

وزارت کشور

استانداري اصفهان

جزوه آموزشی

شهرسازی و حقوق شهروندی

شوراهای اسلامی شهرهای استان اصفهان

در سال 1384

تهیه و تنظیم

حسین نصر

کارشناس ارشد شهرسازی

مجموعه دوره

شهرسازی ؛

شهرسازی در کتب لاتین به مفاهیم مختلفی تعریف شده است از جمله فن و مهارت ساخت شهر، تهیه نقشه شهر، تدبیر کردن در امور شهر و ساخت محیط شهر می‌باشد همچنین شهرسازی به عنوان طرح آگاهانه کالبدی است.

«کیلیل شهرسازی را دانش سامان دادن کاربری زمین، تامین محل ساختمانها و مسیر جاده‌های ارتباطی با حداکثر عملی بودن و راحتی و دسترسی تعریف کرده است. لینچ : شهرسازی را توزیع نظام کلی فضایی فعالیتها و عناصر در یک منطقه یا زمین دانسته است. چپین : انجام تلاش منظم و سیستماتیک در جهت پیش بینی گرایشهای اجتماعی و اقتصادی یک جامعه و هماهنگ کردن محیط فیزیکی با آنرا شهرسازی بحساب آورده است. همچنین وی در تعریفی دیگر شهرسازی را چیزی جز انجام کاربری زمین ندانسته است» برخی دیگر از صاحب نظران، شهرسازی را نوعی برنامه ریزی فیزیکی دانسته‌اند که جهت ارائه طرح و برنامه ریزی فیزیکی آینده، نگرش به حال و گذشته نیز لازم است و در تمام زمینه‌ها فرآیند حال و گذشته باید نگریده شود. هر برنامه ریزی چون آینده مورد نظری را در پیش دارد پس باید هدف مشخصی را نیز دنبال کند و راهها و گامهای رسیدن به اهداف آینده باید مدنظر قرار گیرد.

بطور کلی دانش شهرسازی و بقولی دیگر هنر شهرسازی که در واقع آنرا می‌توان تلفیقی از علم و هنر دانست به دو قسمت تقسیم می‌شود. قسمت اول تحت عنوان برنامه ریزی شهری و بخش دوم تحت عنوان طراحی شهری است. بدین صورت که هر دو بخش لازم و ملزوم یکدیگر بوده و تقدم و تاخر آنها باید رعایت شود. انجام و ارائه هرگونه طرح فیزیکی یا طرح شهری باید پس از مرحله برنامه ریزی شهری انجام شود و بدون

برنامهریزی در خصوص شهر امکان طراحی وجود ندارد.

از آنجا که شهرسازی بطور مستقل وجود ندارد با پیوند و ارتباط دادن با علوم پیرامونی امکان فعالیت می‌یابد، شهرسازی در رده علوم میان رشته‌ای تعریف شده است.

با مثال ساده‌ای می‌توان مطلب فوق را روشن ساخت. رفع مشکل و نارسایی یک چهارراه در شهری صرفاً تکیه کردن بر مشکل کالبدی و فیزیکی چهارراه نمی‌تواند باشد عواملی که مشکل تردد را در چهارراه بوجود می‌آورد می‌توان به صورت زیر برشمرد.

الف : عدم رعایت قوانین و ضوابط راهنمایی و رانندگی، این مطلب ممکن است به دو دلیل بوقوع به پیوندد، از طرفی قوانین راهنمایی و رانندگی دچار اشکال هستند و نارسائیهای مقرراتی وجود دارد و از سوی دیگر مردم به هر علتی حاضر به رعایت قانون نیستند.

ب : چراغهای راهنمایی خوب عمل نمی‌کنند و بعضاً با سیستم وسائط نقلیه هماهنگ نیست.

ج : مشکلات کالبدی و فیزیکی از جمله کاربریهای نامناسب، عرض نامناسب شبکه در چهارراه وجود دارد.

در يك مسئله شهري همانطور که اشاره گردید مجموعه‌ای از عوامل فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و ... وجود دارد که امکان تردد مناسب در چهارراه را دچار مشکل کرده است. نتیجه اینکه مسائل و مشکلات شهري و از جمله برنامهریزی شهري و شهرسازی نگرش صرف و واحدی نسبت به کالبد و فیزیک شهر ندارد بلکه در امر برنامهریزی نگرش نسبت به پارامترهای اقتصادی، طبیعی و جغرافیایی، تاریخ، محیط زیست، فنی و سویل، کالبدی و فیزیکی، جامعه‌شناسی می‌باشد. لذا شهرسازی را جزء علوم کاربردی و نیز علم میان رشته‌ای تعریف کرده‌اند.

گدس و صاحب‌نظران دیگری از جمله مکلوین و چادویک حل مسائل شهرسازی را صرفاً به

صورت سیستماتیک میسر دانستند. در مسیر و نگرش موضوعات، بارزترین روش تحقیق و مطالعه فرآیند است در فرآیند بطور کلی سه مرحله شناخت، تجزیه و تحلیل و برنامه‌ریزی با ارائه طرح فیزیکی جای دارد که فرآیند اگر به صورت مفصل مورد توجه باشد در واقع مراحل هفت گانه زیر را می‌توان در آن جستجو نمود».

شناخت - مسئله یابی - حصول - تدوین اهداف در راستای حل مسائل مرحله قبل - تدوین و ارائه راه‌های عملیاتی و ممکن جهت نیل به اهداف کلی - ارزیابی اهداف عملیاتی یا راه‌های مرحله قبل با توجه به معیارهای هماهنگ با موضوع - انتخاب راه حل بهینه - اجرای راه حل بهینه.

تعاریف مختلف شهر؛

• شهر مجموعه‌ای از عوامل طبیعی، اجتماعی و محیط‌های ساخته شده توسط انسان است که در آن جمعیت قابل توجهی متمرکز شده است.

• شهر به معنای کامل یک سیستم باز است.

در خصوص شهر باید گفت پدیده‌هایی که در شهر وجود دارند غیر از آن چیزهایی است که در روستاها وجود دارند. از آنجمله جمعیت نسبتاً متراکم، وجود خیابانها و مراکز کار و تجارت، ساختمانهای مرتفع که نسبت به دهات و روستاها متفاوت است، امکانات رفاهی و آموزشی و وجود گسترده وسائط نقلیه، همه علائمی است که در شهر وجود دارد. تمدنهای قدیمی و از جمله رومیان لغتی را بنام urbs می‌گفتند که درست در مقابل روستا استفاده می‌شده است.

تعریف عددی :

ساده‌ترین تعریف، تعریف عددی است بلحاظ اینکه در این تعریف وجه تمایز شهر و روستا، تعداد جمعیت آنست. در برخی ممالک حد جمعیت شهر 2500 نفر و در کشور فرانسه مقیاس 2000 نفر بمعنای شهر است.

در آلمان و ترکیه نیز 2000 نفر ملاک شهر بودن است.

در ایالات متحده و مکزیک 2500 نفر.

در هلند و یونان 5000 نفر.

در ایرلند 1500 نفر ملاک شهر است.

تعریف تاریخی :

برخی از صاحب نظران مراکزی که از قدیم نام شهر داشته اند را شهر می دانند.

تعریف حقوقی :

وجود مفاهیم حقوقی و اداری باعث تمایز بین شهر و روستا بوده است، در دوره های گذشته شهرها دارای امتیازاتی بودند که در روستاها وجود نداشت. بمانند بسیاری از شهرهای قرون وسطا که حق داشتند برای خود بازار داشته باشند یا به خدمات نظامی بپردازند. در حالیکه روستاها از این امتیازات برخوردار نبودند.

تعاریف دیگر در مورد شهر

- × شهر جایی است که شغل سکنة آن غیر از کشاورزی باشد.
- × سیمای شهر و مناظر و مساکن آن، وجه تمایز شهر با روستاست.
- × شهر جایی است که در آن نوع مسکن، رفتار، درآمد، سیمای شهر و پوشاک مردم آن با روستا متفاوت باشد.
- × جغرافیدانان، شهر را منظره ای مصنوعی از خیابانها، ساختمانها، دستگاهها و بناهایی می دانند که زندگی شهری را امکان پذیر می سازد.

در سال 1362، قانون تقسیمات کشوری، به تصویب مجلس رسید و به دولت ابلاغ شد و براساس ماده 4 این قانون «شهر» محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل، دارای سیمایی با ویژگیهای خاص بوده، بطوریکه اکثریت ساکنان آن، در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیتهای اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری، از خودکفایی نسبی برخوردار است و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای 10000 نفر جمعیت باشد.

لایحه تعاریف محدود و حریم شهر ؛

ماده 1 - محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در طرح جامع یا هادی شهری که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء می باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تعیین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده 2 - حریم شهر عبارت از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکان پذیر است.

نگرش سیستمی در شهرسازی

تعریف سیستم؛ مجموعه ای از اعضا بهم پیوسته که آن اعضاء در جهت نیل به هدفهای معین با هم هماهنگی و همبستگی دارند. (چرچمن) و یا سیستمها مجموعه های بهم پیوسته ای هستند که دارای ارتباط بنیادی می باشند. تعریف دیگری سیستم را چنین گفته

است «هر سیستم مجموعه‌ای است از اجزای تشکیل دهنده آن که روابط و آثار متقابل این اجزاء در ارتباط با همدیگر هستند».

عوامل ساختاری سیستم را در شهر می‌توان به صورت زیر دانست :

1 - حد نهایی شهر که در واقع آنرا حد محدوده قانونی و خدماتی شهرداری می‌توان بحساب آورد که در واقع تشکیل دهنده حدود سیستم یا حدود شهر بحساب می‌آید.

2 - عوامل سازنده سیستم شهر شامل نفرات و ساکنین شهر و نیز اماکن، ساختمانها و ... می‌باشد.

3 - ذخایر شهر در ابعاد مختلف شامل ذخایر مالی و اعتباری مثل بانکها و مراکز داد و ستد، ذخایر و نظام اجرایی شهرها شامل قوانین و مقرراتی است که به عنوان ذخایر گرداننده شهر در یک نظام اجرایی بحساب می‌آیند.

4 - شبکه ارتباطی شهر شامل ارتباطات بی‌سیم، با سیم، ارتباطات مکاتیه‌ای، جاده‌ها، مسیرها و غیره است. با توجه به ویژگیهای فوق شهر نیز به عنوان یک سیستم تلقی می‌شود.

سیستمها و انواع آن

سیستمها بسته به ماهیت و چگونگی عملکردشان به دو گروه سیستمهای باز و سیستمهای بسته تقسیم می‌شوند.

سیستمهای بسته چنانکه از نامش معلوم است، سیستمی است که با محیط اطرافش هیچگونه رابطه و پیوند ندارد. به عبارت دیگر نه از بیرون چیزی می‌گیرد و نه به بیرون چیزی می‌دهد. همه فعالیت‌های این نوع سیستم به روابطی که اجزای آن متقابلاً به یکدیگر دارند محدود می‌شود. بسیاری از سیستمهای فیزیکی و شیمیایی را که در جهان هستند می‌توان در این دسته سیستمها قرار داد اصولاً قوانین ترمودینامیک بر آنها حاکم است. سیستمهای بسته مطلق در جهان وجود ندارد و عمدتاً تمامی سیستمها در حد ضعیف در ارتباط با

اجزاء و عناصر پیرامونی خویش هستند.

سیستم‌های باز، سیستم‌هایی است که اجزاء و عناصر داخل سیستم با نقاط و اجزاء و عناصر پیرامونی در ارتباط است و اگر آخرین حد سیستم را محدوده سیستم بدانیم سیستم باز علاوه بر ارتباط و پیوندی که بین عناصر و اجزاء داخلی خود دارد با اجزاء و عناصر پیرامونی نیز در ارتباط می‌باشد شکل سیستم‌های باز و بسته را می‌توان به صورت زیر نمایش داد.

نتیجه گیری :

آنچنانکه از تعریف سیستم دریافت می‌شود سیستم مجموعه‌ای متشکل از اجزاء و عناصر مختلفی است که با همدیگر ارتباط داشته و آثار متقابل ناشی از روابط در یکایک اجزاء تاثیر دارد و با مفهومی بنام مجموعه کاملاً تفاوت اساسی دارد. بنابراین شهر و حتی منطقه عملکردی یک سیستم است که روابطی اعم از تجاری، آموزشی، سیاسی، اداری و ... بین یکایک اجزاء و عناصر آن وجود دارد. دخالت در هر کدام از عناصر و اجزاء شهر در کل سیستم شهر نقش اساسی دارد.

سیستم‌های یک شهر :

1- نظم عملکردی؛ اولین سیستم موجود در شهر، نظم عملکردی است که در واقع آنرا می‌توان سلسله مراتب عملکردی نیز نامگذاری کرد. نظم عملکردی یا سلسله مراتب عملکردی در خصوص چگونگی توزیع استفاده‌های زمین در شهر است. هرگونه استفاده از زمین در شهرها دارای سلسله مراتبی از کاربری و نوع استفاده‌ای است که از آن زمین بعمل می‌آید هرگونه عملکردی در شهر تابع سلسله مراتبی است و هر کدام با توجه به درجه خدمات رسانی در موقعیت خاصی از شهر قرار می‌گیرند به عنوان نمونه عملکردی تحت عنوان آموزش را در شهر در نظر بگیریم که دارای سلسله مراتبی شامل : دبستان، راهنمایی، دبیرستان و دانشگاه است. هر سطح از مراکز آموزشی اشاره شده در جایگاه و

مکان خاصی از شهر قرار می‌گیرد و در واقع تابع سلسله مراتب عملکردی است.

دانشگاه ————— دبیرستان ————— راهنمایی ————— دبستان

منطقه یا شهر ————— ناحیه ————— برزن ————— محله

2- دومین نظم عملکردی یا سلسله مراتب موجود در شهر همان نظم ارتباطی است. نظم ارتباطی در شهرها نیز دارای سلسله مراتب خاصی است و هر شهری دارای یک نظم و سیستم ارتباطی است هر قسمت یا بخش از شهر با توجه به نقش، فعالیت و ویژگیهای خود سلسله مراتب خاصی از شبکه ارتباطی را در خود جای می‌دهد.

شکل ذیل سلسله مراتب ارتباطی حاکم در شهرها را نشان می‌دهد.

1- بزرگراه

2- شریانی

3- جمع و پخش کننده

4- محلی

5- بین بست

بطور کلی شبکه‌های شهری شامل سلسله مراتب زیر است :

1- آزاد راهها: شامل شبکه‌های سریع بین شهری و حومه‌ای، بزرگراههای بین شهری و حومه‌ای که عملکرد اصلی آنها حداکثر رساندن حرکت و حذف دسترسی پیرامونی است تا ارتباط سریع میان شهر مادر با حومه آنرا با شهرهای مختلف برقرار سازد.

2- تند راهها: بزرگراههای درون شهری که وظیفه اصلی آنها حداکثر رساندن حرکت درون شهری و حذف دسترسی پیرامونی است تا ارتباط سریع میان ناحیه‌های اصلی ما در شهر را تأمین کند.

3- شریانها: وظیفه اصلی آنها تامین همزمان حداکثر حرکت و دسترسی بوده و میان کاربریهای عمده جاذب سفر و نقل و انتقال شهری با شبکه‌های تغذیه (جمع کننده از سویی و تند راهها و جمع کننده و تغذیه کننده‌ها از سویی دیگر) ارتباط برقرار می‌سازد.

4- جمع کننده یا تغذیه کننده‌ها: نقش اصلی آنها برقراری حرکت و دسترسی نسبی میان شریانها و کاربریهای فرعی جاذب سفر از سویی و شریانها و شبکه‌های محلی از سویی دیگر است.

5- محلی‌ها: نقش اصلی آنها حداکثر کاهش حرکت و حداکثر افزایش دسترسی بوده و بین کاربریهای جزئی جاذب سفر و نواحی تولید کننده سفر (یا مناطق مسکونی) از طرفی و جمع کننده‌ها و تغذیه کننده‌ها و مراکز مسکونی از طرف دیگر است.

6- شبکه‌های پیاده: نقش اصلی آنها حذف حرکت سواره و تامین حداکثر دسترسی پیاده بوده و عمدتاً ارتباط بین واحدهای مسکونی، مجموعه‌های همجوار، بلوکهای ساختمانی، مجموعه‌ها و محوطه‌ها و بالاخره مراکز اصلی تجاری شهرها را از طریق شبکه‌های پیاده برقرار می‌سازد.

تعیین سلسله مراتب ارتباطی که نقش بسیار اساسی در مطالعات ارتباطی دارد تابع نمودار زیر است:

مطالعات کالبدی شهر:

مطالعات کالبدی اراضی شهر و نحوه استفاده از اراضی شهر و محاسبه سطوح، درصد سطوح و سرانه‌های شهری؛ و

(وسعت شهر = سرانه ناخالص) (وسعت محدود مسکونی = سرانه خالص)

جمعیت

جمعیت

در زمینه ارزیابی سرانه‌های موجود در شهرها در واقع استاندارد یا فرم قابل قبولی را

برای تمام شهرها نمی‌توان دیکته نمود بخصوص در زمینه کاربری مسکونی، ولی قبول نرم‌ها و استانداردها در زمینه برخی فضاهای خدماتی و رفاهی می‌تواند قابل قبول باشد. معمولاً در شهرهای میانه که در واقع حد وسط کلان شهرها و شهرهای کوچک می‌باشند درصد فضاهای موجود شهر شامل فضاهای مسکونی 50 درصد، فضاهای ارتباطی 25 درصد و فضاهای خدماتی 25 درصد خواهند بود.

تعیین و مطالعه کاربریها تابع تقسیم بندی ذیل است :

3-1- انواع کاربریها در سطح شهرها و روستاها

مسکونی :تراکم کم، تراکم متوسط، تراکم زیاد، تراکم ویژه

تجاری :مراکز تجاری شهر (بازار، دفاتر خدمات عمده فروشی، بانکها و غیره)

مراکز تجاری محله‌ای و خرده فروشی (بازارهای غیردائمی، بازار روز، هفتگی و ...)

آموزشی :مهد کودک، کودکستان، دبستان، راهنمایی و دبیرستان

آموزش حرفه‌ای :مراکز آموزش حرفه‌ای، هنرستانها، دانشگاهها و مراکز آموزش پس از دبیرستان و عالی

فرهنگی :اماکن تاریخی و فرهنگی (موزه، کتابخانه، سالن اجتماعات و)

مذهبی :مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده و اماکن مذهبی اقلیتها

خدمات جهانگردی :هتل، مهمانسرا، مسافرخانه، اردوگاههای جهانگردی و رستوران،

قهوهخانه

و پذیرایی

درمانی :بیمارستان، درمانگاه، خانه بهداشت، مراکز پزشکی و

بهداشتی :حمام عمومی، آبریزگاه، رختشویخانه و

ورزشي : تاسيسات ورزشي (استاديوم، سالن سرپوشيده و ...) و فضاهاي ورزشي روباز

اداري : مراکز اداري دولتي، نهادهاي عمومي و مراکز اداري خصوصي

فضاي سبز : فضاهاي سبز عمومي (پارکها)، فضاهاي تفريحي و بازي بچهها، فضاهاي سبز حفاظت شده (استحفاظي)، پارکهاي جنگلي، باغات و فضاهاي سبز خصوصي و مزارع
اراضي کشاورزي

مناطق نظامي : مراکز نظامي و انتظامي، بسيج و نيروهاي مردي

صنعتي : مراکز صنايع سنگين، صنايع مزاحم (آلودهزا)، صنايع سبك و کارگاههاي غير مزاحم (غير آلودهزا)

تاسيسات و تجهيزات شهري : مراکز تاسيسات شهري (آب، برق، تلفن، فاضلاب و ...) و تجهيزات شهري و آتش نشاني، مراکز جمع آوري و دفع زباله، کشتارگاه، غسالخانه، گورستان و ...

حمل و نقل و انبارها : پايانهها، فرودگاه، تاسيسات بندري، گمرک، ايستگاه راه آهن، سردخانه، انبار، سيلو، پارکينگهاي عمومي و ...

پارامترهاي مطالعات جمعيتي و اقتصادي ؛

تعداد مرگها × تعداد تولدها

میزان رشد طبيعي _____ * 100

جمعيت وسط سال

جمعيت مردان

$$\frac{\text{نسبت جنسي}}{100} *$$

جمعيت زنان

$$100 \times (\text{جمعيت شش ساله و بيشتتر : باسوادان}) = \text{صريب باسوادي}$$

جمعيت

$$\text{تراكم خالص} =$$

محدوده اراضي مسكوني

جمعيت

$$\text{تراكم ناخالص} =$$

مساحت اراضي محدوده زيستي و مسكوني و ...

جمعيت شهر

$$\text{بار تكفل} =$$

شاغلين

حقوق شهري :

تعريف علم حقوق :حقوق علمي است كه درباره روابط افراد يك جامعه با يكديگر و با دولت و نهادهاي دولتي آن کشور، و نيز روابط افراد يك کشور با افراد کشورهای ديگر و دولت‌هاي ديگر و همچنين روابط کشورها و دولت‌هاي مختلف با يكديگر و با مجامع و مراجع بين‌المللي بحث مي‌کند.

رشته‌هاي حقوق به دو شعبه عمده : حقوق عمومي و حقوق خصوصي؛ و از جهت ديگر به دوشاخه : حقوق داخلي و حقوق بين‌المللي تقسيم مي‌شود. در هر حال چهار رشته كلي به شرح زير مي‌توان در علم حقوق تشخيص داد :

1 -حقوق داخلي عمومي : درباره روابط افراد يك جامعه با دولت و نهادهاي دولتي آن کشور، و نيز كيفيت گردش کار دستگاه‌هاي دولتي کشور گفتگو مي‌کند.

2 -حقوق داخلي خصوصي : درباره روابط افراد يك جامعه با يكديگر بحث مي‌کند.

3 -حقوق بين‌المللي عمومي : درباره روابط کشورها و دولت‌هاي مختلف با يكديگر و با مجامع و مراجع بين‌المللي، و همچنين روابط افراد يك کشور با دولتهاي ديگر بحث مي‌کند.

4 -حقوق بين‌المللي خصوصي : درباره روابط افراد يك کشور با افراد کشورهای ديگر گفتگو مي‌نمايد.

امور مربوط به دستگاه حکومت، پارلمان، وصول ماليات‌ها، ارتش و سپاه، نيروهاي انتظامي و امنيتي، دادگستري و ديگر امور شهرداريها از جمله مسائل مربوط به حقوق داخلي عمومي و امور مربوط به اموال شخصيه، مانند ازدواج، روابط زوجين، خريد و فروش و دادو ستدهاي بين اشخاص از جمله مسائل مربوط به حقوق داخلي خصوصي محسوب مي‌شوند.

حقوق شهري شاخه‌اي است منشعب از حقوق اساسي و حقوق اداري كه هر دوي آنها از شاخه‌هاي حقوق داخلي عمومي محسوب مي‌شوند، و موضوع آن رابطه مردم شهر با

شهرداری، و حقوق و تکالیف آنها در برابر یکدیگر، تعیین هدفها و وظائف و روش انجام آنها، اداره امور شهر و کیفیت نظارت شهرداری بر رشد موزون و هماهنگ شهر می‌باشد.

تعریف شهرداری و فلسفه تشکیل آن :

شهرداری سازمانی است که سکنه یک شهر، با استفاده از حقوق طبیعی خود و اختیاری که قانون به آنها اعطاء نموده است، به منظور ایجاد و اداره کردن تاسیسات عمومی، و وضع و اجرای نظامات شهری، و تامین نیازمندیهای مشترک محلی بوجود می‌آورند، و به آن اختیار و نمایندگی می‌دهند، تا هزینه خدماتی را که به عهده آن واگذار گردیده است با اسلوبي منطقي و عادلانه بين سکنه شهر و استفاده کنندگان توزیع و سرشکن نموده و از آنها وصول کند، و در صورتیکه هر يك از آنها از پرداخت سهمی که باید پرداخت کنند خودداری، و یا نظامات شهری را رعایت نکنند، با استفاده از قوه قهریه که به حکم قانون بوسیله مردم شهر به آن داده شده است آنها را وادار بپرداخت سهم خود و رعایت نظامات و مقررات شهری بنمایند.

شهرداری يك شرکت و یا سازمان تعاونی است که مردم يك شهر عموماً سهامداران قهری آن می‌باشند. سهامداران از میان خود عده‌ای را به عنوان نماینده خود در شورای شهر (مانند هیئت مدیره شرکت تعاونی) انتخاب نموده اداره امور شهر را به آنها می‌سپارند و از آنجا که بعضاً نمایندگان اطلاعات لازم را برای اداره کردن شهر و درک مسائل پیچیده آن نداشته و فقط بعالت اینکه طرف اعتماد مردم شهر هستند انتخاب شده‌اند، لهذا فردی را به عنوان شهردار (مشابه با مدیر عامل در شرکت‌های تعاونی) انتخاب و اداره امور شهر را بعهده او واگذار نموده، خود در کار او نظارت می‌نمایند.

لزوم شکل گیری شهرداری (فلسفه تشکیل شهرداری) : مردم دارای نیازهای مشترکی دارند که هر يك به تنهایی قادر به تامین آنها نیستند و یا تامین هزینه‌های آنها به صورت انفرادی بسیار سنگین است که از عهده همه کس ساخته نیست و گاهی ممکن است مرغوبیت و مطلوبیت کافی نیز نداشته باشد. آب تصفیه شده، نظافت عمومی، آتش نشانی،

تاسیسات و تجهیزات شهری، ایجاد معابر عمومی، فضاهای سبز عمومی، نظافت و زیبایی شهر.

شهرداری کاملترین سازمان محلی در ایران است زیرا :

۷ تصویب بسیاری از امور آنها از جمله تصویب بودجه و عوارض وصولی آنها با نظارت شورای شهر انجام می‌شود.

۷ حساب درآمد و هزینه هر یک از آنها جداگانه توسط آنها نگهداری می‌شود.

۷ عهده‌دار تعداد قابل توجهی از خدمات محلی مورد احتیاج ساکنان شهر می‌باشند.

روشهای انتخاب شهردار در دنیا؛

- سیستم شهردار - شورای شهر که مردم شهر شهردار و اعضای شورای شهر را جداگانه انتخاب می‌نمایند و شهردار منتخب، ریاست شورا را بعهده دارد.

- سیستم شورایی مطلق که اعضای شورا هر کدام مسئول بخشی از کارهای شهرداری می‌باشد.

- سیستم شورای شهر - شهردار که مردم اعضای شورا را انتخاب می‌کنند و شورای شهر یک نفر را به عنوان شهردار برمی‌گزیند.

وظایف قانونی و عرفی شوراهای اسلامی شهرها :

- انتخاب شهردار

- نظارت بر حسن اجرا و اداره شهر توسط شهردار و شهرداری

- رسیدگی به شکایات مردم و برقراری ارتباط مردم و شهرداری

- ارتقاء و سطح بینش مردم با توجه به مردمی بودن شوراهای درخصوص انجام هرگونه فعالیت در امور خرید، ساخت و ... در سطح شهر با آگاهی و هماهنگی شهرداریها.
 - تقویت مشارکت مردم در امور شهر و شهرداری و نیز شراکت بخش عمومی (مردم) و شهرداری در زمینه فعالیتهای عمرانی شهر.
 - هدایت سرمایه گذارهایی مردم در جهت فعالیتهای عمرانی شهر و آبادانی آن با رعایت سود عادلانه بین مردم و شهرداری.
 - مطالعه، بررسی، تنظیم و تصویب قوانین و مقررات روزآمد و کارآمد برای اداره شهر با رعایت حقوق مردم و شهرداری.
 - ارائه ایده‌های نو و پویا جهت ایجاد محیط شهری سالم و مناسب برای زندگی همه اقشار جامعه و فراهم کردن شرایط توسعه پایدار شهر.
 - ارتقاء سطح اطلاعات مردم در خصوص مزایا و رعایت مصوبات و ضوابط شهرسازی و معماری شهر اعم از طرحهای مصوب و رعایت نقطه نظرات فنی و مهندسی ساخت و ساز و ...
 - تصویب طرحهای شهری اعم از طرحهای تفصیلی و سایر طرحهایی که مراحل بررسی و تصویب قانونی آنها سپری گردیده و همچنین اولویت بندی طرحها و پروژه‌های یاد شده.
 - تنظیم و تصویب بودجه شهرداری.
 - تقویت و تشویق سازمانها، ارگانها دولتی و عام المنفعه در جهت احیاء ارزشهای اسلامی وقف زمین و ابنیه و هدیه اراضی و مالی جهت شکل گیری مراکز خدمات عمومی شهرها
- شهرداریها مکلفند درمورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند :
- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهر سازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.
 - تهیه مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک اراضی، خیابان

کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به حریم شهر و با توجه به نقشه عمرانی شهر.

صلاحیت قانونی شهرداری در مورد تفکیک اراضی :

به موجب ماده 101 قانون شهرداری، اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن، عمل تفکیک را طبق نقشه‌هایی انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد.

وظایف شهرداری :ماده 55 قانون شهرداری، وظایف شهرداری را به شرح زیر تنظیم کرده است.

1- ایجاد خیابان.

2- نظیف و نگهداری و تسطیح معابر و انهار عمومی و مجاری آبها و فاضلاب و تصفیه قنوات مربوط به شهر و تامین آب و روشنایی به وسایل ممکنه.

3- مراقبت و اهتمام کامل در نصب برگه قیمت بر روی اجناس و اجرای تصمیمات انجمن شهر.

4- مراقبت در امور بهداشت ساکنین شهر و تشریک مساعی با موسسات بهداری.

5- جلوگیری از گدایی، واداشتن گدایان به کار و توسعه آموزش عمومی.

6- اجرای تبصره یک ماده 8 قانون تعلیمات اجباری و تاسیس موسسات فرهنگی، بهداشتی و تعاونی.

7- حفظ و اداره کردن دارایی منقول و غیرمنقول شهرداری.

8- برآورد، تنظیم بودجه و متمم بودجه و اصلاح و تفریغ بودجه شهرداری و تنظیم پیشنهاد برنامه ساختمانی و اجرای آن.

9- انجام معاملات شهرداری اعم از خرید و فروش اموال منقول و غیرمنقول و مقاطعه و اجاره و استجاره.

10- اهداء و قبول اعانات به نام شهر با تصویب انجمن.

11- نظارت و مراقبت در صحت اوزان و مقیاس‌ها.

12- تهیه آمار مربوط به امور شهر، مولید و متوفیات.

13- ایجاد غسلخانه و گورستان و تهیه وسایل حمل اموات و مراقبت در انتظام امور آنها.

14- اتخاذ تدابیر موثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی، کوچه‌ها، اماکن عمومی، دالانهای عمومی، خصوصی و پرکردن، پوشاندن چاه‌ها و چاله‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن‌ها و

15- جلوگیری از شیوع امراض ساریه انسانی و حیوانی و اعلام این گونه بیماری‌ها به سازمانهای ذیربط و به شهرداریهای مجاور هنگام بروز آنها و دور نگهداشتن بیماران مبتلا به امراض ساریه و معالجه و رفع حیواناتی که مبتلا به امراض ساریه بوده و یا در شهر بلا صاحب و مضر هستند.

16- تهیه مقررات صنفی و پیشنهاد آن به انجمن شهر و مراقبت در امور صحتی اصناف و پیشه‌وران

17- پیشنهاد اصلاح نقشه شهر در صورت لزوم و تعیین قیمت عادلانه اراضی و ابنیه متعلق به اشخاص که مورد احتیاج شهر باشد.

18- تهیه و تعیین میدان‌های عمومی برای خرید و فروش ارزاق و توقف وسائط نقلیه و غیره.

19- تهیه و تدوین آیین نامه برای فراوانی مرغوبیت و حسن اداره فروش گوشت و نان

شهر.

20 - جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکن که بنحوی از آنها موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست.

21 - احداث بناها و ساختمانهای مورد نیاز محل از قبیل رختشویخانه، مستراح و حمام عمومی، کشتارگاه، میدانها و باغ کودکان و ورزشگاه مطابق اصول صحتی و فنی و اتخاذ تدابیر لازم برای ساختمان خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت ساکن شهر.

22 - تشریک مساعی با فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و ساختمانهای عمومی، مساجد و غیره.

23 - اهتمام در مراعات شرایط بهداشت در کارخانه‌ها و مراقبت در پاکیزگی گرمابه‌ها و نگهداری اطفال بی‌بضاعت و سرراهی.

24 - صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر می‌باشد.

25 - ساختن خیابانها، آسفالت کردن سوارمروها، معابر و کوچه‌های عمومی.

منابع حقوق موضوعه :

- قانون به تمام مقرراتی که از طرف یکی از سازمانهای ذیصلاح دولتی وضع شده است، خواه این سازمان قوه مقننه باشد یا رئیس دولت و یا یکی از اعضاء قوه مجریه گفته می‌شود.

در معنای عام قانون شامل تمام مصوبات مجلس، تصویب نامه‌ها، آئین نامه‌ها و بخشنامه‌های اداری است.

در معنای خاص؛ به مجموعه قواعدی گفته می‌شود که با تشریفات مقرر در قانون اساسی از طرف قوه مقننه وضع شده است و با تصمیمات قوه مجریه مانند بخشنامه و تصویب

نامه متفاوت است. قوانین از نظر عمومیت شامل قانون اساسی، قانون عادی، عهدنامه، آیین نامه، تصویب نامه و بخشنامه است.

قانون اساسی: قانون اساسی، سازمان حقوقی دولت و اختیارات قوای ثلاثه و روابط آنها را با یکدیگر و با مردم تعیین می‌کند.

قانون عادی: قانونی که با رعایت تشریفات مقرر قانون اساسی به تصویب مجلس شورای اسلامی و تایید شورای نگهبان می‌رسد.

عهدنامه: در روابط بین دولت‌ها، عهدنامه حکم قانون را دارد و تنها ضمانت اجرای موثر در حقوق بین‌المللی است.

آئین نامه و تصویب نامه :

هر چند که قوانین در صلاحیت قوه مقننه است اما از آنجا که ارائه کلیه جزئیات اجرایی قوانین ممکن نیست مقررات اجرایی در قالب آئین نامه و تصویب نامه‌ها به هیئت وزیران و یا یکی از وزراء واگذاری می‌شود.

تصویب نامه، آئین نامه و نظامنامه مقرراتی است که توسط قوه مجریه وضع گردیده است.

فرق آیین نامه با قانون :

- قانون را قوه مقننه وضع می‌کند ولی آئین نامه توسط قوه مجریه وضع می‌شود.
- قانون می‌تواند آئین نامه را فسخ کند، ولی آئین نامه نمی‌تواند ناسخ یا مغایر با قانون باشد.
- قانون حاوی اصول کلی است ولی آئین نامه اکثراً ناظر به امور جزئی است.

بخشنامه :

مقاماتی که در صدر سازمانهای اجرائی قرار دارند برای تسهیل اجرای قوانین، آئین نامه‌ها و دستورالعمل‌هایی به کارمندان تابع خود ابلاغ می‌کنند که به این دستورالعمل‌ها بخشنامه می‌گویند.

عرف: عرف را می‌توان به اخلاق عمومی تعبیر و تعریف نمود. عرف عبارت از عادت است که محدودیت داشته و مورد قبول و احترام جامعه قرار گرفته و وجدان عمومی تخطی از آن را زشت و ناپسند می‌داند.

رویه قضایی: عبارت است از آراء یکسان و مشابه محاکم در موضوعی خاص، به نحوی که بتوان گفت هرگاه محاکم با چنین مشکلی روبرو شوند همان تصمیم را خواهند گرفت.

انواع شهرها :

کلان شهر؛ به مجموعه‌ای از نقاط شهری گفته می‌شود که ارتباطات متقابل بین آنها حاکم است و یک پهنه بزرگ شهری را تشکیل می‌دهند، نقاط این مجموعه دارای فواصل نزدیک به هم هستند و یا به همدیگر چسبیده‌اند بنحوی که بعضاً هیچگونه گسستگی فضایی بین آنها مشاهده نمی‌گردد و معمولاً به وسیله تابلوها جدایی محدوده‌ها از همدیگر اعلام می‌گردد. کلان شهر در تعاریف قانونی به عنوان مجموعه شهری نیز شناخته شده است.

مادر شهر؛ کانون و مرکز مجموعه شهری معمولاً شهر بزرگی است که از نظر اجتماعی - اقتصادی به عنوان نقطه جاذب قوی محسوب می‌شود به همین لحاظ نقاط پیرامونی را در حوزه نفوذ خود قرار می‌دهد، مادر شهر از نظر خدمات و امکانات و سایر عوامل برتر از نقاط پیرامونی محسوب می‌شود و نقاط پیرامون کاملاً وابستگی به مادر شهر دارند. حد جمعیتی این شهرها حدود 500 هزار نفر به بالا می‌باشد.

شهرهای میانه؛ شهرهای میانه، کانونهای زیستی شهری هستند که حد وسط مادر شهرها و شهرهای کوچک قرار می‌گیرند، بنحوی که در این نقاط زمینه‌های رشد و توسعه فراهم

شده است. حد جمعیتی شهرهای میانه حدود 100 هزار نفر تا 500 هزار نفر می‌باشد.

شهرهای کوچک؛ این شهرها مراحل رشد خود را آغاز کرده‌اند اما توسعه‌های کالبدی و فیزیکی آنها به صورت بطئی و تدریجی انجام می‌شود، محدوده جمعیتی آنها بین 20 هزار نفر تا 100 هزار نفر تعریف می‌گردد.

روستا - شهرها؛ این نقاط، روستاهایی بوده‌اند که دارای حداقل ویژگی‌های حاکم بر شهر می‌باشند و مرحله شناخت شهر نائل شده‌اند اما مراحل آغازین خود را برای تحول اساسی در پیش دارند عمدتاً خصلت‌های زندگی روستایی در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی برای آنها حاکم است. معمولاً این نقاط در محدوده جمعیتی 10 هزار نفر و کمتر قرار می‌گیرند.

تقسیمات کالبدی شهرها ؛

واحد همسایگی؛ از تلفیق تعدادی از واحدهای مسکونی که در پیرامون همدیگر قرار دارند و به لحاظ اجتماعی - فرهنگی تا حدودی هویت آنها برای همدیگر شناسایی شده است و با همدیگر ارتباط دارند یک واحد همسایگی تشکیل می‌شود.

بلوک شهری؛ به محدوده‌ای از شهر گفته می‌شود که توسط محورهای ارتباطی نسبتاً مهم از بقیه قسمت‌های شهر جدا شده باشد. بلوک شهری صرفاً به لحاظ انتزاع کالبدی قابل تعریف است.

محله شهری؛ به محدوده‌ای از شهر گفته می‌شود که از لحاظ اجتماعی - اقتصادی و یا ویژگی‌های کالبدی و محیطی دارای هماهنگی باشد بنحوی که این هماهنگی سبب تمایز آن نسبت به سایر محدوده‌ها و قسمت‌های شهر شود.

ناحیه شهری؛ از تلفیق چندین محله شهری یک ناحیه شهری تشکیل می‌گردد، که محدوده و مرز ناحیه توسط عوامل قابل شناسایی شامل محورهای ارتباطی، عوارض مصنوعی مشخص و عوامل طبیعی می‌تواند معلوم و مشخص گردد.

منطقه شهري؛ از تلفيق چندين ناحيه يك منطقه شهري شكل مي‌گيرد، كه منطقه بخش قابل توجهي از وسعت يك شهر را تشكيل مي‌دهد عوامل مصنوعي و طبيعي قابل اتكا مانند محورهاي ارتباطي مهم دروني شهر و نيز عوارض طبيعي رودخانه، ناهمواري، نهر، مادي و ... به عنوان لبه‌هاي قابل تعريف محدوده و مرز مناطق شهري محسوب مي‌گردند.

كاربريها به صورت عمومي در شهرها ؛

نحوه استفاده از زمين‌هاي شهري را كاربري گویند. كاربريها به صورت كلي به 4 گروه كاربري مسكوني، كاربري سبز و اماكن ورزشي، كاربري فضاهاي خدماتي و كاربري مربوط به شبكه ارتباطي سواره و پياده تقسيم مي‌شوند. كه معمولاً كاربري مسكوني حدود 50 درصد سطح شهر را شامل مي‌شود، كاربريهاي سواره و پياده 25 درصد، كاربري فضاهاي سبز و اماكن ورزشي 15 درصد و كاربري مربوط به فضاهاي خدماتي حدود 10 درصد را شامل مي‌گردد.

سرانه: نسبت سطح به جمعيت را اصطلاحاً سرانه كاربري گویند، سرانه‌هاي معمول شهرها شامل: سرانه مسكوني 30 الي 50 مترمربع، سرانه اداري و انتظامي 2 متر مربع، سرانه تجاري (عمده فروشي، خرده فروشي) 2 مترمربع، سرانه ورزشي 4-2 مترمربع، سرانه آموزشي 4 مترمربع، سرانه بهداشتي - درماني 1/5 مترمربع، سرانه صنايع كارگاهي 2 متر مربع، سرانه فضاهاي سبز و تفريحي 10 الي 12 متر مربع، سرانه تاسيسات و تجهيزات شهري شامل مراكز تاسيسات آب، برق، گاز، مخابرات، آتش نشاني حدود 2 مترمربع و سرانه شبكه‌هاي ارتباطي پياده و سواره 25 متر مربع مي‌باشد.

انواع طرحها

طرح جامع سرزمين: طرح جامع سرزمين، طرحي است كه استفاده از سرزمين در قالب هدفها، خط مشي‌هاي ملي و اقتصادي از طريق بررسي امكانات و منابع و مراكز جمعيت شهري و روستايي کشور حدود و گسترش شهرها و شهرك‌هاي فعلي آينده و قطب‌هاي صنعتي و كشاورزي و مراكز جهانگريدي و خدماتي را تعيين نموده و در اجراي برنامه‌هاي عمراني بخش‌هاي عمومي و خصوصي ايجاد نظم و هماهنگي نمايد.

طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای: با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهر به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمات رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور تهیه می‌گردد.

طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای: این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب 1353 - و تصویب نامه شماره 70971 / ت 407 هـ مورخ 1373/11/5 هیات وزیران، به منظور تدوین سیاست‌ها و ارایه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

طرح مجموعه شهری :

این طرح براساس مصوبه هیات وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود. از آنجا که شهرهای بزرگ با شهرها و نقاط پیرامون خود دارای ارتباطات قوی عملکردی هستند و تقریباً تمام مسائل شهرهای یک محدوده با همدیگر ارتباط دارند و شهر بعنوان یک سیستم می‌باشد که دارای ارتباط قوی با محیط پیرامونی است، هرگونه تصمیم‌گیری در خصوص این کلان شهرها به صورت مجزا امکان‌پذیر نیست، بنابراین طرحیایی تحت عنوان طرحهای مجموعه شهری تهیه می‌شود که نگرش یکپارچه به این گونه شهرها دارند.

طرح جامع شهر: طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری، کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری،

خطوط کلي ارتباطي و محل مراکز انتهاي خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم براي ايجاد تاسیسات، تجهیزات و تسهیلات عمومي مناطق نوسازي، بهسازي و اولويت‌هاي مربوط به آنها تعيين مي‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کليه موارد فوق و همچنين ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهاي تاريخي و مناظر طبيعي، تهيه و تنظيم مي‌گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجديد نظر خواهد بود.

طرح هادي شهر: طرح هادي عبارت از طرحي است که در آن جهت گسترش آني شهر و نحوه استفاده از زمين‌هاي شهري براي عملکردهاي مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوري شهر و ارايه راه‌حلهاي کوتاه مدت و مناسب براي شهرهايي که داراي طرح جامع نمي‌باشند تهيه مي‌شود.

طرح ساماندهي فضا و سکونتگاه‌هاي روستايي: طرحي است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعاليت‌هاي کشاورزي، صنعتي و خدماتي از طريق توزيع مناسب جمعيت و استقرار بهينه خدمات در محيط‌هاي روستايي و حمايت از اجراي آن تهيه مي‌شود. محدوده هر يك از اين طرح‌ها در طرح ناحيه‌اي مربوط تعيين مي‌شود.

طرح تفصيلي: طرح تفصيلي عبارت از طرحي است که براساس معيارها و ضوابط کلي طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمين‌هاي شهري در سطح محلات مختلف شهر و موقعيت و مساحت دقيق زمين براي هر يك از آنها و وضع دقيق و تفصيلي شبکه عبور و مرور و ميزان تراکم جمعيت و تراکم ساختماني در واحدهاي شهري و اولويت‌هاي مربوط به مناطق بهسازي، نوسازي و توسعه و حل مشکلات شهري و موقعيت کليه عوامل مختلف شهري در آن تعيين مي‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکيت براساس مدارك ثبتي تهيه و تنظيم مي‌گردد.

طرح هادي روستا: عبارت از طرحي است که ضمن ساماندهي و اصلاح بافت موجود ميزان و مکان گسترش آني و نحوه استفاده از زمين براي عملکردهاي مختلف از قبيل مسکوني، توليدي، تجاري، کشاورزي و تاسیسات و تجهیزات و نیازمندی‌هاي عمومي روستايي را حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌هاي ساماندهي فضا و سکونتگاه‌هاي روستايي يا طرح‌هاي جامع ناحيه‌اي تعيين مي‌نمايد.

طرح ویژه: عبارت از طرح‌هایی است برای بخش‌هایی از کشور که به علت وجود عوامل طبیعی یا ساخته شده و یا برنامه‌های جدید توسعه و عمران و تاثیراتی که در منطقه حوزه نفوذ خود خواهند گذاشت واجد ویژگی خاص بوده و نیاز به تهیه طرح برای توسعه هماهنگ در محدوده حوزه نفوذ عوامل مذکور دارند، تهیه می‌شود. عنوان و محدوده این طرح همزمان با تصویب ضرورت تهیه طرح، حسب مورد به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

طرح شهرهای جدید: عبارت است از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (1) تصویب نامه شماره 2340 / ت 276 هـ مورخ 1371/6/25 در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

طرح شهرک‌های مسکونی: طرحی که برای ایجاد یک مرکز جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با شرایط و ضوابط مندرج در بند (الف) ماده (2) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب 1355 - تهیه می‌شود.

طرح سایر شهرک‌ها: طرح‌هایی که برای ایجاد شهرک غیرمسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و ... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شوند.

مراجع مسئول بررسی و تصویب طرحها:

1- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران؛

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بالاترین مرجع بررسی و تصویب طرح‌های کالبدی و فیزیکی در سطح کشور می‌باشد که به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهاد کشاورزی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، رئیس سازمان حفاظت محیط زیست و یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و

تراپري مجلس شوراي اسلامي تشکيل مي‌گردد. رئيس سازمان مهندسي کشور، معاونت عمراني استان ذيربط، شهردار شهر مربوطه نيز بدون حق راي نيز شرکت مي‌کنند. دبیرخانه شوراي عالي تحت نظر معاون شهرسازي و معماري وزارت مسکن و شهرسازي فعاليت مي‌کند.

اهم وظائف شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران

- هماهنگ سازي برنامه‌هاي شهرسازي به منظور ايجاد محيط زيست شهر، اعتلاي هنر معماري.

- بررسي پيشنهادهاي لازم در مورد سياست کلي شهرسازي براي طرح در هيأت وزيران.

- اظهار نظر نسبت به پيشنهادهاي و لوايح شهرسازي و مقررات مربوطه.

- بررسي و تصويب طرحهاي کالبي ملي، منطقه‌اي، طرحهاي جامع ناحيه‌اي که جمعيت ناحيه آن بالاتر از 400 هزار نفر باشد و يا شهر مرکز استان در ناحيه مربوطه استقرار داشته باشد و نيز طرحهاي جامع شهري که جمعيت آن بالاتر از 200 هزار نفر بوده و يا شهر مرکز استان در آن قرار داشته باشد طرحهاي مجموعه‌هاي شهري (اصفهان، تهران، تبريز، مشهد و شيراز).

- تصويب معيارها و ضوابط و آئين نامه‌هاي شهرسازي.

2- شوراي شهرسازي و معماري استان ؛

اين شورا در مرکز استانها تشکيل مي‌گردد و نمايندگان استاني وزارتخانه‌هايي که در شوراي عالي شهرسازي و معماري عضويت دارند در آن شرکت مي‌کنند. وظائف در مقياس پايين‌تر تقريباً همانند شوراي عالي شهرسازي و معماري ولي در سطح استان است که موارد اساسي و مهم به شوراي عالي ارجاع مي‌گردد - بررسي و تعريف اوليه طرحهاي جامع ناحيه‌اي، طرحهاي مجموعه شهري، طرحهاي جامع شهري و رسيدگي به

امور شهرسازی و معماری در مقیاس استان از وظائف اصلی شورای شهرسازی و معماری استان می‌باشد که به ریاست معاونت عمرانی استانداری و دبیری سازمان مسکن و شهرسازی تشکیل می‌گردد.

مرجع بررسی طرحهای تفصیلی ؛

بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیون به ریاست استاندار و به عضویت رئیس شورای شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، مسکن و شهرسازی و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح و عضویت نماینده جهاد کشاورزی انجام می‌شود. آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب شورای شهر برسد برای شهرداری لازم الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری موثر باشد باید به تایید شورای عالی شهرسازی برسد.

مرجع بررسی و تصویب طرحهای خارج از محدوده قانونی و حریم شهر (کمیسیون ماده (13)

این کمیسیون به ریاست استاندار و متشکل از معاون عمرانی استانداری که در غیاب استاندار قائم مقام او خواهد بود، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت، رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر کل دفتر فنی استانداری، رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان، مدیر کل راه و ترابری استان به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث ساختمان و تاسیسات و سایر وظائف مقرر در آئین نامه مذکور در مرکز هر استان تشکیل می‌شود. مدیر کل حفاظت محیط زیست و رئیس بنیاد مسکن نیز عضو کمیسیون می‌باشند.

مرجع بررسی طرحهای هادی شهری ؛

طرح‌های هادی شهری و روستایی و همچنین طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی پس از بررسی در کمیته فنی استان به تصویب شورای شهرسازی و معماری استان خواهد رسید. که این طرحها پس از تصویب در کار گروه معماری و شهرسازی

استان به تصویب شورای برنامه‌ریزی استان که دبیرخانه آن در سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی می‌باشد نیز خواهند رسید.

منابع و مأخذ :

- آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، 1379.

- شیعه، اسماعیل؛ مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، 1369.

- عبادی، شیرین؛ حقوق معماری، انتشارات روشنگران، 1371.

- مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران، 1379.

- نصر، حسین؛ بررسی شهرهای جدید (جزوه درسی)، 1373.

- نصر، حسین؛ مقدمه‌ای بر اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری (جزوه درسی)، 1374.

- هاشمی، فضل‌الله؛ حقوق شهری و قوانین شهرسازی، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، 1367.