

۶-۵-۳- چگونگی قوانین و مقررات موجود مربوط به عمران شهر، مالکیت اراضی،

اختیارات و وظایف شهرداری و سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر

مجموعه قوانین و مقررات شهری باتوجه به نیازهای متعدد و متفاوت مجموعه‌های شهری طیفی وسیع را در بر می‌گیرد که طبعاً بررسی تمامی آنها از حیثه مطالعات حاضر خارج است. آنچه در این مقال مورد توجه است، آن بخش از قوانین و مقرراتی است که به نحوی در فرآیند طراحی و متعاقب آن روند شکل‌گیری شهر مؤثر واقع می‌شوند و یا رابطه بین سازمان‌های مؤثر در توسعه و عمران شهر و بهره‌برداران نهایی آن (ساکنان شهر) را تعیین می‌کنند که مهم‌ترین آن مربوط به شهرداری‌هاست.

قوانین و مقررات جاری در شهر به دو گروه عمده تقسیم می‌شود: اول قوانین و مقرراتی که جنبه عمومی دارد و به تقریب در تمامی شهرهای کشور لازم‌الاجرا است. دوم، قوانینی که متأثر از پیشنهادها و طرح توسعه شهر است و عمدتاً بر محور نحوه توسعه و شکل‌گیری شهر متمرکز است. براین اساس ضوابط و مقررات مندرج در طرح‌های جامع و تفصیلی که به عنوان ابزار هدایت و کنترل توسعه محسوب می‌شود، در این گروه جای می‌گیرند. این گروه از مقررات، به شدت متکی به ضوابط گروه اول و ناشی از آن است و باتوجه به نیازهای شهر و طرح پیشنهادی، جزئیات مورد نیاز را ارائه می‌دهد.

۱-۶-۵-۳- قوانین عمومی

همان‌گونه که ذکر شد، قوانین عمومی به آن دسته از قوانین اطلاق می‌شود که به وسیله مراجع ذیصلاح به منظور تنظیم و تنسيق نظام هدایت و کنترل توسعه شهر تدوین شده و به تصویب رسیده است. این دسته از قوانین ماهیتاً شکلی عام دارند و ضامن اجرایی بسیاری از ضوابط پیشنهادی طرح‌های جامع به شمار می‌آیند. از جمله مواردی که در این قوانین اهمیت می‌یابند، قوانین راجع به تشخیص نوع

و موقعیت اراضی شهری اند. با اتکاء به این قوانین بخشی از اراضی مورد نیاز اجرای طرح های شهری تأمین می شود.

۱-۱-۶-۵-۳- قوانین مربوط به اراضی

الف) تأمین اراضی مورد نیاز اجرای طرح های شهرداری:

بر اساس قوانین موجود، اراضی شهری به سه دسته تقسیم می شوند که عبارتند از اراضی بایر، اراضی دایر و اراضی موات.

بر طبق ماده ۳ قانون زمین شهری، اراضی موات شهری زمین هایی را دربرمیگیرد که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. بر اساس همین ماده قانونی زمین های مواتی که به رغم قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشد، همچنان در اختیار دولت است.^۱

طبق ماده ۴ همین قانون: «اراضی بایر شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اند، اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.»^۲

در ماده پنج قانون مذکور اراضی دایر بدین شرح توصیف می شوند (اراضی دایر زمین هایی است که آن را احیا و آباد کرده اند و در زمان حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است. زمین های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور است.)^۳ بر اساس ماده ۶ همین قانون «کلیه زمین های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک گذشته ارزش قانونی ندارد... مگر آنکه بعد از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ به وسیله دولت واگذار شده باشد.»^۴

۱- فرج الله قربانی - مجموعه قوانین شهرداری ها - ۱۳۷۶ - ص ۷۵۶ قانون زمین شهری

۲- همان

۳- همان منبع.

بدین طریق و باتوجه به قوانین مذکور اراضی موات به عنوان ظرفیت‌های ذخیره شهری که در اختیار سازمان‌های عمومی و دولتی است مطرح میشوند لذا نحوه تشخیص اراضی موات اهمیت می‌یابد. در ماده ۲ آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، اراضی موات تعریف شده و در صورت احیاء بخشی از اراضی، سطح احیاء شده بر مبنای نوع احیاء محاسبه می‌شود. باقی مانده اراضی که به صورت موات شناسایی میشود، از مالکیت اشخاص خارج می‌گردد و به تملک دولت درمی‌آید تا در مصارف مختلف مورد استفاده قرار گیرد. نحوه استفاده و واگذاری این گونه اراضی، به تفصیل در قانون زمین شهری تشریح شده است.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگان‌های دولتی و غیردولتی موظفند زمین‌های مورد نیاز دولت یا شهرداری‌ها را که موضوع این قانون است به منظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداری‌ها) بفروشند.

الف) تفکیک و فروش توسط وزارت مسکن و شهرسازی به افراد واجد شرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرح‌های ساختمان سازی مسکونی.

ب) ایجاد تاسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرح‌های مصوب شهری و عوض طرح‌های شهری حسب مورد به وسیله وزارتخانه‌ها و شهرداری‌ها و موسسات و شرکت‌های دولتی و نهادها و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است.

ج) حفاظت از میراث فرهنگی کشور

به منظور اجرای این قانون آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری تهیه گردید و در سال ۱۳۷۱ مورد اصلاح قرار گرفت.

بدین طریق امکان تامین زمین مورد نیاز برای اجرای برخی از طرح های شهرسازی فراهم می آید. اما بخشی از طرح های شهری نیز طبعاً بر روی اراضی دایر و بایر فعلی واقع در شهرها پیشنهاد می شوند. بر همین اساس نحوه تملک این گونه اراضی نیز اهمیت می یابد. قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، ناظر به این گونه موارد است. این قانون و تبصره های آن به شرح زیر است:

ماده (واحد) کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها، نهادها، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می باشند در طرح های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجرای آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک ها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هیجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید، هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲- شهرداری ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا

ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تامین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد، به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳- مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا دارند، جهت اخذ زمین معوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین اینگونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره ۴- در مواردی که تهیه زمین معوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مزبور به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین معوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی معوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، بطور رایگان دریافت نمایند.

به منظور اجرای هرچه بهتر این قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط مربوط را به شرح زیر به تصویب رساند:

«شهرداری‌ها موظفند در تمام کاربری‌های طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی اعم از مسکونی، تجاری و خدماتی طبق ضوابط و مقررات طرح‌های مزبور برای مالکینی که متقاضی احداث ساختمان مطابق کاربری‌های مصوب هستند پروانه ساختمان صادر نمایند مگر اینکه اجرای طرح‌های دولتی یا

طرح‌های شهرداری‌ها توسط دستگاه‌های ذی‌ربط در املاک مالکین مزبور اعلام شده باشد که در این صورت با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱- در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک اجازه احداث و تجدید بنا یا افزایش ساختمان به مالک داده نخواهد شد.

۲- در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر عدم تصمیم اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و خواه بعد از ده سال، یا انقضای مهلت ۱۸ ماه مقرر در قانون، در مناطق مسکونی و تجاری اجازه احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی با رعایت ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال و تراکم مجاز، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در کل زیربنا داده شود.

تبصره ۱- در صورتی که اجرای طرح به قبل از ده سال موکول شده باشد، تعهد لازم مبنی بر عدم مطالبه، هزینه احداث و تجدید بنا مطابق تبصره ۱ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها از مالک اخذ خواهد گردید.

تبصره ۲- در صورت تعدد مالکین مشاع براساس اسناد مالکیت مربوط به قبل از تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (۶۷/۹/۲۹) به هریک از مالکین احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ متر مربع اجازه داده می‌شود مشروط بر اینکه در مجموع از تراکم ساختمانی مجاز منطقه بیشتر نباشد و ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال رعایت شود.

ب) تامین فضاهای سبز و باز عمومی شهر

وجود اراضی باز و سبز مناسب در درون شهرها از نکات مثبت در طرح‌های شهری محسوب می‌گردد. بخشی از این اراضی الزاماً باید از طریق تملک اراضی موجود حاصل شود. در کنار این امر حفظ باغ‌ها و اراضی موجود در داخل محدوده شهر موجب می‌گردد تا سطح فضای سبز در شهرها افزایش یابد و امکانات مناسب‌تری برای شهر از نظر تأمین فضای سبز ایجاد شود. به همین منظور تفکیک و افراز باغ‌ها در زمین‌های داخل محدوده شهری اهمیت ویژه‌ای می‌یابد که مصوبه فرورین ماه سال ۶۲ شورای عالی شهرسازی در همین زمینه تنظیم شده است. براساس این مصوبه و اصلاحات بعدی آن براساس آرای صادرشده در دیوان عدالت اداری، سطح اشغال ساختمان در اراضی مشجر و باغ‌ها به حداکثر ۱۰ درصد سطح کل قطعه محدود شده است.^۱

بر اساس همین مصوبه در قطعات مشجر و باغ‌ها با مساحت تا ۱۵۰۰ مترمربع احداث یک بلوک ساختمانی و در اراضی بزرگ‌تر به ازای هر ۱۵۰۰ مترمربع زمین اضافی امکان احداث یک بلوک ساختمانی دیگر پیش‌بینی شده که در هر حال سطح کل زیربنای مجاز به ۲۰ درصد سطح کل قطعه و تعداد طبقات بدون احتساب زیر زمین به ۲ طبقه محدود شده است. در این مصوبه احداث یک واحد با حداکثر ۵۰ متر مربع زیربنا برای احداث انبار و مشابه مشروط به رعایت حداکثر سطح زیربنای مجاز بلامانع اعلام شده است. در بند ۴ از ماده سه همین مصوبه ذکر شده که در باغ‌ها و اراضی مشجر که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع است، سطح اشغال و مساحت کل زیربنا تابع ضوابط شهرداری است.

در این مصوبه نحوه برخورد با اراضی زراعی تا حدی متفاوت است به نحوی که در این گونه قطعات احداث حداکثر یک واحد ساختمانی تا حد تراکم مجاز و حداکثر به مساحت ۲۵۰ مترمربع

^۱ - در صورتی که ۱۰ درصد سطح قطعه کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر سطح اشغال مجاز ۱۵۰ مترمربع تعیین شده است.

بدون منظور داشتن سطح زیرزمین ممکن است. نکته مهم در این مصوبه آنکه براساس ماده ۷ آن، در باغ‌ها و اراضی مزروعی که سطح اشغال ساختمان موجود بیشتر از مساحت‌های مذکور باشد، تجدید بنا تا حد وضع موجود از لحاظ سطح اشغال و تراکم بلا مانع اعلام شده است. تغییر در این مصوبه تنها در صورت ضرورت تغییر ضوابط مذکور در برخی مناطق با توجه به شرایط اقلیمی یا عرف محلی، باید در کمیسویی مرکب از مدیران کل مسکن و شهرسازی و نماینده سازمان زمین شهری، کشاورزی و عمران روستایی، شهرداری و نماینده استانداری بررسی شود و پس از تایید کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ابلاغ گردد و به مرحله اجرا درآید.

باتوجه به اصلاحات انجام شده در این مصوبه در سال ۱۳۷۴ دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری ابلاغ شد و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی گردید. متن کامل دستورالعمل مذکور به شرح زیر است:

«ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی میگردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌ها، مطرح و همراه با نحوه تامین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.»

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت

گردد.

الف) ۱ - باغات داخل محدوده قانونی:

۱ - فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها میتواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل به منطقه باغ-مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱-۲- حداقل تفکیک، افزاز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪

در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۱-۲ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه، ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳- در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربری‌های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث میشود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۲ و ۲-۳ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

الف) ۲- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی:

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات موردنیاز تهیه و به تصویب برسد، مورد تأیید است کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی این گونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند میتوانند از ضوابط تفکیک به شرح

زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

علاوه بر مصوبات پیش گفته که ناظر بر اراضی مشجر و مزروعی داخل محدوده شهرهاست، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و آیین نامه های آن شرایط لازم را برای جلوگیری از تغییر کاربری این گونه اراضی جز در موارد ضرورت تأمین کرده است. مواد ۱، ۲ و ۳ این قانون و تبصره های منظم به آن به شرح زیر است:

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع میباشد.

تبصره ۱- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعتی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل میشود محول میگردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دوماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعتی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز میباشد.

ماده ۲- در مواردیکه به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده میشود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز میگردد. نحوه تشخیص ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعتی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص مینماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

ماده ۳- مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد وزارت کشاورزی موظف است پروندههای متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۱- سازمان‌ها و موسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی و شرکت‌ها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشد.

ج) ساخت و ساز در خارج از محدوده قانونی:

گفتنی است که صدور پروانه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها تابع دستورالعمل‌های صادر شده است و نظارت بر آن را نیز فرمانداری یا استانداری برعهده دارد. دستورالعمل‌های صادر شده به گونه‌ای تنظیم گردیده‌اند که از وقوع ساخت و سازهای بی‌رویه و کنترل نشده در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها جلوگیری به عمل آید تا از این طریق امکان توسعه آتی شهر بدون وجود موانع مهم فراهم آید.

علاوه بر دستورالعمل‌های صادر شده در زمینه کنترل ساخت و سازها در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، به منظور حفظ حریم راه‌ها در محدوده استحفاظی و جلوگیری از توسعه بی‌رویه شهرها به سمت جاده‌ها، مصوبه زیر در خردادماه سال ۶۸ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسید.

۱- اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمربندی و محدوده قانونی شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در برخارجی جاده‌های مذکور چنانچه در خارج از محدوده استحفاظی طرح‌های مصوب جامع یا هادی واقع شده‌اند به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فیما بین به حدی باشد که در طول عمر طرح تاثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحفاظی را عملاً غیرممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع و مقامات مسئول بررسی و تصویب طرح‌های هادی حسب مورد خواهد بود.

۲- ایجاد هرگونه ساختمان و تاسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم‌های استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

۳- احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره - تاسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

کمیسیون‌های ماده ۵ یا مراجع تصویب طرح‌های هادی حسب مورد و در صورت لزوم میتوانند جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی میشوند مشمول این مقررات بنمایند که در اینصورت حریم حفاظتی آنها تا ۵۰ متر قابل تقلیل است همچنین حریم حفاظتی جاده‌های بین شهری در مواردی که از روستا عبور می‌نمایند نیز چنانچه در قالب طرح‌های بهسازی یا هادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.^۱

^۱ - بند ۳- مصوبه به موجب مصوبه مورخ ۶۹/۲/۳ شورای عالی شهرداری و معماری ایران به شرح فوق اصلاح شده است.

۴- کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن موجود در دو

طرف راه‌های موضوع این مصوبه می‌بایست به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند.

شهرداری‌ها در مورد حریم موضوع ماده ۹۹ و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حدفاصل

حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرح‌های جامع و هادی موظفند محلهای مناسب برای انتقال این گونه

واحدها را با همکاری ادارات کل مسکن و شهرسازی استان‌ها براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری

تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت مسکن و شهرسازی با استفاده از امکانات

سازمان زمین شهری و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد.

محلهای قبلی براساس تصویب مراجع قانونی مقرر حسب مورد به فضاهای سبز و یا سایر

کاربریهای عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است.

گفتنی است که در سال ۱۳۶۹ مصوبه دیگری نیز در همین زمینه به تصویب شورای عالی

شهرسازی و معماری رسید که براساس حکم دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۷۰/۸/۱۸ ملغی اعلام شد.

آنچه در همه این ضوابط آشکار است، تلاش برای تملک اراضی موات، حفظ اراضی سبز اعم از

باغ‌ها و اراضی مزروعی است، ضمن آنکه در کنار همه این ضوابط نحوه تملک اراضی موردنیاز

طرح‌ها اهمیت یافته و لذا دستورالعمل‌هایی برای تعیین قیمت اراضی ابلاغ شده است.

د) حریم و بستر رودخانه‌ها:

با توجه به عبور مسیل‌ها و رودخانه‌ها از داخل شهرها، آیین‌نامه تعیین بستر و حریم رودخانه‌ها و

انهار و مسیل‌ها و شبکه آبیاری در اردیبهشت ماه سال ۱۳۵۳ به شرح زیر ابلاغ شد^۱:

ماده ۱- تعریف اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه از نظر اجرای مقررات آن بشرح زیر است:

۲- به موارد مهم اشاره شده است.

الف) رودخانه مجرایی است طبیعی که آب بطور دائم یا فصلی در آن جریان داشته باشد.

ب) نهر طبیعی مجرای آبی است که بدون دخالت دست اشخاص ایجاد شده باشد.

ج) مسیل مجرایی است طبیعی که سیل حاصله از باران و برف و رگبارها موقتاً در آن جریان پیدا میکند.

د) انهار و شبکه‌های آبیاری و زهکشی و کانال‌ها مجاری مستحده‌ای هستند که به منظور آبیاری اراضی زراعی یا سالم‌سازی اراضی یا آبرسانی شهری و صنعتی ایجاد شده یا میشوند.

ه) بستر آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی یا مسیل است که در حداکثر طغیان معمولی زیر آب قرار میگیرد.

و) حداکثر طغیان معمولی میزان آبی است که با تناوب ۲۵ ساله از طریق محاسبات آمار و احتمالات هیدرولوژیک از طرف وزارت آب و برق محاسبه و تعیین میگردد.

ز) حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل یا نهر طبیعی و احداثی یا شبکه‌های آبیاری و زهکشی است که بعنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.

ماده ۲- در صورتی که در اثر دیواره‌سازی یک طرف یا طرفین رودخانه یا مسیل یا نهر طبیعی قسمتی از بستر در پشت دیوار احداثی باقی بماند باقی مانده بستر کماکان ملک دولت است.

دیواره‌سازی باید بنحوی انجام شود که حداکثر طغیان معمولی در رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور باشد. طرح و نقشه‌های مربوط به دیواره‌سازی باید قبلاً به تصویب وزارت آب و برق رسیده باشد.

تبره- در رودخانه‌ها و انهار طبیعی و مسیل‌ها که دیواره‌سازی می‌شود حریم بلافاصله پس از دیوار مستحدثه واقع است در صورتی که از باقی مانده بستر بتوان حریم لازم را تامین نمود دیگر احتیاجی به حریم اضافی خارج از بستر قبلی نخواهد بود و اگر باقیمانده بستر جزئی از حریم را تامین کند بقیه حریم باید از اراضی خارج از بستر قبلی تامین شود.

ماده ۳- در صورتی که دستگاه‌های دولتی یا شهرداری‌ها به اراضی باقی مانده از بستر نیاز داشته باشند بر طبق مقررات مربوطه عمل خواهد شد.

ماده ۴- حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها و مسیل‌ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از یک طرف یا طرفین بستر بوسیله وزارت آب و برق تعیین می‌گردد.

ماده ۵- حریم کانال‌ها و انهار احداثی و شبکه‌های آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر از طرف وزارت آب و برق برای هر یک طرف یا طرفین تعیین می‌گردد و این حریم از منتهی الیه دیوار آنها تعیین می‌شود.

ظرفیت کانال‌ها و انهار مستحدثه و شبکه‌های آبیاری و زهکشی:

آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه. میزان حریم از هر طرف ۱۲ متر تا ۱۵ متر

آبدهی (دبی) بیش از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه. میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر.

آبدهی (دبی) بیش از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه. میزان حریم از هر طرف ۶ متر تا ۸ متر.

آبدهی (دبی) بیش از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه. میزان حریم از هر طرف ۴ متر تا ۶ متر.

آبدهی (دبی) بیش از ۱۵۰ لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه. میزان حریم از هر طرف ۱ متر تا ۲ متر.

حریم لوله آبرسانی تا قطر پانصد میلیمتر کلاً ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

حریم لوله از پانصد تا هشتصد میلیمتر کلاً ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

حریم لوله از هشتصد تا یک هزار و دویست میلیمتر کلاً ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور

لوله).

حریم لوله از یک هزار و دویست میلیمتر به بالا کلاً ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به

محور لوله).

در صورتی که لوله‌های آبرسانی بموازات و در حریم یکدیگر نصب گردید حریم واقع مابین

لوله‌ها و حریم لوله بزرگتر خواهد بود و حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور میشود.

تبصره ۲- در مواردی که در طراحی کانال تاسیسات تبعی در یکطرف یا طرفین آن منظور شده

باشد حریم مرتبط به فاصله ۲ متر از منتهی الیه تاسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته میشود

ولی در هر حال فاصله‌ای که تاسیسات تبعی مذکور به انضمام دومتر حریم مقرر در فوق در آن قرار

دارد نباید از میزان حریم مقرر در ماده ۵ کمتر باشد.

تبصره ۳- حریم‌های مذکور در محدوده قانونی شهرها با توجه به طرح جامع یا هادی شهر با توافق

وزارت آب و برق و شهرداری محل تعیین خواهد شد.

ماده ۶- وزارت آب و برق جز در مورد انهار و شبکه‌های آبیاری مکلف است در هر مورد که

بستر یا حریم مذکور در این آیین‌نامه را تعیین و مشخص مینماید مراتب را جهت اطلاع عمومی آگهی

نماید.

تبصره - در صورتی که قبل از تعیین بستر یا حریم بشرح ماده فوق شهرداری‌ها یا ادارات ثبت اسناد و

املاک در مورد بستر رودخانه‌ها و انهار طبیعی و مسیل‌ها و یا حریم مقرر در این آیین‌نامه استعلام نمایند

وزارت آب و برق میتواند بنا به مورد نسبت به تعیین بستر یا حریم اقدام و مراتب را به ذینفع و اداره استعلام کننده اعلام نماید اگر ذینفع معترض به آن باشد به شرح ماده فوق رسیدگی و اقدام خواهد شد. ماده ۸- هرگاه ساختمان شبکه آبیاری و لوله‌های آبرسانی مقدم بر ایجاد راه‌های اصلی و فرعی باشد حریم آنها از طرف وزارت راه باید مراعات گردد و اگر ساختمان راه مقدم بر ایجاد و شبکه آبیاری و لوله آبرسانی باشد حریم آن از طرف وزارت آب و برق رعایت خواهد شد.

تبصره - در صورتی که حریم انهار و شبکه‌های آبیاری و لوله‌های آبرسانی و راه‌های اصلی و فرعی موجود تداخل نمایند قسمت مورد تداخل برای تاسیسات طرفین بالمناصفه خواهد بود.

ه) پادگان‌ها و محوطه‌های نظامی:

پادگان‌ها و محوطه‌های نظامی اراضی وسیعی را در داخل شهرها اشغال کرده‌اند که عملاً ارتباطی با عملکردهای شهری ندارد و عمدتاً عملکردشان برون مرزی است. لذا براساس بند ۵ مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ و تبصره آن مصوب ۶۳/۳/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری اجداد و توسعه تاسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و میدان‌های آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تاسیسات دیگر، متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حریم استحفاظی شهرها ممنوع اعلام شده است.

براساس این مصوبه، تاسیسات موجود باید طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج گردد و اراضی و ساختمان‌های باقی مانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تبدیل شود. براساس تبصره این مصوبه در صورتی که در برخی از شهرها استثنائاً بنابه مصالحی که شورای عالی دفاع تشخیص دهد. خروج تدریجی تاسیسات مذکور مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذی ربط ابلاغ خواهد شد.

و) ضوابط و مقررات عبور معلولان:

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۶۸/۳/۸ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با رفع موانع شهرسازی و معماری در عبور و مرور، دسترسی به اماکن و فضاها و تجهیزات عمومی شهری بمنظور تامین امکان شرکت افراد دارای معلولیت‌های گوناگون جسمی در زندگی روزمره جامعه را تصویب نمود. موارد ۱ و ۲ مصوبه مذکور به شرح زیر است:

۱- از این تاریخ در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک‌سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از اینکه توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند، رعایت ضوابط موضوع فصل اول مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می‌باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۲- به منظور رفع موانع شهری موجود لازم است که اصلاحات موضوع فصل دوم فوراً و تا قبل از تهیه و یا تجدیدنظر در طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیکتر کردن شرایط موجود به استاندارد توسط مراجع مسئول عمران شهری باتوجه به اولویت هر یک به اجرا درآید.

ز) ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی:

به منظور تأمین نیازهای پیش‌بینی نشده و همچنین ایجاد انعطاف لازم در طرح‌های شهرسازی شورای عالی شهرسازی و معماری ضوابطی را بدین منظور به شرح زیر به تصویب رساند:

۱- شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع میباشند میتوانند در قبال اضافه ارزشی که برای هریک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد میشود، با تأیید شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی ساختمان‌های شهری نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند.

۲- در مورد ساختمان‌ها و تاسیسات ناهماهنگ با کاربری‌های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرح‌های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علیرغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیر تجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا بهر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری میتواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد، بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه، و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه، مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.

هرگاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تاسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمیسازد و در اساس طرح جامع شهر موثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تاسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر را براساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

- اولویت‌های مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاصی موضوع بند ۱ بشرح زیر از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به وزارت کشور پیشنهاد میشود.
- ۱- تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و توسعه و عمران شهری.
 - ۲- اصلاح و احداث شبکه ارتباطی.
 - ۳- بهسازی و نوسازی بافت‌های کهنه و قدیمی.
 - ۴- بهبود و توسعه منابع و شبکه آبرسانی (اگر انجام آن بعهده شهرداری باشد).
 - ۵- کمک به تملک و احداث ساختمان‌های آموزشی.

۱-۲-۳-۵-۶- اختیارات و وظایف شهرداری‌ها

شهرداری مهم‌ترین و موثرترین سازمان در توسعه و عمران شهر و ارائه خدمات محسوب میگردد، که باید براساس قانون شهرداری‌ها - مصوب ۴۴/۴/۱۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی - وظیفه خود را به انجام رساند. باوجود اصلاحات و الحاقات انجام شده، بسیاری از وظایف اولیه شهرداری‌ها هنوز به

قوت خود باقی است. وظایف و اختیارات شهرداری به تفصیل در قانون شهرداری ها و اصلاحات بعدی آن بیان شده است. در این قسمت وظایف و اختیارات این ارگان عمومی در امر طرح های توسعه و عمران براساس ماده ۵۵ قانون شهرداری ها و شماره بندهای مربوطه ذکر می گردد.

۱- ایجاد خیابان ها و کوچه ها و میدان ها و باغ های عمومی و مجاری آب و توسعه معابر در حدود

قوانین موضوعه.

۲- تنظیف و نگاهداری و تسطیح معابر و انهار عمومی و مجاری آب ها و فاضلاب و تنقیه قنوات مربوط به شهر و تامین آب و روشنایی به وسائل ممکنه.

۳- ایجاد غسلخانه و گورستان و تهیه وسائل حمل اموات و مراقبت و انتظام امور آنها.

۴- 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 و کوچه ها و اماکن عمومی و دالان های عمومی و خصوصی و پرکردن و پوشاندن چاه ها و چاله های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن ها و ایوان های مشرف و مجاور به معابر عمومی و دودکش های ساختمان ها که باعث زحمت و خسارات ساکنین شهرها باشد.

۵- پیشنهاد اصلاح نقشه شهر در صورت لزوم و تعیین قیمت عادلانه اراضی و ابنیه متعلق به اشخاص

که مورد احتیاج شهر باشد بر طبق قانون توسعه معابر و تامین محل پرداخت آن و ایجاد و توسعه معابر و خیابانها و میدانها و باغهای عمومی و تهیه اراضی مورد احتیاج برای لوله کشی و فاضلاب اعم از داخل یا خارج شهر و همچنین تهیه اراضی لازم برای ساختمان مخزن و نصب دستگاه تصفیه و آبگیری و متعلقات آنها بر طبق قانون توسعه معابر.

۶- تهیه و تعیین میدان های عمومی برای خرید و فروش ارزاق و توقف وسائط نقلیه و غیره.

- ۷- جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکن که بنحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست شهرداری مکلف است از تاسیس کارخانه‌ها - کارگاه‌ها - گاراژهای عمومی و تعمیرگاه‌ها و دکان‌ها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و اصطبل چارپایان و مراکز دامداری و بطور کلی تمام مشاغل و کسب‌هایی که ایجاد مزاحمت و سروصدا کنند یا تولید دود یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند و در تخریب کوره‌های آجر و گچ و آه‌کپزی و خزینه گرمابه‌های عمومی که مخالف بهداشت است اقدام نماید و با نظارت و مراقبت در وضع دودکش‌های اماکن کارخانه‌ها و وسائط نقلیه که کارکردن آنها دود ایجاد میکند از آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هرگاه تاسیسات مذکور فوق قبل از تصویب این قانون بوجود آمده باشد آنها را تعطیل کند و اگر لازم شود آنها را بخارج از شهر انتقال دهد.
- ۸- احداث بناها و ساختمان‌های موردنیاز محل از قبیل رختشویخانه و مستراح و حمام عمومی و کشتارگاه و میدان‌ها و باغ کودکان و ورزشگاه مطابق اصول صحی و فنی و اتخاذ تدابیر لازم برای ساختمان خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت ساکن شهر.
- ۹- تشریک مساعی با وزارت فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و ساختمان‌های عمومی و مساجد و غیره.
- ۱۰- صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر ساخته می‌شود.
- تبصره - شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری محل کسب یا پیشه یا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح مینماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف

مالک یا مستاجر، با تعیین مهلت مناسب که نباید از دوماه تجاوز نماید درمورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم میکند.

۱۱- ساختن خیابانها و آسفالت کردن سواره‌روها و پیاده‌روهای معابر و کوچه‌های عمومی و انهار و جدول‌های طرفین از سنگ آسفالت و امثال آن به هزینه شهرداری هر محل.

۱۲- وضع مقررات خاصی برای نامگذاری معابر و نصب لوحه نام آنها و شماره‌گذاری اماکن و نصب تابلوی الصاق اعلانات و برداشتن و محو کردن آگهی‌ها از محل‌های غیرمجاز و هرگونه اقداماتی که در حفظ نظافت و زیبایی شهر موثر باشند.

تأمین احتیاجات شهری و انجام اصلاحات موردنظر با اتکاء به قوانین موجود طبق ماده ۹۶، به شهرداری واگذار شده است.

ماده ۹۶- شهرداری می‌تواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغ‌های عمومی ایجاد تاسیسات برق و آب و نظایر آن به منظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندی‌های عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده شهر به تصرف شهرداری درآید از مقررات قانون توسعه معابر مصوب سال ۱۳۲۰ استفاده نماید.

تبصره ۱- هرگاه قسمتی از تأمین نیازمندی‌های شهری طبق قانون بعهدہ سازمانها و موسسات دولتی گذاشته شده باشد سازمانها و موسسات مزبور برای انجام وظایف محوله با تصویب انجمن شهر به وسیله شهرداری از مقررات این ماده استفاده خواهند نمود.

تبصره ۲- (اصلاحی ۵۸/۹/۲۱) سازمانها و مؤسسات دولتی که اراضی و املاک و ابنیه‌ای داشته باشند که مشمول حکم این ماده باشد مکلفند در صورت تصویب شورای شهر و تأیید استاندار، آن اراضی و ابنیه را بلاعوض در اختیار شهرداری قرار دهند.

تبصره ۳- در موارد فوق پس از انجام تشریفات مقرر در این قانون و رعایت تبصره ۲ ماده ۴ قانون توسعه معابر مصوب ۱۳۲۰، خودداری مالک از انجام معامله مانع اجرای نقشه شهرداری نخواهد بود و شهرداری مجاز است اراضی یا املاک را به منظور عملیات عمرانی به تصرف خود درآورد.

تبصره ۵- در صورتی که در مسیر احداث یا توسعه خیابان و گذر و باغ عمومی و میدان ملکی باشد که مالک یا مالکین آن مشخص نباشد و یا به ثبت نرسیده باشد اقدامات و عملیات شهرداری متوقف نخواهد شد و شهرداری باید قبل از شروع اقدام مشخصات کامل ملک مزبور را با حضور نمایندگان دادستان و ثبت و انجمن شهر صورت مجلس نماید، صورت مجلس مزبور مبنای اجرای پرداخت غرامت طبق مقررات خواهد بود و در موردی که مالک یا مالکین ملک مشخص باشد امتناع آنان از انتخاب و معرفی کارشناس خود یا کارشناس مشترک مانع از اجرای نقشه مصوب شهرداری نخواهد بود.

نسبت به املاکی که به ثبت نرسیده باشد و طبق مفاد این قانون به تصرف شهرداری درآید صورت مجلس تنظیم میگردد و در صورت مجلس مزبور آثار تصرف و حدود و مساحت و مشخصات کامل قید میگردد.

مدعی مالکیت میتواند با ارایه صورت مجلس مذکور در این قانون نسبت به تقاضای ثبت ملک خود اقدام و پس از احراز مالکیت بهای تعیین شده را دریافت نماید.

در ماده ۱۰۰ این قانون نحوه تفکیک اراضی و شروع عملیات ساختمانی به شرح زیر مشخص گردیده است.

ماده ۱۰۰- مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری میتواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله

مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱- در موارد مذکور که از لحاظ شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تاسیسات و بناهای

خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه ساختمان احداث یا شروع به

احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به

انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن

شهر به انتخاب انجمن مطرح میشود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام مینماید که ظرف

ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد، پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع

را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت میکند ظرف مدت یک ماه

تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا

مخالف مفاد پروانه جلوگیری میکند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع

را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی

خواهد کرد. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از

دوماه تجاوز کند تعیین می‌نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه

مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری راساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات

آیین‌نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود (اصلاحی بموجب قانون مصوب

۵۲/۵/۱۷).

تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه

استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون میتواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت

ملک از نظر مکانی (دربر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب بانوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد).

در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای به تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون میتواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (دربر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای بدهد که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل ۲ برابر کمتر و از ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون میتواند با صدور رای بر اخذ جریمه بازای هر مترمربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملات ساختمان با یک پنجم ارزش سرقفلی

ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زاید بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵- در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون میتواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع میباشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان میباشد.

تبصره ۶- در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که برخلاف پروانه و بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ است.

تبصره ۷- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث میگردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و

صدور رای جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب به وسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یک بار جرائد کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندس ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود میتواند با استفاده از ماموران اجرایی خود و در صورت لزوم ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان‌دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد.

تبصره ۹- ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می‌باشند.

تبصره ۱۰- در مورد آرای صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رای اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته‌اند، رای این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.^۱
در ماده ۱۰۱ همین قانون ادارات ثبت مکلف به استعلام از شهرداری برای تفکیک اراضی

می‌باشند

^۱ - تبصره‌های ۲ الی ۸ ماده ۱۰۰ اصلاحی و تبصره‌های ۹ الی ۱۱ الحاقی بموجب قانون مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران است.

ماده ۱۰۲- اگر در موقع طرح و اجرای برنامه‌های مربوط به توسعه معابر تامین سایر احتیاجات شهری مندرج در ماده ۹۶ الحاقی این قانون به آثار باستانی برخورد شود شهرداری مکلف است موافقت وزارت فرهنگ و هنر را قبلاً جلب نماید و نیز شهرداری‌ها مکلفند نظرات و طرح‌های وزارت فرهنگ و هنر را راجع به نحوه حفظ آثار باستانی و میزان حریم و مناظر ساختمان‌ها و میدان‌های مجاور آنها را رعایت نمایند.

ماده ۱۰۳- کلیه وزارتخانه‌ها و موسسات دولتی و خصوصی موظفند قبل از هرگونه اقدامی نسبت به کارهای عمرانی واقع در مناطق مندرج در ماده ۹۷ و ۹۸ از قبیل احداث شبکه تلفن و برق و آب و سایر تاسیسات و همچنین اتصال راههای عمومی و فرعی رعایت نقشه جامع شهرداری را بنمایند این قبیل اقدامات باید با موافقت کتبی شهرداری انجام گیرد و موسسه اقدام کننده مکلف است هرگونه خرابی و زبانی را که در اثر اقدامات مزبور به آسفالت یا ساختمان معابر عمومی وارد آید در مدت متناسبی که با جلب نظر شهرداری تعیین خواهد شد ترمیم نموده و به وضع اول درآورده والا شهرداری خرابی و زیان وارده را ترمیم و به حال اول درآورده هزینه تمام شده را با ۱۰٪ (ده درصد) اضافه از طریق اجرای ثبت اسناد وصول خواهد کرد.

ماده ۱۱۰- نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیرمناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرداری باشد شهرداری با تصویب انجمن شهر میتواند به مالک اخطار کند منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری میتواند به منظور تامین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرداری هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را با اضافه صدی ۱۰

از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید، در این مورد صورتحساب شهرداری بدو آبه مالک ابلاغ می شود در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می شود و هرگاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

ماده ۱۱۱- به منظور نوسازی شهرها شهرداریها میتوانند از طریق تاسیس موسساتی با سرمایه خود خانهها و مستغلات و اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمینها مصوب ۱۷ خرداد ۱۳۳۹ خریداری نمایند و در صورت اقتضاء برای تجدید ساختمان طبق طرحهای مصوب شهرداری بفروشند و یا اینکه راهاً اقدام به اجرای طرحهای ساختمانی بنمایند اساسنامه این گونه موسسات را که بر طبق اصول بازرگانی اداره خواهد شد شهرداری هر محل تهیه و با تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور قابل اجرا خواهد بود در هر جا که در قانون تملک زمینها و آیین نامهها مصوب ۱۳۳۹/۸/۱۴ هیات وزیران اسم از سازمان مسکن و وزارت کشاورزی و هیات وزیران برده شده و وظایف مزبور را بترتیب شهرداری - انجمن شهر و وزارت کشور انجام خواهند داد.

لازم به ذکر است که ماده ۱۰۰ قانون مذکور در برخی موارد با ماده واحده قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان و اراضی و ساختمانهایی که کلاً یا بعضاً به طور غیرقانونی تصرف و احداث شده اند، تعارض دارد که مقرر گردید در این گونه موارد ماده ۱۰۰ اجرا نگردد.

همچنین بر اساس مصوبه آبان ماه سال ۱۳۶۰ گرفتن حق مرغوبیت در اثر اجرای طرحها از مالکان

ممنوع اعلام شد.

۳-۱-۶-۵-۳- سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر

در زمان حاضر سازمان‌های موثر در توسعه و عمران شهر وظیفه‌ای خاص را بر طبق قوانین موجود بر عهده دارند. عملکرد و فعالیت این سازمان‌ها عموماً باید با توجه و استفاده از راهبردهای ارائه شده در طرح‌های توسعه و عمران شهری صورت پذیرد. لذا اولین گام در توسعه شهرها، تهیه و تدوین طرح‌های مربوط، و منظور کردن شرایط ویژه در آنهاست. مراجع موثر در تنظیم و بازنگری طرح‌ها عبارتند از:

- سازمان مسکن و شهرسازی استان همدان که قانوناً تهیه طرح‌های توسعه شهری را بر عهده دارد؛
- شورای عالی شهرسازی استان که بررسی نهایی و تصویب طرح‌های پیشنهادی را بر عهده دارد.
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی که تدوین شرح خدمات انجام مطالعات مذکور را بر عهده دارد.
- همچنین این سازمان و زیر مجموعه‌های آن در استان، تأمین کننده بودجه مورد نیاز برای تهیه و اجرای بسیاری از طرح‌های عمرانی مورد نیاز شهر است.
- کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری که مسئولیت بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و تغییرات آن را بر عهده دارد.
- شورای شهر که طبق اصل هفتم قانون اساسی از ارکان تصمیم‌گیری و اداره امور کشور است.
- بر اساس بند ۱۱ ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران، همکاری با شهرداری برای تصویب طرح حدود شهر با رعایت طرح‌های هادی و جامع شهرسازی و جزاینها از وظایف شوراهای شهر عنوان شده است. به علاوه نظارت بر نحوه عملکرد شهرداری‌ها و تصویب مقررات و بودجه مورد نیاز شهرداری‌ها نیز از وظایف شورای شهر است.
- شهرداری که به طور کلی تمامی امور مربوط به شهر را در اختیار دارد، در روند تهیه و تصویب طرح جامع و تفصیلی و اصلاحات بعدی آن بسیار تأثیر گذار است.

آن گونه که از مجموع وظایف و اختیارات شهرداری ها برمی آید، براساس قانون شهرداری ها این سازمان عمومی ۵۳ وظیفه مهم را برعهده دارد که در زمان حاضر ۳۹/۶ درصد از آنها به وسیله شهرداری، ۱۳/۲ درصد مشترکاً به وسیله شهرداری و سازمان های دیگر، و ۳۹/۶ درصد دیگر اصولاً به وسیله سایر ادارات، سازمان ها یا بخش خصوصی انجام میشود.^۱ در جدول شماره ۱-۳۵۶ وظایف شهرداری به تفکیک مجری اجرای آن ارائه شده است.

جدول شماره ۱-۳۵۶: وظایف شهرداری ها و مجریان فعلی آنها

مجرى	تعداد	درصد
شهرداری	۲۱	۳۹/۶
شهرداری و سایر ادارات و سازمان ها	۷	۱۳/۲
شهرداری، سازمان ها و بخش خصوصی	۲	۳/۸
شهرداری، بخش خصوصی	۲	۳/۸
سایر ادارات و سازمان ها	۲۱	۳۹/۶
جمع	۵۳	۱۰۰

فهرست تفصیلی وظایف شهرداری و مجریان فعلی آنها در جدول شماره ۲-۳۵۶ درج شده است.

جدول شماره ۲-۳۵۶: فهرست تفصیلی وظایف شهرداری و جریان فعلی آن

ردیف	وظیفه	مجرى فعلی
۱	ایجاد خیابان ها و کوچه ها	شهرداری
۲	ایجاد میدان ها و باغ های عمومی	شهرداری
۳	ایجاد مجاری آب و توسعه معابر	شهرداری
۴	تنظیف و نگهداری و تسطیح معابر	شهرداری
۵	تنظیف و نگهداری فاضلاب	شرکت آب و فاضلاب (وزارت نیرو)
۶	تنظیف و نگهداری انبار های عمومی	شهرداری - وزارت بازرگانی - بخش خصوصی
۷	تنظیف و نگهداری مجاری آب ها	شهرداری
۸	تقیه قنوات مربوط به شهر	شهرداری - بخش خصوصی

^۱ - وظایف شهرداری ها - نوید سعید رضوانی - وزارت کشور - مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری

شرکت آب و فاضلاب (وزارت نیرو)	تامین آب	۹
وزارت نیرو	تامین روشنایی	۱۰
شهرداری	تعیین محل های دفع زباله	۱۱
شهرداری	مقابله با سدمعبر	۱۲
وزارت بازرگانی	نصب برگه قیمت	۱۳
وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	جلوگیری از فروش اجناس فاسد	۱۴
وزارت بازرگانی	مراقبت نسبت به ارزانی و فراوانی خواروبار	۱۵
وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	مراقبت در امور بهداشت	۱۶
شهرداری - سازمان بهزیستی	جلوگیری از تکدی	۱۷
سازمان بهزیستی	تاسیس پرورشگاه	۱۸
وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	تاسیس مراکز درمانی	۱۹
شهرداری- کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان-وزارت ارشاد	تاسیس کتابخانه	۲۰
سازمان بهزیستی	تاسیس نوانخانه	۲۱
نهضت سواد آموزی	ایجاد کلاس های مبارزه با بیسوادی	۲۲
وزارت بازرگانی - مجامع امور صنفی	نظارت و مراقبت در صحت اوزان و مقیاس ها	۲۳
شهرداری - مرکز آمار ایران	تهیه آمار مربوط به امور شهر و موالید و متوفیات	۲۴
شهرداری	ایجاد غسلخانه و گورستان	۲۵
شهرداری	اتخاذ تدابیر برای حفظ شهر از سیل و حریق	۲۶
شهرداری	رفع خطر از بناها	۲۷
وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	جلوگیری از شیوع امراض	۲۸
وزارت بازرگانی - مجامع امور صنفی	تهیه مقررات صنفی	۲۹

ادامه جدول شماره ۲- ۳۵۶: فهرست تفصیلی وظایف شهرداری و جریان فعلی آن

ردیف	وظیفه	مجری فعلی
۳۰	نظارت بر امور اصناف و پیشه‌وران	وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی (اداره کل نظارت بر مواد غذایی - مجامع صنفی)
۳۱	تامین اراضی مورد نیاز خدمات	شهرداری
۳۲	تعیین قیمت اراضی و ابنیه واقع در طرح های شهری	شهرداری - دارایی - ثبت اسناد و املاک
۳۳	تعیین میدان های عمومی برای خرید و فروش و پارکینگ	شهرداری

وزارت بازرگانی و جهادسازندگی (سازمان گوشت و غله)	نظارت بر حسن اداره فروش گوشت و نان	۳۴
شهرداری - سازمان حفاظت محیط زیست	جلوگیری از صنایع مزاحم	۳۵
شهرداری	ایجاد رختشویخانه و آبریزگاه	۳۶
شهرداری - بخش خصوصی	ایجاد حمام عمومی	۳۷
شهرداری - جهادسازندگی - بخش خصوصی	ایجاد کشتارگاه	۳۸
شهرداری	ایجاد باغ کودکان	۳۹
اداره تربیت بدنی	ایجاد ورزشگاه	۴۰
وزارت مسکن و شهرسازی	ساخت خانه‌های ارزان قیمت	۴۱
شهرداری - میراث فرهنگی	حفظ آثار و ابنیه باستانی	۴۲
وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	مراعات شرایط بهداشتی در کارخانه	۴۳
وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی	مراعات در پاکیزگی گرمابه‌ها	۴۴
سازمان بهزیستی	نگاهداری اطفال بی سرپرست	۴۵
شهرداری	صدور پروانه ساختمان	۴۶
شهرداری	آسفالت معابر	۴۷
شهرداری	پیشنهاد وضع و القاء عوارض	۴۸
شهرداری	وضع مقررات برای نام گذاری معابر و نصب لوحه	۴۹
شهرداری	نصب تابلوی اعلانات	۵۰
شهرداری	شماره گذاری اماکن	۵۱
شهرداری	اقدامات مختلف برای نظافت و زیبایی شهر	۵۲
وزارت بازرگانی - مجامع امور صنفی - شهرداری	صدور پروانه کسب	۵۳

همان گونه که در جدول شماره ۲-۳۵۶ ملاحظه میشود، سازمان‌ها، شرکت‌ها و موسسات متعددی وظایف شهرداری را برعهده گرفته یا به طور مشترک آنها را اجرا میکنند. هر یک از اینها مقررات و ضوابط مخصوص به خود دارند و تاثیر عمده‌ای در توسعه و عمران شهر بر جای می‌گذارند.

۲-۶-۵-۳- سایر قوانین

علاوه بر ضوابط و مقرراتی که ذکر شد. ضوابط دیگری نیز جهت احداث ابنیه و توسعه و عمران

شهرها لازم الاجرا می‌باشد که از آن جمله میتوان مقررات زیر را ذکر نمود.

- آیین نامه پیش آمدگی ساختمان‌ها در گذرها

- آیین نامه مقاوم سازی ساختمان ها در برابر زلزله

- قانون پیشگیری و مبارزه با خطرات سیل

- تصویب نامه راجع به مقررات ملی پی و پی سازی

- تصویب نامه راجع به مقررات مصالح و فرآورده های ساختمانی

۳-۵-۶-۳- قوانین اختصاصی

این دسته از قوانین عمدتاً منتج از ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح هادی مصوب شهر می باشد که در حال حاضر در شهر اعمال می گردد. ضوابط و مقررات جاری در شهر قروه در جزین موارد زیر را شامل می شود.

- منطقه بندی

- ضوابط تفکیک زمین

- نحوه احداث ساختمان در انواع کاربری ها

- موارد عمومی ضوابط و مقررات

- ضوابط مربوط به گذر بندی

- محدوده حریم شهر

شهرسازی آنلاین