

ارزیابی مصوبات ابطال شده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

در دیوان عدالت اداری «از ابتدا تاکنون»

مهندس فریده کول آبادی*، مهندس اعظم افشارنیا**

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۰۸/۱۱، تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۳/۰۹/۰۸



چکیده

دیوان عدالت اداری کشور به عنوان یکی از مراجع قضاوت کشور طی سه دهه اخیر ۲۴ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (شورای عالی به عنوان بالاترین مرجع قانون گذار شهری) را لغو کرده است (از مجموع ۶۰ تقاضای ابطال). در این بحث رویکرد مصوبات ابطال شده شورای عالی از نظر موضوعی مورد ارزیابی قرار گرفته و دلایل ابطال مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و آسیب شناسی آن بررسی و راهکارهای پیشنهادی ارائه گردیده است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و نوع تحقیق کاربردی می باشد. نتایج این تحقق نشان می دهد که بیشترین درصد ابطال مصوبات مربوط به آرای کمیسیون ماده ۵ شورای عالی در خصوص صدور پروانه، تفکیک و افزایش طبقات و تغییر کاربری می باشد. ارزیابی مصوبات ابطال شده و اثرات آن در طرح های توسعه مانند عدم تحقق کاربری های خدماتی - عمومی، تأسیسات زیربنایی و شبکه ارتباطی می تواند راهنمای مهمی در جهت فراهم آوردن بسترهای لازم برای تهیه طرح ها و متن مصوبات شورای عالی باشد.

واژه های کلیدی

مصوبه شورای عالی، دیوان عدالت اداری، رای هیأت عمومی دیوان، کمیسیون ماده ۵ شورای عالی

* کارشناس ارشد شهرسازی، معاون مدیر کل دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری. (مسئول مکاتبات)

Email: faridekulabadi@yahoo.com

** کارشناس ارشد شهرسازی، کارشناس دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری.

Email: Azamafsharnia@yahoo.com

مقدمه

مقررات، ضوابط جامع و هماهنگی با نظام حقوقی خواهد بود. در این رابطه بررسی، ارزیابی، تجزیه و تحلیل مصوبات ابطال شده می‌تواند راهنمای مهمی در جهت فراهم آوردن بسترهای لازم برای تهیه و تدوین طرح‌ها، سیاست‌ها و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و مصوبات شورای عالی باشد تا با رعایت همه جوانب حقوقی، حقوق مکتسبه شهروندان و از طرفی دسترسی مناسب به خدمات عمومی وسایل و مشکلات موجود در شهرسازی کشور را بتوان بهبود بخشید.

روش تحقیق

این بحث شامل بررسی، گردآوری و دسته بندی سیاست‌ها، ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری با استفاده از روش توصیفی و گردآوری و تلخیص متون آرای دیوان عدالت اداری در مورد ابطال مصوبات شورای عالی با استفاده از روش توصیفی بوده است.

این مطالعه توصیه‌ای - کاربردی است و رویکرد آن کیفی و روش تحقیق مورد استفاده در بدنه اصلی تحقیق ترکیبی از دو روش مطالعات کیفی همراه با بررسی اسنادی است. در جمع‌بندی مباحث از راه‌کارهای ترکیبی و در نهایت استدلال منطقی استفاده گردیده است. نوع تحقیق کاربردی است. روش ارزیابی در این مقاله روش ارزیابی عینی و روش ارزیابی مبتنی بر تصمیم می‌باشد که سنجش عینی سیاست‌ها و یا مؤثر بودن برنامه‌ریزی، موفقیت در اجراء و انجام پروژه‌ها و برنامه‌ها را شامل می‌شوند.

مبانی نظری

با توجه به نقش، جایگاه و عملکرد مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در توسعه کالبدی کشور در قالب برنامه‌ریزی و طراحی شهرهای ایران از طرفی و از طرف دیگر تأثیر رأی‌های صادره و ابطال مصوبات شورای عالی، این مطالعات صورت گرفته است. از آنجایی که نمود و نتیجه رأی‌های ابطال شده و حذف کاربری‌های خدماتی و عمومی به دلیل ماهیت خود در یک دوره برنامه بلند مدت قابل ارزیابی و تأمل است و از طرفی بر اساس برنامه‌ریزی و بر مبنای طرح‌های توسعه شهری مصوب شورای عالی، دسترسی شهروندان به خدمات عمومی مانند کاربری آموزشی، درمانی، ورزشی، و سایر در یک شعاع مناسب میسر می‌گردد، در این مطالعات سعی می‌گردد درخواست ابطال مصوبات طبقه‌بندی و بررسی نماییم مصوباتی که ابطال گردیده چه ویژگی‌هایی داشته اند. به همین منظور درخواست ابطال مصوبات شورای عالی را در ۳ دهه مشخص (دهه‌های ۶۰، ۷۰، ۸۰) و سال ۹۰ تا کنون را بررسی نموده و با تحلیل نتایج بررسی آنها، راهبردهای پیشنهادی ارائه می‌گردد. در ابتدا لازم است تعاریف مورد استفاده تبیین گردد:

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با هدف هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم، یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی در محل وزارت مسکن و شهرسازی، (راه و شهرسازی کنونی) تأسیس گردیده است (قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۵۱).

این شورا برای رسیدن به هدف فوق اقدام به تهیه و تصویب سیاست‌ها، ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری، طرح‌های توسعه و عمران (از سطح ملی تا محلی) می‌نماید. مصوبات شورای عالی بر اساس ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی برای شهرداری‌ها قابل اجرا می‌باشد.

از دهه ۱۳۶۰ تا کنون درخواست ابطال برخی از این مصوبات (که منفعت شهر و عامه شهروندان را در بر می‌گیرد) در دیوان عدالت اداری مطرح گردیده به طوری که در سال‌های اخیر درخواست ابطال مصوبات شورای عالی از سوی شاکیان به شدت رشد پیدا کرده است. در این مقاله این درخواست‌ها از نظر نوع مصوبه، اثرات ابطال مصوبه در نظام شهرسازی کشور ارزیابی می‌گردد.

سوال اصلی در این مقاله آن است که با توجه به نقش، جایگاه و عملکرد مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در توسعه کالبدی کشور و تصویب طرح‌های توسعه و عمران، چه عواملی باعث می‌گردد تا برخی مصوبات این شورا توسط دیوان عدالت اداری لغو گردد و چگونه می‌توان مصوبات لغو شده را کاهش داد و آیا ابطال مصوبات شورای عالی به دلیل عدم رعایت مسائل حقوقی در تهیه و تنظیم متن صورتجلسات (مصوبات) آن است، آیا مصوبات شورای عالی حقوق مالکانه افراد را رعایت نکرده است؟

ضرورت و اهمیت موضوع

با نگاهی به مصوبات ابطال شده شورای عالی و اثرات آن در طرح‌های توسعه و عمران مانند عدم تحقق کاربری‌های خدماتی - عمومی، تأسیسات زیربنایی، شبکه ارتباطی و سایر موارد، ضرورت این مطالعه آشکار می‌گردد.

بررسی و ارزیابی معیارهای کمی و کیفی برنامه‌ریزی و طراحی شهری مبین این مسئله است که اجرای کاربری‌های خدماتی - عمومی در شهرها از ضروریات است و نتیجه آن دسترسی همه شهروندان به خدمات عمومی در شعاع مناسبی خواهند بود و از طرفی حق مالکیت شهروندان نیز می‌بایستی در نظر گرفته شود و راهکارهایی برای جبران خسارت به آنها در نظر گرفته شود. لذا اجرای طرح‌های شهرسازی و سیاست‌های نظام شهری مستلزم رعایت حقوق شهروندی توسط بهره‌گیری از قوانین،

تعاریف

تدوین بیانی مشترک در مورد واژگان کلیدی به کار رفته در این مطالعات در جهت دستیابی به تعریف و مفاهیم یکسان به شرح ذیل ضروری می‌باشد.

شورای عالی: منظور از شورای عالی همان شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است که هدف از تأسیس و وظایف آن در قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ آمده است.

مصوبه شورای عالی: به سیاست‌های کلی شهرسازی، معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی و معماری و همچنین طرح‌های توسعه و عمران که در شورای عالی بررسی و به تصویب نهایی می‌رسد مصوبه گویند.

طرح جامع شهر: در بند ۲ ماده ۱ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی طرح جامع شهر تعریف شده است. **دیوان:** منظور از دیوان، دیوان عدالت اداری است که بر اساس ماده یک قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری تعریف شده است.

(قانون دیوان عدالت اداری، ۱۳۶۰)

حقوق مکتسبه: حقوقی که تحت شرایط قانونی معینی به دست آمده و اگر آن شرایط عوض شده باشد، با این حال آن حقوق به اعتبار شرایط زمان حدوث آنها معتبر شناخته می‌شود، اگر این شرایط بعداً تغییر نماید، اصلاحات و تغییرات بعدی نمی‌تواند موجب زوال حقوق مکتسبه قبلی گردد، زیرا این حقوق تحت شرایط قانونی وقت به وجود آمده و از منشاء صحیح و مشروع برخوردار است.

آرای دیوان: رأی دیوان که در حکم قانون می‌باشد، بر اساس ماده ۷ قانون دیوان عدالت اداری صادر می‌شود.

هیأت عمومی: به منظور تجدید نظر در آراء دیوان و به موجب ماده ۱۰ و ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری تشکیل می‌شود.

آراء وحدت رویه: در صورت صدور آراء متعارض و متهاافت در موارد مشابه، آراء وحدت رویه در اجرای ماده ۴۴ قانون دیوان عدالت اداری در مقام تشابه آراء صادر می‌گردد. هدف از صدور رأی وحدت رویه پایان دادن به استنباط‌های مختلف از حکم واحد قانون گذار بوده و در واقع نوعی ارائه تفسیر قضائی صحیح از قانون می‌باشد.

کمیسیون ماده ۵: کمیسینی است که به موجب ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۵۱) تشکیل می‌شود.

توصیف مختصر اهداف - تشکیلات و فعالیت‌های

شورای عالی

شورای عالی تشکیلات سازمان یافته‌ای است که در سال ۱۳۴۳ (پس از تشکیل وزارت آبادانی و مسکن) کار خود را شروع کرده و سپس در

قالب مواد ۹۷ و ۹۸ قانون شهرداری‌ها کار خود را ادامه داد، در نهایت در سال ۱۳۵۱ شورای عالی در قالب قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران کار خود را ادامه داد.

• وظایف شورای عالی مندرج در قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

- بررسی پیشنهادها و لازم در مورد سیاست‌های کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران؛

- اظهار نظر نسبت به پیشنهادها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری که شامل منطقه‌بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی، بازرگانی اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندی‌های عمومی شهر می‌باشد.

- بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه‌های تفصیلی؛

- تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی.

طرح‌های توسعه و عمران شهری

وجود نابرابری و عدم تعادل فضایی در ساکنان نواحی مختلف یک شهر به دلیل فاحش بودن تفاوت‌های اجتماعی - اقتصادی و نابرابری و عدم تعادل در خدمات، تشدید شده است. زیرا ساختار فضایی یک شهر مشتکل از اجزا و عناصری است که با یکدیگر در کنش متقابل هستند و ناپایداری هر کدام از این اجزا بر کل ساختار تأثیر خواهد گذاشت. بنابراین سازمان فضایی متعادل در شهرها، نوعی از پایداری شهری است و زمانی محقق خواهد شد که هماهنگی و سازگاری منطقی بین پراکنش جمعیت و توزیع خدمات در شهرها به وجود آید. (ضرابی و موسوی، ۱۳۸۹، ۲۸)

از طرفی، اینکه نابرابری‌ها و فرایندهای منجر به آن طبیعی است یا تحمیلی، چه کسی یا گروهی و براساس چه منافعی این شرایط را شکل داده است و تغییر و تحول را در فضا، کالبد، محیط سازماندهی می‌کند، مسئله‌ای حائز اهمیت است. از این رو ساختارهای حکومتی و مدیریت یکپارچه شهری به دلیل سکوت در قوانین (در پاره‌ای از موارد)، آموزش غیر منسجم برای ایجاد شناخت در شهروندان و حتی دستگاه‌های اجرایی جهت رعایت مصوبات مرتبط با اجرای طرح‌های توسعه شهری، شفافیت اندک، تا حدود زیادی غیر واقعی و غیر قابل انعطاف بودن این طرح‌ها، دچار بحران‌های مختلف در نظام برنامه‌ریزی گردیده‌اند (عندلیب و ثابت قدم، ۱۳۸۸، ۸۷).

طرح‌های توسعه شهری (جامع) و منفعت عمومی

حقوق ناشی از مالکیت از اصلی‌ترین الزامات حیات است. اما ممکن

است بین حقوق عمومی و حقوق خصوصی تقابل و مواجهه حادث شود. اگرچه ترجیح منفعت عمومی بر منافع شخصی، در عین احترام گذاشتن به مالکیت و منافع اشخاص است. از این رو همسو کردن منافع فردی و جمعی ممکن نیست مگر از طریق جبران خسارات وارده به اشخاص و جلب رضایت آنها. همچنین نمود عدم توجه به منفعت عمومی در مقیاس شهر باعث کمبود تأسیسات، تجهیزات و تسهیلات عمومی و خدمات شهری در طرح‌های توسعه شهری می‌گردد (خانری، ۱۳۹۲، ۶۹). بنابراین از یک طرف نباید تأمین مالی شهر را صرفاً بر اساس عوارض تولید فضا سازمان داد، بلکه باید از سایر امکانات چون عوارض مصرف فضا، مالیات‌های شهروندی، سرمایه‌گذاری‌های مستقیم دولت و مانند اینها بهره گرفت، و از طرف دیگر لازم است رابطه مستقیمی بین استفاده از ارزش‌های تولیدی طرح‌های توسعه شهری و منفعت عمومی قابل شناسایی به وسیله طرح‌ها - به عنوان مصرف بهینه اراضی - برقرار ساخت تا از این طریق ظرفیت تولید مسکن و فضاهای شهری را به تأمین منفعت عمومی گره زد. طرح‌های توسعه شهری، یک نقاشی رنگی نیستند، بلکه توزیع کننده توسعه هستند و این توسعه باید در تمام جوانب خود و نه فقط هم سو با گرایش بازار محقق شود. روال درست تعریف فضاها، برقراری رابطه‌ای همه جانبه بین مصرف فضا و تولید آن است. (ملکی، ۱۳۸۹، ۶۹)

اهداف - تشکیلات و فعالیت‌های دیوان عدالت اداری

تاریخچه و گذشته سازمانی و اداری دیوان عدالت اداری
پیش از پیروزی انقلاب اسلامی، در هفتم اردیبهشت ۱۳۳۹ قانونی تحت عنوان «قانون راجع به شورای دولتی» مشتمل بر ۳۲ ماده و ۳ تبصره به تصویب کمیسیون مشترک مجلسین وقت رسید که هیچگاه به مرحله اجرا درنیامد. با پیروزی انقلاب، با رویکرد «ایجاد نظام اداری صحیح» و «محو هرگونه استبداد و خودکامگی و انحصارطلبی»، نهادی نوین در اصول ۱۷۰ و ۱۷۳ قانون اساسی پایه گذاری شد که با تصویب نخستین قانون آن مشتمل بر بیست و پنج ماده و نه تبصره توسط مجلس شورای اسلامی در چهارم بهمن ماه ۱۳۶۰، از مهرماه سال بعد، این نهاد فعالیت خود را آغاز نمود. بعدها قانون دیوان عدالت اداری چندین بار از سوی مجلس شورای اسلامی مورد تفسیر و اصلاح قرار گرفت تا سرانجام در نهم خرداد سال ۱۳۸۵، قانون دیوان توسط مجلس شورای اسلامی تغییر یافت که البته با توجه به ایراداتی که شورای محترم نگهبان بر برخی از مواد این قانون وارد دانسته بود، راهی مجمع تشخیص مصلحت نظام شد. مجمع در تاریخ ۱۳۸۵/۹/۲۵ با جایگزینی ماده (۱۳) و بند (۱) ماده (۱۹)، قانون دیوان را موافق با مصلحت نظام تشخیص داد و بدین ترتیب دومین قانون دیوان، به

مرحله اجرا درآمد.

مأموریت، اهداف و وظایف اساسی و محوری دیوان عدالت اداری

در اصل یکصد و هفتاد و سوم قانون اساسی آمده است: «به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین یا واحدها یا آئین‌نامه‌های دولتی و احقاق حقوق آنها، دیوانی به نام دیوان عدالت اداری زیر نظر رئیس قوه قضائیه تأسیس می‌گردد. حدود اختیارات و نحوه عمل این دیوان را قانون تعیین می‌کند.» بر این اساس صلاحیت و حدود اختیارات دیوان و هیأت عمومی به ترتیب در ماده ۱۰ و ۱۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری آمده است.

ابطال مصوبات شورای عالی توسط دیوان

بر اساس بند الف ردیف ۱ ذیل ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری موضوع شکایت در دستور کار دیوان قرار می‌گیرد.

از طرفی طرح‌ریزی و برنامه‌ریزی در شهر با در نظر گرفتن منافع عمومی شهروندان و کل شهر انجام می‌گردد. در این زمینه برخی از مصوبات مورد اعتراض اشخاص و مالکین اراضی قرار گرفته و به جهت تضییع نشدن حقوق اشخاص، دیوان عدالت اداری اقدام به بررسی شکایات می‌نماید (محمدی همدانی، ۱۳۸۸، ۱۵).

در مجموع آراء دیوان در مورد مصوبات شورای عالی تعداد ۶۰ مورد می‌باشد که در جدول ۱ نشان داده شده است.

بیشترین آراء مربوط به مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در دهه‌های مختلف مربوط به سال‌های دهه ۸۰ و کمترین آنها مربوط به سال‌های دهه ۶۰ می‌باشد.

دسته بندی رأی‌های دیوان در مورد مصوبات ابطال شده شهرسازی و معماری

رأی‌های دیوان که منجر به ابطال ضوابط، مقررات، دستورالعمل، طرح‌های مصوب شورای عالی و مصوبات کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شده اند شامل موضوعاتی به شرح زیر است.

موضوع ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های مصوب شورای عالی
- درخواست لغو بند یک ماده ۳ دستورالعمل مورخ ۶۲/۱/۲۲ شورای عالی شهرسازی مبنی بر «حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجر دو هزار متر مربع تعیین می‌گردد و حداقل مساحت تفکیک و افراز اراضی زراعتی ده هزار متر مربع تعیین می‌گردد.» (رأی‌های مورخ ۶۶/۸/۱۷ و ۶۸/۷/۲۴ - مبنی بر لغو مصوبه)

• درخواست ابطال مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۲/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد تأمین فضای سبز کنار اتوبان‌ها. (در رأی مورخ

جدول ۱. مقایسه درخواست آرای مربوط به مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در دهه‌های مختلف (ماخذ: دیوان عدالت اداری کشور، ۱۳۹۲)

سال	آرای مربوط به مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری	کل آرای دیوان عدالت	درصد
۱۳۶۰-۱۳۶۹	۲	۴۹۲	۰/۴۱
۱۳۷۰-۱۳۷۹	۱۸	۲۰۲۳	۰/۸۹
۱۳۸۰-۱۳۸۹	۳۷	۵۴۴۱	۰/۶۸
۱۳۹۰-۱۳۹۲	۳	۵۴۶	۰/۵۵

و بیشتر موضوع مصوبه مورخ ۱۳۷۷/۱۱/۵ شورای عالی شهرسازی و معماری (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۷۹/۳/۲۳) مبنی بر «کلیه پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری تهران تا قبل از تاریخ ۷۶/۷/۸ احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر معتبر بوده لکن رفع توقف از ادامه عملیات اجرائی ساختمان‌های مذکور که بنا به شکایت اشخاص ثالث و دستور مراجع قضائی، عملیات اجرائی آنها متوقف گردیده است و همچنین ادامه عملیات اجرائی ساختمان‌هایی که براساس توافقات فی مابین شهرداری تهران و مالکین، مجوز آغاز عملیات اجرائی آنها تا قبل از تاریخ فوق‌الذکر صادر شده است. مشروط بر اینکه مشخصات آنها با ضوابط مندرج در این مصوبه مغایرت نداشته باشد، مجاز خواهد بود.» (رای مورخ ۷۸/۶/۱۳ مبنی بر «کلیه بندها مصوبه مغایرتی با قانون ندارد. نظر به اینکه رفع اثر از دستور مراجع قضائی مبنی بر توقیف عملیات ساختمانی در دعاوی مطروحه از طرف اشخاص ثالث منوط به تصمیم و دستور مراجع قضائی ذی صلاح است، لذا آن قسمت از مفاد ماده ۶ مصوبه که اطلاق آن مفهم جواز رفع توقف ادامه عملیات ساختمانی متوقف «که به دستور مراجع قضائی متوقف گردیده‌اند» بدون رسیدگی و اتخاذ تصمیم مقتضی از سوی مراجع قضائی است، مخالف مقررات قانونی مربوط به تکالیف و اختیارات مراجع قضائی و خارج از حدود اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تشخیص داده می‌شود - رای مورخ ۸۴/۸/۱۵ ابطال این بند)

- درخواست ابطال قسمت اول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدمات شهرها مصوب ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۸۸) مبنی بر نسبت به مازاد بر هزار متر مربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰ درصد

۷۰/۶/۲۶ مصوبه ابطال گردید. اما در رای مورخ ۷۴/۷/۱۵ مغایر قانون تشخیص داده نشد.)

- درخواست ابطال مصوبه مورخ ۷۱/۶/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (رای مورخ ۷۲/۵/۲، به دلیل صرف نظر شهرداری آمل در دیوان رسیدگی نشد. - رای مورخ ۷۹/۱۰/۲۵، ابطال شد. - رای‌های مورخ ۸۱/۲/۱ - رای مورخ ۸۱/۵/۲۲، مبنی بر «در صورت اعلام نظر دستگاه اجرائی مبنی بر عدم تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و خواه بعد از ده سال، یا انقضای مهلت ۱۸ ماه مقرر در قانون، در مناطق مسکونی و تجاری اجازه احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی با رعایت ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال و تراکم مجاز، حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع در کل زیربنا داده شود.»)

- درخواست لغو دستورالعمل مورخ ۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب بند ۱ و ۲ از ضوابط پیشنهادی در مورد ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری راجع به چگونگی تشخیص لزوم طرح مصوبات کمیسیون‌های ماده ۵ در شورای عالی و اولویت‌های مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاص موضوع بند ۱ (رای مورخ ۷۵/۲/۱ مبنی بر «چون مشخصات دستورالعمل مورد شکایت ارائه نشده و شهرداری تهران نیز از وجود آن اظهار بی‌اطلاعی کرده است، لذا موضوع به نحو فوق قابل طرح در هیأت عمومی تشخیص داده نمی‌شود.»)

- درخواست ابطال مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۸/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب مواردی جهت جلوگیری از معضلات ناشی از پائین‌تر بودن جمعیت واقعی شهرها از جمعیت پیش‌بینی شده در طرح‌های جامع و هادی (رای‌های مورخ ۸۰/۵/۲۱ - ابطال گردید).

- درخواست ابطال بند ۶ ضوابط احداث ساختمان‌های شش طبقه

موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوبه ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می‌گیرد. (رای مورخ ۷۸/۲/۱۸ خارج از حدود اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مغایر قانون تشخیص نگردید - رای‌های مورخ ۸۰/۱۰/۲۳ و مورخ ۸۷/۱۰/۱۶، «ابطال گردید»)

• درخواست ابطال بندهای ۱ و ۸ مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۵/۱۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر «لغو اختیار تصویب طرح‌های جامع شهری با جمعیت کمتر از ۱۰۰/۰۰۰ نفر را به شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها و اختیار تصویب نهایی و تنفیذ طرح‌های مزبور به دبیر شورای عالی شهرسازی» (رای مورخ ۹۰/۶/۱۴ «ابطال گردید»)

موضوعات مختلف در طرح‌های جامع (توسعه و عمران شهرها) مصوب شورای عالی

- درخواست ابطال بند دوم قسمت (الف) مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۲ شورای عالی در ارتباط با تصویب طرح جامع اسلامشهر مبنی بر «توسعه جدید شهرک سابق واوان تا پایان عملیات اجرایی شهرک‌سازی زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی باشد» (رای مورخ ۷۹/۱۱/۱۶ «ابطال گردید»)

- درخواست ابطال قسمتی از بندهای ۵-۱-۲ و ۵-۱-۳ ضوابط اجرایی طرح جامع شهر کرج مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی «الزام اشخاص به واگذاری زمین به‌طور رایگان یا پرداخت بهاء معادل آن به هنگام تفکیک» (رای مورخ ۸۰/۲/۳۰ «ابطال گردید»)

- درخواست ابطال مصوبه مورخ ۱۳۷۷/۶/۲۳ و اصلاحیه مورخ ۱۳۷۷/۱۰/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع شهر ساوه مبنی بر «حد شمالی محدوده استحفاظی شهر، منطبق بر خط انتقال ۶۳ کیلو ولت SA11 از سد الغدیر ساوه، واقع در جنوب خط پیشنهادی راه آهن کشور می‌باشد» (رای مورخ ۸۰/۶/۴ مبنی بر «مصوبه مورخ ۱۳۷۷/۶/۲۳ شورای عالی متضمن تعیین موقعیت جغرافیایی شهرک صنعتی کاوه و خارج بودن آن از حریم شهر ساوه مغایرتی با قانون ندارد و خارج از حدود اختیارات شورای مذکور نمی‌باشد»)

- درخواست ابطال بندهای ۲ و ۹ و قسمتی از بند ۷ مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص طرح جامع شهر لواسان) وزارت راه و شهرسازی، (۱۳۹۱) مبنی بر - بند ۲: محدوده طرح جامع شهر لواسان با کاهش محدوده مصوب طرح جامع قبلی به میزان ۷۶۱ هکتار و با تراکم ناخالص حدود ۲۲ نفر

در هکتار تعیین گردید. - بند ۹: با توجه به حساسیت زیاد منطقه و ضرورت حفظ باغات، دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری برای باغات و اراضی زراعی واقع در محدوده طرح جامع لواسان لغو گردید. (رای مورخ ۸۰/۷/۸ مبنی بر «موضوع تجدیدنظر در طرح جامع شهر لواسان به منظور حفاظت از آب و دریاچه سد لتیان خارج از حدود وظایف و اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و خلاف قانون نمی‌باشد»)

- درخواست ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۰/۷/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد طرح جامع شهر گرگان به دلیل اینکه شهر گرگان اخیراً به مرکز استان گلستان تبدیل گردیده با پیشنهاد طرح تفصیلی مبنی بر افزایش محدوده شهر گرگان موافقت نموده است. در صورتی که بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۸/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (لغو این مصوبه توسط دیوان در تاریخ ۸۰/۵/۲۱ صورت پذیرفته است. اما مجدداً در این رأی به آن استناد شده است.) با هرگونه افزایش محدوده مخالفت گردیده است. (رای مورخ ۸۲/۳/۲۵ - نظر به اینکه اعتراض نسبت به مصوبه شورای عالی شهرسازی به ادعای مغایرت آنها با مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۷/۱۰ شورای مزبور و ماده ۳ آیین‌نامه اجرائی نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی ناحیه‌ای و منطقه‌ای، ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور از مصادیق علل و جهات و عناوین قانونی فوق‌الاشعار نیست. بنابراین موردی برای رسیدگی به اعتراض نسبت به مصوبه شورا به کیفیت مطروحه و اتخاذ تصمیم در این خصوص در اجرای ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری وجود ندارد.)

- درخواست ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ و ۱۳۸۰/۱۰/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر قم موضوع طرح‌های اطراف حرم مطهر حضرت معصومه (س) (رای مورخ ۸۴/۱۰/۱۸ - تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری برسد، مصوبات مورد اعتراض مغایرتی ندارد.)

- درخواست ابطال مصوبه مورخ ۸۰/۴/۱۱ شورای عالی در مورد حذف بخشی از شهرک ارگ جدید از حریم شهر بروات (رای مورخ ۸۴/۱۲/۷ - مغایرتی ندارد.)

- درخواست ابطال بند ۱ مصوبه مورخ ۷۹/۳/۲۳ شورای عالی در خصوص الزام مالکین اراضی موسوم به ۲۵۰ هکتاری بروجرد به واگذاری ۷۰٪ از اراضی خود به شهرداری بروجرد. (رای مورخ ۸۵/۱۰/۳ - لازم به توضیح است که دیوان مصوبه شورای عالی را مغایر با قانون ندانسته است.)

• درخواست ابطال بندهای ۲ و ۳ مصوبه شورای عالی در مورد طرح جامع شهر لواسان مبنی بر «۲-محدوده طرح جامع شهر با کاهش محدوده مصوب طرح جامع قبلی به میزان ۷۶۱ هکتار و با تراکم ناخالص حدود ۲۲ نفر در هکتار تعیین گردید. حریم استحقاقی شهر لواسان پس از کسر وسعت محدوده شهر از محدوده سه هزار هکتاری طرح قبلی به میزان ۲۲۳۹ هکتار با کاربری‌های باغ و انواع کشاورزی و به منظور جلوگیری از هرگونه توسعه شهر و گسترش ساخت و ساز و حفظ محیط زیست و منابع آب، تعیین گردید.» (رای مورخ ۱۳۸۵/۷/۲۲) ۱) اعتراض نسبت به بند ۲ قبلاً مورد رسیدگی قرار گرفته و خلاف قانون شناخته نشده است. بنابراین رسیدگی و اتخاذ تصمیم مجدد نسبت به اعتراض به بند مزبور موردی ندارد (۲) با عنایت به تعریف نقشه جامع شهر و ویژگی‌ها و اهداف آن بررسی و تصویب نهائی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها از جمله وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است، بند ۳ مصوبه مورد اعتراض مغایرتی با قانون ندارد و خارج از حدود صلاحیت و اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نمی‌باشد. (۳) به شرح نظریه شماره ۸۵/۳۰/۱۶۵۴۴ مورخ ۱۳۸۵/۵/۴ فقهای محترم شورای نگهبان، بندهای ۲ و ۳ مصوبه مورد اعتراض خلاف احکام شرع شناخته نشده است.)

• درخواست ابطال تبصره ۱ بند ۳ مصوبه مورخ ۸۶/۹/۵ شورای عالی مربوط به طرح جامع شهر تهران مبنی بر « ملاک تشخیص حقوق مکتسبه، پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری تهران تا تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱ می‌باشد.» (رای مورخ ۸۸/۴/۱۴ ابطال گردید.)

• درخواست ابطال مصوبه مورخ ۸۲/۶/۱۷ شورای عالی مربوط به مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر قزوین درباره اراضی واقع در شمال اتوبان قزوین - زنجان (اراضی غیر دولتی واقع در شمال اتوبان قزوین - زنجان اختصاص یافته به کاربری ذخیره شهری) (رای مورخ ۹۰/۱۱/۱۰ - آن قسمت از بند یک مصوبه معترض عنه که به موجب آن کلیه اراضی غیر دولتی واقع در شمال اتوبان قزوین - زنجان به کاربری ذخیره شهری اختصاص یافته است، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تشخیص داده می‌شود و به استناد بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود).

موضوع لغو مصوبات کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای مختلف کشور

درخواست لغو و ابطال بندهای کمیسیون ماده ۵ در شهرهای مختلف کشور شامل ۳۰ مورد در سال‌های مورد بررسی می‌باشد. اکثر این درخواست‌ها، توسط مالکین اراضی و پلاک‌هایی مطرح شده که دارای کاربری خدمات عمومی در طرح‌های جامع بوده‌اند و درخواست لغو کاربری خدمات عمومی (مانند آموزشی - فضای سبز - شبکه ارتباطی - بهداشتی درمانی و سایر) و تبدیل آن به مسکونی، تجاری، اداری را داشته‌اند. در حقیقت به دلیل پیگیری مالکین و عدم اجرای کاربری طرح جامع توسط بخش مربوط، برای اکثر درخواست‌ها رأی صادر شده است. (مانند ابطال بخشنامه شماره ۶۹/۹/۳ - ۱۱۴/۴۵۷۹ - شهرداری تهران «بند ۹ مصوبه شماره ۱۶۴ - ۶۹/۸/۶ کمیسیون ماده پنج شورای عالی.»)

دلایل ابطال مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و آسیب شناسی آن

نارسائی‌ها و مشکلات موجود موجب عدم کارائی نظام ساخت و ساز شهری در کشور شده است. به نظر می‌رسد تغییر و بازنگری در قوانین و مقررات امور شهرسازی و معماری، حفظ حقوق همسایگی و

• درخواست ابطال مجدد مصوبه مورخ ۷۹/۳/۲۳ شورای عالی مربوط به طرح جامع شهر بروجرد (تکرار رای ۸۵/۱۰/۳ - مدلول بند یک مصوبه شماره ۳۱۰/۱۰۶۵ مورخ ۱۳۷۹/۴/۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران متضمن اجبار مالکین املاک موضوع بند یک مصوبه مزبور به توافق با شهرداری بروجرد و الزام آنان به واگذاری قسمتی از ملک مورد نظر به صورت رایگان نیست و بدین جهت مغایرتی با قانون ندارد.) (رای مورخ ۸۷/۷/۳۰ - موضوع قبلاً مورد رسیدگی قرار گرفته و منتهی به صدور دادنامه شماره ۶۸۹ مورخ ۸۵/۱۰/۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری گردیده است بنابراین قضیه از اعتبار امر مختوم به برخوردار بوده و موجبی برای رسیدگی مجدد وجود ندارد.)

• درخواست ابطال مصوبه مورخ ۸۱/۱۰/۲۳ شورای عالی مربوط به طرح جامع شهر بابل - امیر کلا مبنی بر بازگشت به طرح‌های امیر کلا (رای مورخ ۸۷/۱۱/۸ - بنابراین مصوبه معترض عنه خارج از حدود اختیارات و مغایر قانون تشخیص نمی‌گردد.)

• درخواست ابطال مصوبه مورخ ۸۷/۶/۱۸ شورای عالی مربوط به طرح جامع و تفصیلی اراضی عباس آباد در مورد شکایت بانک توسعه صادرات ایران (لغو بند ۲ مصوبه) مبنی بر «حذف ساختمان بانک مذکور از محدوده اراضی عباس آباد و عدم لحاظ نمودن تراکم این

شهروندی و تطبیق نظام ساخت و ساز با معیارهای قابل دسترسی با توجه به نیازهای منطقه‌ای در نظام شهرسازی کنونی ضروری خواهد بود (مشیری، ۱۳۸۹، ۲۳). از دلایل این موضوعات می‌توان به کمبود نگرش فرایند محوری بر روح حاکم در تدوین برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری، سرعت پایین بروز نگه‌داری برنامه‌ها و طرح‌های مصوب توسعه شهری به واسطه کمبود اطلاعات مفید و به هنگام در مقیاس‌های خرد و کلان و عدم وجود تحلیل مناسب در طول زمان اجرای طرح‌ها به واسطه نقص در مدیریت و کمبود برنامه‌های یکپارچه در سیستم مدیریت شهری اشاره کرد.

نتیجه‌گیری

ایجاد فضاهای شهری مطلوب تأثیر عمیقی بر حیات شهری و زندگی شهروندان دارد. برنامه‌ریزان و طراحان شهری باید در انتخاب و جانمایی مناسب برای دسترسی به فضاهای خدماتی و عمومی در طرح‌های توسعه و عمران تلاش نمایند. با توجه به اهمیت این موضوع، اجرای طرح‌های توسعه و عمران باعث خواهد شد که عموم شهروندان به کاربری‌های خدماتی و عمومی مانند کاربری‌های آموزشی، درمانی، تأسیسات و تجهیزات شهری، شبکه ارتباطی دسترسی مناسب داشته باشند و هم چنین شهرها در جهت تأمین بهینه خدمات از قبیل خدمات محلی، سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های عمومی و موارد دیگر از این دست به شیوه کارآمد اقدام نماید.

در مقابل طبق ذیل اصل ۱۷۰ قانون اساسی، اشخاص (حقیقی یا حقوقی) در رابطه با اعتراض به مقررات و نظامات دولتی و شهرداری‌ها در هیأت عمومی دیوان، می‌توانند ابطال موضوع را درخواست نمایند. در این رابطه مالکینی که حقوق آنها برابر ضوابط و مقررات رعایت نشده (یعنی نه تنها طرح‌های توسعه و عمران به دلایل مختلف اجرا نشده اند بلکه بالاتکلیف مانده اند) می‌توانند اقدام به اعتراض و شکایت به مصوبات شورای عالی در هیأت عمومی دیوان نمایند و درخواست ابطال مصوبات شورای عالی و کمیسیون ماده ۵ را مطرح کنند. در بررسی رأی‌های صادره اهم مشکلات ناشی از ابطال مصوبات توسط دیوان به شرح زیر می‌باشد:

- عدم اجرای کامل طرح‌های توسعه و عمران - عدم تأمین کاربری‌های عمومی - خدماتی به میزان مناسب و لازم (از نظر مکانیابی، ارزش آستانه‌ای و سطح دسترسی) - عدم تسهیل شبکه ترافیکی و ایجاد ارتباط با سطوح سرویس مناسب - عدم تأمین فضای سبز در سطح شهر به‌عنوان فضای سبز با قابلیت - عدم تأثیر مثبت بر ارتقاء سطح محیطی در محدوده و رونق کاربری‌ها.

در بررسی مصوبات ابطال شده می‌توان دریافت عدم رعایت حقوق مالکانه افراد و حقوق مکتسبه‌ای که برای اشخاص در طی سالیان ایجاد شده در مصوبات شورای عالی، باعث به نتیجه رسیدن شکایت مالکان و ابطال مصوبات گردیده است.

همچنین به دلیل گران شدن قیمت زمین و افزایش سوددهی این بخش تمایل مردم نسبت به سرمایه‌گذاری در این بخش زیاد شده و

جدول ۲. جمع‌بندی دلایل ابطال مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و آسیب شناسی آن

دلایل ابطال مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و آسیب شناسی آن
عدم بازنگری در قوانین و مقررات شهرسازی و معماری کشور به صورت مداوم
نپرداختن مصوبات شورای عالی به حقوق شهروندی و عدم تهیه طرح‌های توسعه شهری با روح شهروندمداری
عدم رعایت حقوق همسایگی و شهروندی در طرح‌ها
عدم تطبیق نظام ساخت و ساز با معیارهای قابل دسترسی با توجه به نیازهای منطقه‌ای و بومی در نظام شهرسازی
کمبود نگرش فرایند محوری بر روح حاکم در تدوین برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری
با توجه به تعداد بالای طرح‌های مختلف شهری و تعداد بالای مغایرت‌های اساسی طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر موارد، نپرداختن شورا به امر سیاست‌گذاری و تهیه و تدوین مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری و به روز آوری آنها
عدم در نظر گرفتن ملاحظات حقوقی در تدوین متن صورتجلسات شورای عالی
اجرای نشدن مصوبات شورای عالی از طریق عدم تملک اراضی با کاربری خدماتی توسط دستگاه‌های متولی کاربری عمومی
سرعت پائین بروز نگهداری برنامه‌ها و طرح‌های مصوب به واسطه برخی مشکلات مانند عدم وجود نقشه برداری به روز و به هنگام در مقیاس‌های خرد و کلان

- اصلاح و به روز آوری و بازنگری قوانین و مقررات با واقعیت‌های موجود اقتصادی و اجتماعی جامعه؛

- نفی ارزش مبادلاتی اراضی و اتکا به سازوکارهای دستوری - کنترلی برای تحمیل مصرف اراضی به تشخیص طرح‌های توسعه شهری، چنانچه در سنت طرح‌های جامع توسعه شهری تاکنون عمل شده است، به جز بازدارندگی عمل مدیریت شهری و تحلیل توان آن دست آوردی برای شهرها نداشته است. هم چنین پذیرش انفعالی ارزش مبادلاتی و عدم دخالت و جهت دهی آن در جهت مصالح اجتماعی و اتکاء به دست نامرئی بازار و سازوکار رقابت برای تنظیم بهینه امور نیز منجر به تأمین منفعت عمومی نمی شود. بنابراین راه حل را می بایست در دیالکتیک ارزش و ضرورت تعامل درونی و ذاتی دو ارزش مصرفی و مبادلاتی برای تعیین نحوه استفاده از اراضی و تعامل طرح‌های توسعه شهری و حقوق مالکیت جستجو نمود.

لازم است رابطه مستقیمی بین استفاده از ارزش‌های تولیدی طرح‌های توسعه شهری و منفعت عمومی قابل شناسایی به وسیله طرح‌ها، برقرار ساخت تا از این طریق تولید مسکن و فضای شهری را به تأمین منفعت عمومی گره زد.

فهرست مراجع

۱. حائری مازندرانی، محمدرضا. (۱۳۹۲). حذف اقدام شهرسازانه در توسعه معاصر مازندران، اولین همایش ملی نظام مهندسی شهرسازی در کشور، تهران: سازمان نظام مهندسی کشور.
۲. دیوان عدالت اداری کشور. (۱۳۹۲). بازیابی ۳۰ شهریور ۱۳۹۲ از <http://www.divan-edalat.ir>
۳. ضرابی، اصغر؛ موسوی میر نجف. (۱۳۸۹). تحلیل فضایی پراکنش جمعیت و توزیع خدمات در نواحی شهری یزد، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ۷۹، ۲۷-۴۶.
۴. غنبدلیب، علیرضا؛ و ثابت قدم، سیدمحمدعلی. (۱۳۸۸). نقش درآمدهای پایدار توسعه شهری در برنامه‌ریزی، نشریه هویت شهر، ۳(۵)، ۸۵-۹۸.
۵. محمدی همدانی، اصغر. (۱۳۸۸). مجموعه کامل آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، تهران: انتشارات جنگل.
۶. مرکز پژوهش‌ها، قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی. (۱۳۵۱). قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. تهران.
۷. مرکز پژوهش‌ها، قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی. (۱۳۶۰) و اصلاحیه (۱۳۸۵) قانون دیوان عدالت اداری. تهران.
۸. مشیری، شهریار. (۱۳۸۹). کنترل و هدایت ساخت و ساز شهری؛ طراحی نظام کارآمد، نشریه هویت شهر، تهران: ۵(۷)، ۲۳-۳۰.
۹. ملکی، قاسم. (۱۳۸۹). تدوین نظام انتقال حقوق توسعه و مالکیت برای تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری در ایران، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.

آنان خواستار عدم اجرای کاربری‌های خدماتی و تغییر آن به کاربری مسکونی می‌باشند.

عدم حضور نمایندگان بخش‌های اقتصادی (وزیر اقتصاد و دارایی) و خدماتی (وزرای آموزش و پرورش، بهداشت و درمان) و ثبت اسناد با دیدگاه‌های مالکانه و حقوقی در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران باعث نداشتن نگاه جامع در تنظیم مصوبات شورای عالی می‌گردد. عدم وجود درآمد پایدار در بخش‌های متولی ایجاد خدمات عمومی (مانند کمبود بودجه و اعتبار برای اجرایی نمودن کاربری‌های آموزشی، بهداشتی، درمانی و سایر کاربری‌های عمومی) باعث عدم تملک و اجرای کاربری‌های خدماتی در موعد مقرر قانونی می‌گردد.

عدم به روز آوری و بازنگری قوانین و مقررات با واقعیت‌های موجود اقتصادی و اجتماعی جامعه (مانند عدم به روز آوری ماده واحده قانون قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها) با توجه به نگرش به زمین به عنوان یک کالای اقتصادی باعث ایجاد مشکلات فراوان برای مالکین و متولیان امور شده است.

ارائه راهکارهای پیشنهادی

- بررسی و ارزیابی کیفی مصوبات شورای عالی و ارائه چارچوب حقوقی نحوه تدوین مصوبات به طوری که کلیه ابعاد آن از لحاظ قانونی و اجرایی در نظر گرفته شود.

- اصلاح قانون، تشکیلات و ارتقاء سطح شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جهت تدوین سیاست‌ها، ضوابط و مقررات شهرسازی، معماری و اجرایی نمودن طرح‌های توسعه و عمران - پیش بینی حضور یک حقوقدان (مسلط به حقوق شهری) در تدوین متن مصوبات شورای عالی.

- مکان‌گزینی صحیح خدمات عمومی در طرح‌های توسعه و عمران؛ - تشکیل صندوق‌های محلی و منطقه‌ای عمران و توسعه شهری جهت اجرایی نمودن طرح‌های توسعه و عمران و ساخت و اجرای نمودن کاربری‌های عمومی؛

- جذب مشارکت سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی؛ - ایجاد درآمد پایدار در بخش‌های متولی اجرای خدمات عمومی چرا که توسعه شهری در قالب نگرش فرایند محور، برنامه‌هایی به‌روز را با تعیین میزان و سهم مشارکت‌های اقتصادی - اجتماعی در فضاهای شهری به اجرا درمی‌آورد. این در حالی است که استفاده از منابع لازم برای تحقق فرایند توسعه شهری اجتناب ناپذیر است. شناسایی و طراحی درآمدهای پایدار به عنوان پشتوانه ای جهت تحقق برنامه‌های فضایی - کالبدی، تکمیل کننده این فرایند خواهد بود.

۱۱. وزارت راه و شهرسازی، (۱۳۸۸). مجموعه مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (از ابتدا تا شهریور ۱۳۸۸). تهران: معاونت شهرسازی و معماری.

۱۰. وزارت راه و شهرسازی، (۱۳۹۱). مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از ابتدا تا پایان سال ۱۳۹۰. تهران: دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، معاونت شهرسازی و معماری.



Assessment of Invalidated Ratifications of Urban Development and Architecture Higher Council of Iran

By Administrative Justice Court "from the Beginning so far"

*Faride Kulabadi**, Assistant in Urban Development and Architecture Higher Council of Iran.

Azam Afsharnia, Expert in Urban Development and Architecture Higher Council of Iran.

... Abstract

Administrative Justice Court due to address complaints and objections of the people pleading with state agents or units or regulations officially started its work in 1981. Also urban development higher council of Iran established as the highest legislative authority of city in the year 1964 with the aim of coordinating programs with urban development duties such as consideration of approval and regulation city planning. From the beginning of establishment of The Administrative Justice Court so far, 60 demands of cancellation of legislation registered and 24 votes has been accepted (40 percent) and led to invalidate ratification. Assessment cancellation legislation and its effects on development of projects and lack of construction like the realization of the public -services-facilities infrastructure, and communication network can be an important guide to provide essentials of codification of projects and policies.

A method that used in this research is practical. The research method is descriptive-analytic. In this article evaluate the reasons for the annulment of decisions of urban development and architecture higher council of Iran and discussed the matter of revocation of approvals approach was evaluated and then proposed solution is presented. In the following, the ways to reduce revocation of approvals due to non-compliance legal issues, with the consideration of proprietary rights of the people were suggested. The study of non-compliance with legislation revocation confusion on the proprietary rights of individuals and the rights of the people over the years has been gained and revocation of approvals has led to the attainment of the owners complained.

The absence of representatives of economic sectors (Ministry of Economy and Finance) and services (ministries of education, health), and registration of ownership and legal documents, cause some problems. The lack of stable income, in charge of public services (such as lack of funding and credit for land administration, education, health) caused land acquisition and implementation services in the legal deadline and created many problems for the owners and custodians. In this discussion contradicts spectrum of dimensions and influential activities in the arena and city assessment and challenges caused by the optimistic development plans and construction and solution of the proposal has been presented. The results show that the realization of the highest percentage cancellation legislation related to the votes of the commission Article five about license, the separation of classes and increase the effectiveness and change.

Reasons for revocation of approvals of urban development and architecture higher council of Iran are:

Lack of a central process in the spirit prevailing attitude in planning and urban development plans.

Lower incidence rates of maintenance plans and urban development plans approved by the lack of useful information and at the micro and macro scales.

Lack of proper analysis over time due to deficiencies in project management and lack of integrated programs in urban management system.

And finally weakness in determining the amount of the contribution and participation of socioeconomic (sustainable revenues) in each part of the management of urban spaces that adapt to the real needs of people in urban development.

... Keywords: The Ratification of Urban Development and Hrchitecture Higher Council of Iran, Administrative Justice Court, Public Vote's of Administrative Justice Court, Commission Article 5

* Corresponding Author: Email: faridekulabadi@yahoo.com