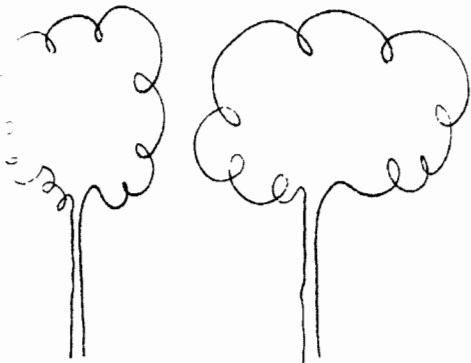


حقوق شهرداری بخشی از حقوق اداری است که مجموعه مقررات تنظیم‌کننده فعالیت ساخت و ساز را دربرمی‌گیرد. تنظیم فعالیت ساخت و ساز همچنین از طریق طرحها و برنامه‌هایی صورت می‌پذیرد که مشخصات و دستورالعمل آنها در قوانین شهرداری تشریح شده است. طرحها و برنامه‌های شهرداری، پس از طی مراحل پیش‌بینی‌شده در قانون، ارزش حقوقی می‌یابند و تبعیت از آنها الزامی می‌شود. تخطی از قوانین و مقررات شهرداری طبق قانون مجازات می‌شود. قوانین هنگامی کامل هستند که کیفر هر یک از موارد تخطی از قانون به وضوح مشخص شده باشد. بخشی از قوانین عمومی، از قبیل حق متقابل همسایگان و کلیات کنترل فعالیت ساخت و ساز در شهرها، عموماً در مجموعه

پایه‌های

ضرورت تصویب آنها در نهادهای مقننه

□ کلامان افشار نادری



در شماره گذشته در مبحثی تحت عنوان قانون شهر، ضمن مروری کوتاه بر سابقه قانونگذاری در عرصه شهرداری و فرایند طولانی، آشفته و متناقضی که به هرج و مرج کم و بیش کامل امروز انجامیده، همچنین طرح مبحث ضرورت انطباق حقوق خصوصی، به ویژه حق مالکیت اراضی با قانون زندگی شهری، که یکی از گره‌های ناگشوده کلاف سر درگم به اصطلاح نظام کنونی است، نمودهایی از این هرج و مرج و نتایج زاینبار آن را در گزارشهایی ارائه دادیم، با این امید که حساسیت وضعیت و ضرورت توجه به آن را به مسئولین یادآوری کند. ظاهراً همین حساسیت وضعیت موجب شده که موضوع تدوین قانون جامع شهرداری و طراحی تشکیلات یکپارچه تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرحهای توسعه و عمران در سطوح ملی تا محلی در برنامه سوم توسعه مطرح شود.

در ادامه مباحث فوق‌الذکر برای این شماره مجموعه مقالاتی را تدارک دیده‌ایم با هدف تاکید بر ضرورت بازسازی و نوسازی ساختار ضعیف و از هم گسیخته کنونی که می‌تواند سرآغاز بحث در باره قانون جامع شهرداری مورد نظر برنامه سوم توسعه باشد. این مجموعه شامل دو مقاله در توضیح سابقه ضوابط قانونی طرح‌ریزی کالبدی شهرها در ۸۰ سال اخیر، ساختار از هم گسیخته قوانین، مقررات و آیین‌نامه‌های شهرداری، همچنین مقالاتی درباره پایه‌های حقوقی مقررات شهرداری، بازسازی نظام کالبدی - حقوقی شهرها، سابقه تفکیک حقوق خصوصی و عمومی در قوانین موجود است.

در ادامه به موضوع فروش کاربری و تراکم پرداخته‌ایم که مصداق فروپاشی کامل هر گونه نظامی در عرصه شهرداری کشور و نقض غرضی فاحش است. این واقعیت حیرت‌انگیز که مدیریت شهری، به عنوان متولی طرحهای به اصطلاح قانونی برای نظم بخشیدن به توسعه شهر و زندگی شهر، خود قانون و ضوابط کنترل‌کننده را بفروشد، فقط در شرایط هرج و مرج کامل می‌تواند رخ بنماید. این مجموعه مقالات به چند وجه اساسی نظر دارند: ضرورت یافتن تعریفی واقعی از ضابطه‌ای همچون تراکم به مثابه یک استاندارد که پاسخگوی نیازهای ساختاری و منافع مردم شهرها، بر اساس تجهیزات و امکانات واقعی آنها باشد، ضرورت تعیین ضوابط و استانداردهای کلی مربوط به تراکم توسط قوه مقننه که امکان تغییر دلخواه آنها را از میان بردارد، و سرانجام ضرورت انجام اقدامات اساسی برای تغییر منابع درآمد شهرداریهای تهران و شهرهای بزرگ از فروش تراکم و کاربری به عوارض، همانند همه کشورهای جهان. در اینجا از همه صاحب‌نظران می‌خواهیم در ادامه بحث درباره قانون شهر در شماره‌های آینده مجله شهر مشارکت فرمایند.

مسائل فنی مربوط به سازه‌های زیربنایی و تأسیسات شهری.

در تمامی کشورهای پیشرفته و حتی در اغلب کشورهای جهان سوم، نظیر هندوستان و ترکیه، مقررات شهرسازی به‌صورت قانون درمی‌آیند و توسط مراجع قوه مقننه تصویب می‌شوند. در ایران گذشته از فقدان میثت حقوقی منسجمی تحت عنوان قانون شهرسازی، مقررات پراکنده‌ای که در این زمینه وجود دارند نیز اکثراً محصول و مصوب قوه مجریه هستند. بنابراین از یک طرف با مشکل کمبود و عدم انسجام مقررات، یعنی یکی از دو رکن اصلی شهرسازی (رکن دوم رکن فنی است) روبه‌رو هستیم و از طرف دیگر با وضعیت آیین‌نامه‌ای مقررات موجود، در رابطه با مشکل اول باید گفت که مقدم بر

بر اجرای کارهای عمرانی و عمومی؛

۶. مقررات سلب مالکیت خصوصی برای منفعت عمومی؛

۷. ضوابط مربوط به صدور مجوز ساختمان و نحوه نظارت بر فعالیت ساخت و ساز از مرحله طراحی تا اجرا به‌انضمام وظایف و دستورالعمل نظارت و کنترل ساختمان؛

۸. شیوه برخورد با تخلفات معماری و شهرسازی؛

۹. قوانین مربوط به حمایت از آثار تاریخی و مناظر شهری؛

۱۰. قوانین مربوط به حمایت از محیط زیست و

مناظر طبیعی؛

۱۱. قوانین مربوط به تفکیک مسائل شهرسازی و

قوانین مدنی که مورد استفاده عموم است نیز منعکس می‌شود. قوانین شهرسازی کشورها عموماً بخش‌های مختلف زیر را شامل می‌شود:

۱. وظایف و اختیارات نهادهای مسئول شهرسازی؛
۲. استانداردهای ملی شهرسازی که به توصیف حداقل شرایط قابل قبول سکونتگاهها و عملکردهای شهری می‌پردازد؛

۳. سلسه مراتب طرحها و برنامه‌ریزیهای شهری و منطقه‌ای از سطح کلان تا خرد همراه با شرح خدمات و دستورالعمل تهیه و فرایند اداری تصویب و اجرا و نظارت بر اجرای طرحها؛

۴. محتوا و دستورالعمل تهیه مقررات ساختمانی؛
۵. مقررات ویژه تهیه طرح، تأمین بودجه و نظارت

قوانین مقررات شهرسازی

