

مجله علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز  
دوره هفدهم، شماره اول، پاییز ۱۳۸۰ (پیاپی ۳۳)  
(ویژه‌نامه حقوق)

بررسی موضوعی روند تحولات قانونگذاری مؤثر در شهرسازی

دکتر محمد امامی\*  
دانشگاه شیراز

چکیده

افزایش جمعیت شهرها که برخی ناشی از مهاجرت و فراهم شدن زمینه اشتغال در شهرها می‌باشد طی دهه‌های اخیر دولتها را ناچار به ساماندهی و کنترل فیزیکی شهرها و تهیه مقرراتی برای نظارت بر این امر نموده است. شکل‌گیری شهرها در ایران نیز از روند مذکور متأثر گردیده و تدوین و تصویب ضوابطی را در این زمینه ضروری ساخته است. این مقاله در پی آن است که به اختصار مهمترین تحولات قانونگذاری مؤثر در شهرسازی را که در یکصد سال اخیر رخ داده است همراه با اشاره مختصر به برخی قوانین متعارض بپردازد. در این مسیر سعی شده است تا در حدود حوصله مقاله، به آثار زیان بار مغایرت راه کارهای اجرایی با قوانین و وجود دستگاههای تصمیم‌گیری موازی در زمینه شهرسازی اشاره شود.

واژه‌های کلیدی: ۱. برنامه‌های شهرسازی ۲. تفکیک ۳. افراز ۴. منطقه‌بندی ۵. کاربری ۶. آماده سازی ۷. محدوده‌های شهری

۱. مقدمه

شهرسازی علم تنسيق و هنر آمایش شهرهاست. موضوع آن بطور کلی طرح‌ریزی و توسعه شهرها با در نظر گرفتن نیازهای متعدد اقتصادی، اجتماعی و بهداشتی ساکنین شهرها و توجه به ضروریات ناشی از امنیت، بهداشت و سلامت عمومی شهروندان است. تحقق این اهداف مستلزم استقرار مقررات حقوقی متناسب است.

توجه به شهرسازی نشانگر دخالت دولت در ساماندهی سکونت‌های جمعی است، توسعه یکباره فیزیکی شهرها و افزایش بی‌رویه جمعیت‌های شهری نظام شهرنشینی را با بحران مواجه ساخته است و وجود همین عوامل بر اهمیت برنامه‌ریزی شهری افزوده است.

وظیفه دولت آرایه خدمات به شهروندان است. در محدوده‌های جغرافیایی مشخص که به شهر تعبیر می‌شود آرایه خدمات به سازمانهای شهری واگذار شده است، بنابراین ساماندهی شهر شرط لازم آرایه خدمات شهری است به همین جهت تسهیل آرایه خدمات، نقش مؤثری در قانونمند شدن ساختار شهرها داشته است.

مقررات شهرسازی بعضاً شامل الگوهای مناسب بمنظور برنامه‌ریزی شهری است که در قالب تصویب طرح‌های شهرسازی و بازسازی و نوسازی شهرها جلوه می‌نماید. همچنین شامل راهکارهایی جهت اجرای برنامه‌های عمرانی شهری است. قسمتی از مقررات شهرسازی که مربوط به نحوه استفاده از زمین و ساخت و ساز آن است، از لحاظ مقررات شهرسازی متضمن محدودیت‌هایی بر مالکیت خصوصی است بنحوی که هر گونه ساخت و ساز در زمین به کسب مجوز از طرف مقامات شهری نیاز دارد، مقررات ناظر به چگونگی ساخت و ساز درون شهری محدودیتهای مذکور

را بازتاب می دهد. این مقررات از سویی در بیشتر مقررات ساختمانی به ساخت و سازهای انفرادی نظر دارد به کیفیتی که ایجاد ساختمان خطرانی برای ساکنین در بر نداشته باشد و به امکان مجاور لطمه وارد نیابد و از سوی دیگر در بیشتر مقررات شهرسازی به منافع شهروندان و آمایش محیط زیست شهری نظر دارد. بطوری که کالبد شهری برابر معیارهای شهرسازی گسترش یابد. البته از حیث سابقه تاریخی مقررات ساختمان مقدم بر مقررات شهرسازی است: قبل از اینکه برنامه ریزی شهری معمول شود مقرراتی در ساخت و ساز وجود داشته است. در حال حاضر مقررات شهرسازی، مقررات ساختمان را در خود به نوعی جای داده است و جواز ساختمان ابزاری برای رعایت مقررات شهرسازی توسط مالکین خصوصی به شمار می رود. به عبارتی دیگر مالکین خصوصی در استفاده از زمین خود برای تأمین هدفهای شخصی بوجهی در تأمین هدف های عمومی در برنامه ریزی شهرسازی نیز مشارکت می نمایند. (تیر و سیملر، ۲۳۱: ۱۹۹۸).

قوانین و مقررات شهرسازی آثار عمیقی بر ساختار مالکیت بر جای گذاشته است. حق استعمال و بهره برداری که از عناصر حق مالکیت است تحت تأثیر الزامات ناشی از اجرای ضوابط شهرسازی قرار گرفته بنحوی که استفاده از املاک در محدوده های شهری و اختصاص آنها به بعضی از اهداف توسط مالکین خصوصی از جمله استقرار واحدهای صنعتی در داخل محدوده های شهری و ساخت و ساز محدود گشته است. حق در اختیار داشتن املاک توسط مالکین از طریق آیین سلب مالکیت جهت اجرای برنامه های عمرانی شهری بطور جدی مورد مخاطره قرار گرفته است. همچنین حق مالک در تقسیم املاک، حق ساخت و ساز نیز در چارچوب مقررات محصور گشته، تعیین درصد استفاده از زمین یعنی آن قسمت از زمین که طبق مقررات قابل ساخت است، محدودیت مهمی نیز بر اختیارات مالکین در استفاده از املاک وارد آورده است.

زمین یکی از عناصر شهرسازی را تشکیل می دهد. کلیه مسایل شهرسازی کم و بیش مشروط به تعیین وضعیت حقوقی زمین است (مندن و کاست، ۱۴: ۱۹۷۱) یعنی اعمال سیاست شهرسازی متضمن اعمال سیاست ارضی مناسب در کشور است. از زمانی که شهرسازی به صورت یک فعالیت ملی در آمد مقامات عمومی برای اعمال سیاست شهرسازی و همچنین تأمین کارایی مقررات شهرسازی بیش از پیش به فکر کنترل استفاده از زمین به وسیله مالکین خصوصی برآمدند. وانگهی شهرسازی در ارزش مالکیت ارضی شهری نیز اثر مثبت داشته است بنحوی که می توان گفت یکی از علل بورس بازی زمین شهری اجرای برنامه های شهرسازی بوده است.

اجرای برنامه های شهرسازی، مقررات قانونی و آیین نامه های راجع به اراضی و مالکیت مربوط به آن را افزایش داده است یعنی پدیده شهرسازی، تورم قوانین مربوطه و مشکلات حقوقی عدیده ای را موجب گردیده است. هدف ما در این نوشتار بررسی مقررات شهرسازی و آثار آن بر مالکیت خصوصی افراد نیست، بلکه سعی ما این است که مهمترین تحولات قانونگذاری را از خلال بررسی روند تدوین برنامه ها و طرح های شهرسازی، تفکیک اراضی و ساخت و ساز بنحو اختصار از زاویه حقوق عمومی مورد مطالعه قرار دهیم.

## ۲. تدوین برنامه های شهرسازی

جهت کنترل توسعه فیزیکی شهرها و طرح ریزی آنها با در نظر گرفتن احتیاجات اجتماعی، اقتصادی، حل معضلات شهری و پاسخگویی به نیازهای عمومی جمعیت شهری، مقرراتی در قالب طرح های شهرسازی در بیشتر کشورها به تصویب رسیده است.

توجه جدی به مسایل شهرسازی به بعد از جنگ جهانی اول و دوم مربوط است. صنعتی شدن کشورها و متعاقب آن نیاز به نیروی کار جهت بکار انداختن واحدهای صنعتی موجب هجوم جمعیت روستاها بطرف شهرها شد و این پدیده بعد از جنگ جهانی دوم با شتاب بیشتری ادامه یافت. بعنوان مثال در فرانسه اولین قانون بزرگ شهرسازی در سال ۱۹۴۳ تدوین شد و از سال ۱۹۵۵ برنامه های شهرسازی جایگزین پروژه آمایش ارضی گشت (آلاری، ۱۳ - ۱: ۱۹۶۹). پروژه ای که بیشتر در راستای نحوه استفاده از زمین از لحاظ تعیین قطبهای صنعتی و کشاورزی و غیره در سطح کل کشور اجرا می شد.

در ایران اولین قانونی که به مسایل شهرسازی مربوط می شود قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابانها مصوب آبانماه ۱۳۱۲ و اصلاحیه آن مصوب ۱۳۲۰ می باشد.<sup>۱</sup> قلمرو قانون مزبور محدود و منحصر به تعیین ضوابط مربوط به احداث و توسعه معابر و نحوه تعیین و پرداخت غرامت به کسانی بود که ملک آنها در مسیر اجرای طرح ها قرار گرفته بود.

دز نگرش به برنامه های شهرسازی در ایران، نقش مشاوران و کارشناسان خارجی نیز قابل توجه است. بطوری که همزمان با برنامه هفت ساله دوم عمرانی در سالهای ۴۱-۱۳۳۴ کارشناسان آمریکایی در تهیه طرح های جامع برخی از شهرهای کشور دخالت داشتند. و همزمان با شروع برنامه سوم (۴۶-۱۳۴۱) از متخصصان آلمانی در این خصوص کمک گرفته شد.

با اینکه به اعتبار نوین بودن امر شهرسازی و پیوند آن با توسعه نظام سرمایه گذاری، ضرورت بهره گیری از دستاوردها و دیدگاههای علمی قابل انکار نیست؛ ولی بنظر می رسد در دو مورد مذکور علت آشنا نبودن کارشناسان و صاحب نظران بیگانه با موقعیت آب و هوای ایران و مقتضیات فرهنگی، اجتماعی مناطق مختلف، برنامه های پیشنهادی نتوانست پاسخگوی نیازهای کشور ما باشد. به همین دلیل قوانین و مقررات مولود آن همکاریها نیز بستری مناسب برای اجرا نیافت.

با قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری، در سال ۱۳۴۵، ضمن مواد ۹۷ تا ۱۰۱ آن، مسایل شهرسازی بطور مشخص مورد توجه دولت قرار گرفت. متعاقب قوانین مزبور در تاریخ ۱۳۴۷/۹/۷ قانون نوسازی و عمران شهری به تصویب رسید که به طرحهای توسعه شهری ناظر بود بنحوی که در ماده ۱ قانون مذکور آمده بود نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگها و میدانها و حفظ و نگهداری باغهای عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداریها است و شهرداریها در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند.<sup>۲</sup>

توجه به رشد موزون شهرها به وسیله دولت موجب گردید تا سازمان ویژه ای برای ایجاد هماهنگی توسعه شهرها در سطح کشور بوجود آید. قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی در ۲۲ اسفند ماه ۱۳۵۱ به تصویب مجلس رسید و در ماده ۱ آن فلسفه ایجاد شورای عالی شهر سازی هماهنگ کردن برنامه های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم و همچنین اعتلای هنر معماری عنوان شد. برای نیل به این اهداف وجود طرح هایی ضروری می نمود که مورد توجه قانون نیز قرار گرفته بود، در نهایت در قانون، تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۲/۴/۱۶ که نشانگر اراده راسخ دولت به توجه جدی به مسایل شهری و شهرسازی است، تعاریفی از طرح های شهرسازی به عمل آمد.<sup>۳</sup>

### ۳. تفکیک و آماده سازی زمین

تفکیک<sup>۳</sup> عبارت از تقسیم زمین یا باغ به قطعات متعدد است. اصولاً مالک زمین حق دارد زمین خود را بمنظور فروش، ساخت و ساز، اجاره و برای هر هدف دیگری که مقتضی بداند به قطعات کوچک تقسیم کند، این اختیار از تبعات حق مالکانه مالک زمین است بهمین جهت تا مدت ها قانونگذاران نسبت به تفکیک زمین به وسیله مالک بی تفاوت بودند. بعد از جنگ جهانی اول در نتیجه مهاجرت مردم از مناطق روستایی به مناطق شهری و توسعه قلمرو شهرها و ضرورت آرایه خدمات شهری و نیاز شهرها به زمین، تفکیک زمین مورد توجه دولتها قرار گرفت. بهمین خاطر آنها در صدد تهیه ترتیبات قانونی جهت نظم دادن به قطعه بندی زمینها برآمدند. در ایران تا سال ۱۳۴۵ سیاست تفکیک و تعیین نوع استفاده از زمین در اختیار شخص مالک بود (هاشمی، ۱۸-۱۶: ۱۳۶۹). مالک می توانست زمین خود را هر وقت بهر شکل و میزانی که مایل بود تفکیک و قطعه بندی کند و طول و عرض معابر را در زمینهایی که تفکیک می نماید به سلیقه خود تعیین کند. ادارات ثبت نیز موظف بودند نقشه تفکیکی پیشنهادی مالکین را قبول کرده و در ثبت قطعات، مورد توجه قرار دهند. وظیفه ادارات ثبت منحصر به این امر بود که در نقشه تفکیکی به ملک مجاور تجاوز

نشود. شهرداریها نیز در موقع احداث ساختمان بوسیله مالک هر نقشه ساختمانی را که مالک پیشنهاد می نمود تصویب و پروانه ساختمان صادر می نمودند. در سال ۱۳۴۵ ضمن الحاق مواد<sup>۹۸</sup> - ۹۹ - ۱۰۱ به قانون شهرداریها، به شهرداریها اختیار داده شد تا نحوه استفاده از زمین و منطقه بندی شهر و محل تأسیسات و سایر نیازمندیها را تعیین کنند، در قطعه بندی و تفکیک اراضی داخل محدوده<sup>۵</sup> دخالت نمایند و نقشه های تفکیکی را قبل از اقدامات ثبتي مورد بررسی و نظارت قرار دهند.

چند سال پس از آن در راستای بهتر انجام شدن امور مزبور و ایجاد هماهنگی در اجرای ضوابط شهرسازی، ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی مصوب ۵۱/۱۲/۲۲، شهرداریها را به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برابر ماده ۲ قانون مکلف نموده است. بعلاوه در خصوص تفکیک اراضی خارج از محدوده، قوانین دیگری نیز به تصویب رسیده که حکایت از توجه قانونگذار به اهمیت و نقش تفکیک در توسعه قلمرو شهری دارد. در مورد تفکیک اراضی در داخل محدوده شهری قوانین متعددی به تصویب رسیده است که توجه به آنها تحولات قانونگذاری در این خصوص را آشکار می نماید.

برابر ماده ۱۰۱ الحاقی به شهرداری که پیشتر به آن اشاره شد اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلف شدند در موقع تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن، عمل تفکیک را طبق نقشه ای انجام دهند که پیش از آن به تصویب شهرداری رسیده باشد. این نقشه که از طرف مالک تهیه و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می شود باید حداکثر ظرف مدت دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و به صورت کتبی به مالک ابلاغ شود. در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه هایی که مالک ارایه می نماید عمل تفکیک را انجام دهند. معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می شود متعلق به شهرداری است و شهرداری آن به هیچ عنوان وجهی به صاحبان آن پرداخت نخواهد کرد.

به صورتی که در ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی نیز آمده است در شهرهایی که دارای نقشه جامع شهر می باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام نماید. هرگاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز<sup>۶</sup> رأساً اقدام خواهند نمود.

در ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک الحاقی ۵۱/۱۰/۱۸ نیز اداره ثبت و دادگاهها مکلف شده بودند پس از تصویب نقشه جامع هر شهر برای تفکیک و افراز اراضی با رعایت نقشه مذکور و آیین نامه های مربوط به شهرسازی رأساً اقدام به تفکیک نمایند.<sup>۷</sup> اما در تاریخ ۶۵/۶/۳۱ ماده ۴ قانون اصلاحی موادی از قانون ثبت اسناد و املاک به این تناقض ها خاتمه داد و به منظور ایجاد رویه واحدی در خصوص موضوع مقرر نمود که دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف مدت دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی خود را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر اینصورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود. بدون آنکه در اقدامات خود از نظرات کارشناسان و برنامه ریزان شهری استفاده نمایند. تعارض احتمالی تصمیم این مراجع با ضوابط مورد نظر شهرداری بعید نیست.<sup>۷</sup> این فرایند یعنی دخالت مراجع قضایی و غیر قضایی در افراز و تفکیک که در چهارچوب و محدوده حمایت از حقوق مالکین و در غیاب نظرات کارشناسی طی می شود شهرداری را در برابر عمل انجام شده قرار می دهد و در عمل ضمانت اجرای قوانین و مقررات ناظر به شهرسازی را از بین می برد. در مورد اراضی داخل محدوده شهری این آخرین مصوبه معتبر و لازم الاجرا است. اما در مورد تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش و نیز اراضی بایر واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرکها بایستی به ماده ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ مراجعه نمود که تقسیم و تفکیک اراضی مزبور را با رعایت ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی بی اشکال دانسته است.<sup>۸</sup>

در دستورالعمل اصلاحی ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۷۴/۴/۲۵ حداقل قطعات تفکیکی باغات در داخل محدوده شهری ۲۰۰۰ متر تعیین گردیده است. در صورتی که برابر قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب که هنوز به اعتبار خود باقی است تفکیک قطعات اراضی و باغات بزرگتر از پانصد متر مربع با رعایت مقررات شهرسازی مجاز شناخته شده است. بنابراین چنانچه مساحت باغ به میزانی باشد که تقسیم آن به قطعات ۲۰۰۰ متری امکان پذیر باشد باید براساس ضوابط مقرر در دستورالعمل اقدام گردد. در حالی که مساحت باغ کمتر از ۲۰۰۰ متر باشد بنا به تجویز ماده ۴ لایحه قانونی مزبور تفکیک آن به قطعات بیش از پانصد متر مجاز است. با وجود دو مصوبه معتبر که مفاد آنها متغیر هم می باشند، اعمال قانون گسترش فضای سبز برای باغات با مساحت بیش از ۲۰۰۰ متر به قطعات پانصد متری امکان پذیر است.

در مورد تفکیک اراضی زراعی و باغات واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها باید به ماده یک قانون حفظ و کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب خرداد ماه ۱۳۷۴ و تبصره های آن مراجعه نمود. در ماده یک قانون مذکور بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم بهره‌وری آنها تأکید شده است اما در تبصره ۱ قانون، تغییر کاربری اراضی فوق الذکر در موارد ضروری پیش بینی و آن را به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت جهاد کشاورزی تشکیل می شود محول نموده است. تبصره ۲ قانون نیز ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی را مکلف نموده تا در مورد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت جهاد کشاورزی استعلام و نظر آن وزارتخانه را اعمال نمایند، بنابراین مرجع صالح جهت تشخیص اراضی زراعی خارج از محدوده شهری و کیفیت تفکیک آن وزارت جهاد کشاورزی است. باید اضافه نمود تفکیک در داخل محدوده قانونی شهرها بدین لحاظ اهمیت دارد که در طرح جامع فقط مسیر تقریبی شبکه اصلی گذربندهای شهر مشخص می گردد و در طرح تفصیلی نیز مسیر دقیق شبکه اصلی گذربندهای شهر و معابر درجه دوم و سوم تعیین می شود. ولی مسیر کلیه معابر فرعی مشخص نمی گردد و این امر باید در موقع تصویب نقشه های تفکیکی اراضی و ساختمانها که توسط مالکان آنها پیشنهاد می شود انجام پذیرد. مراجع اداری در امور شهرسازی بنا به اختیاری که دارند می توانند مسیر معابر فرعی و ارتباط آنها با معابر وسیعتر و شبکه گذربندهای عمومی را تعیین نموده نقشه های تفکیکی پیشنهادی توسط مالکان را بر آن اساس اصلاح و مالکان را وادار به تجدیدنظر نمایند. در مواردی که منطقه ای از یک شهر یا حتی کل شهر فاقد طرح تفصیلی باشد می توان با نظارت بر تفکیک، سیمای فیزیکی شهر را تحت نظام صحیحی در آورد و از این رهگذر خلاء حاصل از فقدان طرح تفصیلی را پر نمود و در نتیجه همین نقشه های تفکیکی را تبدیل به طرح تفصیلی نمود.

#### ۴. ضوابط ساخت و ساز

اگر چه همانگونه که پیشتر بیان شد یکی از حقوق مالکان، استفاده مالک از ملک برای هر هدف و منظور و ایجاد بنا در آن در ابعاد دلخواه و در هر جهت و سمت می باشد، یعنی ساخت و ساز وابسته به مالکیت زمین است؛ ولی این حق بایستی در چهارچوب مقررات قانونی اعمال شود. از این رو سالهاست که هر گونه اقدام جهت ایجاد بنا از سوی مالکین منوط به اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح است و این مراجع نقشه های پیشنهادی مالکین را با طرح های شهرسازی مورد ارزیابی قرار داده و اجازه ساخت و ساز در چهارچوب نقشه تصویبی را به مالک می دهند. در واقع جواز ساختمان یک تصمیم اداری است که بوسیله آن شهرداری مطابقت یک طرح ساختمانی را با مقررات شهرسازی تصدیق می نماید (لوپادر، ۴۰۵: ۱۹۸۰).

در ایران پیشینه صدور جواز ساختمان از طرف شهرداریها به کمتر از نیم قرن پیش بازمی گردد. این جواز برای اولین بار در قانون شهرداری مصوب ۱۱ تیرماه ۱۳۳۲ (بند ۲۴ ماده ۵۵) برای کلیه ساختمانهایی که در شهرها احداث می شود اجباری شد. البته قبل از تاریخ فوق در سال ۱۳۱۲ آیین نامه ای به نام آیین نامه ساختمان های شهر تهران توسط انجمن شهر تهران تصویب شد که در ماده ۱۵ آن آمده بود: هر کس بدون پروانه شهرداری ساختمان نماید

بعنوان متخلف شناخته شده و شهرداری حق خواهد داشت در صورتی که ساختمان طبق مفاد آیین‌نامه نباشد ساختمان سازی را متوقف نماید. در ماده ۹۹ قانون الحاقی به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ تعیین ضوابط ساخت و ساز، تفکیک، قطعه بندی، تعیین نقشه و حدود حریم شهرها به عهده شهرداری گذاشته شده است. در ماده ۱۰۰ قانون مورد اشاره لزوم اخذ پروانه از شهرداری برای هر اقدام عمرانی و ایجاد ساختمان در محدوده و حریم شهر مقرر گردید و اختیار جلوگیری از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا خلاف مفاد پروانه و تعقیب متخلف پیش‌بینی گردیده است.

در اجرای ماده اخیر، شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی مخالف پروانه یا بدون پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع شود جلوگیری نماید. مأمورین واحدهای ذیربط شهرداری تحت عنوان بازرسان ساختمانی یا مأمورین کنترل ساختمانی وظیفه دارند بموقع از ساخت و سازهای بدون پروانه جلوگیری نمایند و حتی نظارت نمایند از احداث بنا و ساختمانهای خلاف مفاد پروانه جلوگیری بعمل آید. مالکین ساختمانهای احداثی با حجم و ارتفاع بالاتر از حد معین باید مهندس ناظر ساختمان را تعیین و معرفی کنند و مهندسین مزبور مکلفند مطابقت احداث بنا را طبق مفاد پروانه در مراحل مختلف ساخت و ساز نظارت نمایند. اخذ پروانه ساختمان اصولاً الزامی است. مطابق تبصره ۴ ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۷ آذر ۱۳۴۷ وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و مؤسسات خیریه، برای ایجاد ساختمان، مکلف به اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری شده‌اند. بنابراین واحدهای دولتی نیز قبل از احداث بنا مکلف به دریافت مجوز لازم از شهرداری می‌باشند.

نوع کاربری بنای مورد نظر در پروانه ساختمان تعیین می‌گردد. برابر صدر تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری الحاقی مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه ساختمان نوع استفاده از ساختمان را قید کند. کاربری نوع استفاده از ساختمان است که در پروانه قید شده است. ضابطه تعیین نوع کاربری، انواع طرح‌های منطقه‌ای شامل طرح جامع شهر، طرح تفصیلی و طرح هادی است. در طرح‌های مزبور نوع کاربری زمین در مناطق مختلف شهر تعیین و جهت اجرا به مراجع ذیصلاح ابلاغ می‌شود. بعنوان مثال کاربری منطقه‌ای از شهر، آموزشی، در منطقه دیگر فضای سبز و جای دیگر اداری است. انواع کاربریهای ساختمانی عبارتست از مسکونی، اداری، صنعتی و تجاری.

در دستور العمل شماره ۴۱/۱۳۰، ۲۶، ۶۹/۱۲/۲۳ مستند به مصوبه شماره ۱/۳۴۳۵/۲۲۴۵ مورخ ۶۴/۳/۶ تعریف هر یک از کاربریها بطور جداگانه آورده شده است که بشرح زیر می‌باشند:

واحد مسکونی عبارت است از هر ساختمانی که برای سکونت افراد یا خانواده‌ها ساخته شده و شامل اطاق، آشپزخانه و سرویس‌های لازم باشد.

واحد تجاری عبارت از هر ساختمانی است که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ شهرداریها به منظور کسب، پیشه و تجارت احداث گردیده یا در آنها واحدهای صنفی یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشد.

واحد صنعتی هر ساختمانی است که به منظور استفاده یا ایجاد کارگاههای صنعتی و اداری با کسب موافقت اصولی از مراجع ذیربط مانند وزارت جهاد کشاورزی، صنایع و معادن و فلزات ایجاد شده باشد.

واحد اداری به هر ساختمان دولتی و متعلق به نهادهای انقلاب اسلامی اطلاق می‌گردد. بموجب ماده ۲ متن اصلاح شده مصوبه ۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی مرجع رسیدگی به درخواست تغییر کاربری ساختمان در زمین‌های شهری، کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی است.

در تهران کمیسیونهای منتخب که در مناطق شهرداری فعالیت دارند مستند به اختیارات تفویض شده از سوی کمیسیون ماده ۳، موضوع تغییر کاربری را بررسی می‌کنند.

هرگاه تغییر کاربری بر خلاف مفاد پروانه لطمه‌ای به توازن و تناسب شهر وارد نسازد و در اساس طرح جامع شهر مؤثر نباشد بر طبق ماده ۲ متن اصلاح شده مصوب ۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بشرح زیر عمل خواهد شد:



در مواردی که علی رغم 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 و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد بنابر تقاضای صاحب ملک یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط، طبق تعرفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و تعطیل محل کسب و پیشه، مورد را در کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد. هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه بندی تشخیص دهد که بهره برداری از ساختمانها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد، می‌تواند با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید. شهرداری بابت ساختمانها و تأسیسات مذکور، عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضوابط مندرج در بند یک فوق وصول و با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف، با ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. همچنین کمیسیون ماده ۱۰۰ و کمیسیون ماده ۵ می‌توانند با اخذ عوارض، خود نسبت به صدور مجوز برای نیم طبقه و زیر زمین در محدوده مجاز موافقت کنند.<sup>۱۰</sup>

مستفاد از ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و تبصره بند یک ماده ۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی انواع کاربریها جنبه آمرانه دارند. زیرا تغییر نوع کاربری و کیفیت استفاده از زمین جهت ساخت و ساز، طرح‌های کلان شهرسازی را متأثر می‌سازد. البته در صورتی که مالک یا مالکین قصد تغییر کاربری منطقه ای را داشته باشند بایستی موضوع در کمیسیون ماده ۵ شورای شهرسازی مطرح و مورد موافقت قرار گیرد. بعلاوه در خصوص تغییر کاربریهای ساختمان در بعضی از دستورالعمل‌های اجرایی مصوب وزارت مسکن و شهرسازی امکان توافق با مالکین متقاضی تفکیک، بمنظور تغییر کاربری پیش‌بینی شده است که بر اساس آن مراجع ذیصلاح مجری ضوابط شهرسازی (شهرداریها) اقدام می‌نمایند. این مصوبات مغایر با قوانین شهرسازی می‌باشند. اصولاً چون قوانین شهرسازی جنبه آمرانه دارند در ظاهر هیچگونه تراضی نباید پذیرفته شود و مجریان، حق هیچگونه توافق با افراد خصوصی و عمومی را در این مورد ندارند. اداره حقوقی دادگستری نیز این موضوع را مورد تأکید قرار داده است.

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن از قوانین آمره است و تکلیف شهرداری را معین نموده و به شهرداری اجازه توافق یا تخلف را نداده است، ولی در عمل از طریق دستورالعمل‌های اجرایی که در قسمت یادداشتها به پاره ای از آنها اشاره شده است فرصت عدول از ضوابط به کرات فراهم شده به کیفیتی که ضوابط و مقررات قانونی شهرسازی تهی از محتوا گردیده است. تراکم مقررات استثنایی به اندازه ای است که اصول اساسی به دست فراموشی سپرده شده است.<sup>۱۱</sup>

## ۵. نتیجه‌گیری

با پذیرفتن این واقعیت که شهرسازی، دخالت دولت در دامنه اعمال اراده افراد نسبت به مالکیت خود می‌باشد، و این امر تنها از طریق تصویب قوانین متعدد و ایجاد سازمانها و نهادهای متولی در شهرسازی از طرف دولت ممکن نیست، این نتیجه حاصل می‌شود که مقررات ناظر بر شهرسازی که در حال حاضر اجرا می‌شود به دلیل عدم مشارکت شهروندان در تهیه و تصویب آنها و در بعضی موارد به دلیل استفاده نادرست از تجربه‌های سایر کشورها در تهیه طرح‌های تفصیلی از جنبه‌های کاربردی لازم بهره مند نیست. بعلاوه، تعدد سازمانهای مرتبط با شهرسازی و اتخاذ تصمیمات متناقض از جانب آنها، موجباتی را فراهم ساخته است که مسئولان و مجریان قوانین و مقررات به موازین مصوبه پای بند نمانند. تا جایی که در سال‌های اخیر عدول از ضوابط حاکم بر ساخت و ساز و شهرسازی که با توافق مالکین متخلف صورت می‌پذیرد وسیله کسب درآمد و خودکفاسازی شهرداریها بعنوان مرجع و مجری اصلی مقررات شهرسازی شده است.

امید است اکنون که با تشکیل شوراهای اسلامی راه مشارکت شهروندان در موارد مختلف تا حدودی فراهم شده است، برگزیدگان مردم در چهارچوب اختیارات خود تمهیدات لازم را برای کارایی بهتر شهرداری‌ها در امر ساماندهی و

نظارت بیشتر بر نحوه اجرای مقررات شهرسازی فراهم آورند، تا ضمن التزام این نهاد به اجرای همه جانبه مقررات مربوط، تمکین داوطلبانه شهروندان به برنامه‌های شهرسازی ممکن شود.

قابل ذکر است که گردآوری، تهیه و تدوین کلیه مقررات ساختمانی و انتشار آن تحت عنوان مقررات کلی ساختمان نیز می‌تواند موجبات انسجام و هماهنگی عملیات ساختمانی در کلیه شهرها را فراهم نماید تا از اتخاذ تصمیمات معارض و متضاد و افراط و تفریط‌های معمول جلوگیری شود. تدوین مجموعه قوانین شهرسازی در کشورهای اروپایی نیز بمنظور کنترل روند تدوین ضوابط و جلوگیری از تصویب مقررات ناسخ و منسوخ بوده است.

## یادداشتها

- ۱- آیین نامه پیش آمدگی های ساختمانی در گذرها مصوب سال ۱۳۱۸ نیز درخور ذکر است.
- ۲- برای نمونه در قانون مذکور طرح جامع سرزمینی، طرح جامع شهری، طرح تفصیلی و طرح هادی تعریف شده است: طرح سرزمینی اهداف و خط مشی ها را بطور عام و در کلیه ابعاد اقتصادی و اجتماعی، کشاورزی، صنعتی، جهانگردی در محدوده کل کشور مورد توجه قرار می‌دهد، طرح جامع شهری محدوده کوچکتری از طرح جامع سرزمینی است و هدف از آن ترویج ضوابط شهرسازی، کنترل توسعه شهرها است. طرح تفصیلی به منظور اجرای برنامه‌های طرح جامع تهیه می‌شود و طرح هادی برای شهرهای کوچک به ویژه شهرهایی که تا حدود ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت دارند تهیه می‌شود و هدف از آن پاسخگویی به مسایل حاد شهرهای کوچکتر است.
- ۳- تفکیک نشان دهنده اندازه قطعات زمین است که بر اساس ضوابط منطقه‌بندی تعیین می‌شود. میزان قطعات در بسیاری از زمین‌های شهری مؤثر است. به طور نمونه اگر زمین در قطعات بزرگ تفکیک شود اشخاص با در آمد بالا توان خرید این قطعات را دارند از لحاظ اقتصادی قطعات تفکیکی با متراژ بالا در یک منطقه از شهر موجب تمرکز اشخاص با در آمد بالا در آن منطقه می‌شود و مراکز اقتصادی - تجاری نیز جذب این مناطق می‌شوند. از لحاظ فیزیکی نیز تفکیک زمین به قطعات بزرگ توان احداث فضای سبز را نیز بالا می‌برد. حال اگر قطعات تفکیکی کوچک باشد تراکم در منطقه بالا می‌رود و از طرف دیگر منطقه گرایش به بلند مرتبه سازی پیدا می‌کند. بنابراین تفکیک یکی از ابزارهای شکل‌دهی فیزیکی شهر است. علت وجود کوچه های تنگ و پر پیچ و خم در شهرهای قدیمی عدم وجود مقررات در زمینه تفکیک زمین بوده است.
- ۴- البته با تصویب قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ماده ۹۸ منسوخ بنظر می‌رسد.
- ۵- یکی از راههایی که جهت جلوگیری از گسترش ناموزون شهرها مورد استفاده قرار گرفته است تعیین محدوده و حریم شهرها است. محدوده، قلمرو ظاهری آن دسته از اراضی است که هر گونه احداث، توسعه و تغییر در بافت و ساخت آن بایستی با کسب مجوز و براساس ضوابط مقرر صورت پذیرد. در نقاطی که شهرداری تأسیس می‌شود شهرداری وظایف خود را در محدوده ای که به تصویب وزارت کشور می‌رسد اجرا می‌نماید و در خارج از آن هم تکلیفی ندارد (ماده ۵۶ قانون شهرداریها). در مقررات مربوط به شهرداری ۳ نوع محدوده تعریف شده است: محدوده قانونی، محدوده خدماتی و محدوده استحفاظی. محدوده خدماتی کوچکترین محدوده است که شهرداری در آن محدوده نسبت به ارائه خدمات و وظایف مقرر در ماده ۵۵ قانون شهرداریها اقدام نماید، مرجع تصویب محدوده خدماتی شورای اسلامی شهر است (۲۳۲ ق. عمران و نوسازی). محدوده قانونی محدوده ای است که بر اساس نیازمندیهای اقتصادی، اجتماعی، فیزیکی شهر برای آینده آن با توجه به امکانات شهرداری برنامه عمرانی تأمین خدمات شهری، توسعه آینده شهر بنحوی تعیین می‌شود که حداقل در ده سال آینده احتیاج به تجدید نظر و تغییر در آن نباشد (مواد ۲/۵/۱۱/۲۳ قانون نوسازی ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و تبصره ۱ ماده ۴ ق. تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۵ تیرماه ۱۳۶۲). محدوده استحفاظی حد فاصل محدوده طرح جامع و حد نهایی حریم شهر است که به منظور توسعه ماورای ده سال در نظر گرفته و مورد حفاظت واقع می‌شود. حوزه های کاربری مجاز در این محدوده عبارتند از: اراضی



کشاورزی، اراضی ملی شده، محدوده های مسکونی روستایی و حوزه های عمرانی روستایی، قلمستانها، باغات میوه، راههای روستایی....

۶- افراز در لغت به معنی جدا کردن از چیزی را گویند و در اصطلاح حقوقی جدا کردن سهم مالکین مشاع از ملک مشاعی را گویند. برابر ماده ۵۸۹ قانون مدنی "هر شریک المال می تواند هر وقت بخواهد تقاضای تقسیم مال مشترک را بنماید مگر در مواردی که تقسیم به موجب این قانون ممنوع یا شرکاء به وجه ملزومی ملتزم به عدم تقسیم شده باشند." تقسیم املاک مشاعی در قالب افراز از واحدهای ثبتی بعمل می آید. برابر ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک به ثبت رسیده یا نرسیده باشد در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند نفر شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملسک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید.

۷- اگر طرفندهای دیگری که از روی قصد به عدم پاسخگویی شهرداری در مهلت مقرر و اتخاذ تصمیم مراجع مذکور می انجامد در نظر بگیریم، تعارضها و کاستی های قوانین و مقررات و تأیید منافع فردی بر حقوق شهرسازی آشکارتر می شود.

۸- ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ بشرح زیر است: "تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است."

ماده ۱۵: "هر گونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است."

جهت اجرای ماده ۱۴ قانون زمین شهری دستورالعمل های متعددی صادر شده است که آخرین آن دستور العمل مورخ ۱۳۶۳۰-۷۴/۹/۱-۱۰۰ وزارت مسکن و شهرسازی است. در این دستورالعمل حداقل قطعات تفکیکی و ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری باغات و اراضی کشاورزی یا آیش ۲۰۰۰ متر تعیین شده است.

۹- برابر ماده ۱ تبصره ۱ قانون، به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع است. در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری است که در هر استان زیر نظر وزارت جهاد کشاورزی تشکیل می شود و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

۱۰- برابر قانون نظام مهندسی و معماری و آیین نامه اجرایی آن عدم رعایت ضوابط شهرسازی بوسیله مهندسیین مسئولیت انضباطی آنها را در پی خواهد داشت.

روزنامه رسمی سال ۱۳۷۴، شماره مسلسل ۶۳۱، ص: ۱۰۴۷. و روزنامه رسمی سال ۱۳۷۵، شماره مسلسل ۶۴۵، ص: ۱۰۹.

۱۱- قابل ذکر است که حدود صلاحیت کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ در تغییر کاربری بروشنی مشخص نشده است و این تصور حاکم است که اختیار کمیسیون در موضوع فوق قید و شرطی ندارد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در دادنامه شماره ۱۱۵/۷۳/۵ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۱۷ خلاف آنرا مقرر داشته است. "اعمال اختیار مندرج در ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موضوع تغییر طرح تفصیلی با توجه به تعریف آن شرح بند ۳ ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مستلزم مراعات اصول مربوط به مراحل تهیه و تنظیم طرح اصلاحی و پیشنهاد آن توسط مراجع قانونی ذیربط و توجه به ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی از لحاظ احراز ضرورت تغییر طرح و تناسب زمین مورد نظر از حیث مساحت و محل وقوع برای رفع نیازمندیهای عمومی و همچنین موکول به رعایت حقوق مکتسب اشخاص در اراضی مذکور و در نهایت هماهنگی آن با طرح جامع شهر است. بنابراین تغییر کاربری اراضی شهری به صرف تقاضای

اشخاص ذینفع، بدون توجه به مقررات قانونی و اصول فنی مربوط به تأسیسات عمومی شهری به ویژه در مورد زمینهایی که حق استفاده مجاز از آنها تثبیت شده و با صدور جواز ساختمانی به مرحله اجرا در آمده است، جواز قانونی ندارد... نقل از روزنامه رسمی سال ۱۳۷۳، شماره مسلسل ۶۱۶، ص: ۷۵۹.

۱۲- بعنوان مثال بند ۳ دستورالعمل اجرایی شماره ۱۳۶۳۰ / ۱۰۰ مورخ ۱۳۷۴/۹/۱

مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری بصورت رایگان به شهرداری باشند می‌توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ مسکونی از انواع منطقه بندیهای مسکونی استفاده کنند... ذکر یکی از آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نسبت به دستورالعمل دیگری از نوع بالا مؤید خلاف قانونی بودن این مقوله از مصوبات است. نظر به اینکه الزام متقاضیان تفکیک، به دادن تعهد در خصوص واگذاری رایگان قسمتی از اراضی ملکی خود به منظور فضای آموزشی و خدماتی و غیره خلاف اصل مالکیت و قوانین مربوطه به آن و خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در وضع مقررات دولتی است. لذا بند ۳ بخش دوم از دستور العمل آماده سازی اراضی متعلق به نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی در کلیه شهرها و شهرکهای کشور مستند به ذیل ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود. دادنامه شماره ۵۹ کلاسه ۱۵۹/۷ ضمیمه روزنامه رسمی سال ۱۳۷۵، شماره مسلسل ۶۳۹، ص: ۵۷۰.

## منابع

### الف: منابع فارسی

- اداره کل شهرسازی و معماری. (۱۳۷۶). ملاک عمل، در سه جلد، تهران: معاونت شهرسازی و معماری.
- حجتی، غلامرضا. (۱۳۶۳). مجموعه قوانین و مقررات شهرداری و شوراهای اسلامی، تهران: انتشارات گنج دانش.
- ضمیمه روزنامه رسمی. (۱۳۳۴). شماره مسلسل ۳۷۱، صص: ۳۲۰، ۱۸۳.
- ضمیمه روزنامه رسمی. (۱۳۴۷). شماره مسلسل ۶۹۶۱، ص: ۳۹۸.
- ضمیمه روزنامه رسمی. (۱۳۷۴). شماره مسلسل ۶۳۱، ص: ۱۰۴۷.
- ضمیمه روزنامه رسمی. (۱۳۷۵). شماره مسلسل ۶۴۵، ص: ۱۰۹.
- مجموعه قوانین و مقررات مربوط به مسکن. (۱۳۷۰). تهران: اداره کل قوانین و مقررات کشور.
- وطنی، محمدحسن. (۱۳۶۴). مجموعه قوانین و مقررات شهرداری و امور شهری، تهران: انتشارات فردوسی.
- هاشمی، فضل الله. (۱۳۶۹). حقوق شهری و قوانین شهرسازی، تهران: مرکز مطالعات شهرسازی و معماری.

### ب: منابع لاتین

- Laubadere, Andre. (1980). **Droit Administratif**, LGDJ Paris: p:405, et Suivent
- Mondon, Jerome & Castt Bajaj. (1971). **L'Ame nagement du Territoire**, PUF, Paris: pp: 1-14.
- Saint Alary, Roger. (1969). **Le droit de la Constructim**, PUF, Paris: pp: 1-13.
- Terre, Francois & Simler, Philippe. (1998). **Droit civil les biens Dalloz**, Paris: 5 editim, p: 231, et Suivent.