



تأثیرگذارترین استراتژی توسعه شهر

(اعمال دقیق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها)

www.ketab.ir

تألیف:

علی مروتی



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

انتشارات شهرسازی

۱۴۰۱

سروشنامه	مروتی، علی. ۱۳۷۷
عنوان و نام پدیدآور	تأثیرگذارترین استراتژی توسعه شهر (اعمال دقیق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها)/تالیف: علی مروتی
مشخصات نشر	تهران: انتشارات شهرسازی، ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	۸۶ ص.
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۹۴۴۸۳-۹-۷
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
یادداشت	کتابنامه: ص. [۷۷] - ۷۸.
موضوع	تفکیک زمین -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	تفکیک زمین -- ایران -- سندج
رده بندی کنگره	KMH۳۰۵۷
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۴۴
شماره کتابشناسی ملی	۹۰۰۸۷۷۵

تأثیرگذارترین استراتژی توسعه شهر (اعمال دقیق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها)

تألیف: علی مروتی

ناشر: انتشارات شهرسازی

چاپ اول - ۱۴۰۱

شمارگان: ۶۰۰ نسخه

قیمت: ۶۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۴۴۸۳-۹-۷

این اثر، مشمول قانون حمایت مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸ است، هرکسی تمام یا قسمتی از این اثر را بدون اجازه مؤلف (ناشر) نشر یا پخش یا عرضه نماید مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.



انتشارات شهرسازی

نشانی دفتر مرکزی: تهران، خیابان کارگر جنوبی، کوچه فردوسی، پلاک ۱۷، تلفن: ۵۵۶۴۶۳۶۷

پایگاه اطلاع رسانی و فروشگاه اینترنتی: www.Shahrsaziiran.com، پست الکترونیکی: Shahrsaziiran@Gmail.com

پیشگفتار

یکی از مشکلاتی که در دهه‌های گذشته نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری را در کشور و بخصوص در کلانشهرها تحت الشعاع خود قرار داده است ساخت و سازهای نا امن، اسکانهای غیررسمی، و زشتی در سیمای شهر و تغییر در چشم انداز و سیمای بصری شهری، نبود تناسب بین تراکم ارتفاعی و تراکم جمعیت بوده که یکی از دلایل مهم آنها تخلفات ساختمانی و شهرسازی بوده است.

با توجه به اینکه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها در کتاب ملاک عمل است این قانون اینطوری تشریح شده هست، در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

با توجه به گسترش شهرها و علی‌الخصوص شهر سنج که مرکز استان کردستان است باید توجه بیشتر به این ماده واحده داشته باشند برای کنترل و گسترش بی‌رویه شهرستان، این قانون در ساختار شهری بسیار موثر و تاثیر گذار هست تبصره ۳ و تبصره ۴ این ماده کاملاً تشریح کرده و اگر مورد توجه بیشتر مدیران شهری قرار بگیرد توسعه بیشتری در ساختار فیزیکی و علی‌الخصوص همگن سازی و کنترل بافت های شهری رخ می دهد.

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
فصل اول: کلیات	۱
مقدمه	۲
بیان مسئله	۲
اهمیت موضوع	۳
جمع بندی	۴
فصل دوم: مبانی نظری و پیشینه	۵
مقدمه	۶
تعاریف واژگان کلیدی	۶
منابع درآمدی شهرداریها از دیدگاه صاحب نظران	۸
ساختار شهرداری های ایران از آغاز تاکنون	۱۰
بررسی نقش شهرداریها در ایران و جهان	۱۱
استراتژی توسعه (CDS)	۱۳
فلسفه و هدف (CDS)	۱۴
فرایند تهیه ی (cds)	۱۵
ضرورت تهیه طرح استراتژی توسعه شهری	۱۵
ویژگیهای طرح توسعه شهری (cds)	۱۵
پیشینه برنامه ریزی توسعه (cds)	۱۶
تجربه تهیه طرح استراتژی در ایران (CDS) توسعه شهری	۱۷
ماده ۱۰۱	۱۸
قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری	۱۸
تفکیک	۲۱
مراحل و روند تفکیک	۲۲
افراز	۲۲
انواع افراز	۲۲
روند و مراحل افراز	۲۲
تفاوت تفکیک و افراز	۲۳

۲۳	ترتیب تفکیک و افراز اراضی شهری
۲۴	ضوابط تفکیک اراضی شهری بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها
۲۶	هزینه تفکیک اراضی شهری طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها
۲۷	جمع بندی و چهارچوب نظری

فصل سوم: بررسی محدوده مطالعاتی و جامعه آماری

۲۹	مقدمه
۳۰	نوع پژوهش
۳۰	تعریف روش تحقیق کیفی
۳۱	انواع روش تحقیق کیفی
۳۱	رویکرد و استراتژی پژوهش
۳۲	شیوه و ابزار گردآوری داده‌ها
۳۲	روش و ابزار جمع اوری اطلاعات
۳۳	شناخت محدوده مورد مطالعه
۳۳	موقعیت جغرافیایی و تقسیمات کشوری
۳۴	زلزله خیزی
۳۵	مطالعات جمعیتی
۳۶	جمعیت شهر سنندج
۳۶	وضعیت اجتماعی
۳۷	شهرداری
۳۷	کاربری اراضی شهر وضع موجود
۳۸	وضعیت کالبدی شهر سنندج - دوران گذشته و نحوه روند توسعه
۳۹	ساختار کالبدی محلات مسکونی
۴۱	زمینه کالبدی
۴۱	الگوی توسعه بافت شهر
۴۱	سیمای شهر
۴۳	سطوح خالص شهری
۴۵	سطوح ناخالص شهری

فصل چهارم: تجزیه و تحلیل ۴۷

مبحث اول: شرایط ملک قابل تفکیک و افراز ۴۸

گفتار اول: پایان یافتن جریان ثبتی ملک مشاع ۴۸

گفتار دوم: فقدان سند مالکیت معارض ۵۰

گفتار سوم: عمل افراز مستلزم اصلاح ملک نباشد ۵۰

گفتار چهارم: عدم وجود شخص محجور یا مفقود الاثر یا غایب در بین شرکا ۵۰

مبحث دوم: ارسال نقشه‌ی افرازی به شهرداری، شرایط و اقدامات لازم در اعلام نظر شهرداری وفق ماده‌ی

۱۰۱ ۵۰

گفتار اول: اهداف طراحی تفکیک و افراز اراضی شهری ۵۲

گفتار دوم: ارسال نقشه افرازی و استعلام از شهرداری وفق ماده ۱۰۱ ۵۳

گفتار سوم: تفاوت‌های ماده واحده اصلاحی و ماده ۱۰۱ قدیم ۵۵

گفتار چهارم: ابهامات و سئوالات اساسی پیرامون ماده ۱۰۱ اصلاحی ۵۸

فصل پنجم: نتیجه گیری و پیشنهادات ۶۹

نتیجه گیری ۷۰

پیشنهادهای ۷۴

منابع و مأخذ: ۷۷