعه امتیازات و حقوق ناشی از موقعیت و حالتی است که بر عضویت فرد در جامعه دلالت می‌کند و متشکل از حقوق فردی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی است. حقوق شهروندی مجموعه حقوقی است که افراد به اعتبار موقعیت و منزلت شهروندی خود دارا خواهند بود و در برگیرنده تمامی امتیازات مربوط به شهروندان و کلیه قواعد حقوقی است که بر موقعیت آنان در جامعه حاکم می‌باشد. در این فصل، پیشینه و مستندات قانونی حقوق شهروندی در ایران نیز معرفی شده است.

گفتنی است منظور از قوانین و مقررات شهری و شهرسازی، قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرسازی در ایران است. منظور از قانون، معنای خاص آن و شامل قوانین عادی مصوب قوه مقننه و قانون اساسی و مصوبات همه‌پرسی است که پس از طی تشریفات قانون‌گذاری، قانون نامیده می‌شود و برای آحاد مردم و قوای کشور و بخش‌های دولتی، عمومی و خصوصی کشور لازم‌الاجراء و دارای ضمانت اجراء خواهد بود. منظور از مقررات، معنای خاص آن و به‌طور اخص، مقررات دولتی و اداری مصوب قوه مجریه و دستگاه‌های

اجرایی است که شارح قانون و تکالیف اجرایی آن می‌باشد و قوه مجریه برای انجام وظایف اداری و تأمین اجرای قوانین و تنظیم سازمان‌های اداری، حق وضع آن را دارد. قوانین و مقررات معتبر و جاری کشور، از منابع و مستندات پایه و اصلی این کتاب است که مستخرج از مراجع رسمی و قانونی و حاصل بیش از دو سال تحقیق و پژوهش مستمر و جستجوی بسیار در صدها قانون و مقرر و برگرفته از آن‌هاست که با منابع تخصصی و علمی، تکمیل و غنی شده است. هم‌چنین این کتاب، برآیندی از حدود سه دهه تجارب حرفه‌ای و مدیریتی نگارنده در برنامه‌ریزی شهری و در حوزه شهرسازی و مدیریت شهری و سوابق علمی و دانشگاهی و تدریس بوده که به غنا و کاربردی بودن آن کمک شایانی نموده است.

با توجه به محتوای شکلی و ماهوی و استناد به آخرین قوانین و مقررات معتبر، این کتاب یک منبع و مستند اصلی و کاربردی در خصوص قوانین و مقررات شهری و شهرسازی است و کاملاً مناسب و کاربردی برای کارشناسان و مدیران در وزارت‌خانه‌های کشور و راه و شهرسازی، استانداری‌ها، فرمانداری‌ها، شهرداری‌ها، شوراهای اسلامی شهر، مهندسان مشاور شهرساز و معمار، سازمان نظام مهندسی ساختمان و کارشناسان رسمی دادگستری در رشته‌های مرتبط و نیز، مناسب و آموزنده برای متخصصین و دانشجویان رشته‌های شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری، طراحی شهری، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، مدیریت شهری، معماری، حقوق و سایر رشته‌های مرتبط می‌باشد. ضمن این که این کتاب می‌تواند یک منبع و مستند اصلی برای درس حقوق شهرسازی و قوانین شهری و هم‌چنین، برای آزمون‌های دانشگاهی و استخدامی و نیز، آزمون‌های کانون کارشناسان رسمی دادگستری در رشته‌های مرتبط محسوب شود.

دکتر مسعود نریمانی

زمستان ۱۳۹۹

