

فهرست مطالب

۶	فهرست علائم اختصاری
۷	مقدمه
۱۲	تاریخچه
۱۷	فصل نخست - مفاهیم، تعاریف و مبانی حقوق شهری
۱۷	گفتار نخست - تعریف حقوق و حقوق شهری
۲۰	گفتار دوم - منابع حقوق و حقوق شهری
۲۵	گفتار سوم - جایگاه حقوق شهری در تقسیمات علم حقوق
۲۸	گفتار چهارم - قلمرو حقوق شهری
۲۸	بند نخست - قلمرو زمانی
۳۰	بند دوم - قلمرو مکانی
۳۱	گفتار پنجم - اصول حاکم بر حقوق شهری
۳۴	گفتار ششم - ماهیت و تعریف شهر
۳۷	گفتار هفتم - شهرهای جدید
۳۹	چکیده مباحث فصل نخست
۴۱	فصل دوم - شهروند و مدیریت شهری
۴۱	گفتار نخست - شهروند و حقوق شهروندی
۴۱	بند نخست - خاستگاه حقوق شهروندی و تحولات آن
۴۳	بند دوم - شهروند
۴۶	بند سوم - تعریف حقوق شهروندی
۴۷	بند چهارم - حقوق بشر و اعلامیه جهانی حقوق بشر
۴۹	گفتار دوم - شهرنشینی و جرایم شهری
۴۹	بند نخست - روند شهرنشینی در حال و آینده
۵۰	بند دوم - فرهنگ شهرنشینی
۵۱	بند سوم - رفتار تخریبی
۵۳	بند چهارم - نا امنی و جرایم شهری
۵۵	گفتار سوم - مدیریت شهری
۵۵	بند نخست - شهرداری
۵۵	الف) شخصیت حقوقی شهرداری و مؤسسات تابعه

۲ □ حقوق شهری و شهرداری

- ۶۲ (ب) وظایف شهرداری
- ۶۵ بند دوم - شورای اسلامی شهر
- ۶۵ (الف) ماهیت حقوقی شورای اسلامی شهر
- ۶۷ (ب) وظایف شورای اسلامی شهر
- ۷۳ (ج) تخلفات شورای اسلامی شهر
- ۷۶ (د) مدیریت واحد شهری (حرکتی به سوی وضعیت مطلوب)
- ۸۰ گفتار چهارم - شهرداری، شورای اسلامی شهر و دولت (بیان ارتباط و افتراق)
- ۸۰ بند نخست - شهرداری و دولت
- ۸۲ بند دوم - شورای اسلامی شهر و دولت
- ۸۴ بند سوم - شهرداری و شورای اسلامی شهر
- ۸۶ چکیده مباحث فصل دوم
- ۸۸ **فصل سوم - اراضی شهری**
- ۸۸ گفتار نخست - مالکیت اراضی شهری
- ۸۸ بند نخست - اراضی عمومی
- ۸۸ (الف) اراضی عمومی - دولتی
- ۹۱ (ب) اراضی عمومی - ملی
- ۹۴ (ج) اراضی عمومی - انفال
- ۹۵ (د) اراضی عمومی - موات
- ۹۹ (ه) اراضی عمومی - مجهول المالک
- ۱۰۲ (و) اراضی عمومی خالصه
- ۱۰۴ بند دوم - اراضی موقوفه
- ۱۰۶ بند سوم - اراضی خصوصی
- ۱۰۹ گفتار دوم - تجزیه اراضی شهری (افراز و تفکیک)
- ۱۰۹ بند نخست - منشأ، ارکان و آثار افراز و تفکیک
- بند دوم - تعهدات ملکی و مالی متقاضی تفکیک و سیاستهای قوه عمومی
- ۱۱۳ در قبال آن
- ۱۱۸ بند سوم - صلاحیت مراجع اداری و قضایی در فرایند افراز و تفکیک
- ۱۲۴ چکیده مباحث فصل سوم
- ۱۲۷ **فصل چهارم - اموال، مالکیت و دارایی های شهر**
- ۱۲۷ گفتار نخست - اموال شهرداری
- ۱۲۷ بند نخست - تعریف مال و مفهوم مالکیت شهرداری

فهرست مطالب □ ۳

بند دوم - مالکیت رودخانه‌ها (تقابل وزارت نیرو و شهرداری).	۱۳۰
بند سوم - مالکیت کوچه‌های بن بست.	۱۳۲
بند چهارم - مالکیت راه‌های شهری (تقابل وزارت راه و شهرداری).	۱۳۴
بند پنجم - مالکیت گورستانها (تقابل شهرداری و سازمان اوقاف).	۱۳۶
بند ششم - ثبت اموال و اراضی شهر.	۱۳۸
گفتار دوم - روش‌های تحصیل مالکیت شهرداری.	۱۴۰
بند نخست - روش‌های عمومی.	۱۴۰
بند دوم - روش‌های اختصاصی.	۱۴۳
الف) معابر و شوارع حاصل از تفکیک.	۱۴۳
ب) واگذاری اراضی و املاک دولت به شهرداریها.	۱۴۵
ج) دریافت اراضی در قبال ورود به محدوده توسعه و عمران شهر.	۱۴۷
گفتار سوم - منابع درآمدی شهرداری.	۱۴۹
بند نخست - عوارض.	۱۴۹
الف) تعریف و تنوع عوارض شهرداریها.	۱۴۹
ب) قانون حاکم، شرایط و تشریفات وضع عوارض.	۱۵۱
ج) عوارض و جرایم.	۱۵۷
بند دوم - کمک‌های دولتی و مردمی.	۱۵۸
بند سوم - درآمدهای حاصل از خدمات و اموال.	۱۶۲
چکیده مباحث فصل چهارم.	۱۶۴
فصل پنجم - محدودیتهای شهرسازی و محدوده‌های شهری.	۱۶۶
گفتار نخست - طرح‌های شهری.	۱۶۶
بند نخست - تعاریف، مبانی و کارایی طرح‌های شهری.	۱۶۶
الف) تعریف طرح‌های شهری.	۱۶۶
ب) طرح‌های شهری گونه‌ای از تحدید مالکیت.	۱۶۹
ج) طرح‌های شهری در عمل (نگرشی به علل ناکارآمدی طرح‌های شهری).	۱۷۱
بند دوم - انواع طرح‌های شهری.	۱۷۳
الف) طرح جامع.	۱۷۳
ب) طرح تفصیلی.	۱۷۷
ج) طرح هادی.	۱۸۰
گفتار دوم - تراکم و کاربری.	۱۸۱
بند نخست - تعاریف.	۱۸۱

۴ □ حقوق شهری و شهرسازی

- بند دوم - تراکم فروشی و فروپاشی نظام شهرسازی ۱۸۳
- الف) تراکم، محیط زیست و صرفه‌جویی در مصرف زمین ۱۸۴
- ب) جدال دولت و مجلس پیرامون تراکم فروشی ۱۸۶
- ج) تراکم و تبعیض ۱۹۰
- د) تراکم فروشی از دیدگاه کیفی ۱۹۱
- ه) تراکم فروشی از دیدگاه مدنی ۱۹۵
- بند سوم - بزه تغییر کاربری ۱۹۷
- الف) تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات ۱۹۸
- ب) بزه تغییر نوع استفاده ساختمانها ۱۹۹
- ج) تغییر کاربری از طریق انهدام باغات شهری ۲۰۱
- بند چهارم - نحوه تغییر کاربری ۲۰۱
- گفتار سوم - محدوده‌های شهری ۲۰۷
- بند نخست - تعریف، آثار حقوقی و تحولات قانونی محدوده‌های شهری ۲۰۷
- الف) تعریف محدوده و آثار آن ۲۰۷
- ب) تحولات قانونی ۲۰۸
- بند دوم - انواع محدوده‌ها ۲۰۹
- الف) محدوده شهر ۲۰۹
- ب) حریم شهر ۲۱۰
- چکیده مباحث فصل پنجم ۲۱۳
- فصل ششم - تملک املاک و اراضی مورد نیاز شهر ۲۱۵
- گفتار نخست - تعاریف، مبانی و حدود حاکمیت اراده در تملک ۲۱۵
- بند نخست - تعاریف ۲۱۵
- بند دوم - ضرورت تملک ۲۱۶
- بند سوم - حاکمیت اراده در تملک املاک و اراضی مورد نیاز شهر ۲۱۸
- گفتار دوم - تملک قهری املاک توسط دولت و شهرداری ۲۲۱
- بند نخست - مبانی قانونی ۲۲۱
- بند دوم - شرایط و تشریفات تملک قهری ۲۲۸
- الف) وجود طرح مصوب و نیاز دستگاه اجرایی ۲۲۸
- ب) تأمین اعتبار ۲۳۰
- ج) عدم وجود اراضی ملی و دولتی ۲۳۱
- د) رعایت مواعد قانونی ۲۳۴

۲۳۶	..... (ه) اعلام به مالک.
۲۳۸	..... گفتار سوم - تصرف املاک واقع در طرح و نحوه پرداخت خسارت.
۲۳۸	..... بند نخست - حرمت مالکیت و تصرف
۲۴۰	..... بند دوم - موانع انجام معامله.
۲۴۱	..... بند سوم - تصرف قبل از تملک.
۲۴۲	..... الف) فوریت اجرای طرح و ورود ضرر غیر قابل جبران.
۲۴۲	..... ب) موافقت وزیر دستگاه اجرایی.
۲۴۳	..... ج) حضور مالک و مقامات خاص.
۲۴۴	..... د) ضمانت اجرای عدم پرداخت قیمت املاک.
۲۴۴	..... بند چهارم - صاحبان حقوق قانونی املاک واقع در طرحهای شهری.
۲۴۴	..... الف) مالکان عرصه و اعیان.
۲۴۷	..... ب) دارندگان حق کسب و پیشه و تجارت (سر قفلی).
۲۴۹	..... ج) حقوق زارعانه.
۲۵۰	..... د) حق اولویت و املاک موقوفه.
۲۵۳	..... بند پنجم - ملاک محاسبه قیمت و خسارت (نظرات اهل خبره).
۲۵۳	..... الف) توافق در تملک.
۲۵۴	..... ب) عدم توافق.
۲۵۶	..... گفتار چهارم - مرافعات و مداخلات قضایی.
۲۵۷	..... بند نخست - صلاحیت مراجع عمومی دادگستری (انتقالات ارادی).
۲۵۸	..... بند دوم - صلاحیت دیوان عدالت اداری (انتقالات اجباری).
۲۶۰	..... چکیده مباحث فصل ششم.
۲۶۲	..... فصل هفتم - تکالیف ساختمانی.
۲۶۳	..... گفتار نخست - در تکالیف مالکان.
۲۶۳	..... بند نخست - قبل از احداث ساختمان.
۲۶۸	..... الف) پرداخت عوارض شهرداری.
۲۶۹	..... ب) پرداخت حق بیمه کارگران ساختمانی.
۲۷۱	..... بند دوم - حین احداث ساختمان.
۲۷۱	..... الف) نگهداری نقشه و پروانه ساختمان در محل کارگاه.
۲۷۲	..... ب) رعایت نکات ایمنی.
۲۷۵	..... ج) رعایت موازین اشغال معابر.
۲۷۷	..... بند سوم - پس از احداث ساختمان.

۶ □ حقوق شهری و شهرسازی

۲۷۸	الف) رعایت کاربری.....
۲۸۱	ب) وضعیت حرف خاص (دفتر وکالت، مطب، دفترخانه اسناد رسمی و ...)
۲۸۴	گفتار دوم - در تکالیف شهرداری.....
۲۸۴	بند نخست - قبل از احداث ساختمان.....
۲۸۴	الف) صدور پروانه ساختمان.....
۲۸۷	ب) رعایت حرایم و حقوق ارتفاعی.....
۲۹۶	بند دوم - حین احداث ساختمان.....
۲۹۷	الف) نظارت بر احداث ساختمان.....
۲۹۷	ب) صدور گواهی عدم خلاف.....
۲۹۸	بند سوم - پس از احداث ساختمان.....
۲۹۸	الف) نظارت بر رعایت کاربری و استحکام بنا.....
۲۹۹	ب) صدور گواهی پایان کار.....
۳۰۲	گفتار سوم - در تکالیف مهندسین ناظر.....
۳۰۷	گفتار چهارم - وزارت مسکن و شهرسازی.....
۳۰۹	چکیده مباحث فصل هفتم.....
۳۱۲	فصل هشتم - تخلفات ساختمانی
۳۱۴	گفتار نخست - ماهیت تخلفات ساختمانی.....
۳۱۴	بند نخست - ماهیت کیفری.....
۳۱۶	بند دوم - ماهیت غیر کیفری.....
۳۱۸	گفتار دوم - ضمانت اجرایی تخلفات ساختمانی.....
۳۱۸	بند نخست - ممانعت و جلوگیری.....
۳۲۲	بند دوم - تخریب.....
۳۲۵	بند سوم - اعاده به وضع سابق (اصلاح).....
۳۲۶	بند چهارم - جریمه.....
۳۲۸	الف) میزان جریمه به دلیل احداث بنای بدون پروانه.....
۳۲۹	۱) واحدهای مسکونی.....
۳۳۰	۲) واحدهای تجاری و صنعتی و اداری.....
۳۳۲	ب) میزان جریمه بدلیل احداث بنای زائد بر پروانه.....
۳۳۲	۱) مسکونی.....
۳۳۳	۲) تجاری، صنعتی و اداری.....
۳۳۴	ج) احداث بنای زائد بر تراکم.....

فهرست مطالب □ ۷

۳۳۵	د) میزان جریمه به دلیل عدم احداث توقفگاه یا غیرقابل استفاده بودن آن...
۳۳۷	چکیده مباحث فصل هشتم.....
۳۳۹	فصل نهم - مراجع قضاوتی در قانون شهرداری
۳۳۹	گفتار نخست - کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری.....
۳۳۹	بند نخست - جایگاه کمیسیون ماده ۱۰۰ در میان مراجع قضاوتی.....
۳۴۱	بند دوم - سازمان و تشکیلات کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری.....
۳۴۲	بند سوم - صلاحیتهای کمیسیون ماده ۱۰۰.....
۳۴۲	الف - صلاحیت ذاتی.....
۳۴۶	ب) صلاحیت محلی.....
۳۴۷	ج) زمان و صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰.....
۳۴۸	۱) تخلفات ساختمانی قبل از تأسیس شهرداری.....
	۲) تخلفات ساختمانی قبل از تصویب قانون عفو عمومی متهمان و
۳۵۰	محکومان جزائی.....
۳۵۱	۳) تخلفات ساختمانی قبل از تاریخ تصویب طرح جامع شهر.....
۳۵۲	۴) تخلفات ساختمانی قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۶/۲۷.....
۳۵۳	۵) تخلفات کاربری قبل از ۱۳۵۲/۵/۱۷.....
۳۵۴	بند چهارم - نحوه رسیدگی و صدور رأی.....
۳۵۶	بند پنجم - نقش شهرداری و اشخاص ذینفع در کمیسیون ماده ۱۰۰.....
۳۵۶	الف) شهرداری.....
۳۵۸	ب) ذینفع.....
۳۵۹	بند ششم - رعایت مواعد از جانب کمیسیون.....
۳۵۹	الف) مهلت یک هفته‌ای از جانب مأمورین شهرداری.....
۳۶۰	ب) رعایت مهلت ده روز جهت ارائه توضیحات.....
۳۶۰	ج) مهلت یکماهه جهت اخذ تصمیم توسط کمیسیون.....
۳۶۱	د) مهلت حداکثر دو ماهه جهت قلع و قمع بنا.....
۳۶۱	بند هفتم - اعتراض به آراء کمیسیون ماده ۱۰۰.....
۳۶۴	بند هشتم - دستور موقت.....
۳۶۷	گفتار دوم - کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری.....
۳۶۷	بند نخست - سازمان و تشکیلات کمیسیون ماده ۷۷.....
۳۶۸	بند دوم - صلاحیت کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری.....
۳۶۸	الف) صلاحیت ذاتی.....

۸ □ حقوق شهری و شهرسازی

۳۶۹	..... (ب) صلاحیت محلی
۳۷۲	..... بند سوم - نحوه رسیدگی و صدور رأی
۳۷۳	..... بند چهارم - اجرای آرای کمیسیون ماده ۷۷
۳۷۴	..... گفتار سوم - کمیسیون بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری
۳۷۴	..... بند نخست - در بیان اهمیت کمیسیون
۳۷۵	..... بند دوم - بحثی پیرامون بقا بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری
۳۷۷	..... بند سوم - سازمان و تشکیلات کمیسیون بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری
۳۷۸	..... بند چهارم - صلاحیت کمیسیون بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری
۳۸۲	..... بند پنجم - شهرداری، صنایع و مشاغل مزاحم
۳۸۳	..... گفتار چهارم - سایر مراجع قضاوتی مرتبط با شهرداری
۳۸۴	..... بند نخست - کمیسیون ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری
	..... بند دوم - کمیسیون ماده ۷ آئین نامه قانون اصلاح قانون حفظ و
۳۸۶	..... گسترش فضای سبز
۳۸۹	..... بند سوم - هیأت حل اختلاف معاملات شهرداری
۳۹۳	..... چکیده مباحث فصل نهم
۳۹۹	..... خاتمه و نتیجه گیری
۴۰۳	..... ضمیمه
۴۰۳	..... گزیده آرای وحدت رویه مربوط به حقوق شهری
۴۱۲	..... گزیده سوالات مربوط به حقوق شهری
۴۲۵	..... گزیده قوانین مربوط به حقوق شهری
۴۴۶	..... کتابنامه
۴۵۳	..... فهرست الفبایی مطالب