



حقوق و قوانین در معماری و شهرسازی

www.ketab.ir

تألیف :

دکتر سیمین نجمی



سرشناسه :	نجمی، سیمین، ۱۳۵۰ -
عنوان و نام پدیدآور:	حقوق و قوانین شهری در شهرسازی / سیمین نجمی.
مشخصات نشر :	علم و دانش، ۱۴۰۰
مشخصات ظاهری :	۲۸۰ ص.: نمودار
فروست :	شهرسازی و معماری،
شابک :	۹۷۸-۶۲۲-۷۵۳۸-۶۱-۸
وضعیت فهرست نویسی :	فهرستنویسی قبلی
موضوع :	شهرسازی — معماری ایران. — قوانین و مقررات — ایران.
شناسه افزوده :	مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری
رده بندی کنگره :	HT۱۶۹/الف۹۵۲
رده بندی دیویی :	۳۰۷/۷۶۰۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی:	۷۶۹۸۵۸۱۲

www.ketab.ir



نام کتاب • حقوق و قوانین شهری در شهرسازی

مولف • سیمین نجمی.

ناشر • علم و دانش

نوبت چاپ • اول، ۱۴۰۰

صفحه آرایي • محمد تیموری

طرح جلد • احمد شهبازی

چاپ/صحافی • توس/عطاء/حبیبی

شمارگان • ۵۰۰ جلد

قیمت • ۸۹ هزار تومان

نشانی: تهران، میدان انقلاب، خیابان انقلاب، پاساژ اندیشه، طبقه همکف، واحد B6

تلفن: ۶۶۴۱۵۴۵۹-۶۶۴۱۴۵۶۰

ایمیل: teymori_۱۳۵۵@yahoo.com

سایت: www.elmo-danesh.ir

فهرست

عنوان	صفحه
بیشفگتار نویسنده	۱۱
فصل اول :	۱۳
مفاهیم نظری و تعاریف	۱۳
مقدمه	۱۴
مینای حق	۱۴
تعریف حق و اقسام حق	۱۵
تعریف حق از منظر فقها	۱۶
مفهوم حق در قرآن	۱۷
-حقوق سیاسی:	۱۸
-حقوق عمومی :	۱۹
-حقوق خصوصی:	۱۹
معانی حقوق:	۱۹
تعاریف علم حقوق:	۲۰
تقسیمات علم حقوق	۲۱
تعریف حقوق شهری و خصایص آن	۲۴
منابع حقوق و حقوق شهری	۲۴
قانون	۲۵
طبقه بندی قوانین	۲۶
-آیین نامه	۲۸
-تصویب نامه	۲۹
-بخشنامه	۲۹
-اساس نامه	۳۰
۲- عرف	۳۰
۳- رویه قضایی	۳۱
۵- اصول کلی حقوق	۳۲
چکیده مباحث فصل اول	۳۷

فصل دوم:.....	۳۹
شرایط تأسیس شهر و شهرداری و وظایف آن.....	۳۹
مقدمه.....	۴۰
- دستورالعمل تأسیس شهرداری.....	۴۰
- شناخت نقطه جمعیتی به عنوان شهر.....	۴۱
نحوه شناخت یک نقطه جمعیتی به عنوان شهر و تأسیس شهرداری در آن.....	۴۲
بررسی وضعیت اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی نقطه جغرافیایی مورد تقاضای	
شناخت شهر و تأسیس شهرداری.....	۴۴
نحوه اقدام استانداری پس از بررسی و اقدام نسبت به مفاد ذکر شده این دستورالعمل.....	۴۶
اقدامات وزارت کشور پس از وصول پیشنهاد شناخت شهر و تأسیس شهرداری از استانداری	
.....	۴۶
پیشینه شهرداری در ایران.....	۴۹
پیشینه تاریخی قانون شهرداری ها.....	۵۰
وظایف شهرداری ها.....	۵۲
الف - وظایف خاص شهرداری ها.....	۵۴
ب- وظایف عام شهرداری ها.....	۵۷
چکیده مباحث فصل دوم.....	۶۵
فصل سوم:.....	۶۷
شهروند و مدیریت شهری.....	۶۷
مقدمه.....	۶۸
شهروند و حقوق شهروندی و تحولات آن.....	۶۸
مفهوم شهروند.....	۷۰
تعریف حقوق شهروندی.....	۷۴
حقوق بشر و اعلامیه جهانی حقوق بشر.....	۷۵
تفاوت حقوق بشر و حقوق شهروندی.....	۷۶
مدیریت شهری.....	۷۷
سطوح مدیریت شهری.....	۸۳
نهادهای مرتبط با سطوح کلان مدیریت.....	۸۴
وزارت کشور.....	۸۴
وزارت مسکن و شهرسازی.....	۸۵

۸۵.....	شورای عالی شهرسازی و معماری
۸۶.....	نهادهای مرتبط با سطوح منطقه‌ای مدیریت
۸۶.....	استانداری
۸۶.....	نهادهای مرتبط با سطوح محلی مدیریت شهری
۸۶.....	شهرداری
۸۷.....	شورای اسلامی شهر
۸۷.....	ماهیت حقوقی شورای اسلامی شهر
۸۹.....	وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر
۹۴.....	تخلفات شورای اسلامی شهر
۹۸.....	ساختار شوراهای اسلامی کشور (تشکیلات و وظایف)
۹۸.....	اهداف تشکیل شوراهای اسلامی کشور
۹۸.....	تعداد اعضا و وظایف شوراهای اسلامی شهرها
۱۰۰.....	شرایط انتخاب کنندگان و انتخاب شوندگان شوراهای اسلامی شهرها
۱۰۱.....	شورای شهرستان
۱۰۱.....	وظایف و اختیارات شورای شهرستان
۱۰۲.....	شورای استان
۱۰۳.....	وظایف و اختیارات شورای استانها
۱۰۳.....	شورای عالی استانها
۱۰۵.....	وظایف و اختیارات شورای عالی استانها
۱۰۶.....	شرایط سلب عضویت از اعضاء شوراهای اسلامی
۱۰۸.....	فرمانداری
۱۰۸.....	عوامل و سازمان‌های غیررسمی
۱۰۸.....	چکیده مباحث فصل سوم:
۱۱۱.....	فصل چهارم:
۱۱۱.....	روند شکل‌گیری طرح‌های شهری و کارایی آن‌ها
۱۱۲.....	مقدمه
۱۱۲.....	تعریف طرح‌های شهری
۱۱۶.....	انواع طرح‌های شهری
۱۱۶.....	طرح‌های ملی و منطقه‌ای
۱۱۶.....	طرح جامع سرزمین
۱۱۶.....	طرح جامع آمایش سرزمین

ن وَالْقَلَمِ وَمَا يَسْطُرُونَ

قسم به نون و قسم به قلم و آنچه خواهد نگاشت.

(سوره قلم - آیه ۱)

پیشگفتار نویسنده

یکی از مباحث مهم در علم حقوق و به‌ویژه فلسفه حقوق بحث از مبنا و هدف حقوق است. در هر یک از نظام‌های حقوق جهان معاصر به اعتبار دیدگاه‌های کلی نسبت به جهان و انسان (جهان‌بینی) هدف و مبنایی را برای حقوق در نظر گرفته‌اند. عدالت و آزادی و تأمین مصالح و نظم اجتماعی از جمله مبنای و اهدافی است که در نظام‌های گوناگون حقوقی برای این رشته در نظر گرفته شده است. در نظام حقوق اسلامی نیز در چارچوب نگاه جامع به جهان و انسان و رابطه انسان با جهان هستی و جاودانگی انسان، مبنای حقوقی بر قدر و حد و حق استقرار یافته است و تأمین سعادت فردی و اجتماعی در دنیا و آخرت از اجرای مقررات حقوقی لحاظ شده است.

حقوق شهری بخشی از حقوق داخلی عمومی است که هدف آن برقراری نظم و امنیت در جامعه و تأمین آسایش یک‌یک شهروندان است برای تحقق این هدف، قانون‌گذار قوانین متعددی را در خصوص حقوق شهری به تصویب رسانده است. بخش مهمی از این قوانین در این کتاب به‌صورت زنجیره تشریح گردیده است تا دانش‌آموختگان با مراجعه به هر فصل، اطلاعات مستند، مستدل و اجرایی متعددی را برای ورود به مباحث شهرسازی بیاموزند.

امید است تا محققین و پژوهشگران، این حرکت ناچیز را شروع مناسبی برای سازماندهی قوانین متعدد و فراوان در زمینه حقوق شهری تلقی نمایند.

در این کتاب کوشش گردیده است ابعاد از حقوق شهری عنوان شود تا بخشی از نیاز شدیدی که به حقوق شهری کاربردی در دانشگاه‌ها احساس می‌گردد پاسخ گفته شود، بر این اساس در فصل اول به مفاهیم نظری و تعاریف حقوق شهری پرداخت می‌شود. در ضمن برخی از واژه‌های متداول در قوانین شهری نیز که دارای کاربرد فراوان است نیز اشاره گردیده است.

در فصل دوم شرایط تأسیس شهر و شهرداری ضوابط و مقررات و دستورالعمل ایجاد شهر و شهرداری‌ها در ایران ذکر خواهد شد. در فصل سوم تعریف شهروند و شرایط مدیریت شهری ذکر می‌گردد، در فصل چهارم روند شکل‌گیری طرح‌های شهری و کارایی آنها بررسی گردیده است.

در فصل پنجم اراضی شهری و تجزیه و تفکیک آن مورد بررسی قرار می‌گیرد، در فصل ششم به مالکیت و دارایی‌های شهر و تملک آن پرداخت می‌شود، در فصل هفتم و هشتم تکالیف و تخلفات ساختمانی و مراجع قضایای آنها طبق کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها تشریح می‌گردد و در فصل آخر طرح ریزی و مدیریت مجموعه شهری و ساختار و تشکیلات این طرح ریزی ارائه می‌شود.

در کتاب حاضر براساس سرفصل دروس حقوق و قوانین شهری در دانشگاه‌های کشور و مؤسسات آموزش عالی در مقاطع کارشناسی، کارشناسی ارشد و حتی دکتری با توجه به سابقه محقق در دانشگاه‌ها تنظیم و تدوین گردیده است. در نهایت امید آن دارم که مجموعه حاضر برای دانش آموختگان رشته‌های شهرسازی، جغرافیا و برنامه ریزی معماری و ... مفید و مؤثر واقع شود. ضمناً از هرگونه انتقاد و نقطه نظرات اساتید، دانش آموختگان و کارشناسان محترم که در جهت بهبود و تکمیل محتویات این کتاب مؤثر واقع گردد، با کمال میل استقبال می‌گردد.

نوشتن این کتاب را مدیون همراهی و همدلی خانواده‌ام هستم. همکاری و محبت صادقانه ایشان، در نگارش سطر به سطر کتاب پیش رو، پنهان و پیداست. از الطاف معنوی اساتیدم که من را مفتخر به یادداشتی بر این کتاب نمودند بسیار سپاسگزارم.

از دفتر خدمات کامپیوتری رسالت (توکل‌ی طرقي) برای خروپچینی و صفحه آرایی و بخاطر طراحی جلد کتاب سپاسگزارم. هم چنین از دست اندرکاران چاپ کتاب در واحد انتشارات علم و دانش و به ویژه آقای محمد تیموری به خاطر همت شان در چاپ و نشر کتاب کمال تشکر را دارم.

در آخر از تمام دانشجویانی که در طول سالیان گذشته در سر کلاس درس من، با پرسش‌های علمی هوشمندانه و پیگیری‌های علاقه مندانه مشوقی بی‌همتا برای نگارش این کتاب بودند، سپاسگزارم و امیدوارم کتاب حقوق و قوانین شهری و شهرسازی حرکت قابل ستایش ایشان در مسیر علم را هموارتر سازد.

به قدر دانش خود هر کسی کند دراک

سیمین نجمی

تیرماه ۱۴۰۰