

## شهر سازی و حقوق شهروندی

تهیه و تنظیم: حسین نصر  
کارشناس ارشد شهرسازی



### حقوق شهری

تعریف علم حقوق: حقوق علمی است که درباره روابط افراد یک جامعه با یکدیگر و با دولت و نهادهای دولتی آن کشور و نیز روابط افراد یک کشور با افراد کشورهای دیگر و دولت‌های دیگر و همچنین روابط کشورها و دولت‌های مختلف با یکدیگر و با مجامع و مراجع بین‌المللی بحث می‌کند.

رشته‌های حقوق به دو شعبه عمده حقوق عمومی و حقوق خصوصی و از جنبه دیگر به دو شاخه حقوق داخلی و حقوق بین‌المللی تقسیم می‌شود. در هر حال، چهار رشته کلی به شرح زیر می‌توان در علم حقوق تشخیص داد:

۱. حقوق داخلی عمومی: به روابط افراد جامعه با دولت و

نهادهای دولتی آن کشور و نیز کیفیت گردش کار دستگاه‌های دولتی کشور می‌پردازد.

۲. حقوق داخلی خصوصی: درباره روابط افراد یک جامعه با یکدیگر است.

۳. حقوق بین‌المللی عمومی: روابط کشورها و دولت‌های مختلف با یکدیگر و با مجامع و مراجع بین‌المللی، و همچنین روابط افراد یک کشور با دولت‌های دیگر را تبیین می‌کند.

۴. حقوق بین‌المللی خصوصی: درباره روابط افراد یک کشور با افراد کشورهای دیگر است.

امور مربوط به دستگاه حکومت، پارلمان، وصول مالیات‌ها، ارتش و سپاه، نیروهای انتظامی و امنیتی، دادگستری و دیگر امور



شهرداری‌ها از جمله مسائل مربوط به حقوق داخلی عمومی و امور مربوط به اموال شخصی نظیر ازدواج، روابط زوجین، خرید و فروش و دادوستدهای بین اشخاص از جمله مسائل مربوط به حقوق داخلی خصوصی به شمار می‌آیند.

حقوق شهری شاخه‌ای است منشعب از حقوق اساسی و حقوق اداری که هر دوی آنها از شاخه‌های حقوق داخلی عمومی قلمداد می‌شوند و موضوع آن رابطه مردم شهر با شهرداری، و حقوق و تکالیف آنها در برابر یکدیگر، تعیین هدف‌ها و وظایف و روش انجام آنها، اداره امور شهر و کیفیت نظارت شهرداری بر رشد موزون و هماهنگ شهر است.

### تعریف شهرداری و فلسفه تشکیل آن

شهرداری سازمانی است که ساکنان شهر با استفاده از حقوق طبیعی شان و اختیاری که قانون به آنها اعطا کرده است، به منظور ایجاد و اداره کردن تأسیسات عمومی، و وضع و اجرای نظامات شهری و تأمین نیازمندی‌های مشترک محلی به وجود می‌آورند و به آن اختیار و نمایندگی می‌دهند تا هزینه خدماتی را که بر عهده می‌گیرد با اسلوبی منطقی و عادلانه بین ساکنان شهر و

**شهرداری سازمانی تعاونی است که مردم شهر عموماً سهامداران قهری آن قلمداد می‌شوند. سهامداران از میان خود عده‌ای را به عنوان نماینده در شورای شهر (مانند هیئت مدیره شرکت تعاونی) برمی‌گزینند و اداره امور شهر را به آنها می‌سپارند و از آنجا که بعضاً این نمایندگان اطلاعات لازم را برای اداره شهر و درک مسائل پیچیده آن ندارند**

استفاده کنندگان توزیع و سرشکن و از آنها وصول کند و در صورتی که هر یک از آنها از پرداخت سهمی که باید بپردازند، خودداری ورزند و یا نظامات شهری را رعایت نکنند، با استفاده از قوه قهریه که به حکم قانون به وسیله مردم شهر به آن داده شده است، آنها را وادار به پرداخت سهم خود و رعایت نظامات و مقررات شهری بکنند.

شهرداری سازمانی تعاونی است که مردم شهر عموماً سهامداران قهری آن قلمداد می‌شوند. سهامداران از میان خود عده‌ای را به عنوان نماینده در شورای شهر (مانند هیئت مدیره شرکت تعاونی) برمی‌گزینند و اداره امور شهر را به آنها می‌سپارند و از آنجا که بعضاً این نمایندگان اطلاعات لازم را برای اداره شهر و درک مسائل پیچیده آن ندارند و فقط به علت اینکه طرف اعتماد مردم شهر بوده‌اند، انتخاب شده‌اند، فردی را به عنوان شهردار (مشابه مدیر عامل در شرکت‌های تعاونی) برمی‌گزینند و اداره امور شهر را به او می‌سپارند و خود بر کار او نظارت می‌کنند.

### لزوم شکل‌گیری شهرداری (فلسفه تشکیل شهرداری)

مردم شهر نیازهای مشترکی دارند که هر یک به تنهایی قادر به تأمین آنها نیستند و یا تأمین هزینه‌های آنها به صورت انفرادی

بسیار دشوار است و از عهده بر نمی‌آید و گاهی ممکن است مرغوبیت و مطلوبیت کافی نیز نداشته باشد. آب تصفیه‌شده، نظافت عمومی، آتش‌نشانی، تأسیسات و تجهیزات شهری، ایجاد معابر عمومی، فضاهای سبز عمومی، نظافت و زیبایی شهر از آن جمله است.

شهرداری کامل‌ترین سازمان محلی در ایران است، زیرا:

● تصویب بسیاری از امور آن از جمله تصویب بودجه و عوارض وصولی شهرداری با نظارت شورای شهر انجام می‌شود.

● حساب درآمد و هزینه هر یک از موارد جداگانه نگهداری می‌شود.

● عهده‌دار خدمات محلی بسیار زیادی است که ساکنان شهر به آنها نیاز دارند.

### روش‌های انتخاب شهردار در دنیا

● روش شهردار: شورای شهر، که مردم شهر شهردار و اعضای شورای شهر را جداگانه انتخاب می‌کنند و شهردار منتخب، ریاست شورا را برعهده دارد.

● روش شورایی مطلق: که اعضای شورا هر کدام مسئول بخشی از کارهای شهرداری‌اند.

● روش شورای شهر: شهردار که مردم اعضای شورا را انتخاب می‌کنند و شورای شهر یک نفر را به عنوان شهردار برمی‌گزیند.

### وظایف قانونی و عرفی شوراهای اسلامی شهرها

– انتخاب شهردار؛

– نظارت بر حسن اجرا و اداره شهر به وسیله شهردار و شهرداری؛

– رسیدگی به شکایات مردم و برقراری ارتباط مردم و شهرداری؛

– ارتقای سطح پیش مردم با توجه به مردمی بودن شوراها در خصوص انجام هرگونه فعالیت در امور خرید، ساخت و مانند آن در سطح شهر با آگاهی و هماهنگی شهرداری‌ها؛

– تقویت مشارکت مردم در امور شهر و شهرداری و نیز مشارکت بخش عمومی (مردم) و شهرداری در زمینه فعالیت‌های عمرانی شهر؛

– هدایت سرمایه‌گذاری‌های مردم به سمت فعالیت‌های عمرانی شهر و آبادانی آن با رعایت سود عادلانه بین مردم و شهرداری؛

– مطالعه، بررسی، تنظیم و تصویب قوانین و مقررات روزآمد و کارآمد برای اداره شهر با رعایت حقوق مردم و شهرداری؛

– ارائه ایده‌های نو و پویا به منظور ایجاد محیط شهری سالم و مناسب برای زندگی همه اقشار جامعه و فراهم کردن شرایط توسعه پایدار شهر؛

– ارتقای سطح اطلاعات مردم در خصوص مزایا و رعایت مصوبات و ضوابط شهرسازی و معماری شهر اعم از طرح‌های مصوب و رعایت نکات فنی و مهندسی ساخت و ساز؛

– تصویب طرح‌های شهری اعم از طرح‌های تفصیلی و سایر طرح‌هایی که مراحل بررسی و تصویب قانونی آنها سپری گردیده است و همچنین اولویت‌بندی طرح‌ها و پروژه‌های یادشده؛



تنظیم و تصویب بودجه شهرداری؛

تقویت و تشویق سازمان‌ها، ارگان‌های دولتی و عام‌المنفعه در جهت احیای ارزش‌های اسلامی وقف زمین و ابنیه و هدیه اراضی و مالی به منظور شکل‌گیری مراکز خدمات عمومی شهرها. شهرداری‌ها مکلف‌اند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را می‌بذل دارند:

● تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.

● تهیه مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه‌بندی و تفکیک اراضی، خیابان‌کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به حریم شهر و با توجه به نقشه عمرانی شهر.

### صلاحیت قانونی شهرداری در مورد تفکیک اراضی

به موجب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری، اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها مکلف‌اند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن، عمل تفکیک را طبق نقشه‌هایی انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد.

وظایف شهرداری: ماده ۵۵ قانون شهرداری، وظایف شهرداری را به شرح زیر تنظیم کرده است:

۱. ایجاد خیابان؛  
۲. تنظیف و نگهداری و تسطیح معابر و انهار عمومی و مجاری آب‌ها و فاضلاب و تصفیه قنوات مربوط به شهر و تأمین آب و روشنایی با وسایل ممکن؛

۳. مراقبت و اهتمام کامل در نصب برکه قیمت بر روی اجناس و اجرای تصمیمات انجمن شهر؛

۴. مراقبت در امور بهداشت ساکنان شهر و تشریک مساعی با مؤسسات بهداشتی؛

۵. جلوگیری از گدایی، واداشتن گدایان به کار و توسعه آموزش عمومی؛

۶. اجرای تبصره یک ماده ۸ قانون تعلیمات اجباری و تأسیس مؤسسات فرهنگی، بهداشتی و تعاونی؛

۷. حفظ و اداره دارایی منقول و غیر منقول شهرداری؛  
۸. برآورد، تنظیم بودجه و متمم بودجه و اصلاح و تفریح بودجه شهرداری و تنظیم پیشنهاد برنامه ساختمانی و اجرای آن؛

۹. انجام معاملات شهرداری، اعم از خرید و فروش اموال منقول و غیر منقول و مقاطعه و اجاره و استجاره؛

۱۰. اهدا و قبول اعانات به نام شهر با تصویب انجمن؛  
۱۱. نظارت و مراقبت در صحت اوزان و مقیاس‌ها؛

۱۲. تهیه آمار مربوط به امور شهر، موالید و متوفیات؛  
۱۳. ایجاد غسالخانه و گورستان و تهیه وسایل حمل اموات و مراقبت در انتظام امور آنها؛

۱۴. اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی، کوچه‌ها، اماکن عمومی،

دالان‌های عمومی، خصوصی و پر کردن، پوشاندن چاه‌ها و چاله‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیا در بالکن‌ها و مانند آن؛

۱۵. جلوگیری از شیوع امراض ساریه انسانی و حیوانی و اعلام

این گونه بیماری‌ها به سازمان‌های ذیربط و به شهرداری‌های مجاور، هنگام بروز آنها و دور نگهداشتن بیماران مبتلا به امراض ساریه و معالجه و امحای حیواناتی که مبتلا به امراض ساریه‌اند و یا در شهر بلاصاحب و مضرند؛

۱۶. تهیه مقررات صنفی و پیشنهاد آن به انجمن شهر و مراقبت در امور صحنی اصناف و پیشه‌وران؛

۱۷. پیشنهاد اصلاح نقشه شهر در صورت لزوم و تعیین قیمت عادلانه اراضی و ابنیه متعلق به اشخاص که مورد احتیاج شهر باشد؛

۱۸. تهیه و تعیین میدان‌های عمومی برای خرید و فروش ارزاق و توقف وسایل نقلیه و جز آن؛

۱۹. تهیه و تدوین آیین‌نامه برای فراوانی مرغوبیت و حسن اداره فروش گوشت و نان شهر؛

۲۰. جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکن که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنان یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست؛

۲۱. احداث بناها و ساختمان‌های مورد نیاز محل از قبیل رختشویخانه، مستراح و حمام عمومی، کشتارگاه، میدان‌ها و باغ کودکان و ورزشگاه مطابق با اصول صحیح و فنی و اتخاذ تدابیر لازم برای ساختمان خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت ساکن شهر؛

۲۲. تشریک مساعی با فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و ساختمان‌های عمومی، مساجد و جز آن؛

### قانون در معنای عام شامل تمام مصوبات مجلس، تصویب نامه‌ها، آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های اداری است. در معنای خاص به مجموعه قواعدی گفته می‌شود که با تشریفات مقرر در قانون اساسی از طرف قوه مقننه وضع شده و با تصمیمات قوه مجریه از قبیل بخشنامه و تصویب نامه متفاوت است

۲۳. اهتمام در مراعات شرایط بهداشت در کارخانه‌ها و مراقبت در پاکیزگی گرمابه‌ها و نگهداری اطفال بی‌بضاعت و سرراهی؛

۲۴. صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر هستند؛

۲۵. ساختن خیابان‌ها، آسفالت کردن سواره‌روها، معابر و کوچه‌های عمومی؛

### منابع حقوق موضوعه

قانون، به تمام مقرراتی اطلاق می‌گردد که از طرف یکی از سازمان‌های ذیصلاح دولتی وضع شده است، خواه این سازمان قوه مقننه باشد یا رئیس دولت و یا یکی از اعضای قوه مجریه.

قانون در معنای عام شامل تمام مصوبات مجلس، تصویب‌نامه‌ها، آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های اداری است. در



مشکلی روبه‌رو شوند همان تصمیم را خواهند گرفت.

### انواع شهرها

**کلانشهر:** به مجموعه‌ای از نقاط شهری گفته می‌شود که ارتباطات متقابلی بین آنها حاکم است و پهنه بزرگ شهری را تشکیل می‌دهند. نقاط این مجموعه دارای فواصل نزدیک به هم هستند و یا به یکدیگر چسبیده‌اند، به گونه‌ای که بعضاً هیچ‌گونه گسستگی فضایی بین آنها مشاهده نمی‌گردد و معمولاً به وسیله تابلوها محدوده‌ها از یکدیگر جدا می‌شوند. کلانشهر در تعاریف قانونی به عنوان مجموعه شهری نیز شناخته شده است.

**مادرشهر:** کانون و مرکز مجموعه شهری است که از نظر اجتماعی-اقتصادی جاذبه دارد، به همین لحاظ نقاط پیرامونی را در حوزه نفوذ خود قرار می‌دهد. مادرشهر از نظر خدمات و امکانات و سایر عوامل برتر از نقاط پیرامونی محسوب می‌شود و نقاط پیرامون کاملاً به آن وابسته‌اند. حد جمعیتی این شهرها حدود ۵۰۰ هزار نفر به بالاست.

**شهرهای میانه:** کانون‌های زیستی شهری هستند که حد وسط مادر شهرها و شهرهای کوچک قرار می‌گیرند، به نحوی که در این نقاط زمینه‌های رشد و توسعه فراهم است. حد جمعیتی شهرهای میانه حدود ۱۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر است.

**شهرهای کوچک:** این شهرها مراحل رشدشان را آغاز کرده‌اند، اما توسعه‌های کالبدی و فیزیکی آنها به صورت بطنی و تدریجی صورت می‌گیرد. محدوده جمعیتی آنها بین ۲۰ هزار تا ۱۰۰ هزار نفر تعیین می‌گردد.

**روستا - شهرها:** روستاهایی بوده‌اند که دست کم دارای ویژگی‌های حاکم بر شهرند و به مرحله شناخت شهر رسیده‌اند، اما مراحل آغازین را برای تحول اساسی پیش‌رو دارند. عمدتاً خصلت‌های زندگی روستایی در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بر آنها حاکم است. معمولاً این نقاط در محدوده جمعیتی ۱۰ هزار نفر و کمتر قرار می‌گیرند.

### تقسیمات کالبدی شهرها

واحد همسایگی: از تلفیق تعدادی از واحدهای مسکونی که پیرامون یکدیگر قرار دارند و هویت اجتماعی-فرهنگی شان تا حدودی برای هم شناسایی شده است و با یکدیگر ارتباط دارند، تشکیل می‌شود.

**بلوک شهری:** به محدوده‌ای از شهر گفته می‌شود که با محورهای ارتباطی نسبتاً مهمی از بقیه قسمت‌های شهر جدا شده باشد. بلوک شهری صرفاً به لحاظ انتزاع کالبدی قابل تعریف است. **محلّه شهری:** به محدوده‌ای از شهر گفته می‌شود که از لحاظ اجتماعی-اقتصادی و یا ویژگی‌های کالبدی و محیطی دارای هماهنگی است، به گونه‌ای که این هماهنگی سبب تمایز آن از سایر محدوده‌ها و قسمت‌های شهر شود.

**ناحیه شهری:** از تلفیق چندین محلّه شهری تشکیل می‌گردد که محدوده و مرز آن به وسیله عوامل قابل شناسایی شامل محورهای ارتباطی، عوارض مصنوعی مشخص و عوامل طبیعی مشخص می‌گردد.

**منطقه شهری:** از تلفیق چندین ناحیه شکل می‌گیرد. منطقه

معنای خاص به مجموعه قواعدی گفته می‌شود که با تشریفات مقرر در قانون اساسی از طرف قوه مقننه وضع شده و با تصمیمات قوه مجریه از قبیل بخشنامه و تصویب نامه متفاوت است. قوانین از نظر عمومیت، شامل قانون اساسی، قانون عادی، عهدنامه، آیین نامه، تصویب نامه و بخشنامه است.

قانون اساسی، سازمان حقوقی دولت و اختیارات قوای ثلاثه و روابط آنها را با یکدیگر و با مردم تعیین می‌کند.

قانون عادی: قانونی است که با رعایت تشریفات مقرر قانون اساسی به تصویب مجلس شورای اسلامی و تأیید شورای نگهبان می‌رسد.

عهدنامه: در روابط بین دولت‌ها، عهدنامه حکم قانون را دارد و تنها ضمانت اجرای مؤثر در حقوق بین‌المللی است.

### آیین نامه و تصویب نامه

هر چند که وضع قوانین در صلاحیت قوه مقننه است، از آنجا که ارائه کلیه جزئیات اجرایی قوانین ممکن نیست، مقررات اجرایی در قالب آیین نامه و تصویب نامه‌ها به هیئت وزیران و یا یکی از وزرا واگذار می‌شود. تصویب نامه.

آیین نامه و نظام نامه مقرراتی است که از سوی قوه مجریه وضع می‌گردد.

### تفاوت آیین نامه با قانون

۱) قانون را قوه مقننه وضع می‌کند، ولی آیین نامه را قوه مجریه وضع می‌کند.

۲) قانون می‌تواند آیین نامه را فسخ کند، ولی آیین نامه نمی‌تواند نسخ یا مغایر با قانون باشد.

۳) قانون حاوی اصل کلی است، ولی آیین نامه اکثراً به امور جزئی می‌پردازد.

### بخشنامه

### مقاماتی که در صدر سازمان‌های اجرایی

### قرار دارند برای تسهیل اجرای قوانین

### همواره آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌هایی

### به کارمندان تابع شان ابلاغ می‌کنند که

### به این دستورالعمل‌ها بخشنامه

### می‌گویند

مقاماتی که در صدر سازمان‌های اجرایی قرار دارند برای تسهیل اجرای قوانین همواره آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌هایی به کارمندان تابع شان ابلاغ می‌کنند که به این دستورالعمل‌ها بخشنامه می‌گویند.

عرف: عرف را می‌توان به اخلاق عمومی تعبیر کرد. عرف عبارت از عاداتی است که محبوبیت دارند و مورد قبول و احترام جامعه‌اند و وجدان عمومی تخطی از آن را زشت و ناپسند می‌شمارد.

رویه قضایی: عبارت است از آرای یکسان و مشابه محاکم در موضوعی خاص، به نحوی که بتوان گفت هرگاه محاکم با چنین



بخش وسیعی از شهر را تشکیل می‌دهد. عوامل مصنوعی و طبیعی قابل اتکا مانند محورهای ارتباطی مهم درونی شهر و نیز عوارض طبیعی رودخانه، ناهمواری، نهر و مانند آن به مثابه لبه‌های قابل تعریف محدوده و مرز مناطق شهری محسوب می‌گردند.

کاربری‌ها به صورت عمومی در شهرها: نحوه استفاده از زمین‌های شهری را کاربری گویند. کاربری‌ها به صورت کلی به چهار گروه کاربری مسکونی، کاربری سبز و اماکن ورزشی، کاربری فضاهای خدماتی و کاربری مربوط به شبکه ارتباطی سواره و پیاده تقسیم می‌شوند. کاربری مسکونی معمولاً حدود ۵۰ درصد سطح شهر را در برمی‌گیرد، کاربری‌های سواره و پیاده ۲۵ درصد، کاربری فضاهای سبز و اماکن ورزشی ۱۵ درصد و کاربری مربوط به فضاهای خدماتی حدود ۱۰ درصد را شامل می‌گردد.

**سرانه:** نسبت سطح به جمعیت را اصطلاحاً سرانه کاربری گویند. سرانه‌های معمول شهرها شامل اینهاست: سرانه مسکونی ۳۰ الی ۵۰ متر مربع، سرانه اداری و انتظامی ۲ متر مربع، سرانه تجاری (عمده‌فروشی، خرده‌فروشی) ۲ متر مربع، سرانه ورزشی ۲-۴ متر مربع، سرانه آموزشی ۴ متر مربع، سرانه بهداشتی - درمانی ۱/۵ متر مربع، سرانه صنایع کارگاهی ۲ متر مربع، سرانه فضاهای سبز و تفریحی ۱۰ الی ۱۲ متر مربع، سرانه تأسیسات و تجهیزات شهری شامل مراکز تأسیسات آب، برق، گاز، مخابرات و آتش نشانی حدود ۲ متر مربع و سرانه شبکه‌های ارتباطی پیاده و سواره ۲۵ متر مربع.

### انواع طرح‌ها

**طرح جامع سرزمین:** طرح جامع سرزمین طرحی است که استفاده از سرزمین در قالب هدف‌ها، خط‌مشی‌های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور، حدود و گسترش شهرها و شهرک‌های فعلی آینده و قطب‌های صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی را تعیین می‌کند و در اجرای برنامه‌های عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی نظم و هماهنگی به وجود می‌آورد.

**طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای:** با هدف مکان‌یابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور، یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهر به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمات‌رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت‌وساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور تهیه می‌گردد.

**طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای:** این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - و تصویب نامه شماره ۷۰۹۷۱/ت/۴۰۷-ه مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیئت وزیران، به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن‌اند و از نظر اقتصادی، اجتماعی و

کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل هستند، تهیه می‌شود.

**طرح مجموعه شهری:** این طرح براساس مصوبه هیئت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود. از آنجا که شهرهای بزرگ با شهرها و نقاط پیرامون خود دارای ارتباطات قوی عملکردی هستند و تقریباً تمام مسائل شهرهای یک محدوده با هم مرتبط‌اند و شهر همانند سیستمی است که با محیط پیرامونی ارتباط قوی دارد، تصمیم‌گیری در خصوص این کلانشهرها به صورت مجزا امکان‌پذیر نیست. بنابراین طرح‌هایی با عنوان طرح‌های مجموعه شهری تهیه می‌شود که نگرش یکپارچه‌ای به این گونه شهرها دارند.

**طرح جامع شهر:** طرح جامع شهر، طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری، کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بندر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات، تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد مذکور و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود.

**طرح هادی شهر:** طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن برای گسترش آنی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری به منظور عملکردهای مختلف برای حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه‌حل‌های کوتاه‌مدت و مناسب برای شهرهایی که طرح جامع ندارند، تهیه می‌شود.

**طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی:** طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی و حمایت از اجرای آن تهیه می‌شود. محدوده هر یک از این طرح‌ها در طرح ناحیه‌ای ذریب تعیین می‌گردد.

**طرح تفصیلی:** طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محله‌های مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی، نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

**طرح هادی روستا:** طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود، میزان و مکان گسترش آبی و نحوه استفاده از زمین را برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری، کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندی‌های عمومی روستایی حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی یا طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین می‌کند.



**طرح ویژه:** طرحی است که برای بخش‌هایی از کشور که به علت وجود عوامل طبیعی یا ساخته شده و یا برنامه‌های جدید توسعه و عمران و تأییراتی که در منطقه حوزه نفوذ خود خواهند گذاشت دارای ویژگی‌هایی هستند و نیاز به تهیه طرح برای توسعه هماهنگ در محدوده حوزه نفوذ عوامل مذکور دارند، تهیه می‌شود. عنوان و محدوده این طرح همزمان با تصویب ضرورت تهیه طرح، حسب مورد به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

**طرح شهرهای جدید:** عبارت است از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب‌نامه شماره ۲۳۴۰/ت/۲۷۶هـ. مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت می‌یابد و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

**طرح شهرک‌های مسکونی:** طرحی است که برای ایجاد مرکز جمعیتی جدیدی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با شرایط و ضوابط مندرج در بند (الف) ماده (۲) آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۵ - تهیه می‌شود.

**طرح سایر شهرک‌ها:** طرحی است که برای ایجاد شهرک غیرمسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و جز آن، طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شود.

### مراجع مسئول بررسی و تصویب طرح‌ها:

#### ۱- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بالاترین مرجع بررسی و تصویب طرح‌های کالبدی و فیزیکی در کشور است که به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهاد کشاورزی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، رئیس سازمان حفاظت محیط‌زیست و یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی تشکیل می‌گردد. رئیس سازمان مهندسی کشور، معاونت عمرانی استان ذریع و شهردار شهر ذریع نیز بدون حق رأی شرکت می‌کنند. دبیرخانه شورای عالی تحت نظر معاون شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی فعالیت می‌کند.

مهم‌ترین وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران:

- هماهنگ‌سازی برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط‌زیست مناسب شهر و اعتلای هنر معماری.

- بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح نزد هیئت وزیران.

- اظهارنظر در خصوص پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط.

- بررسی و تصویب طرح‌های کالبدی ملی، منطقه‌ای، طرح‌های جامع ناحیه‌ای که جمعیت ناحیه آن بالاتر از ۴۰۰ هزار نفر بوده و یا شهر مرکز استان در ناحیه مربوط به آن استقرار داشته باشد و نیز طرح‌های جامع شهری که جمعیت آن بالاتر از ۲۰۰

هزار نفر باشد و یا شهر مرکز استان در آن قرار داشته باشد و همچنین طرح‌های مجموعه‌های شهری (اصفهان، تهران، تبریز، مشهد و شیراز).

- تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی.

#### ۲- شورای شهرسازی و معماری ایران

این شورا در مراکز استان‌ها تشکیل می‌شود و نمایندگان استانی وزارتخانه‌هایی که در شورای عالی شهرسازی و معماری عضویت دارند در آن شرکت می‌کنند. وظایف آن در مقیاس پایین‌تر، تقریباً همانند شورای عالی شهرسازی و معماری اما در سطح استان است که موارد مهم آن به شورای عالی ارجاع می‌گردد. بررسی و تعریف اولیه طرح‌های جامع ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه شهری، طرح‌های جامع شهری و رسیدگی به امور شهرسازی و معماری در مقیاس استان از وظایف اصلی شورای شهرسازی و معماری استان به شمار می‌آید که به ریاست معاونت عمرانی استانداری و دبیری سازمان مسکن و شهرسازی تشکیل می‌گردد.

#### مرجع بررسی طرح‌های تفصیلی

بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیون به ریاست استاندار و به عضویت رئیس شورای شهرستان، شهردار، مدیرکل میراث فرهنگی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، رئیس سازمان جهاد کشاورزی و نماینده مهندس مشاور تهیه کند. آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب شورای شهر برسد برای شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد، باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

#### مرجع بررسی و تصویب طرح‌های خارج از محدوده قانونی

##### و حریم شهر (کمیسیون ماده ۱۳)

این کمیسیون به ریاست استاندار و با عضویت معاون عمرانی استانداری تشکیل می‌شود که در غیاب استاندار قائم مقام او خواهد بود. رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز برعهده خواهد داشت، رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیرکل دفتر فنی استانداری، رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان، مدیرکل راه و ترابری استان به منظور بررسی و تصمیم‌گیری در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث ساختمان و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین‌نامه مذکور در مرکز هر استان، مدیرکل حفاظت محیط‌زیست و رئیس بنیاد مسکن از اعضای این کمیسیون به شمار می‌آیند.

#### مرجع بررسی طرح‌های هادی شهری

طرح‌های هادی شهری و روستایی و همچنین طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی، پس از بررسی در کمیته فنی استان، به تصویب شورای شهرسازی و معماری استان خواهد رسید. این طرح‌ها پس از تصویب در کار گروه معماری و شهرسازی استان به تصویب شورای برنامه‌ریزی استان - که دبیرخانه آن در سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی است؛ خواهند رسید.

#### منابع

- آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران.
- انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۹.
- شیعه، اسماعیل. مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، ۱۳۶۹.
- عبادی، شیرین، حقوق معماری، انتشارات روشنگران، ۱۳۷۱.
- مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران، ۱۳۷۹.
- نصر، حسین. بررسی شهرهای جدید (جزوه درسی)، ۱۳۷۳.
- نصر، حسین. مقدمه‌ای بر اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری (جزوه درسی)، ۱۳۷۴.
- هاشمی، فضل‌الله. حقوق شهری و قوانین شهرسازی، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۷.

