

مجموعه مقالات چهارمین کنگره بین المللی جغرافیدانان جهان اسلام (ICIWG 2010)

مسائل و مشکلات حقوقی حریم و پیرامون کلانشهر تهران

دکتر مهدی عربی

استادیار دانشگاه شهید رجایی تهران - دانشکده معماری و شهرسازی

dr_arabi@yahoo.com

چکیده

چنین به نظر می رسد که مسئله فضای پیرامون شهرها و مدیریت بر آن بعد از فروریختن دیوارهای فیزیکی شهر، یکی از مسائل مهم در فرا روی توسعه و هدایت شهرها باشد. این موضوع میسر نخواهد شد مگر آن که عوامل، شرایط و اسباب لازم برای آن مهیا باشد. یکی از عوامل و اسباب لازم در مدیریت پیرامون شهرها، قوانین و مقررات شهری است که در صورت عدم آن چه بسا هدایت شهرها و پیرامون آن هادچار چالش های جدی خواهد شد. بررسی و شناخت قوانین شهری از آن جهت در پژوهش حاضر قرار گرفت که برخی از تغییرات فضایی و آشفستگی ها، بسامان یا نابسامانی های موجود در شهر و پیرامون تهران ناشی از قوانین و مقررات مربوط بوده و چه بسا به دلیل اعمال قوانین متعدد با مجریان مختلف، اشکال پیچیده ای در فضای پیرامون ظاهر گردیده است.

تعدد و تکثر قوانین مربوط به امور توسعه شهری کلان شهر تهران و پیرامون به حدی است که تصمیم گیران و مجریان را دچار نقض حقوقی و قانون شکنی می کند. به نحوه ای که اجرای صحیح یک قانون توسط دستگاه اجرایی آن چه بسا در حوزه اجرایی قانون دیگر، اخلاص ایجاد می کند. همچنین تغییرات مداوم به دلیل تعدد مجریان و قوانین هم عرض، در قانون نیز در مواردی ناقض تصمیمات و مجوز های قبلی شده و اعمال قانون جدید با عناصر ساخته شده قبلی (حتی به شکل قانونی) در تعارض قرار می گیرد؛ به نحوی که عناصر کالبدی قبلی به شکل ناهمگون در فضای شهری ظاهر می شوند که با عناصر ساخته شده و جدید التاسیس هماهنگی و همسویی ندارند. و چه بسا همجواری این عناصر از نظر عملکردی نیز در تعارض قرار گرفته و فعالیت یکی در گروه نا بودی یا تعطیلی دیگری می گردد... تأثیرات فضایی قانون نسبت به استقرار یا عدم استقرار برخی از عناصر کالبدی نیز از جمله مسائلی است که به رغم تفکیک و تفریز محدوده اجرایی هر یک از قوانین، دخالت های آشکاری در امور یکدیگر به وجود می آید. (به عنوان مثال قانون حفاظت محیط زیست و قوانین مربوط به استقرار صنایع را می توان نام برد).

به این ترتیب می توان گفت که تنوع موضوعی قوانین و اعمال آنها توسط مجریان متعدد، در موارد بسیاری، شهر و پیرامون را دچار تحولات و تغییرات ناخواسته و پیش بینی نشده در طرح ها و برنامه های توسعه شهری می کند. بطور کلی می توان گفت که قوانین شهر تهران در محورهای زیر مسئله ساز بوده اند: **نخست آنکه**، فرایند ساخت و سازها و نظام استقرار سکونت گاه ها در فضاهای برون شهری تهران، به دلیل آنکه تحت تدابیر و خط مشی های ۴ سازمان مستقل انجام می شود در نتیجه از همان ابتدا ۴ الگوی متمایز از یکدیگر در بافت و نظام کالبدی پیرامون ظاهر می شود. **دوم آنکه**، تعداد زیادی از قوانین شهری نسبت به حوادث و مسائل شهری متاخرند و از سوی دیگر حتی قوانین مزبور نیز در موارد بسیاری نسبت به مسائل بعد از قانون، انعطاف نشان می دهند؛ **سوم آنکه**، بررسی ماهیت موضوعی قوانین مربوط به پیرامون شهرها، نشان می دهد که در غالب آنها، نگرش اقتصادی به فضای پیرامون وجود دارد و در مقابل، راهکارهای

تخلف از آن نیز اقتصادی است؛ به نحوی که جرایم اقتصادی تنها راه جبران نقص و کاستی قانون عنوان شده است **چهارم آنکه**، تغییر کاربری ها و شناسایی آن از طریق مراجع مربوطه مصرح در قانون خاص، زمینه های تخلف از قانون را افزایش می دهد؛ این موضوع را زمانی می توان در یافت که طول و دوام مدیریت ها به ویژه برای مدیران شهری، کوتاه و دست آنها را در اعمال سلیقه های گوناگون باز است. **پنجم آنکه**، هم سو نبودن قانون تأسیس دستگاههای اجرایی فرادست، فرو دست و هم عرض و تصویب آنها در مقاطع زمانی مختلف، از آن جهت تولید اشکال نموده است که در برخی از امور مربوط به پیرامون شهرها، متولیان اجرایی متعارض بوجود آورده و برخی از امور نیز هم چنان بدون متولی رها شده است. **ششم آنکه**، به دلیل تابعیت غالب قوانین با قوانین ثبت و اسناد و ارجحیت آنها در کلیه محاکم قضایی، امکان تغییر کاربری و عدول از کاربریهای مصوب در طرح ها و برنامه های توسعه شهری میسر است و این موضوع در موارد بسیاری منجر به آشفتگی های فضایی در درون و پیرامون شهر گردیده است. **هفتم آنکه**، نداشتن قابلیت های لازم جهت انطباق با شرایط جدید در میان عناصر شهری استقرار یافته قبلی، از یک سو و طلب عملکرد متفاوت از گذشته از عنصر جدید، در شرایط کنونی، در موارد زیادی به ویژه در مناطق حاشیه ای تولید مسائل **حادثه موضوعی** کرده است که زمینه های آن به راهکارهای استقرار قانونی عناصر مذکور و کسب مجوز از دستگاه اجرایی قانون مربوط باز می گردد.

کلید واژگان : ناحیه کلانشهری - حریم - مسائل حقوقی - توسعه - سازمان یابی - فضاهای حومه شهر - قوانین - گسترش فضایی - گسترش ساختاری - استقرار - فضاهای داخلی - شهری شدن ناگهانی - شهرفروشی قانونی - تغییر کاربریها

Legal affairs and problems of restricted Tehran's metropolitan area and suburb

Dr. Mahdi arabi

Assistant Professor of shahid Rajaee teacher training university (srttu) - Faculty of Architecture & Urban Design Engineering Lavizan, Tehran, Iran) Ph.D in urban & regional planning & geography.

Abstract

It seems that the issue of suburb space of cities and its management after collapsing physical walls of city is regarded as an important issue toward development and guidance of city. For achieving to this goal the required conditions and tools shall be provided. One of the required factors and tools in management of suburb spaces of cities is current urban rules and regulations that in case of not observing them maybe cities will be faced with serious challenges. Studying and investigating urban rules and regulations are offered in this research due to some spatial changes and disturbances, current organized and disorganized issues at Tehran and its suburb areas as a result of related rules and regulations, applying several rules and regulations with different executors and complicated problems that are raised in suburb spaces. Multiplicity and laws related to urban development of Tehran mega city and its suburb areas is so great that persons making decision and executors will violate law; so that correct execution of a law by executor organization will disrupt other execution field of other law. Also permanent changes as a result of multiplicity of executors, similar rules and regulations that sometimes will violate another laws and previous licenses and enacting new laws with

Pre-specified elements (even in legal form) will create contradiction; so that previous frame elements are irregularly appeared in city space that is not adapted with previous constructed and new established elements. It is possible that adjacency of these elements will cause contradiction from view point of their performance and activity of one group will be destroyed in another group or will stop from activity of other groups. Great number of these instances in Tehran and suburb areas can be seen that include: chintz-making factory, vegetable oil factory, cement factory and similar instances that were located out of Tehran during last periods but now they are part of city structure and as a result of establishing great numbers of residential regions around them there is no

solution unless to shut down such factories and transfer them to out of Tehran. Spatial effects of law in relation to either establishing or not establishing some frame elements is among issues that in spite of separating executive domain for each of the laws is clearly intervening at other affairs (for example law for supporting environment and law for establishing different industries). Therefore we can say that diversity in subject of laws and their applying by different executors have caused unwanted changes and innovations in plans and urban development programs; so that rules and regulations of Tehran has caused problem in the following basics:

First, since construction process and system for establishing buildings in inner spaces of Tehran are conducted under policies of 4 independent organizations, thus 4 different patterns will be created in frame structure and system i.e. the main factor for interference of heterogeneous elements at suburb space is existed in text of laws at first step. **Second**, most of urban rules and regulations are influenced by urban incidents and issues and on the other hand aforesaid rules and regulations are flexible in relation to issues after law;

Third, studying nature of subject of laws related to cities show that there is economical view point toward surround space and on the other hand the violation solutions are uneconomical; so that the economical crimes are mentioned as the only way for compensating deficiencies of law. **Forth**, changing usages and recognizing them via related authorities as it is mentioned in special law, will increase grounds for violating law. This issue can be found out when duration of managements are short especially for urban managers and they have free will for applying different tastes. **Fifth**, since the law for establishing upper hand and lower hand executive organizations is not in the same direction, it will cause serious problems at different time periods. Sometimes contradiction will be raised and some affairs will be left without any responsible person. **Sixth**, because of obedience of most of laws with law for registration of documents and their priority in all judicial courts, there is possibility for change of usage and violating from usages that are approved in plans and urban programs that this issue will cause spatial disturbance inside and suburb area of city. **Seventh**, not having required abilities for adaptation with new conditions among established urban elements and having old expectations from new elements has caused serious problems especially in suburb areas that its grounds is related to solutions for legal establishment of aforesaid elements and receiving license from related executive organizations.

Keywords : metropolitan area, Legal affairs, restricted, development , organization , suburb spaces , laws, expanding structural, expanding spatial, establishing , inner spaces, urban incidents , legal selling cities , changing usages , expectations.

مقدمه

شهرها در طی مراحل رشد و توسعه خود بارها به فضای پیرامون خود دست یازیده اند، پیش روی به سوی پیرامون و شکستن حصار و محدودیت ها، در طول تاریخ شهرنشینی به عنوان امری عادی مطرح بوده است؛ این جریان دست یازیدن به فضای پیرامون اگر چنانچه با برنامه همراه نباشد چه بسا نا به سامانی هایی را بر پیرامون شهرها تحمیل نماید که تبعات آن تا مدت ها تداوم و دامنگیر روند توسعه شهری شود. بر این اساس چه بسا از زمان های پیشین تا کنون، در بسیاری از کشورها تدابیری برای تحت کنترل در آوردن مصرف فضا، اتخاذ، هدایت و مدیریت بر پیرامون را بطور جدی در نظر گرفته اند. به عنوان مثال در شهر لندن با استفاده از کمربند سبز و اعمال مقررات حاکم بر آن رشد و گسترش شهر در فضای پیرامون کنترل و ضابطه مند گردیده است. این الگو در برخی از شهرها از جمله مسکو، پاریس، توکیو و آمستردام و برخی از شهرهای صنعتی آمریکا ضمن انطباق با شرایط و قوانین حاکم در کشورهای مربوطه به اجرا در آمده است.

پذیرش عمومی آن است که شهرها به هر طریقی بر فضای پیرامون خود، پیشروی و دست یازی می کنند. پس بهتر آن است که این پیشروی تحت اراده و تدابیر خاصی صورت گیرد. به این منظور تدوین و اعمال مقررات و ضوابط نظارت، کنترل و هدایت رشد شهری ضروری است.

در ایران مسئله تصرف فضای پیرامون شهرها و گسترش شهر به سوی زمین های اطراف از درجه اهمیت بالایی برخوردار بوده است. به نحوی که برای آن تدابیر و قوانین ویژه ای در نظر گرفته و چه بسا مدیریت بر آن در شکل و ساختاری اداری انسجام یافته است، تشکیل شورای نظارت بر حفظ و کنترل شهر تهران، تشکیل اداره کل حریم در شهرداری تهران و معاونت حریم در شهرداری کرج از جمله مصادیق این موضوع است. همچنین در بخش قوانین نیز متناسب با ویژگیهای هر یک از شهرها به ویژه شهرهای بزرگ، تدابیر و ضوابط ویژه ای تهیه و تدوین شده و چه بسا از سال ها پیش به اجرا درآمده است.

کلان شهر تهران نیز از جمله شهرهای بزرگی است که با تنوعی از ضوابط مربوط به پیرامون رو به رو است. از آنجا که بسیاری از قوانین، ضوابط و مقررات مزبور از تنوع و تعدد مراجع صدور و تنظیم برخوردار است. این تنوع در مواردی ایجاد اشکال نموده و چه بسا پیرامون شهر به دست مجریان متفاوت و برنامه های مختلف، مورد دستکاری و تغییرات می شود. از این رو به منظور شناسائی مهمترین مسائل و مشکلات نظام حقوقی حاکم بر فضای پیرامون شهر تهران به تحلیل حقوقی قوانین و مقررات مربوطه می پردازیم:

به منظور شناخت و تحلیل مسائل حقوقی و قانونی حاکم بر فضای شهری و پیرامون، بررسی ضوابط و مقررات موجود، پیشنهادی و شرایط حاکم بر فضا (فضای شهر و پیرامون) ضروری است تا با استفاده از نتایج حاصل، چارچوب انواع محدودیت ها و امکانات روشن گردد. به عبارت دیگر آندسته از مسائل، مجهولات و قیود محیطی که منجر به پیچیدگی در تدوین قوانین مزبور یا عدم تدوین آن گردیده اند تشریح گردد. بطور کلی نظام هدایت، نظارت و کنترل توسعه شهری از طریق اعمال یکسری ضوابط، مقررات و آئین نامه هائی که بستر قانونی و حقوقی دارند میسر می گردد. از آنجائیکه اجرای قوانین و مقررات حاکم بر نظام مزبور، به رغم وجود مواد قانونی پایه و یکسان، در غالب شهرها بویژه کلانشهرها تاثیرات فضایی_ مکانی متفاوتی را بجا گذاشته اند، از این رو ابتدا به بررسی و شناخت ویژگیهای نظام حقوقی قوانین شهری می پردازیم و در ادامه به مسائل و مشکلات ناشی از اجرا یا عدم اجرای آن دسته از قوانین و مقررات که مربوط به هدایت و کنترل شهر تهران خواهیم پرداخت.

قوانین شهری

قوانین شهری بر اساس سطح اجراء و شمول آن به دو گروه عمده تفکیک می گردد:

۱- **قوانین شهری عام**: شامل آندسته از قوانین، مقررات، آیین نامه ها و دستور العمل هایی است که ماهیت عمومی دارند و از نظر هدایت و توسعه شهری در عموم شهرهای ایران لحاظ می گردد. قوانین شهری اغلب از سوی دستگاه های قانونگذاری مرتبط صادر و برای اجرا به مجریان حوزه های ستادی ارسال می شوند. محدوده اجرایی و عملیاتی این قوانین منطبق بر فضاهای شهری است و لازم الاجراست.

۲- **قوانین شهری خاص**: آن دسته از قوانینی که فراگیر نبوده و در محدوده ای خاص به اجرا در می آیند به آنها قوانین و مقررات ویژه اطلاق می گردد، این قوانین در مواردی تهیه می شوند که در شهر خاصی

نیاز به اصلاح موردی امور شهری باشد. همچنین به منظور اجرای قوانین بالادست، دستورالعمل ها و ضوابط اجرایی ویژه هر حوزه شهری ضروری است. این دستورالعمل ها با توجه به شرایط و ویژگی های هر شهر و در چارچوب طرح های توسعه، به صورت اختصاصی تهیه و به مراجع تصویب ارسال می گردد. طرح های مذکور پس از تصویب مراجع ذی صلاح و مرتبط، دارای ارزش حقوقی معادل با قانون می شوند و مسئولین شهر ذیربط موظف به اجرای آن هستند. ضوابط و مقررات شهرسازی از قدرت تاثیر گذاری و تعیین کنندگی گسترده ای در هدایت و کنترل تحولات کالبدی - فضایی شهر مربوطه برخوردارند.

ار آنجایی که جایگاه، حوزه عملکرد و تأثیرات قوانین شهری بر نظام کالبدی-فضایی شهرهای بزرگ و به ویژه کلان شهرها از درجه اهمیت بالائی برخوردار است، در اینجا به بررسی و نقد محتوایی ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به منطقه کلان شهر تهران می پردازیم.

عناوین زیر بطور اجمال مورد دقت نظر قرار گرفته اند:

۱- شناسایی و معرفی مسائل و مشکلات ماهوی قوانین

۲- بررسی مسائل کالبدی-فضایی قوانین در منطقه شهری تهران و پیرامون

۳- جهت گیری های عمده قوانین

۴- مسائل و مشکلات موجود در اجرای قوانین

۵- مسائل اصلی قوانین و طرح جامع

۱- مسائل ماهوی قوانین

بررسی مسائل ماهوی قوانین شهر تهران نشان می دهد که شرایط تکوین و تصویب قوانین مزبور یکسان نبوده و در این راستا تفاوت آشکاری وجود دارد؛ این تفاوت چه از نظر تقدم و تأخر قوانین و چه از نظر تغییرات فضای سیاسی بسیار حائز اهمیت است به نحوی که روال تصویب قوانین شهری در ایران در دو مقطع زمانی قبل و بعد از انقلاب شرایط کاملاً متفاوتی را طی کرده که در برخی از دوره ها به لحاظ موضوعی و در برخی دیگر به لحاظ شرایط و سیاستگذاری های منطقه ای، سبب ایجاد تغییرات متفاوت و ناهمسان در فضای شهری و پیرامون آن گردیده اند. بطوریکه در یک دوره ای، شهر فقط به عنوان مرکز سیاسی استان و کشور نقش اداری-سیاسی داشته و زمانی دیگر با افزوده شدن نقش اقتصادی به نقش های قبلی به عنوان قطب تولید اقتصادی مطرح می شود. در این راستا ما شاهد تغییرات عمده در قوانین شهری یا شکل گیری قوانین جدید و متعاقب آن تأثیرات شگرف قوانین مزبور در فضای پیرامونی شهرها هستیم.

در برخی از قوانین توجه مستقیم به مسائل کلانشهری و نیازهای ناشی از آن دیده نمی شود، این موضوع حتی در قوانین اختصاصی مرتبط با منطقه تهران کاملاً محسوس است.

از آنجایی که مدیریت بر توسعه کالبدی محدوده حریم استحفاظی از وظایف شهرداری است اما به دلیل عدم ابزارهای مکمل قانونی، اداری و اجرایی لازم، این امر دچار مشکلات جدی گردیده است. ریشه های این مشکل از یک سو به تعارض عملکردی میان شهرداری ها و سایر نهادهای ذیربط و از سوی دیگر به ضعف و کمبود درونی ساختارهای اداری-سازمانی شهرداری ها بر می گردد.

بسیاری از قوانین شهری نسبت به وضعیت کنونی، جدید و متاخر اند. همچنین راه های فرار از آن قوانین به دلیل جامع نبودن و ناکارآمدی آنها مشهود است. رابطه قانون با بستر اجرایی آن چندان مناسب نیست و در بسیاری از مواقع پدیده های محیطی پیش از قانون در محیط پیرامون شهر ها خودنمایی می کنند. همچنین عدم وجود دستورالعمل ها و ضوابط اجرایی قانون و روشن نبودن رابطه مصرف کنندگان قانون با قانون، و کم اهمیت بودن مصرف قانون در زندگی شهروندی از جمله مسائل ماهوی گریبانگیر قوانین شهری است.

ناتوانی قانونی و نقص در عملکرد نهاد های مدیریت شهری در پاسخ گویی به نیاز های جدید و متنوع شهروندان نیز از جمله مسائلی است که سبب شده است تغییرات متعددی در قوانین شهری به وجود آید، تغییرات حاصل از جنبه های ذیل پایگاه اجرای قانون را سست و شرایط ناهمگونی را بر فضا می آفریند:

- انعطاف در قانون به منظور پاسخ گویی به نیازهای پدیده های جدید شهری:
- این انعطاف، قانون را پیرو حوادث و رویدادهای بوجود آمده می نماید در نتیجه از لحظه وقوع حوادث و رویدادهای شهری، تا زمان تصویب و اجرای قوانین متناسب با آن، دوره ای آشفتگی و تشتت در استقرار پدیده های جدید شکل می گیرد که بعد از تصویب قانون به دلیل عطف به ماسبق نشدن آن چه بسا مشکلات دامنگیر شهر در دوره های بعدی نیز تداوم دارد و این همان عرصه فعالیت های خود سرانه ای است که شهر مجبور به پذیرش آن می شود. به عنوان مثال استقرار صنایع و کارخانه های بزرگ و کوچک در اطراف تهران در طی دهه های پیشین (دهه های ۱۳۳۰ و ۱۳۴۰)، که در آن زمان هنوز تدوین با تصویب قانونی ویژه موضوع مزبور به عمل نیامده بود، چه بسا در حال حاضر سبب شده است که عناصر صنعتی به صورت لکه ها و قطعات ناسازگار با عرصه های مجاور خود در آمده که انتقال آن به بیرون از شهر موجب هدر رفتن سرمایه و صرف هزینه های فراوان می گردد.
- بی ثباتی و تزلزل قانون از حیث تغییرات حقوقی جایگاه و اجرای آن را در میان افکار عمومی و اجتماع بی اهمیت می سازد. (همچنین از نگاه حقوقی تغییرات مداوم در قانون سبب اژه پاشیدگی نظام حقوقی پیش بینی شده می گردد و احتمال تحقق آن را ضعیف یا از بین می برد).
- بطور کلی بررسی مسائل ماهوی قوانین شهری نشان می دهد که قوانین مزبور با شرایط و ویژگی های محیطی، کالبدی و فضای کلان شهرها انطباق لازم را ندارند و چه بسا جهت گیری هایی در راستای تضعیف مواضع کلان شهرها در تصویب و اجرای قوانین به چشم می خورد به عنوان مثال گرایش های ضد کلانشهری در تصویب قوانین و تسری آن به شرایط پیرامونی تهران نیز در محتوی برخی از قوانین مصوب اخیر کاملاً مشهود است. اصلاحیه ماده ۹۹ قانون شهرداری و الحاق یک بند و ۳ تبصره آن از جمله موارد بارز در این زمینه است.

۲- قوانین و سازمان کالبدی - فضایی پیرامون شهر

در یک نگاه کلی فرایند ساخت و سازها و نظام استقرار سکونتگاه ها در فضاهای برون شهری تهران (حریم و پیرامون) با ۴ الگوی مشخص و تحت تدابیر و خط مشی های سه سازمان مستقل از یکدیگر، نظارت، کنترل و هدایت می شود

الف) قوانین مربوط به سکونت گاه های روستایی

• روستاهای واقع در حریم استحفاظی

۱- در صورت وجود طرح های مصوب در آن دسته از سکونتگاه های روستایی واقع در محدوده حریم استحفاظی شهر تهران، توسعه کالبدی آنها تابعی از طرح های مربوطه می باشد.

۲- در صورتی که طرح کالبدی خاصی در نظر نباشد یا هنوز به تصویب نرسیده باشد شهرداری های مناطق می توانند در خصوص توسعه کالبدی روستاهای واقع در حریم استحفاظی تهران اعلام نظر نموده و پروانه ساختمانی صادر کنند.

• روستاهای خارج از محدوده حریم:

در این گروه از روستاها مدیریت و مجوز توسعه کالبدی روستا بر عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. به نحوی که ملاحظه می گردد اعمال تدابیر در خصوص هدایت و کنترل کالبدی - فضایی نقاط روستایی پیرامون تهران در سطوح متفاوتی انجام می شود. تفاوت در تمشیت امور روستاها می تواند، فضای جغرافیایی مکان های سکونت و فعالیت را متأثر کند به نحوی در برخی از روستاها تساهل و تسامح در اعمال ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز سبب استقرار بی برنامه جمعیت بدون لحاظ نمودن توانهای محیطی و زیر ساخت های لازم گردد. این موضوع آن دسته از روستاها را تحت پوشش بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واقع در شهر پیرامون تهران قابل مشاهده است. زیرا ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و توسعه در این گونه روستاها به صورت ساده و قابل اجرا توسط خانواده های کم درآمد بوده که این امر منجر به رشد و گسترش نا هم شک عناصر کالبدی در پیرامون شهر تهران گردیده است به نحوی که هرچه از حوزه نفوذ و حریم شهر دورتر می شویم ساخت و سازهای خودرو کم ضابطه بیشتر می شود. بطور کلی موضوع کنترل و اعمال مسائل قانونی در نظام کالبدی پیرامون توسط شهرداری و سازمان های دیگر دو سطح متفاوتی از نظام کالبدی نسبتاً همسان با عناصر شهری و نظام کالبد غیر همسان با آن را پدید آورده است.

ب) قوانین مربوط به شهرک های مسکونی

۱- شهرک های واقع در حریم استحفاظی: در این مورد نهاد مدیریت و صدور مجوز همان شهرداری تهران می باشد که هیچ گونه مجوزی صادر نمی گردد.

۲- شهرک های خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها: نظام مدیریت و کنترل بر احداث این گونه شهرک ها بر اساس آیین نامه احداث شهرک بر عهده کمیسیونی به ریاست استاندار می باشد.

ج) قوانین مربوط به شهرهای جدید:

احداث این گونه شهرها بایستی پس از تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی و تحت مدیریت وزارت مسکن و شهرسازی انجام گردد.

• نظام استقرار مکان های کار و فعالیت: تعدد و تکثر عوامل مؤثر در استقرار مکان های کار و فعالیت در پیرامون تهران، سبب ترتیب و پیدایش شکل جدیدی از عناصر کالبدی در آن گردیده و چه بسا در موارد بسیاری منجر به آشفتگی و بی نظمی در استقرار عناصر کالبدی پیرامون شده اند. این موضوع بیشتر به دلیل آن است که در پیرامون تهران به انحاء مختلف دخالت و تغییرات فضایی صورت گرفته

است به نحوی که بسیاری از ارگان ها و سازمان ها با انجام تدابیر و خط مشی های تعیین شده از سوی وزارت خانه های متبوع، تنها صلاحدید سازمانی را در استقرار مکان های کار و فعالیت در نظر گرفته اند. ذیلا به مهمترین مراجع مؤثر در نظام استقرار واحد های صنعتی-تولیدی و خدماتی فضاهای واقع در محدوده حریم و پیرامون تهران اشاره می گردد:

- تفویض اختیار شورای نظارت بر گسترش شهر تهران .
- وزارت صنایع و اداره کل صنایع استان تهران بر اساس قانون منع ایجاد صنایع جدید تا شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران مصوب ۱۳۴۶.
- شرکت شهرک های صنعتی تهران بر اساس قانون تاسیس شهرک های صنعتی
- شهرداری های واقع در حریم و پیرامون تهران و شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل مزاحم شهر تهران به استناد بندهای ۲۰ و ۲۸ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴.
- استانداری و واحدهای تابعه آن به استناد مواد ۶ و ۷ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵
- سازمان جهاد سازندگی برای استقرار واحد ها و ناحیه های صنعتی در مناطق روستایی
- وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی به استناد ماده هفت قانون مربوط به مقررات امور پزشکی و دارویی و مواد خوردنی و آشامیدنی مصوب ۱۳۳۴ .
- شورای مرکزی اصناف و اتحادیه های صنفی به استناد مواد ۲ و ۵ قانون نظام صنفی مبنی بر اختیار صدور پروانه کسب .
- استانداری تهران با همکاری وزارت خانه های کشور ، صنایع ، کشاورزی ، مسکن و شهرسازی ، بازرگانی ، سازمان حفاظت محیط زیست ، شرکت شهرک های صنعتی ایران و شهرداری تهران به استناد تصویبنامه انتقال صنایع آلوده کننده و مزاحم محیط زیست شهر تهران (تهران بزرگ) و دامداریها و مرغداریهای داخل محدوده شهر تهران به خارج از محدوده شهر مصوب ۱۳۶۹ هیئت وزیران.

۳- جهت گیری های عمده قوانین

با توجه به شرایط واقع بر مناطق کلانشهری و فضاهای پیرامون آنها، این فضاها با شدت بیشتری در معرض تغییرات و تقاضای استقرار فعالیت و جمعیت و ساخت و سازهای ناشی از آن می باشند. بر این اساس نیز جهت گیری کلی قوانین شهری در منطقه شهری تهران و پیرامون، بر محور استقرار کاربری های عمده و مؤثر (سکونت و فعالیت) استوار است، و جایگاه سایر عناصر یا منظور نشده و یا به صورت تعمیم موضوعی قانون به موارد مشابه، اجرای مقررات می شود در صورتی که به جز کاربری های مسکونی و فعالیت، کاربری های بسیاری نیز وجود دارند که چه بسا با اعمال مقررات مربوط به کاربری های عمده در حاله ای از ابهام قرار می گیرند. به عنوان مثال کاربری تحت عنوان مسیره های عبور و مرور ماشین آلات و ادوات کشاورزی (کمباین، تراکتور و تیلر)به دلیل تشرف کامل مسئله اتومبیل و تصرف خیابان ها و جاده ها بطور کلی در بسیاری از محدوده های شهری رعایت نمی شود یا در مسئله پارکینگ اتومبیل ها با توجه به وفور و تراکم بسیار بالای آن در طی سال های اخیر با وضع قوانین موضوعی و موردی سعی در کاهش آلام ناشی از آن نموده اند در صورتی که بدون محاسبه استانداردهای لازم برای ترافیک و حجم تردد در خیابان از ابزارهای کمیته و اقتصادی بهره جسته اند در حالیکه با اعمال

محدودیت و سپس فروش مجوز ترافیک هیچیک از ابزارهای مزبور به دلیل عدم سنخیت آن با عناصر شهری و نظام برنامه ریزی شهری قادر به تعالی و اجرای نظامند اهداف و وظایف متعالی برنامه ریزی شهری نیست. همچنین در اولویت بندی نگرش فضایی قوانین به می توان دریافت که غالب قوانین دارای نگرش درون شهری بوده و نسبت به حل معضلات ناشی از بحران های آن حساسیت بیشتری وجود دارد. به عنوان مثال می توان به طرح احداث متروی کلانشهر ها اشاره کرد که بیشتر ناشی از وجود معضل ترافیک در فضای درونی شهرهاست. از نظر موضوعی نیز، قوانین مربوط به حریم و پیرامون دارای جهت گیری های اقتصادی و قوانین درون شهری نیز دارای ماهیت خدماتی می باشند. بر این اساس می توان گفت که مراحل تصویب و اجرای قوانین در راستای مسائل و موضوعات دامنگیر و مشکل آفرین بوده و چه بسا در برخورد موضوع با قانون وجوه اشتراک یا افتراق، شناسایی نمی گردد. این امر زمانی روشن می گردد که در پاره ای از مسائل دو یا تعداد بیشتری مجری یا مسئول وارد موضوع می شود و در پاره ای دیگر از مسائل شهری، بدون متولی می ماند از این رو پیشنهاد می گردد به جای جهت گیری موردی قوانین، و تصویب غیر همزمان آنها موارد ایجابی، ایجاد، ارجاعی و اصلاحی هر یک از موضوعات شهر در سطح کلان بررسی شود. در همین راستا می توان به برخورد موضوعی و موضعی قوانین در مسئله حریم تهران بدون نگاه به جایگاه کلان شهر تهران اشاره نمود به نحوی که تصویب مواد اخیر و اصلاحات قانون مربوط به حریم نشان می دهد که در برخورد با موضوع حریم تهران آنرا همانند سایر شهرهای کوچک و بزرگ تلقی نموده اند. زیرا اعاده محدوده تهران به مرزهای شناخته شده شهرستان تهران تنها در صورتی ممکن است که بخشی از محدوده شهری تهران از این شهر جدا و به عنوان تکه ای جدا افتاده در درون شهرستان های دیگر (اسلامشهر و شهریار) قرار گیرد. از این رو می توان چنین استنباط کرد، که جامعیت جهت گیری قوانین در بسیاری از موارد عملی نشده و بسته به تنوع نیاز زمان و مکان، قانون تصویب شده است بطوریکه قوانین مزبور در راستای حل مقطعی مشکل جهت گیری می کنند و نه جهت گیری در راستای انسجام فضای قانون و تکمیل قوانین دیگر

۴- اجرای قوانین

گذشته از جهت گیری موضوعی و ماهیتی قوانین نحوه اجرای قانون، مجریان و عوامل مؤثر در اجرا می توانند اشکال متفاوتی از فضای شهری را بیافرینند. و چه بسا در پیدایش یا عدم پیدایش و اعمال تغییرات فضایی - مکانی در استقرار یا عدم استقرار فعالیت خاص (به ویژه فعالیت های دولتی بزرگ مقیاس) در سطح شهر در غالب موارد تحت اراده مستقیم شهردار و مدیران امور شهری نمی باشد. اراده مدیر با عالی ترین مقام تصمیم گیری در استقرار فعالیت خاص و وابسته به سازمان مورد نظر، نقش تعیین کننده ای در نوسان سیالات شهری ترافیک، تردد روزانه مردم جهت دریافت خدمات مورد نظر و جهت گیری وسایل نقلیه عمومی و خصوصی در راستای جا به جایی مسافر، همگی ناشی از نیازهای جهت گیری شده در راستای به دست آوردن خدمات مورد نظر می باشد که تحت اراده مدیریت مافوق آن دستگاه از مکانی به مکان دیگر امکان جا به جایی دارد. بر این اساس می توان گفت که برخی از قوانین، با اعطای محوریت به سازمان خاص منجر به ناموزونی و ناهماهنگی در فضای شهر و پیرامون گردیده اند. از آن جمله می توان به ماده ۱ قانون مربوط به تملک زمین ها برای اجرای برنامه های شهرسازی

مصوب ۱۳۳۹ اشاره کرد. ".....دستگاه اجرایی می تواند اراضی مورد نیاز خود را مستقیماً یا بوسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند برطبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید. از آنجایی که تملک زمین یکی از عوامل اصلی در نظام برنامه ریزی فضاهای شهر و پیرامون می باشد و از سوی دیگر بازار عرضه زمین و قیمت آن نیز در شرایط تملک موثر است و همچنین کاربری بخش اعظمی از سطوح مطابق با نظرات مالکان آنها پیشرفته است می توان نبود یک نظام مدیریتی خاص، جهت تدبیر شرایط تملک را یکی از عوامل موثر در آشفته‌گی فضایی و اجرای پیچیده و ناهماهنگ از قوانین در فضای شهری حریم و پیرامون دانست.

بررسی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن در کنار نگاه به قانون شهرداری ها نشان می دهد که با اجرای قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن قانون شهرداری ها دچار اشکال می گردد زیرا بر اساس تبصره ماده ۹۸ و ماده ۹۹ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۳۴، تهیه نقشه جامع و متعاقب آن طرح های تفصیلی توسط شهرداری ها و اجرای آن نیز بر عهده شهرداری هاست. آنچه به عنوان کاربری های مصوب در طرح های تفصیلی مشخص می گردد براساس اصولی است که عدم اجرای دقیق کاربری ها، تناسب میان سطوح کاربری ها را از میان می برد و چه بسا با از میان رفتن تناسب کاربری ها ناهنجاری هائی میان عناصر کالبدی درون شهر پدید می آید. اما با توجه به اعمال نظر سازمان ثبت اسناد و ادارات تابعه آن ها و صدور اسناد اسمی برای آن دسته از مکان هائی که این سازمان بنا بر مسائل و موضوعات پیش آمده محدود ساخته شده را باغ یا اراضی تشخیص ندهد در آن صورت اختلال در اجرای کاربری های مصوب اجتناب ناپذیر است بر این اساس در شهر تهران و بسیاری از شهرها موارد مشابه می تواند نظم فضایی کاربری ها را از هم بگسلد. میزان اثر گذاری این قانون فقط بر محدوده شهر نبوده و در سطح وسیعی از اراضی کشاورزی، نسق های زراعی، باغات اعم از شهری، غیر شهری و اراضی خارج از محدوده و حریم شهر را نیز شامل می شود. با توجه به پایه اثبات تنظیم اسناد مربوط به اراضی و اعیانی واقع در آن ها که مبنای عرضی و شهودی دارد می توان دریافت که چه بسا اراضی و محدوده هایی از شهر و پیرامون با تسری همین قانون تغییر کاربری یابند زیرا به محض تنظیم اسناد رسمی، ادعاهای مالکان بر محدوده مورد نظر آغاز و ساخت و سازها و سودجویی های کلانی در پی آن فضای شهر و حوره آن را دستخوش تغییرات عمده می نماید.

ابهام در تعاریف و تنوع عناوین عملکردی شهر و پیرامون آنها منجر به دخالت های مستقیم و آشکار نهادهای خارج از شهرداری تهران بر فضای حریم و پیرامون شهر می گردد. با نگاهی به تعاریف مفاهیم ذیل این موضوع کاملاً روشن می گردد:

- محدوده روستا عبارتست از محدوده ای شامل بافت موجود و گسترش آتی آن که در طرح های روستایی که با رعایت مصوبات طرح های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رساند. دهیاری ها نظارت بر هرگونه ساخت و ساز در داخل مجموعه را عهده دار خواهند بود.
- در قانون اخیر مصوب مجلس شورای اسلامی، نهاد کنترل و نظارت کننده بر ساخت و سازهای محدوده روستایی را دهیاری ها دانسته است، در حالی که با توجه به تعدد و تکثر روستاهای واقع در حریم استحفاظی تهران می توان دریافت که کنترل حریم در این بخش ها از عهده شهرداری تهران خارج و به نهاد سیاسی و غیر تخصصی سپرده شده است که سازوکارهای مناسب در این خصوص را دارا نیست. ازسوی دیگر با عنایت به کنترل شدید ساخت و سازها در محدوده های شهری تهران و اعمال ضوابط و

معیارهای شهرسازی بر آنها، نوعی از ساخت و سازهای متوازن با متن شهر تهران پدیدار می گردد. این در حالی است که در روستاهای واقع در حریم تهران ساختاری متفاوت و ناهمگن، با سرعت رشدی فزاینده به دلیل ضعف عوامل فنی و مهندسی و عدم کفایت لازم در اعمال نظارت و کنترل آنها پدید می آید که آن را ناموزونی عناصر کالبدی شهر و پیرامون می نامند.

تعدد و تنوع قوانین شهری و مدیریت شهری نیز موجب ابهام در قوانین و مقررات حاکم بر نظام شهری می شود.

۵- قوانین و مقررات موثر بر حریم و پیرامون خارج از آن

روند گسترش مداوم شهر تهران به پیرامون که از نخستین سال های دهه ۱۳۴۰ شتاب گرفته بود مدیران و دست اندرکاران امور شهر تهران را بر آن داشت که از همان سال های نخستین روند مزبور را در چارچوب مقررات و قوانین لازم تحت کنترل در آورند. گرچه تدوین مقررات و ضوابط حاکم بر پیرامون از جامعیت، کارآمدی و ابزارهای لازم در کنترل همه جانبه محیط پیرامون تهران برخوردار نگردید، حتی مقررات موجود نیز به دلیل اعمال ترفندها و تبصره های مستثنی کننده جز در موارد معدودی به اجرا در نیامد و در موارد بسیار مقررات و دستور العمل ها فراتر از محدوده های نوشتاری نمایان نگردید.

از این رو به منظور بررسی و تحلیل و یافتن علل و عوامل ناکامی و شکست قوانین مؤثر بر حریم شهر تهران ابتدا به بررسی مهمترین قوانین مرتبط با آن پرداخت و در ادامه تأثیر مقررات استفاده از اراضی خارج محدوده شهری و داخل ۲۵ سال خواهیم پرداخت

الف (مهمترین قوانین مرتبط با حریم

بر اساس مطالعات انجام شده دست کم ۳۶ قانون مهم و مؤثر با ۱۳۰ عنوان موضوع بر نظام فضایی شهر و پیرامون تهران دخالت مستقیم داشته است. پیچیدگی و تنوع موضوعی، عوامل و شیوه های اجرایی، تعدد تنوع و گستردگی مسائل شهری، تأخر و تقدم تصویب هر یک از قوانین مزبور منجر به تصمیم گیری های متفاوت در توسعه شهر و تصرف فضای پیرامون گردیده اند. بطوریکه در مواقعی شدت تحولات درونی شهر به حدی شتاب زده و نا به هنگام بوده است که برخی از قوانین و مقررات تنها استفاده مقطعی به عمل آمده و چه بسا پس از طی دوره ای از گردونه مداخلات محیطی - فضایی مؤثر بر شهرها کنار گذاشته شده اند. بر این اساس می توان گفت که نظام تصمیم سازی و تصمیم گیری در مسئله نظارت، کنترل و هدایت گسترش شهر تهران ابعاد و شرایط بسیار متفاوتی را پشت سر گذاشته است.

چه بسا طرح های ضربتی لازم الاجرا در دوره ای از دوره های رشد و توسعه شهر به منظور اجرایی نمودن طرح های مزبور قوانین پشتیبانی کننده ای را ایجاد می نمود تا طرح مذکور در کوتاه ترین زمان لازم به بهره برداری رسد. از این رو در بررسی مفاد قوانین مرتبط با تهران برخی از قوانین و مقررات بر می خوریم که در حال حاضر چندان کارایی لازم را ندارند. به عنوان مثال لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران، مصوب ۱۳۳۴/۴/۲۵، (از تاریخ ۱۳۳۱/۵/۲۸ تقاضای ثبت نسبت به اراضی بایر بلامالک و موات اطراف شهر تهران در حدود ذیل از احدی پذیرفته نخواهد شد)،

« شرقاً و جنوباً از اضلاع خارجی خیابان های شهپاز و شوش تا شعاع ۶ کیلومتر و شمالاً از ضلع خارجی خیابان شاهرضا تا شعاع ۱۸ کیلومتر و غرباً از ضلع خیابان سی متری نظامی ۳۶ کیلومتر»
از آنجائیکه بخش اعظمی از محدوده مصرح در لایحه قانونی فوق در دورن محدوده شهر تهران قرار گرفته است و از سوی دیگر تمام اراضی از حالت بایر خارج شده اند. لذا این قانون در حال حاضر شرایط تأثیر گذاری چندانی بر فضا ندارد. اما بررسی ها نشان می دهد که با اعمال این قانون در زمان های مقارن با تصویب و چند سال بعد از آن با تصرف اراضی بایر بدون مالک توسط بانک ساختمانی مجتمع های مسکونی در اطراف تهران در دهه های ۱۳۴۰ و ۱۳۳۰ پدید می آید به عنوان مثال می توان به نارمک، چهارصد دستگاه در پیروزی، هزار دستگاه در اراضی جنوب خانی آباد اشاره نمود. بدین ترتیب اعمال قانون مذکور چه بسا در دوره های گذشته تحولات چشمگیری را در عرصه کالبدی تهران فراهم آورده است.

همچنین در قانون راجع به اراضی دولت، دولت و شهرداری ها، اوقاف و بانک ها، مصوب ۱۳۳۵ اشاره به خلع بر متجاوزین به اراضی واقع در دایره ای به مرکز توپخانه تا شعاع ۱۰۰ کیلومتر شده است، که اراضی را به دولت استرداد نماید. ضرورت تصویب این قانون به شرایط بورس بازی زمین در آن دوره باز می گردد که دولت با تصویب این قانون به منظور تأمین اراضی مورد نیاز پروژه های شهری و ساختمان اقدام به تعدیل بازار مسکن نموده است. در صورتیکه در دوره های بعد، اعمال ضوابط، مقررات و شیوه نامه های جدید حوزه عملکرد قوانین مذکور را ضعیف تر ساخته است. گذشته از (کهنه گی) و گذشت زمان اجرای قوانین، دخالت موضوعی، موضعی و مجرای آن قوانین نیز روند تحولات کالبدی شهر و خزش شهر به فضای پیرامون را دچار نوسان و احیاناً شتاب بخشیدن به روند گسترش شهر نموده است به نحوی که بر اساس قانون تشکیل شرکت های توزیع آب و فاضلاب ۱۳۶۹ کلیه امور مربوط به بهره برداری، انتقال و توزیع آب توسط شرکت های مزبور انجام می گردد، از آنجائیکه این شرکت ها در گسترش شبکه توزیع آب، خود مستقلاً عمل می نماید، لذا آبرسانی در محدوده های خارج از شهر، خود به صورت غیر مستقیم ایجاد حقوق غیر شهروندی می کند و در پی آن مطالبات مربوط به این حقوق از سوی ساکنین در پیرامون افزایش می یابد، تسری این امر در بسیاری از بخش های پیرامونی شهر، منجر به توسعه آرام و بی سر و صدای شهر به پیرامون می گردد که از آن به گسترش خاموش شهر تعبیر می شود. در پیوست شماره ۱، بررسی موضوعی و مسائل تأثیر گذار مهمترین قوانین مرتبط با عناصر کالبدی شهر و پیرامون آمده است.

ب) مقررات استفاده از اراضی خارج محدوده شهری و داخل محدوده ۲۵ ساله

بررسی قوانین مؤثر بر رشد فضای کالبدی شهر و پیرامون نشان داد که به دلیل وجود مسائل متعدد، مهم و پیچیده در خصوص گسترش کلان شهر تهران طیف وسیعی از قوانین تصویب و به منظور اجرای آن به مجریان مربوط ابلاغ گردیده است؛ اما از آنجائیکه در دوره اجرای مصوبات مذکور نیازهای جدیدی مطرح یا احیاناً عوامل ذی نفوذ اقدام به فرار از قانون می نمایند چه بسا تمام یا بندهائی از قوانین بطور کلی از کارآمدی لازم برخوردار نگردیده و نتیجه امر فقدان تدابیر و رویه های همسان و در فضای پیرامون شهر بوده است. بر این اساس به بررسی ضوابط و مقررات استفاده از اراضی خارج محدوده شهری و داخل محدوده ۲۵ ساله می پردازیم.
در این محدوده موارد ذیل بلامانع است:

- احداث تاسیسات آموزشی و خیریه (در حوزه استفاده از اراضی سبز خارج از محدوده)

- تعمیرات ساختمانهای صنعتی موجود در حوزه استفاده مغایر پیش بینی طرح جامع (اراضی مغایر)
 - احداث خانه آسایش خارج از محدوده عمرانی ۵ ساله و داخل محدوده عمرانی ۲۵ ساله
 - احداث تاسیسات شرکت گاز در محدوده ۲۵ ساله و حریم شهر
 - اجازه تعمیرات جهت خانه های واقع در خارج از محدوده ۵ ساله فعالیت های عمرانی و خدمات شهری و حریم و مسیر خیابان های پیشنهادی
 - احداث تعمیرگاه اتومبیل در خارج محدوده خدمات شهری زمین های بیش از ۱۰ هزار متر مربع مشروط به مجاورت بزرگراه ها و شاهراه ها
 - ایجاد مجتمع و شهرک در زمین های خارج از محدوده خدماتی شهر
 - صاحبان کارخانجات می توانند در محوطه کارخانه برای کارگران خود خانه سازمانی احداث کنند.
 - به منظور انتقال کارگاه های صنعتی مزاحم شهری، در خارج محدوده خدماتی شهر پروانه صادر می شود
 - احداث تاسیسات رفاهی داخل کارگاه های صنعتی موجود در خارج محدوده خدماتی شهر
 - احداث خانه های سازمانی حداقل ۵ طبقه در مجاورت کارخانجات
 - احداث تاسیسات ضروری نظیر حمام عمومی و پمپ بنزین
 - توسعه کارخانجات در داخل محدوده ۲۵ ساله
 - احداث مدرسه و درمانگاه در حدفاصل محدوده عمرانی ۵ ساله و داخل محدوده عمرانی ۲۵ ساله
 - ایجاد تصفیه خانه در طرح های مجتمع های مسکونی
 - احداث سردخانه در مناطق صنعتی و انبار ها
 - احداث شهرک های خودکفا یا مجتمع های مسکونی
 - احداث مسجد در مناطق پرجمعیت خارج محدوده
 - تعمیرات گاوداریها و مرغ داریها
 - احداث یا توسعه نانوايي ها
 - احداث تعمیرگاه در مناطق مغایر طرح جامع
 - احداث کارخانه نان ماشینی در مناطق مسکونی
 - احداث کارگاه های آهنگری و نجاری بدون موافقت صنایع و معادن در منطقه صنعتی
 - احداث اقامتگاه فعالیت های کشاورزی و خانه سرایدار و ایجاد انبار
 - اجازه تفکیک بناهای ساخته شده تا قبل از اول فروردین ۵۸
 - مجوز تفکیک اراضی مشاع در محدوده ۲۵ ساله به تعداد مالک
 - احداث ساختمان مسکونی جهت سکونت اهالی ده
 - ایجاد جنگلکاری ، پارک و تاسیسات مربوطه جهت رفاه ساکنین
 - احداث ساختمانهای دامپروری و مرغداری در حریم شهر (اصلاح مصوبه مربوطه قبلی)
- موارد ممانعت از احداث بنا :**
- منع احداث تاسیسات مربوط به فعالیت های آموزشی و بهداشتی در خارج از محدوده

- منع فعالیت های دامداری و مرغداری
- منع صدور پروانه جهت آپارتمان سازی
- منع تفکیک اراضی جهت استادیوم های ورزشی
- منع تفکیک باغات
- منع دیوارکشی و نرده کشی به باغات داخل محدوده قانونی و حریم شهر

با توجه به موارد مربوط به مقررات احداث بنا که توسط شورای هماهنگی و کمیته طرح و بررسی در حد فاصل سال های ۱۳۴۹ تا ۱۳۵۵ مصوب گردیده است می توان دریافت که موارد ممانعت از ساخت و ساز ها غالباً به کاربری های مسکونی جدیدالاحداث و فعالیت های دامداری و مرغ داری و آموزشی و بهداشتی مربوط می شود. گرایش به صنعتی کردن محدوده خارج از شهر و پیرامون آن در محتوای ادبیات بسیاری از مصوبات ها مشهود است. همچنین به منظور تسریع در انتقال کارگاه های مزاحم شهر به خارج از آن ابعاد و مترائز بنا مهم نبوده و انتخاب وسعت و ابعاد بنا به اختیار مالک است.

از محتوای قوانین و دستورالعمل ها چنین برمی آید که کارخانه های صنعتی بزرگ مقیاس به راحتی می توانند فضای پیرامون خود را مورد دخل و تصرف قرار می دهند نگرش به اقتصادی کردن فضا و بهره برداری های صنعتی اقتصادی تا جایی تقویت می گردد که کم کم کنترل و بهره برداری از اراضی واقع در حریم و پیرامون توسط شورای اقتصاد مقرر می گردد. آنچه در ماده ۲ قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب ۱۷ مرداد ۱۳۵۲ مصرح گردیده است به شرح زیر می باشد:

ماده ۲: از تاریخ تصویب این قانون سیاستهای صدور پروانه ساختمانی و اقدام به ساختمان و احداث مراکز اداری و صنعتی و بهداشتی و ورزشی و ایجاد واحدهای مسکونی دسته جمعی اعم از خانه یا آپارتمان که موجب جلب یا تراکم جمعیت در تهران در حد فاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده ۲۵ ساله شهر می شود و همچنین سیاست تفکیک اراضی در حد فاصل محدوده های مزبور توسط شورای مذکور در ماده یک تعیین خواهد شد.

همانگونه که ملاحظه گردید به تدریج نقش پررنگ اقتصاد در مناسبات کالبدی-فضایی حریم و پیرامون شهر آشکار و این امر تا جایی تداوم می یابد که تصمیم گیری در خصوص مکانیابی حوزه ها و فعالیت های صنعتی کاملاً در اختیار شورای اقتصاد است.

در مورد سیاستهای تفکیک اراضی نیز، اقتصادی کردن فضا در سطح کلان منجر به جهت گیری در خصوص ترجیح کاربری های بزرگ مقیاس گردیده و در نتیجه این موضوع برای اراضی واقع در مناطق آزاد شده بین محدوده ۵ ساله و ۲۵ ساله توسط شورای نظارت بر گسترش شهر تهران در صورت جلسه مورخه ۵۸/۴/۲۶ مورد تأیید قرار می گیرد.

۶- قوانین و طرح جامع

در غالب ادبیات طرح های جامع تهران، موضوع کنش متقابل بین شهر و منطقه شهری تهران و تاثیرات فضایی این کنش و نیز نحوه استفاده از اراضی منطقه شهری (بویژه اراضی واقع در خارج از محدوده استحفاظی) به روشنی تشریح نگردیده و طرح های موضوعی خاصی برای آنها ارائه نشده است. بیشترین توجهات هر دو طرح به متن شهر تهران و هاله استحفاظی قرین آن معطوف و نظام برنامه ریزی فضاهای واقع در محدوده های خارج از حریم مورد غفلت واقع شده است.

حفاظت و اعمال محدودیتهای گسترده برای انجام ساخت و ساز و تخصیص اراضی محدوده حریم استحفاظی به کاربری های کوچک مقیاس شهری (شهرک) وجه غالب موضع گیری طرح در مورد حوزه استحفاظی است و این موضوع در تعریف محدوده استحفاظی کاملاً مشهود است "حریم استحفاظی، محدوده ای بزرگتر به دور محدوده طرح جامع که اراضی واقع در آن در مقیاس توسعه بلند مدت منطقه شهری، تحت ضوابط خاصی مورد حفاظت و یا بهره برداری کنترل شده قرار می گیرد.

رجحان کاربری های بزرگ مقیاس در تخصیص اراضی محدوده استحفاظی از جمله مواردی است که در هر دو طرح جامع تهران کاملاً مشهود است. در این طرح ها حتی المقدور سعی شده است از خرد شدن و تفکیک اراضی حوزه استحفاظی جلوگیری گردد

وجود استثنائات از دیگر معضلات قانونی میان اجرای طرح جامع و قوانین شهری است که می توان به مورد زیر اشاره کرد :

در طرح جامع ۱۳۴۷ تهران «استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در داخل محدوده شهرک ها و شهر هایی که در طول اجرای این طرح دارای طرح و برنامه مصوب خواهند شد از شمول مقررات این طرح مستثنی و تابع مقررات خود خواهند بود.»

از عبارت فوق چنین برداشت می شود که شهرک های واقع در محدوده استحفاظی به عنوان سکونتگاه های فاقد پیشینه و زائده های منفصل از شهر تهران تبدیل شده در نتیجه نظام اسکان جمعیت و سکونتگاه در این شهر ها از شمول مقررات طرح جامع خارج می شوند. این استثناء با توجه به قابلیت و بازه تفسیرپذیری، اشکال متنوعی از تدابیر محدود کننده انقباضی تا سیاستهای انبساطی را به دنبال خواهد داشت.

با دقت در موارد موبوط به احداث بنا و یا عدم احداث آن می توان دریافت که در نخستین سال های تصویب و اجرای طرح جامع، روح کلی نگری قانون از بین رفته است همچنین در خلال تهیه طرح جامع تهران تغییرات عمده ای در فضای پیرامون شهر به ویژه پیرامون محورهای موازاتی تهران-کرج نیز به وجود آمده است.

جمع بندی و نتیجه گیری

نگرش و پذیرش عمومی آن است که شهرها به هر طریقی بر فضای پیرامون خود پیشروی و دست یازی می کنند؛ از این رو بهتر آن است که پیشروی مزبور تحت اراده و تدابیر خاص مدیران شهرها صورت گیرد. در نتیجه از آنجاییکه مدیریت و اداره فضای شهر و پیرامون بدون وجود پشتوانه های قانونی میسر نبوده است از این رو از سال های گذشته تاکنون تدوین و اعمال مقررات و ضوابط نظارت، کنترل و هدایت رشد شهرهای بزرگ در بسیاری از کشورها در دستور کار قرار گرفته است. لندن از جمله کلان شهرهایی است که در این زمینه پیشگام

بوده و از سال‌ها پیش با استفاده از کمربند سبز و اعمال مقررات حاکم؛ رشد و گسترش شهر در فضای پیرامون را ضابطه مند نموده است. این الگو در سایر کلان شهرها از جمله مسکو، پاریس، توکیو، آمستردام و برخی از شهرهای صنعتی آمریکا ضمن انطباق با شرایط و قوانین حاکم در آن کشورها به اجرا در آمد. در ایران نیز سلسله‌ی تصرف فضای پیرامون شهرها و گسترش شهر به زمین‌های اطراف، از مسائل اصلی و مهم در فراوانی توسعه شهرها بوده است. به نحوی که در برخی از شهرها مدیریت بر حریم در شکل و ساختاری اداری و انسجام یافته صورت گرفته است. شکل‌گیری ادارات و سازمان‌هایی چون شورای نظارت بر حفظ و گسترش شهر تهران، اداره کل حریم در شهرداری تهران، معاونت حریم در شهرداری کرج و ده‌ها اداره‌ی بزرگ و کوچک در سایر شهرهای بزرگ کشور نشان از ممتاز و اهمیت قابل توجه حریم در مسائل توسعه شهری شهرهای بزرگ، به ویژه کلان شهرها دارد.

نگاهی به قوانین و مقررات حاکم بر شهرهای کشورمان نشان می‌دهد که، نظام هدایت، نظارت و کنترل توسعه شهری از طریق اعمال یکسری ضوابط، مقررات و آیین‌نامه‌هایی که بستر حقوقی و قانونی دارند میسر می‌گردد. قوانین و مقررات مزبور بر اساس سطح اجرا و مضمون آن در دو گروه عمده تفکیک و قابل بررسی است: قوانین و مقررات شهری عام و ضوابط و مقررات خاص. قوانین شهری عام به آن دسته از قوانین و مقررات و دستورالعمل‌هایی اطلاق می‌گردند که ماهیت عمومی دارند و در تمام شهرهای ایران لازم‌الاجرا هستند. اما چنانچه ملاحظه می‌گردد اجرای قوانین و مقررات مزبور به رغم وجود مواد قانونی پایه و یکسان، در غالب شهرها به ویژه کلان شهرها تأثیرات فضایی - مکانی متفاوتی بر جای گذاشته‌اند، از این رو، در شناخت و تحلیل مسائل مربوط به توسعه و گسترش شهرها علاوه بر شناسایی قوانین و مقررات ویژه، بررسی این گونه قوانین نیز ضروری است.

قوانین شهری خاص نیز آن دسته از قوانین هستند که فراگیر نبوده و در محدوده‌ای خاص به اجرا در می‌آیند. این قوانین در راستای تسهیل و اجرای قوانین بالا دست بوده و بصورت ضوابط اجرایی و دستورالعمل‌های ویژه هر شهر تهیه و پس از تصویب مراجع مربوطه دارای ارزش حقوقی معادل با قانون می‌شوند. کلان شهر تهران نیز از جمله شهرهای بزرگی است که با تنوعی از ضوابط مربوط به پیرامون رو بروست. بررسی‌ها نشان می‌دهد که بسیاری از قوانین، ضوابط و مقررات مربوط به شهر تهران از تنوع و تعدد مراجع صدور، تنظیم و اجرای پرشماری برخوردار بوده‌اند، این تنوع در موارد بسیاری ایجاد اشکال نموده و چه بسا پیرامون شهر تهران بدست مجریان متفاوت و برنامه‌های متنوع در طی سال‌های گذشته مورد تغییرات اساسی قرار گرفته است.

بررسی شرایط، روال و تصویب شهر تهران نیز نشان می‌دهد که تصویب قوانین مزبور در دو مقطع زمانی قبل و بعد از انقلاب تفاوت‌های آشکاری را به وجود آورده است. این تفاوت‌ها منجر به آشفتگی نظام استقرار عناصر شهری در پیرامون، پیچیدگی و افزایش مسائل ناشی از حریم تهران شده‌اند. همچنین بسیاری از قوانین شهری نسبت به اوضاع کنونی شهرها متأخرند به نحوی که در بسیاری از مواقع پدیده‌های محیطی پیش از قانون در محیط پیرامون شهرها خودنمایی می‌کنند و قانون بعد از وقوع آن‌ها وضع می‌شود.

ناتوانی و نقص در عملکرد نهادهای مدیریت شهری در پاسخ‌گویی به نیازهای جدید و متنوع شهروندان ناشی از جامع نبودن قوانین و نقص موجود در آن‌هاست که این امر سبب شده است تغییرات مداوم و متعددی در قوانین شهری بوجود آید که در نتیجه‌ی آن پایگاه اجرایی قانون سست و شرایط ناهمگونی بر فضای پیرامون

شهرها به ویژه کلان شهر تهران به وجود آمده است. انعطاف در قوانین شهری که بیشتر ناشی از خلاء یا نقص موجود در آن هاست، نظام کالبدی شهرها را پیرو حوادث و رویدادهای پیش آمده می نماید در نتیجه در دوره رشد و گسترش شهرها آشفتگی و تشتت در استقرار عناصر و پدیده های جدید شکل می گیرد به نحوی که بعد از تصویب قانون نیز به دلیل عطف به ماسبق نشدن آن، چه بسا مشکلات ناشی از عناصر پدید آمده در دوره بدون قانون در دوره های بعدی نیز تداوم و بصورت هم افزایی دامنگیر مسائل جدید شود.

شکل جدید استقرار صنایع و کارخانجات بزرگ و کوچک در اطراف تهران در طی دهه های پیشین (دهه های ۱۳۳۰ و ۱۳۴۰)، که در آن زمان هنوز تدوین یا تصویب قانونی در زمینه مزبور، بعمل نیامده بود، در حال حاضر سبب شده است که عناصر صنعتی بصورت لکه ها و قطعات ناسازگار با عرصه های مجاور خود درآید که انتقال آن به بیرون از شهر موجب هدر رفتن سرمایه و صرف هزینه های فراوان می گردد.

بررسی استقرار سکونت گاه ها در فضاهای برون شهری تهران (حریم و پیرامون) ۳ الگوی مشخص را تحت نظارت، کنترل و تدابیر سازمان های شهرداری تهران، استانداری تهران، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت مسکن و شهرسازی نشان می دهد. به نحوی که توسعه و گسترش روستاها و شهرک های واقع در حریم تحت تدابیر شهرداری تهران، روستاهای خارج از حریم تحت مدیریت و هدایت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شهرک های خارج از حریم زیر نظر استانداری و تصویب شهرهای جدید توسط شورای عالی معماری و شهرسازی و تحت مدیریت وزارت مسکن و شهرسازی انجام می شود.

تعدد و تکثر عوامل مؤثر در استقرار مکان های کار و فعالیت در پیرامون تهران نیز سبب ترکیب و پیدایش شکل جدیدی از عناصر کالبدی در آن فضا شده و چه بسا در موارد بسیاری منجر به آشفتگی و بی نظمی در استقرارگاه های مزبور گردیده است. این موضوع بیشتر به دلیل آن است که در پیرامون تهران انحاء مختلفی از دخالت و تغییرات فضایی توسط ارگان ها و سازمان های مختلف صورت گرفته است.

بررسی جهت گیری های عمده ی قوانین مربوط به پیرامون کلان شهرها نشان می دهد که این قوانین بیشتر بر محور استقرار کاربری های عمده و مؤثر (سکونت و فعالیت) استوار است. همچنین نگرش فضایی قوانین بیشتر درون شهری می باشد و غالباً در راستای حل معضلات ناشی از بحران های درون شهری تدوین و حساسیت دارند. مجریان قوانین شهری و عوامل مؤثر بر اجرای آن ها نیز سبب به وجود آمدن اشکال متفاوتی از عناصر شهری در فضای پیرامون گردیده است، قدرت انتخاب و اعمال تغییرات فضایی - مکانی در استقرار یا عدم استقرار فعالیت خاص و به ویژه در بخش های دولتی و خصوصی بزرگ مقیاس، نقش تعیین کننده ای در نوسان سیالات شهری، ترافیک، تردد روزانه مردم و در نتیجه انباشت جمعیت در پهنه ای از شهر می گردد. این امر در فضاهای بیرون از شهر نیز ترافیک ورودی و خروج به شهر را افزایش و منجر به تمرکز و همگرایی تعداد کثیری از فعالیت های وابسته به آن سازمان و فعالیت بزرگ، می گردد. استقرار شرکت های ایران خودرو، سایپا، پارس خودرو، گروه خودرو سازی بهمن، ایران خودرو دیزل و... در بخش های جنوب و جنوب غرب پیرامون شهر تهران بر اساس ضوابط و دستورالعمل های وزارت صنایع و معادن و کسب نظر موافق شورای اقتصاد بدون لحاظ شرایط و سازمان فضایی میان دوقلو های مکمل (تهران و کرج)، امروزه مسئله ی ترافیک اتوبان تهران و کرج و محورهای مواصلاتی میان این دو شهر را به مسئله مهم تبدیل نموده است؛ بطوریکه عملکرد محورهای موجود بیشتر به صورت عمودی بوده و به عنوان دهلیزهای اصلی خروج از تهران مبدل شده است در حالیکه، استقرار صنایع، نیازمند شرایط دسترسی است؛ در نتیجه تأثیر ۲ نوع کارکرد مورد انتظار از محورهای مذکور سبب پیچیدگی،

آشفته‌گی و افزایش فزاینده ی بار ترافیکی آن شده بطوریکه نقش های عبوری و دهلیز، تا حدود زیادی تحت الشعاع دسترسی محلی قرار گرفته است و چه بسا مخاطرات ناشی از آن سالانه در حال افزایش است. بررسی ها نشان می دهد که دست کم ۳۶ قانون مهم و مؤثر با ۱۳۰ عنوان موضوع بر نظام فضایی شهر و پیرامون تهران دخالت مستقیم داشته اند، پیچیدگی و تنوع موضوعی، عوامل و شیوه های اجرایی، تعدد، تنوع و گستردگی مسائل شهری، تأخر و تقدم تصویب هر یک از قوانین مزبور منجر به تصمیم گیری های متفاوت در توسعه شهر و تصرف فضای پیرامون گردیده اند. در برخی از مواقع شدت تحولات درون شهری سبب شتاب زدگی در تصویب و اجرای ناقص قوانین شهری شده است. که این امر منجر به اشکال متفاوتی از تصرف فضای پیرامون از کاربری های بزرگ مقیاس تا ریزدانه و تنوعی از کاربری های مختلف در حریم شهرها گردیده است. نگاه به پیرامون تهران آشفته‌گی و تشتت در تصمیم گیری های مختلف را نشان می دهد.

می توان گفت که نظام تصمیم سازی و تصمیم گیری در مسئله نظارت، کنترل و هدایت گسترش شهر تهران ابعاد و شرایط بسیار متنوع و ناهمگونی را پشت سر گذاشته است.

قوانین ضربتی و مقطعی نیز به منظور پشتیبانی از طرح های ضربتی تحت تدابیر خاصی تصویب و به دلیل تک بعدی نگری قوانین مذکور در بسیاری از مواقع سبب تناقض و تشدید تضادها در میان عناصر برون شهری گردیده است.

پیوست شماره ۱، بررسی موضوعی و مسائل تأثیرگذار مهمترین قوانین مرتبط با عناصر کالبدی شهر و پیرامون کلانشهر تهران

| ردیف | عنوان قانون | سازمان واداره ذیصلاح | محدوده های مرتبط با قانون | دخالت موضوعی قانون در مسائل حاشیه و پیرامون | هدف اصلی قانون در راستای کدام مشک یا مشکلات است |
|------|--|---|--|---|--|
| ۱ | قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن | سازمان ثبت اسناد و ادارات تابعه. | این قانون به تمام اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری، غیر شهری و اراضی خارج از محدوده و حریم تتری دارد. | این ماده در خصوص تعیین وضع ثبتی برای ساختمانهایی که مالکان آنها سند ندارند و این سند نداشتن به واسطه موانع قانونی است. | با اعمال این ماده از قانون آندسته از ساختمانها یا اراضی که سند ندارند و مشکل صدور سند دارند واقع در شهر، غیر شهر، خارج محدوده و حریم دارای مالکیت حقوقی می باشند و در نتیجه یک نوع اعمال نظر قانونی در بستر شهر و پیرامون پیش می آید |
| ۲ | قانون شهرداریها ۱۳۳۴ و تبصره ماده ۹۸ و اجرای ماده ۹۹ مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ | ۱- شورای عالی شهر سازی ۲- وزارت کشور ۳- شهرداریها | ۱- محدوده قانونی شهر ۲- محدوده حریم شهر | ۱- نگرش و عمل تصویب در دو سطح انجام می شود ۲- امکان تداخل عملیات و احیاناً بروز مشکلات در صورت عدم رعایت تأخرو تقدم زمانی هر یک از مراجع تصویب کننده بوجود می آید. ۳- چون تهیه نقشه جامع و تهیه نقشه عمرانی توسط شهرداری انجام می شود لذا مسائل سطوح تصویب می تواند سبب ایجاد اختلال شود. | ۱- تهیه نقشه جامع توسط شهرداری و تصویب آن توسط شورای عالی شهرسازی ۲- تهیه نقشه های عمرانی توسط شهرداری و تصویب آن (در صورتیکه نقشه جامع تهیه نشده باشد) توسط وزارت کشور ۳- تعیین حریم شهرها توسط شهرداری ۴- تهیه مقررات برای کلیه اقدامات عمرانی توسط شهرداری |
| ۳ | قانون تأسیس شرکت اتوبوسرانی | شهرداری و به تبع آن سازمان | داخل شهر و حومه | دخالت در ترافیک شهری و پیرامون | مسئله ارائه خدمات حمل و نقل مسافر و تأسیس شرکت اتوبوسرانی |

| شماره | عنوان عمومی | در | اتوبوسرانی | موضوع |
|-------|---|-------------------------------------|---|--|
| ۴ | قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداریها ۱۳۷۲ | دولت | ۱- دولت ۲- کمیسیون ویژه تخلفات ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم ۳- استانداری | ۱- مسئله تحدید حریم در شهر تهران و مشکلات ناشی از تداخل حریم ۲- منطبق نبودن و محدود نبودن مرزهای شهرهای استان تهران بویژه تهران به محدوده قانونی شهرستان ۳- پیوستگی و تداخل مرزها حرایم شهرها و شهرستان های مذکور در اغلب قسمت های جنوب و جنوب غرب تهران با تهران ۴- مسائل مربوط به ماهیت اجتماعی سکونتگاههای واقع یا غیر واقع در حریم هر یک از شهرها و احیاناً تغییرات احتمالی آنها (گرایش به جزء تهران بودن و تهرانی داشتن هویت سکونتگاه های واقع در محدوده ها و مرزهای تداخل، خود مشکل آفرینی می کند) ۵- مشکل رشد و توسعه کالبدی روستاهای واقع در محدوده حریم در صورت تهدید حدود جدید ۶- تسری ماده ای از قانون ویژه نظارت بر گسترش تهران به سایر شهرهای استان |
| ۵ | قانون تشکیل شرکت های توزیع آب و فاضلاب ۱۳۶۹ | شرکت آب و فاضلاب | داخل شهر | ۱- توزیع آب شهری ۲- کنده کاری به منظور تأمین زیر ساختها ۳- مسائل مربوط به نصب کنتور آب شهری ۴- به حساب آوردن یا نیاوردن کدام یک از واحدهای مسکونی یا فعالیتی بعنوان شهروند ۵- تداخل در امکان اجرای وظایف |
| ۶ | لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران مصوب ۲۵/۴/۱۳۳۴ | وزارت دادگستری ۲- دارایی ۳- کشاورزی | ۱- وزارت | ۱- موضوع دخالت ثبتی در خصوص اراضی واقع در پیرامون شهر ۲- قصد دولت با این عمل تصرف زمین و ذخیره آن در بانک و سپس انجام خانه سازی و توسعه شهر بوده است. |
| ۷ | قانون راجع به اراضی دولت و شهرداریها و اوقاف و بانک ها ۱۳۳۵- مصوب هشتم شهریور ماه ۱۳۳۵ در کمیسیون مشترک | وزارت دادگستری | محدوده شهر و پیرامون تا شعاع ۱۰۰ کیلومتر از مرکز توپخانه | ۱- این قانون دست دولت و عوامل آن را در خلع ید متجاوزین به اراضی دولتی باز می گذارد ۲- این قانون به نوعی می خواهد اراضی دولتی را باز شناسی کند و آن را در اختیار و کنترل خود بگیرد ۳- با توجه به سیاست های بورس بازی زمین در آن دوره زمانی با تصویب این قانون تا حدودی عرصه مانور دولت را در خصوص دخالت بیشتر در پیرامون و نحوه واگذاری زمین باز می گذارد |
| | | | | به منظور حفظ بافت فرهنگی- سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستان های کرج، ورامین، شهریار و بخش های تابعه ری و شمیرانات، دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین، شهریار و بخش های تابعه ری و شمیرانات بر اساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستانهای مذکور اقدام نماید. |
| | | | | ایجاد و بهره برداری تأسیسات مربوط به توزیع آب شهری و همچنین جمع آوری و انتقال و تصفیه فاضلاب شهرها در داخل محدوده قانونی شهرها |
| | | | | از تاریخ ۲۸ / ۵ / ۱۳۳۱ تقاضای ثبت نسبت به اراضی بایر بلا مالک و موات اطراف شهر تهران واقع در حدود ذیل از احدی پذیرفته نخواهد شد. شرقاً و جنوباً از اضلاع خارجی خیابانهای شهپاز و شوش تا شعاع ۶ کیلومتر و شمالاً از ضلع خارجی خیابان شاهرضا تا شعاع ۱۸ کیلومتر و غرباً از ضلع خیابان سی متری نظامی ۳۶ کیلومتر |
| | | | | در صورتی که افراد یا اشخاص به اراضی واقع در دایره ای به مرکز میدان سپه (توپخانه) تا شعاع ۱۰۰ کیلومتر از طرف افراد یا اشخاص تصرف عدوانی شده باشد بلافاصله توسط هیئتی مرکب از رئیس دیوان عالی کشور، رئیس کل دادگاههای استان مرکز و مدیر کل بازرسی کشور طرح خواهد شد. |

| دادگستری مجلسین | | | | |
|--------------------|---|---|---|--|
| ۸ | قانون مربوط به تملک زمین ها برای اجرای برنامه های شهرسازی- ۱۳۳۹ | تمام دستگاههای اجرایی | داخل شهر - حریم شهر - خارج از حریم شهر | ۱- دخالت های دستگاهها در هر کدام از قطعات زمین شهری ۲- اعطای محوریت به سازمانی خاص منجر به ناموزونی در فضای شهر و پیرامون گردیده اند. |
| ۹ | قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن - ۱۳۴۳ | وزارت آبادانی و مسکن | محدوده شهر و پیرامون - خارج از محدوده شهر | ۱- تهیه و اجرای طرحها و برنامه های تهیه مسکن و خانه های سازمانی ۲- تهیه و اجرای طرح های ساختمانی وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی ۳- اشتراک مساعی با شهرداریها به منظور تهیه و اجرای طرحهای آبادانی شهرها ۴- نظارت بر توسعه شهرها و اشتراک مساعی در تهیه نقشه شهر ۵- اشتراک مساعی با مراجع و سازمان های مربوط در تهیه و اجرای برنامه های ده سازی و بخصوص از طریق اجرای برنامه های خود یاری در روستاها ۶- تنظیم موازین و مشخصات فنی برای طرحهای تهیه مسکن و امور شهر سازی و ده سازی و ساختمان های دولتی. ۷- تهیه و اجرای طرح های ساختمانی که برای آنها سازمان مجهز دولتی وجود ندارد. |
| | قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۷ / ۹ / ۱۳۴۷ با اصلاحات | - شهرداری | محدوده مصوب شهر - محدوده نهایی مشخص در طرح جامع | ۱- نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی به منظور تأمین نیازمندیهای شهری ۲- احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و باغهای عمومی موجود ۳- تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی ۴- نوسازی محلات ۵- مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها |
| ۱۰ | قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران - ۱۳۵۱ | ۱- شورای عالی شهر سازی و معماری ۲- استانداری شورای شهرستان ۴- شورای شهر | - داخل شهر - حریم شهر - خارج از حریم شهر - شهرک های | ۱- بررسی پیشنهاد های لازم در مورد سیاست کلی شهر سازی برای طرح در هیئت وزیران ۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح های جامع شهری که شامل منطقه بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی-بازرگانی اداری- مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر |

| | | | | |
|--|---|--|--|---|
| <p>روشهای نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی.</p> | <p>نیازمندی های عمومی شهر می باشد. ۳- بررسی و تصویب نهایی طرح های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه های تفصیلی ۴- تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهر سازی</p> | <p>صنعتی، مسکونی و شهرهای جدید و ...</p> | <p>۵- شهرداری</p> | |
| <p>: به منظور تعیین خط مشی و ایجاد هماهنگی و نظارت بر توسعه شهر تهران و جلوگیری از رشد نامحدود آن شورای اقتصاد که بر اساس قانون برنامه و بودجه تشکیل گردیده و در موارد لزوم جلساتی با شرکت وزیر آبادانی و مسکن، وزیر آب و برق، وزیر کشور و شهرداری تهران تشکیل داده و به ترتیب مقرر در این قانون عمل خواهد کرد.</p> | <p>سیاست های صدور پروانه ساختمانی و اقدام به ساختمان و احداث مراکز اداری و صنعتی و بهداشتی و ورزشی و ایجاد واحد های مسکونی دسته جمعی اعم از خانه یا آپارتمان که موجب جلب یا تراکم جمعیت در تهران در حد فاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده ۲۵ ساله شهر می شود و همچنین سیاست تفکیک اراضی در حد فاصل مزبور توسط شورای مذکور در ماده ۱ شورای اقتصاد تعیین خواهد شد. جلوگیری و تخریب ابنیه و تأسیساتی را که بدون پروانه ساختمان و رعایت مفاد این ماده در خارج از محدوده خدمات شهری فعلی تهران احداث گردیده توسط شهرداری انجام گیرد.</p> | <p>داخل شهر تهران، حریم شهر تهران، شهر تهران، خارج از حریم شهر تهران، روستاها و شهرهای واقع در پیرامون تهران</p> | <p>هیئت دولت، شورای اقتصاد، شورای عالی معماری و شهرسازی، شهرداری تهران</p> | <p>۱۱ قانون نظارت بر گسترش شهر تهران - ۱۳۵۲</p> |
| <p>حفاظت و بهبود بهسازی محیط زیست و پیشگیری و ممانعت از هر نوع آلودگی و هر اقدام مخربی که موجب بر هم خوردن تعادل و تناسب محیط زیست می شود، همچنین کلیه امور مربوط به جانوران وحشی و آبیان آب های داخلی</p> <p>۱- تعیین مناطقی تحت عنوان پارک ملی، آثار طبیعی ملی، پناهگاه حیات وحش، منطقه حفاظت شده و تصویب حدود دقیق این مناطق</p> <p>۲- مقررات جلوگیری از آلودگی یا تخریب محیط زیست و جلوگیری از پخش و ایجاد صداهای زیان آور به محیط زیست و همچنین ضوابط تعیین معیار و میزان آلودگی موضوع ماده ۹ این قانون و محدودیت و ممنوعیت های مربوط به حفظ و بهبود و بهسازی محیط زیست.</p> <p>۳- کارخانجات و کارگاههایی که موجبات آلودگی محیط زیست را فراهم می نماید مشخص و مراتب را کتباً با ذکر دلایل بر حسب مورد به صاحبان یا مسئولان آنها اخطار می نماید که ظرف مدت معینی نسبت به رفع موجبات آلودگی مبادرت یا کار و فعالیت خودداری کنند.</p> <p>۴- سازمان می تواند با تصویب شورای عالی حفاظت محیط زیست قسمتی از وظایف و اختیارات و خود را نسبت به اجرای مواد ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ این قانون در محدوده شهرها و هر یک از مناطق کشور ضمن تعیین حدود بر حسب مورد به شهرداریهای مربوط یا هر سازمان دولتی ذیربط محول نماید، در این صورت شهرداریها و سازمانهای مذکور مسئول اجرای آن خواهند بود</p> | <p>داخل شهر، حریم شهر، پیرامون شهر و خارج از محدوده شهر</p> | <p>سازمان حفاظت محیط زیست، شهرداریها، ریاست جمهوری</p> | <p>قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست - ۱۳۵۳</p> | <p>۱۲</p> |
| <p>۱- تهیه طرح جامع سرزمین، طرح جامع شهر، طرح تفصیلی و طرح</p> | <p>۱- بررسی امکانات و منابع مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور ۲- بررسی و تعیین حدود</p> | <p>داخل شهر، حریم شهر،</p> | <p>وزارت مسکن و شهرسازی،</p> | <p>۱۳ قانون تغییر نام</p> |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| <p>هادی برای شهرها و روستاها و مناطق کشور</p> <p>۲- هماهنگ نمودن کلیه اقدامات عمرانی و شهرسازی در چارچوب سطوح مختلفی از برنامه های عمرانی از مقیاس کوچک تا مقیاس کلان .</p> | <p>توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مرکز جهانگردی و خدماتی ۳- تعیین نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی و اولویتهای مربوط به آنها ۴- تعیین نحوه استفاده از زمین شهری در سطح محلات مختلف شهر ۵- حل مشکلات حاد و فوری شهر و تعیین جهت گسترش آن شهر و نحوه استفاده از زمین شهری در شهرهایی که طرح جامع ندارند</p> | <p>پیرامون شهر و خارج از محدوده روستاها و مناطق</p> | <p>سازمان مسکن و شهرسازی استان ، استانداری و شهرداری</p> | <p>وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - ۱۳۵۳</p> |
| <p>وزارتخانه ها و سازمانهای دولتی یا وابسته به دولت یا شهرداریها برای ایجاد یا توسعه مرافق عامه از قبیل توسعه یا احداث جاده، راه آهن یا خیابان، توسعه معابر، لوله کشی آب و نفت و گاز، حفر نهر و ... اگر احتیاج به خرید اراضی و املاک اشخاص داشته باشد و در انجام معامله یا تعیین قیمت با مالک توافق نشود یا ملک مجهول المالک باشد می توانند به ترتیب مقرر در این قانون با پرداخت قیمت عادله آن را تملک نمایند.</p> | <p>۱- اعمال نظر و احداث کاربریهای منظور توسط سازمانهای دولتی و شهرداری ۲- توسعه و تغییرات در شهرها مطابق با منویات سازمانهای دولتی</p> | <p>اراضی واقع در درون شهر، حریم شهر، پیرامون شهر و خارج از شهر</p> | <p>کلیه سازمانهای دولتی و شهرداریها</p> | <p>۱۴ لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداریها</p> |
| <p>حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان، قطع هر نوع درخت در معابر، بزرگراه ها و پارکها، باغها و محلهایی که به صورت باغ شناخته شوند در محدوده قانونی و حریم شهرها</p> | <p>۱- با اعمال عملیات حفظ و گسترش فضای سبز نوعی کاربری تحت عنوان فضای سبز و زیر نظر شهرداری توسعه می یابد. ۲- شناسنامه دار کردن درختان سبب تثبیت وضع موجود اراضی آنها می گردد. ۳- مجاز به قطع نمودن اشجار در صورت تأمین نظر شهرداری</p> | <p>محدود قانونی شهر و حریم شهر</p> | <p>سازمان پارکها و فضای سبز</p> | <p>۱۵ قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها - ۱۳۵۹</p> |
| <p>۱- احداث را آهن شهری و تأسیسات مربوط و بهره برداری از آن</p> <p>۲- استفاده از زیر اراضی و املاک محدوده قانونی شهر و حومه بدون هیچ پرداختی</p> | <p>۱- با احداث تأسیسات مربوط به مترو در مبادی و ایستگاهها و سطح زمین دستکاری می شود. ۲- وضعیت تحرک مکانی جمعیت در محورهای خاصی افزایش می یابد. ۳- تغییرات در موازنه های اقتصادی و جاذبه های جمعیتی پدید می آید.</p> | <p>داخل شهر، حریم شهر، پیرامون شهر، خارج شهر</p> | <p>شهرداری تهران و سازمان مترو</p> | <p>۱۶ لایحه قانونی اصلاح قانون تأسیس شرکت راه آهن شهری تهران و حومه - ۱۳۵۲ مصوب ۱۵ / ۴ / ۱۳۵۹ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران</p> |
| <p>۱- در این قانون تعاریف مربوط به هر یک از عناصر تقسیمات کشوری روستا، دهستان، شهر، بخش،</p> | <p>۱- در این قانون با توجه به نحوه تعیین محدوده شهری، محلات و حوزه شهری می تواند نوعی مداخله در خصوص شهر به حساب آورد. ۲- با توجه به تعیین</p> | <p>داخل شهر ، داخل دهستا</p> | <p>وزارت کشور، استانداری و شهرداریها</p> | <p>۱۷ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۵</p> |

| | | | |
|--|---|---|--|
| <p>شهرستان و استان مشخص گردید. ۲- آستانه جمعیتی هر یک از عناصر تقسیمات کشور نیز مشخص گردید. ۳- نحوه تعیین محدوده شهری ۴- نحوه تعیین منطقه شهری - حوزه شهری</p> | <p>آستانه های جمعیتی در خصوص هر یک از عناصر تقسیمات کشوری، ملاک عمل به دلیل شناور بودن آن بر اساس آستانه جمعیت می تواند مسائل مربوط به مشکلات پیرامون شهرها در مواقعی که یک روستای واقع در مجاور شهر با رسیدن به آستانه جمعیت خاص تبدیل به شهر گردد. که در آن صورت مشکلات تحدید حدود بیشتر خواهد شد.</p> | <p>ن ، پیرامو ن شهر و داخل بخش و شهرس تان</p> | <p>۱۳۶۲ / ۴ /</p> |
| <p>تبدیل روستا به شهر طبق ماده ۱۳ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری بنا به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیئت وزیران خواهد بود.</p> | <p>۱- توسعه شهر- تغییر روستا به شهر ۲- اعمال ضوابط و مقررات مربوط به شهر و متعاقباً تغییرات در محدوده شهر جدید و پیرامون آن</p> | <p>درون شهر ، پیرامون روستا، پیرامون شهر و داخل روستا</p> | <p>۱۸ قانون استفساریه ماده ۱۳ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری</p> |
| <p>کلیه اسناد و مدارک مربوط به غیر دولت اعم از رسمی و غیر رسمی مربوط به اراضی موات (با سند مربوط به قسمتی از اراضی که موات باشد) واقع در خارج از محدوده استحقاقی شهرها به استثناء اراضی که توسط مراجع ذیصلاح دولت جمهوری اسلامی ایران واگذار شده است باطل و این قبیل اراضی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران</p> | <p>۱- با تغییر مالکیت اراضی موات و سپس در اختیار دولت قرار گرفتن آن تغییرات در کاربری های اراضی واقع در خارج از محدوده استحقاقی شهرها انجام می شود. ۲- توسعه کالبدی در پیرامون و خارج از محدوده شهرها</p> | <p>خارج از محدوده استحقاقی شهرها و خارج از محدوده شهرها</p> | <p>۱۹ قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن - ۱۳۶۵ وزارت کشاورزی و هیئت ۷ نفره تشخیص زمینهای موات</p> |
| <p>به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه صحیح تر و وسیع تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ نیل به اهداف مندرج در اصول اساسی جمهوری اسلامی ایران</p> | <p>۱- اراضی شهری زمین هایی هستند که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرکها قرار گرفته اند. ۲- با اعمال این قانون اراضی زمین شهری در اختیار دولت قرار می گیرد. ۳- تنظیم توسعه و رشد و گسترش شهر بر اساس زمینهای بلااستفاده. ۴- محدوده قانونی شهرها: مورد عمل قانون زمین شهری محدوده ایست که مطابق تبصره ۱ ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری، مصوب ۱۳۶۲ تعیین میشود. بدیهی است در تصویب محدوده مزبور، طرحهای جامع معتبر شهرها، لحاظ خواهد شد. ۵- نظام موجود مدیریت استفاده از زمین بر تفکیک کل فضای جغرافیایی به شهر، حریم شهر و خارج از حریم شهر استوار است. ۶- این مدیریت در شهرها و حریم آنها به عهده شهرداریها، و در خارج از حریم شهرها به عهده استانداریها و واحدهای تابعه بخشها قرار دارد. ۷- مبنا و ابزار اعمال مدیریت نیز در شهرها، طرحهای جامع و هادی و تفصیلی و در حریم شهرها، ضوابط و مقررات طرحهای مذکور و در خارج از حریم شهر آیین نامه احداث بنادر خارج از حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵) و قوانین و آیین نامه ها و دستور العمل های متعدد دیگر. ۸- حریم استحقاقی موضوع قانون زمین شهری، عبارتست از حریم مصوب شهرها که بزرگتر و در بر گیرنده محدوده قانونی بوده و در اجرای ماده ۹۹ قانون شهرداری تعیین شده یا می شود. ۹- چنانچه</p> | <p>محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها</p> | <p>۲۰ قانون زمین شهری - ۱۳۶۶ وزارت مسکن و شهرسازی</p> |

مجموعه مقالات چهارمین کنگره بین المللی جغرافیدانان جهان اسلام (ICIWG 2010)

| | | | | | |
|----|---|--|---|---|--|
| | محدوده نهایی مشخص شده در طرح مصوب جامع یا هادی شهر، بزرگتر از حریم شهر باشد، محدوده نهایی طرحهای مذکور، حریم استحقاقی محسوب خواهد شد. | | | | |
| ۲۱ | آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها | وزارت کشاورزی (مستقیم)، وزارت مسکن، وزارت جهاد و سازمان محیط زیست و استانداری (غیر مستقیم) | محدوده قانونی و حریم شهر | تشکیل کمیسیونی در هر استان با نمایندگان وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و جهاد سازندگی، سازمان حفاظت محیط زیست و استاندارها بنا به درخواست وزارت کشاورزی به عنوان دبیرخانه کمیسیون | در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴ که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می شود. جلوگیری از نابودی اراضی زراعی و باغها و زیرساخت و ساز رفتن آنها در محدوده های شهر، شهرک و روستا |
| ۲۲ | قانون تشکیل شرکتهای توزیع آب و فاضلاب - ۱۳۶۹ | شرکت آب و فاضلاب | داخل شهر | ۱- توزیع آب شهری ۲- کنده کاری به منظور تأمین زیر ساختها ۳- مسائل مربوط به نصب کنتر آب شهری ۴- به حساب آوردن یا نیاوردن کدام یک از واحدهای سکونتی یا فعالیتی به عنوان شهروند ۵- تداخل در امکان اجرای وظایف | ایجاد بهره برداری تأسیسات مربوط به توزیع آب شهری و همچنین جمع آوری و انتقال و تصفیه فاضلاب شهرها در داخل محدوده قانونی شهرها |
| ۲۳ | قانون الحاق یک بند و تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداریها - ۱۳۷۲ | دخالت مستقیم دولت، استانداری و کمیسیون ویژه تخلفات در ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم | حریم شهر تهران، داخل محدوده شهر، خارج از حریم، روستاها و شهرهای پیرامون تهران | مسئله تهدید حریم در شهر تهران و مشکلات ناشی از تداخل حریم. ۲- منطبق نبودن و محدود نبودن مرزهای شهرهای استان تهران بویژه تهران به محدوده قانونی شهرستان. ۳- پیوستگی حریم مذکور در اغلب قسمتهای جنوب و جنوب غرب تهران با تهران. ۴- مسائل مربوط به ماهیت اجتماعی سکونتهای واقع یا غیر واقع در محدوده حریم هر یک از شهرها و احياناً تغییرات احتمالی آنها ۵- مشکل رشد و توسعه کالبدی روستاهای واقع در محدوده حریم در صورت تعیین حدود جدید. ۶- تسری ماده ای از قانون ویژه نظارت بر گسترش تهران به سایر شهرهای استان. | به منظور حفظ بافت فرهنگی-سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستان های کرج، ورامین، شهریار و بخشهای تابعه ری و شمیرانات دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین شهریار و بخشهای تابعه ری و شمیرانات بر اساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستانهای مذکور اقدام نماید |
| ۲۴ | قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - ۱۳۷۴ | وزارت کشاورزی | خارج از محدوده قانونی | ۱- ممنوعیت شدید تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهر و شهرکها در وهله اول ۲- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در موارد ضروری به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهادسازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود محول می گردد. ۳- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابط که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز است. ۴- تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می نماید مجاز است. ۵- وزارت مسکن | تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد. |

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|---|
| | و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرکها(متصل یا منفصل)راحتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ ها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نمایند و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغهای موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند ۶- جهتگیری غالب جهت استفاده از زمینهای غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و شهرکها نوعی گرایش براساس نظام طبیعت زمین را نشان می دهد در نتیجه نقشه شهر براساس یک عامل طبیعی تعیین می شود | | | | |
| ۲۵ | آیین نامه اجرایی ماده ۳۱ قانون نوسازی | شهرداری، کمیسیون تشخیص نیاز کارخانه ها و کارگاههای صنعتی(نمایندگان شهرداری+وزارت اقتصاد+اتاق صنایع و معادن ایران)موسسات دامداری و پرورش طیور، نمایندگان شهرداری+وزارت کشاورزی+وزارت تولیدات کشاورزی و مواد مصرفیو کمیسیون تشخیص ویژه سایر مشاغل (شهرداری،وزارت کشور+شهربانی) | حریم شهر،پیرامو ن و محدوده های واقع در خارج از حریم استحفاظی شهرها | ۱-دادن زمین معوض به صاحبان صنایع توسط شهرداری انجام می شود. ۲-میزان زمین اعطایی براساس تشخیص کمیسیون مربوطه می باشد. ۳-تغییر ترکیب کمیسیون تشخیص نیاز که برای هر گروه شغلی کمیسیون ویژه ای تشکیل می شود باعث تداخل در تصمیم گیریها می شود. | در هر موردی که شهرداری بخواهد در اجرای مقررات تبصره ۱ ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری،اراضی واقع در مناطق صنعتی نقشه جامع را به صاحبان کارگاهها و کارخانه ها و امثال آن انتقال دهد،برای تشخیص میزان مورد احتیاج موسسات مذکور، موضوع را بر حسب مورد به کمیسیون ۳ نفری ارجاع می نماید |
| ۲۶ | رعایت ضوابط حفظ حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق ۱۳۴۷- | وزارت برق (نیرو) | محدوده قانونی شهرها حریم شهرها و خارج از محدوده قانونی شهرها | ۱- ممنوعیت شدید هرگونه ساخت و ساز،عملیات ساختمانی بعلاوه باغ یا درختکاری تا هر ارتفاعی در مسیر و حریم درجه ۱ - ۲-ممنوعیت ایجاد شبکه آبیاری،حفر چاه و قنوت راهسازی با فاصله کمتر از ۳ متر از پایه های خطوط ۳-ممنوعیت تأسیسات ساختمانی ومسکونی،صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع در حریم درجه ۲ - ۴-جبران خسارت مالکین در موارد خسارت به اعیان و مستحدثات موجود در مسیر خطوط برق توسط شرکتهای تابعه ۵-رعایت حریم کابلهای زیرزمینی در معابر و راه ها نیم متر از طرفین تا ارتفاع ۲ متر از سطح زمین | رعایت حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق برای کلیه امور ساخت و سازها و فعالیت ها در این آیین نامه ها هر یک از خطوط انتقال برق بسته به ولتاژ آنها دارای حریم های گوناگونی هستند. در مواردی که این خطوط در محدوده شهرها قرار گیرند بایستی خطوط مذکور از محدوده شهرها خارج گردد |
| ۲۷ | آیین نامه کمیسیون فنی | شهرداری،بخشداری،وزارت کشور | محدوده قانونی شهر | ۱- تشکیل کمیسیون مرکب از نمایندگان انجمن شهر،دادگاه شهرستان یا | پیشگیری و مبارزه با خطرات سیل را اعلام مینماید کمیسیون فنی از اشخاص زیر در شهرداری و نقاطی که شهرداری ندارد در بخشداری تشکیل می شود: |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| <p>الف- یک نفر نماینده بصیر و مطلع در ارزیابی و تقویم اراضی و املاک از طرف انجمن شهر در نقاطی که انجمن شهر نداشته باشد نماینده مزبور از طرف شورای اداری شهرستان یا شورای بخش انتخاب خواهد شد. ب- یک نفر کارشناس یا ارزیاب که آشنایی لازم به امور ثبتی داشته باشد به انتخاب رئیس دادگاه شهرستان در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد به انتخاب رئیس دادگاه بخش ج- یک نفر نماینده از طرف فرماندار</p> | <p>بخش و فرماندار ۲- اجرای قوانین و تصرف اراضی در معرض طرحهای قانونی پیشگیری و مبارزه با خطرات سیل توسط شهرداری یا وزارت کشور صورت می پذیرد ۳- جبران خسارت مالکیت توسط شهرداری یا بخشداری</p> | <p>ها، حریم و شهرها و خارج از محدوده قانونی شهرها</p> | <p>موضوع تبصره ۲ ماده ۱ قانون پیشگیری و مبارزه با خطرات سیل - ۱۳۴۹</p> | |
| <p>تعیین بستر و حریم قلع و قمع محدثات و جلوگیری از هر نوع ساخت و ساز</p> | <p>۱- رعایت حریم تعیین شده توسط وزارت آب و برق در خارج از محدوده شهرها و تعیین شده توسط شهرداری و وزارت آب و برق بر اساس طرح های جامع یا هادی در محدوده قانونی شهر ها ۲- قلع و قمع کلیه محدثات در بستر رودخانه ها، نهرها و سیلها توسط کمیسیون نمایندگان و جبران خسارت مالکان ۳- جلوگیری از ایجاد هر گونه تأسیسات ساختمانی و تجاوز اشخاص به بستر حریم رودخانه ها و انهار توسط پلیس مسلح آب یا مأمورین شهربانی و ژاندارمری</p> | <p>در محدوده قانونی شهرها، حریم شهرها و خارج از محدوده قانونی شهرها</p> | <p>وزارت آب و برق، دادستان، شهرستان، دادگستری</p> | <p>۲۸ آیین نامه تعیین بستر و حریم رودخانه ها و انهار و مسیل ها ۱۳۵۲ (موارد اصلاحی و الحاقی دارد)</p> |
| <p>تعیین حد بستر و حریم رودخانه و انهار و مسیل ها و مردابها و برکه های طبیعی به استناد اصل یکصدوسی و هشت قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و اختیار حاصل از تبصره یک ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب حفاظت و نگهداری از سرمایه های طبیعی ملی و جلوگیری از روند بهره برداری بی رویه از آنها</p> | <p>۱- مناطق اعمال قانون به چند دسته تقسیم می شود: پارک ملی، آثار طبیعی ملی، پناهگاه حیات وحش، مناطق حفاظت شده ۲- بهره برداری از اراضی مناطق فوق از قبیل ایجاد هر نوع سکونتگاهی در تمام آنها ممنوع می باشد. ۳- این منابع تحت حفاظت مانده و امکان ایجاد توسط سازمان حفاظت محیط زیست و شورای عالی حفاظت محیط زیست</p> | <p>خارج از محدوده های قانونی و حریم راه ها</p> | <p>سازمان حفاظت محیط زیست و شورای عالی حفاظت محیط زیست</p> | <p>۲۹ آیین نامه نحوه تعیین حد بستر و حریم رودخانه، انهار، سیلها مردابها و برکه های طبیعی</p> |
| <p>حفاظت و نگهداری از سرمایه های طبیعی ملی و جلوگیری از روند بهره برداری بی رویه از آنها</p> | <p>۱- مناطق اعمال قانون به چند دسته تقسیم می شود: پارک ملی، آثار طبیعی ملی، پناهگاه حیات وحش، مناطق حفاظت شده ۲- بهره برداری از اراضی مناطق فوق از قبیل ایجاد هر نوع سکونتگاهی در تمام آنها ممنوع می باشد. ۳- این منابع تحت حفاظت مانده و امکان ایجاد توسط سازمان حفاظت محیط زیست و شورای عالی حفاظت محیط زیست</p> | <p>خارج از محدوده های قانونی و حریم راهها</p> | <p>سازمان حفاظت محیط زیست و شورای عالی حفاظت محیط زیست</p> | <p>۳۰ آیین نامه اجرایی قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست</p> |
| <p>- تعیین وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی</p> | <p>۱- تهیه و اجرای کلیه طرحهای مربوط به ساختمانهای دولتی در تمام مراحل به عهده وزارت</p> | <p>محدوده قانونی</p> | <p>وزارت مسکن و شهر سازی</p> | <p>۳۱ آیین نامه اجرایی بر اساس ماده ۵</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|---|
| <p>ایجاد ساختمانهای دولتی - جلوگیری از بی برنامهگی و اقدامات خودسرانه دستگاههای مختلف در تأسیس ساختمانهای دولتی</p> | <p>مسکن و شهر سازی می باشد. ۲-مراحل مختلف ساختمانها از نظم و روانی تعیین شده تبعیت میکند.</p> | <p>شهرها و حریم شهرها</p> | | <p>قانون تغییر نام وزارت مسکن و آبادانی به مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ۱۳۵۵-</p> |
| <p>به دنبال تصرف بی رویه زمینهای موات در جوار شهرها و همچنین انتظام، اسکان، در مناطق شهری این قانون تصویب شده است.</p> | <p>ممنوعیت تصرف و ساخت و ساز در زمین های موات شهری و لغو مالکیت اینگونه اراضی و قرارگرفتن آنها در دست دولت. -حتماً در مواردی که زمین ها احیا شده اند تنها در مواردی مجازند که قبل از تاریخ ۵/۴/۵۸ یعنی قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری احیا شده باشند و یا اینکه بعد از این تاریخ توسط مراجع دولتی با حقی قانونی صورت پذیرفته شده باشد.</p> | <p>محدوده قانونی و حریم شهرها</p> | <p>کمیته واگذاری زمین شهری</p> | <p>۳۲ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری ۱۳۶۷-</p> |
| <p>تعیین اشکال کاربری ها نحوه بهره برداری و تصرف اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها بعلمت نا بسامانی و عدم نظام فضایی در پیرامون شهرها و محدوده های خارج از محدوده های شهری و همچنین جلوگیری از رشد و توسعه بدون برنامه و خودرو این فضاها و تنظیم فضایی استقرار کاربریها این آیین نامه تصویب گردید: هدف از ایجاد شهرک مسکونی رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور عنوان شده</p> | <p>۱-تعیین و تعریف محدثات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به دو صورت شهرک و غیر شهرک ها، شهرک محلی حداقل با ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی بعلاوه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز و غیر شهرک شامل ساختمانها و تأسیساتی برای تأمین نیازهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی و ... می باشد. ۲-تعریف محدوده قانونی شهرها شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهرها که در طرحهای جامع یا هادی منظور گردیده شده است و در شهرهای فاقد حریم بر اساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری تعیین میگردد. ۳-در موارد تفکیک به قطعات کمتر از بیست هکتار، باید هدف از تفکیک، اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد. ۴-ساخت و سازها باید در اراضی باشد که بر طبق اعلام نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی قابلیت تولید زراعی نداشته باشد و از نظر بهره بری کشاورزی اقتصادی نباشد. ۵-علاوه بر موارد بالاتر و نقضه تفکیکی باید مورد تصویب مراجع دارای اختیار قانونی صدور پروانه های ساختمانی قرار بگیرد</p> | | <p>شهرداری</p> | <p>۳۳ قانون شهرداری و رابطه آن با ایجاد ساختمان و تأسیسات مورد نیاز عمومی در خارج از سکنه</p> |
| <p>برقراری نظام مطلوب تقسیمات کشور به منظور فراهم آوردن موجبات هماهنگی در فعالیتهای مختلف سازمانها و</p> | <p>-تعیین عناصر تقسیمات کشوری به روستا، دهستان، بخش، شهرستان و استان و مشخص کردن نحوه اداره هر یک -تعیین روستا به عنوان واحد تقسیمات کشوری و دهستان به عنوان کوچکترین واحد تشکیلاتی کشور -وزارت کشور به عنوان مهمترین وزارتخانه در امر نظام تقسیمات کشور وظیفه های بسیاری چون شناسایی شهرها، تأسیس شهرداریها، شناسایی محدوده های</p> | <p>محدوده قانونی و حریم شهرها از محدوده قانونی</p> | <p>وزارت کشور</p> | <p>۳۴ آیین نامه اجرایی قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - ۱۳۶۳</p> |

| | | | | | |
|--|---|--|--|---|-----------|
| <p>موسسات دولتی و محلی و نهادهای انقلاب اسلامی در جهت اجرای سیاست عمومی دولت جمهوری اسلامی</p> | <p>دهستان، بخش، شهرستان و ... را بر عهده دارد - تشخیص و شناخت شهر بر اساس ضوابط و معیارهای مندرج در ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری موکول به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیئت وزیران است. - در نقاطی که شهر شناخته می شود، شهرداری تاسیس می گردد. نحوه تاسیس و اداره امور شهرداری در محدوده قانون شهر و سایر نقاط واقع در حوزه شهری را قانون معین می کند</p> | <p>شهرها</p> | | | |
| <p>قانون اجرای حفاظت محیط زیست الگوی تهیه گزارش ارزیابی زیست محیطی را تعیین کرد.</p> | <p>۱- با بررسی تاثیرات زیست محیطی طرحها و پروژه های بزرگ روی محیط آنگونه طرحهایی که امکان مخاطره دارند مردود یا محدود می شود. ۲- ارزیابی های پروژه های بزرگ مقیاس بیشتر توسط مجریان طرحها انجام میشود که این موضوع می تواند نوعی دخالت مجری پروژه در محدوده ای خاص که پروژه در آنجا اجرا می شود باشد. ۳- از آنجایی که رعایت فاصله تاثیر پذیری یا تاثیر گذاری طرحها بایستی انجام شود و مطالعه این انجام نیز بر عهده مجریان گذاشته شده است.</p> | <p>حریم و خارج از حریم</p> | <p>سازمان حفاظت محیط زیست و مجریان مطالعات طرحهای زیست محیطی</p> | <p>آیین نامه ارزیابی اثرات زیست محیطی</p> | <p>۳۵</p> |
| <p>وزارت کشور بایستی اقدامات لازم را برای حفظ و اصلاح و احداث سیل و سیل برگردان و کشیدن کانال فاضلاب به عمل آورده و از کلیه اراضی مستحذات و ساختمان های متعلق به دولت و مؤسسات یا اشخاص اعم از حقوقی یا حقیقی در هر نقطه که برای تأمین منظورهای مذکور ضرورت داشته باشد استفاده نموده و تصرف و یا تملک کند. *</p> | <p>۱- در مسیل ها و کانال ها و حرابیم مربوط به آنها بایستی تأسیسات مربوط ایجاد شود. ۲- با احداث تأسیسات مربوط به سیل و مسائل ناشی از آن در برخی محدوده های شهری و پیرامون آنها دخالت مستقیم توسط شهرداری یا وزارت کشور به عمل می آید. ۳- با اخطار شهرداری نقاط واقع در مسیر سیلاب ها و کانال ها بایستی تخلیه گردد.</p> | <p>داخل شهر، حریم شهر، پیرامون شهر و خارج از شهر و روستاها</p> | <p>وزارت کشور و شهرداری ها</p> | <p>قانون پیشگیری و مبارزه با خطرات سیل - ۱۳۴۸ / ۳ / ۵</p> | <p>۳۶</p> |

* تهیه ، تنظیم و تفسیر جدول موضوعی قوانین از نگارنده

منابع و مأخذ:

- داودپور، زهره، نگاهی به سکونتگاه های خودرو، ماهنامه شهرداری ها، شماره ۳۷، ۱۳۸۱
- صرافی، مظفر، مسئله ای به نام اسکان غیر رسمی راه حلی به نام برنامه توانمند سازی، (شهرداریها، شماره ۶۶، آبان ۸۳)
- کنت، لینچ، روابط متقابل شهرو روستا در کشورهای در حال توسعه، مترجم دکتر محمدرضا رضوانی- داود شیخی، تهران، انتشارات پیام، ۱۳۸۶
- منصور، جهانگیر، مجموعه قوانین و مقررات مربوط به استان، شهر، شهرستان، روستا و شهرداری، نشر دیدار، ۱۳۸۶
- مهدیزاده، جواد، روند تاریخی توسعه کالبدی - فضایی شهر تهران (بخش چهارم)، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، گزارش ۱۶۷۳، سال ۱۳۷۷
- معینی، مهدی، ضرورت هدایت و کنترل توسعه شهری، نشریه شهرنگار، ۱۳۸۱
- موریس، جیمز، تاریخ شکل شهر تا انقلاب صنعتی، مترجم رضایه رضازاده، انتشارات جهاد دانشگاهی دانشگاه علم و صنعت ایران
- ممفورد، لوئیز، شهر در بستر تاریخ (خاستگاه ها، دگرگونی ها و دور نمای آن)، دکتر احمد عظیمی بلوریان، مؤسسه خدمات فرهنگی رسا، تهران، ۱۳۸۷
- مزینی، منوچهر، مقالات در باب شهر و شهرسازی، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، ۱۳۷۳.
- مزینی، منوچهر، آیا طرح های جامع تحقق پذیرند؟، شهرداری ها، سال دوم، شماره ۱۳
- متوسلی، محمد مهدی، رشد و پراکنش جمعیت در مناطق کلان شهری (فصلنامه مدیریت شهری شماره ۸ پاییز ۱۳۸۵)