

# حقوق و قوانین شهری

تألیف

دکتر حامد بهزادی پور

دکتری شهرسازی، مدرس دانشگاه

کارشناس رسمی دادگستری در رشته شهرسازی

انتشارات طحان گستر

ناشر تخصصی معماری و شهرسازی

|                         |                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| سرشناسه                 | : بهزادی‌پور، حامد، ۱۳۶۰ -                         |
| عنوان قراردادی          | : ایران. قوانین و احکام<br>Iran. Laws, etc         |
| عنوان و نام پدیدآور     | : حقوق و قوانین شهری / تألیف حامد بهزادی‌پور.      |
| مشخصات نشر              | : تهران: طحان گستر، ۱۴۰۰.                          |
| مشخصات ظاهری            | : ۱۷۶ ص. : جدول.                                   |
| شابک                    | : 978-622-7834-04-8                                |
| وضعیت فهرست نویسی       | : فیبا                                             |
| یادداشت                 | : کتابنامه: ص. ۱۷۳-۱۷۶.                            |
| موضوع                   | : شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران              |
| موضوع                   | : Municipal corporations -- Iran                   |
| موضوع                   | : کاربری زمین‌های شهری -- قوانین و مقررات -- ایران |
| موضوع                   | : City planning and redevelopment law -- Iran      |
| رده بندی کنگره          | : KMH۲۹۳۷                                          |
| رده بندی دیویی          | : ۳۴۲/۵۵۰۹                                         |
| شماره کتابشناسی ملی     | : ۸۴۶۵۶۷۵                                          |
| اطلاعات رکورد کتابشناسی | : فیبا                                             |



## حقوق و قوانین شهری

تألیف: دکتر حامد بهزادی‌پور

ناشر: طحان گستر

چاپ: سام

صحافی: سام

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۰

شمارگان: ۲۰۰ نسخه

مدیر تولید: ابوالفضل چلاغلو

شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۷۸۳۴-۰۴-۸

قیمت: ۶۲۰۰۰ تومان

## پیشگفتار

شهر، شهروند و مدیریت شهری به عنوان مفاهیمی هستند که ارتباط بسیار تنگاتنگ و نزدیکی با یکدیگر دارند. چراکه شهر، فضای سکونت با کارکرد و ویژگی خاص خود را تداعی می‌کند. شهروندان به عنوان ساکنان این فضا تلقی می‌شوند و مدیریت شهری مسئول تعامل و ارتباط متقابل بین این دو است. برقراری شرایط و زمینه‌های لازم میان آنها نیازمند قرارگرفتن برمدار قانون‌مداری است. قانون‌مداری مبتنی بر تدوین قوانین و مقرراتی است که وظایف و تکالیف دوسویه شهروندان و مدیریت شهری را روشن و مشخص می‌نماید و هدف آن سامان بخشی به زندگی شهری و فعالیت‌های مدیریت شهری است.

از این روی توجه به حقوق و قوانین شهری که دارای ابعاد حقوقی و شهرسازی است، می‌تواند نقش مؤثری در انتظام بخشی به محتوا و کالبد جامعه شهری داشته باشد. در صورتی که نقش آنها به درستی درک و به منظور انجام اهداف یک جامعه به کار گرفته شود، می‌توان شاهد نظم، یکپارچگی و عدالت در محیط انسان ساخت بود. چرا که جامعه بدون درنظر گرفتن سازوکارهای حقوقی و شهرسازی قادر به برطرف ساختن تضاد منافع و تأمین نیازها نخواهد بود و با گذشت زمان رو به انحطاط خواهد رفت.

در این راستا این کتاب با هدف آشنایی با حقوق و قوانین شهری برای کلیه شهروندان، علاقمندان و به ویژه دانشجویان رشته‌های شهرسازی و معماری تلاش نموده است تا با بهره‌گیری از منابع موجود، تجربیات و مطالعات انجام شده نسبت به تدوین یک منبع نظام‌مند اقدام نماید و در نگارش آن سعی شده است مطالب روان، کاربردی و قابل استفاده برای دانشجویان رشته‌های مذکور باشد.

کتاب حقوق و قوانین شهری در فصول شش گانه خود به بیان و تبیین مفاهیم علم حقوق، حقوق شهری، شهروند و حقوق شهروندی، مدیریت شهری و وظایف آن، انواع اراضی شهری و مقررات و قوانین مربوطه، حق مالکیت و قوانین مرتبط با آن، انواع طرح‌های توسعه شهری در سطوح ملی و منطقه‌ای، شهری و روستایی و آشنایی با انواع مراجع قضאותی در قانون شهرداری می‌پردازد.

نگارنده خود آگاه است که کتاب حاضر کاستی‌هایی دارد. لذا از همه اساتید صاحب نظر و اهل فن و دانشجویان عزیز و علاقمند، درخواست می‌شود تا ایرادات و نقایص را جهت اصلاح در چاپ‌های بعدی ارائه نمایند.

## فهرست مطالب

### فصل اول: مفاهیم و تعاریف

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| ۱-۱- تعریف حقوق                                | ۱۴ |
| ۲-۱- تقسیمات علم حقوق                          | ۱۴ |
| ۳-۱- مفهوم حقوق شهری                           | ۱۴ |
| ۴-۱- جایگاه حقوق شهری در تقسیمات علم حقوق      | ۱۵ |
| ۵-۱- مفهوم حقوق و شهروندی                      | ۱۶ |
| ۶-۱- منابع حقوق و حقوق شهری                    | ۱۷ |
| ۱-۶-۱- قانون                                   | ۱۷ |
| ۱-۶-۱-۱- قانون اساسی                           | ۱۷ |
| ۲-۶-۱-۱- قانون عادی                            | ۱۸ |
| ۳-۶-۱-۱- آئین نامه                             | ۱۸ |
| ۴-۶-۱-۱- تصویب نامه                            | ۱۸ |
| ۵-۶-۱-۱- بخشنامه                               | ۱۹ |
| ۶-۶-۱-۱- تفاوت قانون با آئین نامه و تصویب نامه | ۱۹ |
| ۲-۶-۱- رویه قضایی                              | ۱۹ |
| ۳-۶-۱- عرف                                     | ۲۰ |
| ۴-۶-۱- عقاید علما حقوق                         | ۲۰ |
| ۷-۱- قلمرو زمانی و مکانی حقوق شهری             | ۲۰ |
| ۸-۱- اصول حاکم بر حقوق شهری                    | ۲۱ |

### فصل دوم: شهروند و مدیریت شهری

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| ۱-۲- تعریف شهر و سکونتگاه‌های شهری           | ۲۴ |
| ۲-۲- مفهوم شهروندی                           | ۲۷ |
| ۳-۲- مفهوم حقوق شهروندی                      | ۲۸ |
| ۴-۲- مفهوم مدیریت شهری                       | ۲۹ |
| ۵-۲- وظایف مدیریت شهری                       | ۳۰ |
| ۶-۲- تاریخچه مدیریت شهری در ایران            | ۳۱ |
| ۷-۲- سطوح مدیریت شهری در ایران               | ۳۱ |
| ۱-۷-۲- نهادهای مرتبط در سطح کلان مدیریت شهری | ۳۱ |
| ۱-۷-۲-۱- وزارت کشور                          | ۳۲ |
| ۲-۷-۲-۱- وزارت راه و شهرسازی                 | ۳۳ |

## فهرست مطالب

|    |         |                                                 |
|----|---------|-------------------------------------------------|
| ۳۳ | ۳-۷-۱-۲ | شورای عالی شهرسازی و معماری ایران               |
| ۳۴ | ۲-۷-۲   | نهادهای مرتبط در سطح منطقه‌ای مدیریت شهری       |
| ۳۴ | ۱-۲-۷-۲ | استانداری                                       |
| ۳۴ | ۳-۷-۲   | نهادهای مرتبط در سطح محلی مدیریت شهری           |
| ۳۴ | ۱-۳-۷-۲ | شهرداری                                         |
| ۳۵ | ۲-۳-۷-۲ | شورای اسلامی شهر                                |
| ۳۸ | ۸-۲     | نقش و وظایف شهرداری‌های ایران                   |
| ۳۸ | ۱-۸-۲   | مفهوم شهرداری                                   |
| ۳۹ | ۲-۸-۲   | رده‌بندی جمعیتی و نوع تشکیلات شهرداری‌های ایران |
| ۴۱ | ۳-۸-۲   | بررسی منابع درآمدی شهرداری‌ها در ایران          |
| ۴۱ | ۱-۳-۸-۲ | مفهوم درآمد پایدار و شاخص‌های آن                |
| ۴۲ | ۲-۳-۸-۲ | ساختار درآمدی شهرداری‌ها از آغاز تاکنون         |
| ۴۵ | ۴-۸-۲   | شخصیت حقوقی شهرداری‌ها                          |
| ۴۶ | ۵-۸-۲   | وظایف شهرداری‌ها در ایران                       |
| ۴۷ | ۶-۸-۲   | مراجع قانونی صدور پروانه ساختمانی               |

### فصل سوم: مقررات و قوانین مرتبط با اراضی شهری

|    |         |                                 |
|----|---------|---------------------------------|
| ۵۰ | ۱-۳     | تعریف اراضی شهری                |
| ۵۱ | ۲-۳     | انواع اراضی در قانون زمین شهری  |
| ۵۱ | ۱-۲-۳   | اراضی بایر                      |
| ۵۲ | ۲-۲-۳   | اراضی دایر                      |
| ۵۲ | ۳-۲-۳   | اراضی موات                      |
| ۵۲ | ۳-۳     | انواع اراضی شهری از منظر مالکیت |
| ۵۲ | ۱-۳-۳   | اراضی عمومی                     |
| ۵۲ | ۱-۱-۳-۳ | اراضی عمومی - دولتی             |
| ۵۳ | ۲-۱-۳-۳ | اراضی عمومی - ملی               |
| ۵۴ | ۳-۱-۳-۳ | اراضی عمومی - انفال             |
| ۵۴ | ۴-۱-۳-۳ | اراضی عمومی - موات              |
| ۵۵ | ۵-۱-۳-۳ | اراضی عمومی - مجهول‌المالک      |
| ۵۵ | ۶-۱-۳-۳ | اراضی عمومی - خالصه             |
| ۵۶ | ۲-۳-۳   | اراضی خصوصی                     |
| ۵۶ | ۳-۳-۳   | اراضی موقوفه                    |
| ۵۶ | ۴-۳     | تاریخچه کاربری اراضی            |

## فهرست مطالب

|    |                                                     |
|----|-----------------------------------------------------|
| ۵۷ | ۵-۳- ارزیابی کاربری اراضی شهری                      |
| ۶۰ | ۶-۳- برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری                  |
| ۶۲ | ۷-۳- اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری            |
| ۶۲ | ۸-۳- انواع کاربری اراضی شهری                        |
| ۶۴ | ۹-۳- مکانیابی فعالیت‌ها در اراضی شهری               |
| ۶۶ | ۱۰-۳- تغییرات کاربری اراضی شهری                     |
| ۶۶ | ۱۱-۳- مراجع قانونی تغییر کاربری اراضی               |
| ۶۷ | ۱۲-۳- تجزیه اراضی شهری و ثبت املاک                  |
| ۶۷ | ۱-۱۲-۳- تاریخچه نظارت بر ثبت املاک در ایران         |
| ۶۹ | ۲-۱۲-۳- تفکیک و افراز                               |
| ۶۹ | ۳-۱۲-۳- تمایز تفکیک و افراز                         |
| ۷۰ | ۴-۱۲-۳- حوه درخواست تفکیک و افراز                   |
| ۷۱ | ۵-۱۲-۳- روند تفکیک عرصه در ادارات ثبت               |
| ۷۲ | ۶-۱۲-۳- روند تفکیک اعیان در ادارات ثبت              |
| ۷۲ | ۷-۱۲-۳- روند درخواست افراز در ادارات ثبت            |
| ۷۲ | ۱-۷-۱۲-۳- درخواست افراز                             |
| ۷۳ | ۲-۷-۱۲-۳- شرایط درخواست افراز                       |
| ۷۵ | ۸-۱۲-۳- معابر و شوارع حاصل از تفکیک                 |
| ۷۵ | ۱۳-۳- کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری               |
| ۷۵ | ۱-۱۳-۳- وظایف اعضای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری |

### فصل چهارم: حق مالکیت و قوانین مرتبط با آن

|    |                          |
|----|--------------------------|
| ۷۸ | ۱-۴- تعریف مال           |
| ۷۸ | ۱-۱-۴- اموال منقول       |
| ۷۸ | ۲-۱-۴- اموال غیرمنقول    |
| ۷۸ | ۲-۴- مفهوم مالکیت        |
| ۷۹ | ۳-۴- انواع مالکیت        |
| ۷۹ | ۱-۳-۴- مالکیت عمومی      |
| ۷۹ | ۲-۳-۴- مالکیت خصوصی      |
| ۸۰ | ۴-۴- انواع اسناد مالکیت  |
| ۸۰ | ۱-۴-۴- سند مالکیت ثبتی   |
| ۸۰ | ۲-۴-۴- سندعادی یا بنچاقی |
| ۸۰ | ۳-۴-۴- سند ملکی وقفی     |