



قانون نوسازی و عمران شهری (و اصلاحات بعدی)

ویژه آزمون‌های نظام مهندسی
رشته شهرسازی
به همراه کلیدواژه



مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
پایه یک و پژوهشگر برتر نظام مهندسی



عنوان قراردادی:

عنوان و نام پدیدآور:

مشخصات نشر:

مشخصات ظاهری:

شابک:

وضعیت فهرست نویسی:

موضوع:

موضوع:

موضوع:

رده بندی کنگره:

رده بندی دیویی:

شماره کتابشناسی ملی:

ایران. قوانین و احکام

قانون نوسازی و عمران شهری/ مولف محمد عظیمی آقداش

تهران: نوآور، ۱۴۰۵.

۲۱۰ ص.

۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۸۴۳-۰

فیفا

زمین‌داری شهری -- قوانین و مقررات -- ایران

نوسازی شهری -- ایران

شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران

KMH ۳۰۶۲/۱۲۸ ۱۴۰۵

۳۴۶/۵۵۰۴۵

۱۰۵۲۴۳۵۴

قانون

نوسازی و عمران شهری

(و اصلاحات بعدی)



نشر نوآور

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش

ناشر: نوآور

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۸۴۳-۰

جهت اطلاع از قیمت
بارکد را اسکن کنید.



قیمت
رمزینه

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای

ژاندارمری بعد از خیابان دانشگاه، پلاک ۵۲

تلفن: ۹۲ - ۰۲۱۶۶۴۸۴۱۹۱ www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور می‌باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم فایل صوتی یا تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

@Noavarpub



صفحه رسمی انتشارات نوآور در شبکه‌های اجتماعی

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۹
مقدمه مؤلف.....	۱۰

فصل اول: کلیات و راهنمای استفاده از کتاب قانون نوسازی..... ۱۳

درآمدی بر قانون نوسازی و عمران شهری.....	۱۳
شمای کلی قانون نوسازی.....	۱۳
ماهیت و قلمرو قانون نوسازی.....	۱۴
مفاهیم و اصطلاحات کلیدی قانون نوسازی.....	۱۵
عوارض نوسازی و حقوق مالکانه در قانون نوسازی.....	۱۶
آیین‌نامه‌های اجرایی قانون نوسازی.....	۱۶
راهنمای استفاده از کتاب قانون نوسازی و عمران شهری.....	۱۷
اصول آموزشی و سطوح بیانی کتاب قانون نوسازی.....	۱۸
نحوه استفاده از کتاب قانون نوسازی.....	۱۸
شرح ماده‌به‌ماده قانون نوسازی.....	۱۹
نمایه موضوعی قانون نوسازی.....	۲۰
کارکرد آزمونی قانون نوسازی و عمران شهری.....	۲۰
جایگاه قانون نوسازی در آزمون‌های شهرسازی.....	۲۱
الگوهای رایج پرسش‌های آزمونی قانون نوسازی.....	۲۱
راهنمای مرور قانون نوسازی پیش از آزمون.....	۲۲

فصل دوم: متن منقح قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷..... ۲۴

قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷.....	۲۴
لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۱۲.....	۳۵

فصل سوم: شرح ماده‌به‌ماده و سؤالات تستی..... ۳۷

قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷.....	۳۷
ماده ۱ قانون نوسازی و عمران شهری..... ۳۷	
شرح اجمالی ماده ۱ قانون نوسازی.....	۳۷
مفاهیم کلیدی ماده ۱ قانون نوسازی.....	۳۸
بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۱ قانون نوسازی.....	۳۹
سؤالات تستی ماده ۱ قانون نوسازی.....	۴۱
پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۱ قانون نوسازی.....	۴۳
ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری..... ۴۴	
شرح اجمالی ماده ۲ قانون نوسازی.....	۴۵
مفاهیم کلیدی ماده ۲ قانون نوسازی.....	۴۵
بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۲ قانون نوسازی.....	۴۶
سؤالات تستی ماده ۲ قانون نوسازی.....	۴۷

۴۸.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۲ قانون نوسازی
۴۹.....	ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری.....
۴۹.....	شرح اجمالی ماده ۴ قانون نوسازی.....
۵۰.....	مفاهیم کلیدی ماده ۴ قانون نوسازی.....
۵۱.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۴ قانون نوسازی.....
۵۴.....	سؤالات تستی ماده ۴ قانون نوسازی.....
۵۷.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۴ قانون نوسازی.....
۵۹.....	ماده ۵ قانون نوسازی و عمران شهری.....
۵۹.....	شرح اجمالی ماده ۵ قانون نوسازی.....
۵۹.....	مفاهیم کلیدی ماده ۵ قانون نوسازی.....
۶۰.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۵ قانون نوسازی.....
۶۱.....	سؤالات تستی ماده ۵ قانون نوسازی.....
۶۳.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۵ قانون نوسازی.....
۶۴.....	ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری.....
۶۴.....	شرح اجمالی ماده ۸ قانون نوسازی.....
۶۵.....	مفاهیم کلیدی ماده ۸ قانون نوسازی.....
۶۶.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۸ قانون نوسازی.....
۶۷.....	سؤالات تستی ماده ۸ قانون نوسازی.....
۶۹.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۸ قانون نوسازی.....
۷۰.....	ماده ۱۰ قانون نوسازی و عمران شهری.....
۷۰.....	شرح اجمالی ماده ۱۰ قانون نوسازی.....
۷۰.....	مفاهیم کلیدی ماده ۱۰ قانون نوسازی.....
۷۱.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۱۰ قانون نوسازی.....
۷۳.....	سؤالات تستی ماده ۱۰ قانون نوسازی.....
۷۵.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۱۰ قانون نوسازی.....
۷۶.....	ماده ۱۱ قانون نوسازی و عمران شهری.....
۷۶.....	شرح اجمالی ماده ۱۱ قانون نوسازی.....
۷۷.....	مفاهیم کلیدی ماده ۱۱ قانون نوسازی.....
۷۷.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۱۱ قانون نوسازی.....
۷۸.....	سؤالات تستی ماده ۱۱ قانون نوسازی.....
۸۰.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۱۱ قانون نوسازی.....
۸۱.....	ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری.....
۸۱.....	شرح اجمالی ماده ۱۶ قانون نوسازی.....
۸۱.....	مفاهیم کلیدی ماده ۱۶ قانون نوسازی.....
۸۲.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۱۶ قانون نوسازی.....
۸۳.....	سؤالات تستی ماده ۱۶ قانون نوسازی.....
۸۴.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۱۶ قانون نوسازی.....
۸۵.....	ماده ۱۷ قانون نوسازی و عمران شهری.....
۸۵.....	شرح اجمالی ماده ۱۷ قانون نوسازی.....
۸۶.....	مفاهیم کلیدی ماده ۱۷ قانون نوسازی.....

۸۶.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۱۷ قانون نوسازی
۸۷.....	سؤالات تستی ماده ۱۷ قانون نوسازی
۸۹.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۱۷ قانون نوسازی
۹۱.....	ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری
۹۱.....	شرح اجمالی ماده ۱۹ قانون نوسازی
۹۱.....	مفاهیم کلیدی ماده ۱۹ قانون نوسازی
۹۲.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۱۹ قانون نوسازی
۹۴.....	سؤالات تستی ماده ۱۹ قانون نوسازی
۹۶.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۱۹ قانون نوسازی
۹۷.....	ماده ۲۰ قانون نوسازی و عمران شهری
۹۷.....	شرح اجمالی ماده ۲۰ قانون نوسازی
۹۸.....	مفاهیم کلیدی ماده ۲۰ قانون نوسازی
۹۸.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۲۰ قانون نوسازی
۹۹.....	سؤالات تستی ماده ۲۰ قانون نوسازی
۱۰۱.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۲۰ قانون نوسازی
۱۰۲.....	ماده ۲۱ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۰۲.....	شرح اجمالی ماده ۲۱ قانون نوسازی
۱۰۳.....	مفاهیم کلیدی ماده ۲۱ قانون نوسازی
۱۰۴.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۲۱ قانون نوسازی
۱۰۵.....	سؤالات تستی ماده ۲۱ قانون نوسازی
۱۰۸.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۲۱ قانون نوسازی
۱۱۰.....	ماده ۲۲ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۱۰.....	شرح اجمالی ماده ۲۲ قانون نوسازی
۱۱۱.....	مفاهیم کلیدی ماده ۲۲ قانون نوسازی
۱۱۱.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۲۲ قانون نوسازی
۱۱۳.....	سؤالات تستی ماده ۲۲ قانون نوسازی
۱۱۵.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۲۲ قانون نوسازی
۱۱۶.....	ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۱۶.....	شرح اجمالی ماده ۲۳ قانون نوسازی
۱۱۷.....	مفاهیم کلیدی ماده ۲۳ قانون نوسازی
۱۱۷.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۲۳ قانون نوسازی
۱۱۹.....	سؤالات تستی ماده ۲۳ قانون نوسازی
۱۲۱.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۲۳ قانون نوسازی
۱۲۲.....	ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۲۲.....	شرح اجمالی ماده ۲۴ قانون نوسازی
۱۲۳.....	مفاهیم کلیدی ماده ۲۴ قانون نوسازی
۱۲۳.....	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۲۴ قانون نوسازی
۱۲۴.....	سؤالات تستی ماده ۲۴ قانون نوسازی
۱۲۶.....	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۲۴ قانون نوسازی
۱۲۷.....	تبصره‌های ۳، ۴ و ۵ ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری

۱۲۷	شرح اجمالی تبصره‌های ۳، ۴ و ۵ ماده ۲۶ قانون نوسازی
۱۲۸	مفاهیم کلیدی تبصره‌های ۳، ۴ و ۵ ماده ۲۶ قانون نوسازی
۱۲۹	بایسته‌ها و نکات آزمونی تبصره‌های ۳، ۴ و ۵ ماده ۲۶ قانون نوسازی
۱۳۰	سؤالات تستی تبصره‌های ۳، ۴ و ۵ ماده ۲۶ قانون نوسازی
۱۳۲	پاسخ تشریحی سؤالات تبصره‌های ۳، ۴ و ۵ ماده ۲۶ قانون نوسازی
۱۳۳	ماده ۲۷ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۳۳	شرح اجمالی ماده ۲۷ قانون نوسازی
۱۳۳	مفاهیم کلیدی ماده ۲۷ قانون نوسازی
۱۳۴	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۲۷ قانون نوسازی
۱۳۵	سؤالات تستی ماده ۲۷ قانون نوسازی
۱۳۷	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۲۷ قانون نوسازی
۱۳۸	ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۳۸	شرح اجمالی ماده ۲۹ قانون نوسازی
۱۳۹	مفاهیم کلیدی ماده ۲۹ قانون نوسازی
۱۴۰	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۲۹ قانون نوسازی
۱۴۲	سؤالات تستی ماده ۲۹ قانون نوسازی
۱۴۴	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۲۹ قانون نوسازی
۱۴۶	ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۴۶	شرح اجمالی ماده ۳۱ قانون نوسازی
۱۴۷	مفاهیم کلیدی ماده ۳۱ قانون نوسازی
۱۴۸	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۳۱ قانون نوسازی
۱۴۹	سؤالات تستی ماده ۳۱ قانون نوسازی
۱۵۰	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۳۱ قانون نوسازی
۱۵۲	ماده ۳۳ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۵۲	شرح اجمالی ماده ۳۳ قانون نوسازی
۱۵۲	مفاهیم کلیدی ماده ۳۳ قانون نوسازی
۱۵۳	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۳۳ قانون نوسازی
۱۵۴	سؤالات تستی ماده ۳۳ قانون نوسازی
۱۵۵	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۳۳ قانون نوسازی
۱۵۶	شرح اجمالی ماده ۳۴ قانون نوسازی
۱۵۶	مفاهیم کلیدی ماده ۳۴ قانون نوسازی
۱۵۷	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۳۴ قانون نوسازی
۱۵۹	سؤالات تستی ماده ۳۴ قانون نوسازی
۱۶۱	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۳۴ قانون نوسازی
۱۶۲	ماده ۳۶ قانون نوسازی و عمران شهری
۱۶۲	شرح اجمالی ماده ۳۶ قانون نوسازی
۱۶۲	مفاهیم کلیدی ماده ۳۶ قانون نوسازی
۱۶۳	بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده ۳۶ قانون نوسازی
۱۶۴	سؤالات تستی ماده ۳۶ قانون نوسازی
۱۶۵	پاسخ تشریحی سؤالات ماده ۳۶ قانون نوسازی

لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۱۲

۱۶۶.....

۱۶۷..... شرح اجمالی ماده واحده لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی

۱۶۸..... مفاهیم کلیدی ماده واحده لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی

۱۷۰..... بایسته‌ها و نکات آزمونی ماده واحده لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی

۱۷۳..... سؤالات تستی ماده واحده لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی

۱۷۸..... پاسخ تشریحی سؤالات ماده واحده لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی

فصل چهارم: آیین‌نامه‌های اجرایی قانون نوسازی و عمران شهری ۱۸۱.....

۱۸۱..... آیین‌نامه ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض، مصوب ۱۳۴۸/۰۴/۰۱

۱۸۵..... آیین‌نامه اجرائی ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۹/۰۳/۳۰

۱۸۷..... آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۸/۰۴/۰۱

۱۹۰..... آیین‌نامه حق مرغوبیت، مصوب ۱۳۴۸/۰۷/۲۲

۱۹۳..... آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۹۰/۰۴/۱۲

۱۹۵..... آیین‌نامه نحوه واگذاری املاک به شرکت‌ها و مؤسسات و شرایط فسخ قراردادها، مصوب ۱۳۴۸/۰۴/۰۱

۲۰۱..... آیین‌نامه تعیین نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت، مصوب ۱۳۴۸/۰۴/۰۱

۲۰۴..... آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۸/۰۵/۰۶

۲۰۷..... کلیدواژه.....

۲۱۰..... منابع و مأخذ.....

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هر گونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی آن‌ها رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب، با غلط‌های محتوایی و املائی برخورد نمودید، لطفاً این موارد را در کتاب و یا برگه جداگانه‌ای یادداشت نمایید و به صورت عکس، به همراه ذکر نام و شماره تماس خود، از طریق منوی بالای سایت نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد علمی ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب، اعمال و اصلاح گردد و باعث هر چه پربارتر شدن محتوای کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، پس از بررسی کارشناسان نوآور، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشد، متناسب با میزان موارد ارسال شده، به رسم ادب و قدرشناسی، کد تخفیفی جهت خرید کتاب‌های نشر نوآور به شما ارائه می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از هر گونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هر چه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.

در همین راستا از طریق پشتیبانی سایت (تیکت) با ما در ارتباط باشید.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد علمی - گزارش اصلاحات



پیشگفتار

نظام مدیریت شهری در ایران برای اداره شهرها، سامان‌دهی توسعه کالبدی و تأمین منابع مالی پایدار، بر مجموعه‌ای از قوانین و مقررات استوار است. در میان این مقررات، قانون نوسازی و عمران شهری جایگاهی بنیادین دارد و از ابزارهای مهم مدیریت شهری محسوب می‌شود.

قانون نوسازی و عمران شهری چارچوب‌هایی برای نوسازی بافت‌های شهری، ارزیابی املاک، وصول عوارض و برخی سازوکارهای اجرایی شهرداری‌ها تعیین می‌کند. ارتباط مستقیم آن با حقوق مالکانه و منابع مالی شهری، اهمیت تسلط بر مفاد آن را برای متخصصان حوزه شهرسازی افزایش داده است.

جایگاه قانون نوسازی و عمران شهری قانون در آزمون‌های تخصصی، به‌ویژه آزمون‌های نظام مهندسی شهرسازی، موجب شده است که مطالعه دقیق آن برای داوطلبان ضروری باشد. بخش قابل توجهی از پرسش‌های این آزمون‌ها مستقیماً یا به‌صورت ترکیبی از مواد این قانون طراحی می‌شود. ماهیت متون قانونی، مطالعه آن‌ها را برای بسیاری از داوطلبان دشوار می‌سازد. زبان فنی و حقوقی، تراکم مفاهیم در هر ماده، وجود تبصره‌های متعدد و پیوند میان مواد مختلف، فهم سریع و دقیق را با چالش مواجه می‌کند.

تحلیل سؤالات آزمون‌ها نشان می‌دهد که طراحان سؤال صرفاً به بازنویسی متن قانون اکتفا نمی‌کنند. پرسش‌ها غالباً بر قیود، استثنائات، مهلت‌های قانونی و تفاوت‌های ظریف واژگانی تمرکز دارند. بی‌توجهی به یک واژه یا شرط، می‌تواند منجر به انتخاب گزینه غیرصحیح شود.

بررسی نشان می‌دهد که برخی آثار تنها متن قانون را گردآوری کرده‌اند و برخی دیگر وارد مباحث تفصیلی فراتر از نیاز آزمون شده‌اند. در نتیجه، نیاز به منبعی آموزشی و هدفمند که میان «دقت حقوقی» و «کاربرد آزمونی» تعادل برقرار کند، محسوس است.

کتاب «قانون نوسازی و عمران شهری- ویژه آزمون‌های شهرسازی» با همین رویکرد تدوین شده است. در این اثر تلاش شده است متن منقح قانون در کنار شرح ماده‌به‌ماده، استخراج اصطلاحات کلیدی و بیان نکات بایسته و آزمون‌ی ارائه شود تا فرآیند یادگیری هدفمندتر گردد.

در تدوین بخش‌های تحلیلی، هر ماده قانونی ابتدا از منظر ساختار و مفاهیم اصلی بررسی شده است. سپس نکات مهم، قیود مؤثر و موارد محتمل در طراحی سؤال استخراج شده است تا داوطلب بتواند با ذهنی منظم به سراغ تست‌ها برود.

ساختار کتاب در پنج فصل تنظیم شده است.

فصل نخست به کلیات و راهنمای استفاده اختصاص دارد.

فصل دوم متن منقح قانون را ارائه می‌کند.

فصل سوم شامل شرح ماده‌به‌ماده و سؤالات تستی و آموزشی است.

فصل چهارم آیین‌نامه‌های قانون نوسازی را دربر می‌گیرد.

نگارنده بر این باور است که موفقیت در آزمون‌های تخصصی، بیش از مطالعه گسترده، نیازمند مطالعه منظم و هوشمندانه است. این کتاب کوشیده است چنین نظم‌ی را در اختیار مخاطب قرار دهد و مسیر مرور و جمع‌بندی را کوتاه‌تر سازد.

از همراهی و همکاری مدیران و همکاران انتشارات نوآور در فرآیند آماده‌سازی و انتشار این اثر صمیمانه قدردانی می‌شود. امید است این کتاب بتواند راهنمایی کاربردی برای داوطلبان و دانش‌پژوهان حوزه شهرسازی بوده و در ارتقای فهم مقررات شهری و شهرسازی نقش‌آفرینی کند.

محمد عظیمی آقداش



بنیاد سخن به نام خداوندی است که زمین را بستر زندگی انسان قرار داد و آبادانی را در پیوند با عقل، تدبیر، عدل و مسئولیت انسانی معنا بخشید. سپاس و ستایش پروردگاری را سزااست که راه اندیشه و تأمل را بر آدمی گشود و او را به اصلاح، سامان بخشی و پرهیز از فساد فراخواند. امیرمؤمنان حضرت علی علیه السلام می فرمایند:

«مَا عُمِرَتِ الْبُلْدَانُ بِمِثْلِ الْعَدْلِ»

«سرزمین ها و شهرها با چیزی همانند عدالت آباد نمی شوند.»

شهر، عرصه زندگی جمعی و جلوه گاه نظم، مسئولیت و تدبیر اجتماعی است. حیات شهری بدون ضابطه، ترتیب و رعایت حقوق عمومی، استوار و پایدار نمی ماند. آبادانی شهر نیز تنها به توسعه کالبدی محدود نمی شود، بلکه با کیفیت مدیریت، میزان عدالت، رعایت حقوق شهروندی و چگونگی تنظیم روابط عمومی پیوند دارد.

قوانین و مقررات شهری از ابزارهای مهم تنظیم حیات اجتماعی و اداره شهرها هستند. این ضوابط، هنگامی که بر پایه نظم، عدالت و مصالح عمومی اجرا شوند، می توانند زمینه اداره بهتر شهر، تأمین حقوق عمومی و هدایت فرایند عمران و نوسازی را فراهم سازند. فهم این مقررات، آشنایی با منطق اداره شهر و بخشی از مسئولیت حرفه ای در قلمرو مدیریت و برنامه ریزی شهری را نیز دربر می گیرد.

قانون نوسازی و عمران شهری از جمله مقررات اثرگذار در ساختار حقوق شهری ایران است. پیوند این قانون با موضوعاتی چون نوسازی، عمران، ارزیابی املاک، عوارض شهری و برخی سازوکارهای اجرایی مدیریت شهری، بر اهمیت آن افزوده است. آشنایی با این قانون برای دانش آموختگان، کارشناسان و داوطلبان آزمون های شهرسازی، ضرورتی علمی و کاربردی دارد.

امید آن است که توجه به این حوزه از مقررات شهری، تنها به آمادگی آزمونی محدود نماند و زمینه فهم دقیق تر نسبت به مفهوم آبادانی، نظم شهری، حقوق عمومی و مسئولیت حرفه ای را نیز فراهم آورد. شهر زمانی به معنای حقیقی کلمه آباد خواهد بود که عمران کالبدی آن با عدالت، قانون مندی، مسئولیت پذیری و رعایت حقوق مردم همراه شود.

خرداد ماه ۱۴۰۵ خورشیدی
محمد عظیمی آقداش

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب

مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول و تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها، شبکه‌های اجتماعی و موارد دیگر، و نیز هر گونه بهره‌برداری از مطالب این کتاب تحت هر عنوانی از قبیل چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از آن، تهیه فایل پی دی اف و عکس‌برداری از کتاب، و همچنین هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، الکترونیکی، سی دی، دی وی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

ماده ۲۳ قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان:

هر کس تمام یا قسمتی از اثر دیگری را که مورد حمایت این قانون است بنام خود یا بنام پدیدآورنده بدون اجازه او و یا علماً و عامداً بنام شخص دیگری غیر از پدیدآورنده، نشر یا پخش یا عرضه کند به حبس تأدیبی از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم خواهد شد.

با توجه به اینکه هیچ کتبی از کتب نشر نوآور به صورت فایل ورد یا پی دی اف و موارد این چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی و یا شبکه اجتماعی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایت، کانال و گروهی در شبکه‌های اجتماعی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در رسانه‌های مذکور قرار دهد و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات که روزانه محتوای سایت‌ها و شبکه‌های اجتماعی را پایش می‌نمایند، بررسی و در صورت مشخص شدن هر گونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیر مجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدامات مقتضی را به عمل آورده، و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلف از متخلفان اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که هر یک از کتابفروشی‌ها، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ اُفست و ... از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نمایند، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤذنین محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از متخلف می‌نماید.

بعضاً مشاهده می‌شود که افراد ناآگاه بدون اطلاع از موارد و ماده قانون فوق (و حتی گاهی با نیت کمک به دیگران) اقدام به انتشار فایل کتاب ناشر در شبکه‌های اجتماعی یا فضای مجازی می‌نمایند و با اینکار علاوه به وارد نمودن خسارات جبران‌ناپذیر به ناشر و مؤلف، باعث تعطیلی و بیکاری خیل عظیمی از شاغلین در بسیاری از مشاغل مربوط به کتاب مانند ناشر، مؤلف، کتاب‌فروش، لیتوگرافی، چاپخانه، موزع و ... می‌گردند. و از طرف دیگر شخص خاصی با این کار مورد شکایت حقوقی و کیفری ناشر و مؤلف قرار می‌گیرد و باید علاوه بر پرداخت تمامی خسارات وارده به ناشر و مؤلف، متحمل جزای حبس تأدیبی نیز باشد. لذا خواهشمند است با آگاهی از مطالب فوق، ناشران را در ارائه خدمات هر چه بیشتر و بهتر یاری فرمایید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب،

از نظر قانونی غیرمجاز، و شرعاً نیز حرام است.

انتشارات نوآور از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره‌های ۹۲-۰۲۱ ۶۶۴۸۴۱۹۰ و یا از طریق منوی بالای سایت نشر نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد مدیریت ارسال نمایید، تا از تضییع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و در راستای انجام این امر مهم، به عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات نوآور نیز هدیه دریافت نمایند.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد مدیریت - گزارش تخلفات



فصل اول

کلیات و راهنمای استفاده از کتاب قانون نوسازی

درآمدی بر قانون نوسازی و عمران شهری

قانون نوسازی و عمران شهری از جمله قوانین مهم و اثرگذار در منظومه حقوق شهری ایران است؛ قانونی که در نقطه تلاقی سه حوزه اساسی قرار می‌گیرد: مدیریت شهری، حقوق مالکانه و تأمین مالی خدمات عمومی شهر. اهمیت این قانون تنها در بیان چند تکلیف یا اختیار برای شهرداری خلاصه نمی‌شود، بلکه در آن است که سازوکاری نسبتاً منظم برای پیوند دادن نوسازی کالبدی شهر با مشارکت مالی مالکان و بهره‌برداران شهری فراهم می‌سازد.

مطالعه این قانون برای داوطلبان آزمون‌های شهرسازی، مدیریت شهری، حقوق شهری و همچنین برای فعالان حرفه‌ای حوزه شهرداری‌ها اهمیت ویژه دارد؛ زیرا بخش قابل توجهی از مفاهیم بنیادین مانند عوارض نوسازی، محدوده شهر، تکالیف مالکان، صلاحیت شهرداری، ارزیابی املاک، اعتراضات و نحوه تأمین منابع مالی طرح‌های عمرانی، در پرتو این قانون قابل فهم و تحلیل است.

در این قسمت، ابتدا شمای کلی قانون نوسازی و عمران شهری تبیین می‌شود، سپس ماهیت و قلمرو آن، مفاهیم کلیدی، نسبت عوارض نوسازی با حقوق مالکانه و در پایان، جایگاه آیین‌نامه‌های اجرایی مرتبط با این قانون بررسی خواهد شد.

شمای کلی قانون نوسازی

قانون نوسازی و عمران شهری یکی از قوانین بنیادین در حوزه اداره امور شهری است که چارچوب حقوقی نوسازی بافت‌های شهری و تأمین منابع مالی آن را تعیین می‌کند. این قانون، از یک‌سو به شهرداری‌ها امکان می‌دهد برای بهسازی و توسعه محیط شهری اقدام کنند و از سوی دیگر، ابزار مالی لازم برای تحقق این هدف را در قالب عوارض نوسازی پیش‌بینی می‌نماید.

هدف اصلی قانون نوسازی، سامان‌دهی توسعه شهری، بهبود شرایط زیست شهری و فراهم کردن بستر حقوقی لازم برای اجرای برنامه‌های عمرانی شهرداری‌هاست. به بیان دیگر، این قانون می‌کوشد میان نیازهای عمومی شهر و مسئولیت مالی اشخاصی که از امکانات و ارزش‌های شهری بهره‌مند می‌شوند، نوعی ارتباط حقوقی برقرار سازد. یکی از ویژگی‌های برجسته قانون نوسازی آن است که نوسازی شهری را صرفاً به عنوان یک اقدام عمرانی یا فنی نمی‌بیند، بلکه آن را در پیوند مستقیم با نظام مالیه شهری تحلیل می‌کند. از این منظر، عوارض نوسازی نقش مهمی در تأمین منابع پایدار برای اجرای طرح‌های عمران شهری دارد.

ساختار قانون نوسازی به گونه‌ای تنظیم شده است که هم قواعد مربوط به نوسازی، عمران و توسعه شهری را بیان می‌کند و هم شیوه‌های تأمین هزینه‌های اجرای این سیاست‌ها را مشخص می‌سازد. همین ویژگی سبب می‌شود این قانون در زمره قوانین کاملاً کاربردی در حوزه مدیریت شهری قرار گیرد.

از منظر آزمونی، داوطلب باید توجه داشته باشد که قانون نوسازی تنها یک قانون مالی نیست؛ بلکه قانونی است که هم جنبه مالی، هم جنبه اجرایی و هم جنبه حقوق عمومی دارد. بنابراین، پرسش‌های آزمونی ممکن است هم از متن مواد، هم از فلسفه وضع قانون و هم از آثار اجرایی آن طراحی شوند.

ماهیت و قلمرو قانون نوسازی

قانون نوسازی و عمران شهری از حیث ماهیت، در قلمرو حقوق عمومی و مدیریت شهری قرار می‌گیرد. این قانون روابط حقوقی میان شهرداری و مالکان املاک واقع در محدوده شهر را در زمینه نوسازی، عمران و تأمین هزینه‌های خدمات شهری تنظیم می‌کند.

این قانون در کنار قانون شهرداری، مقررات مربوط به طرح‌های توسعه شهری و سایر قوانین مرتبط با اداره شهر، بخشی از نظام حقوقی مدیریت شهری ایران را تشکیل می‌دهد. در واقع، قانون نوسازی را باید یکی از ابزارهای قانونی شهرداری‌ها برای تأمین منابع و اجرای برنامه‌های عمرانی دانست.

قلمرو اجرای قانون نوسازی عمدتاً ناظر بر املاک واقع در محدوده شهرهاست. مالکان این املاک، به اعتبار انتفاع از خدمات و امکانات شهری، در چارچوب قانون مکلف به پرداخت عوارض نوسازی می‌شوند. بنابراین، یکی از محورهای مهم این قانون، تعیین نحوه مشارکت مالکان در تأمین هزینه‌های عمران شهری است.

با این حال، قلمرو قانون نوسازی محدود به جنبه مالی نیست. این قانون در عمل کارکرد مدیریتی نیز دارد؛ زیرا از طریق منابع حاصل از عوارض، امکان اجرای برنامه‌های بهسازی، توسعه معابر، تأمین زیرساخت‌ها و ارتقای کیفیت محیط شهری فراهم می‌شود.

از نظر کاربردی، قانون نوسازی ابزاری است که به شهرداری‌ها اجازه می‌دهد میان نیازهای عمومی شهر و منابع مالی لازم برای پاسخ‌گویی به این نیازها ارتباط برقرار کنند. از نظر آزمونی نیز، شناخت دقیق ماهیت و قلمرو این قانون برای پاسخ‌گویی به پرسش‌های مفهومی و تحلیلی ضروری است.

مفاهیم و اصطلاحات کلیدی قانون نوسازی

فهم درست قانون نوسازی و عمران شهری بدون شناخت مفاهیم و اصطلاحات اصلی آن امکان‌پذیر نیست. این مفاهیم، ستون‌های اصلی تحلیل قانون را تشکیل می‌دهند و بسیاری از پرسش‌های آزمونی نیز دقیقاً بر همین واژگان و آثار حقوقی آن‌ها متمرکز می‌شوند.

یکی از مهم‌ترین مفاهیم در این قانون، «عوارض نوسازی» است. عوارض نوسازی نوعی عوارض شهری است که به منظور تأمین بخشی از هزینه‌های نوسازی، عمران و ارائه خدمات شهری پیش‌بینی شده و بر املاک واقع در محدوده شهر تعلق می‌گیرد.

مفهوم «نوسازی شهری» نیز در این قانون اهمیت اساسی دارد. نوسازی شهری به مجموعه اقداماتی گفته می‌شود که با هدف بهبود وضعیت کالبدی، عملکردی و خدماتی شهر انجام می‌گیرد. این اقدامات می‌تواند شامل اصلاح و توسعه معابر، بهسازی زیرساخت‌ها، ارتقای خدمات شهری و سامان‌دهی فضاهای شهری باشد. از دیگر مفاهیم بنیادین، «شهرداری» به عنوان مرجع اجرای قانون است. قانون نوسازی، شهرداری را در مقام نهادی عمومی و محلی شناسایی می‌کند که وظیفه وصول عوارض، اجرای اقدامات عمرانی و پیگیری برخی فرآیندهای قانونی را بر عهده دارد.

مفهوم «مالک» یا «مؤدی» نیز در اجرای این قانون نقش مهمی دارد. مالکان املاک واقع در محدوده شهر، به عنوان اشخاصی که ملک آنان مشمول عوارض نوسازی می‌شود، در زمره مخاطبان اصلی قانون قرار می‌گیرند.

از منظر آزمونی، داوطلب باید این مفاهیم را صرفاً به صورت واژگانی حفظ نکند، بلکه باید نسبت میان آن‌ها را نیز دریابد؛ برای مثال، رابطه میان مالک، ملک شهری، عوارض نوسازی، شهرداری و هزینه‌های عمران شهری از محورهای پرتکرار در تحلیل این قانون است.

عوارض نوسازی و حقوق مالکانه در قانون نوسازی

یکی از محورهای اصلی قانون نوسازی و عمران شهری، تعیین سازوکار دریافت عوارض نوسازی از املاک شهری است. این عوارض به عنوان یکی از منابع مالی شهرداری‌ها برای اجرای برنامه‌های نوسازی و عمران شهری پیش‌بینی شده است. عوارض نوسازی بر املاک واقع در محدوده شهر تعلق می‌گیرد و پرداخت آن بر عهده مالکان قرار دارد. مبنای این حکم آن است که مالکان املاک شهری، به طور مستقیم یا غیرمستقیم، از خدمات، زیرساخت‌ها و ارزش افزوده ناشی از توسعه شهری بهره‌مند می‌شوند و باید در تأمین بخشی از هزینه‌های آن مشارکت داشته باشند.

با وجود این، قانون نوسازی در مقام تنظیم رابطه میان منافع عمومی شهر و حقوق مالکانه اشخاص، صرفاً به اخذ عوارض بسنده نمی‌کند. این قانون در کنار تکالیف مالکان، سازوکارهایی را نیز برای رعایت حقوق آنان پیش‌بینی می‌کند؛ از جمله لزوم تعیین عوارض بر اساس ضوابط قانونی و امکان آگاهی و پیگیری نسبت به میزان و نحوه مطالبه آن.

اهمیت این موضوع در آن است که حقوق مالکانه، هرچند محترم و مورد حمایت قانون است، در فضای شهری همواره در نسبت با منافع عمومی معنا پیدا می‌کند. قانون نوسازی می‌کوشد میان حق مالک بر ملک خود و نیاز شهر به توسعه، بهسازی و تأمین خدمات عمومی توازن برقرار کند.

از حیث آزمونی، نسبت میان عوارض نوسازی و حقوق مالکانه از مباحث قابل توجه است. پرسش‌ها ممکن است درباره مبنای اخذ عوارض، اشخاص مکلف به پرداخت، حدود اختیار شهرداری یا تعارض ظاهری میان حقوق مالکانه و مصالح عمومی شهر مطرح شوند.

آیین‌نامه‌های اجرایی قانون نوسازی

اجرای دقیق قانون نوسازی و عمران شهری بدون توجه به آیین‌نامه‌های اجرایی آن کامل نخواهد بود. بسیاری از احکام قانون، ماهیتی کلی دارند و برای اجرا نیازمند ضوابط تفصیلی، تشریفات اداری و سازوکارهای اجرایی هستند که در آیین‌نامه‌ها بیان شده‌اند.

آیین‌نامه‌های مرتبط با قانون نوسازی، نحوه اجرای برخی مواد، شیوه ارزیابی، تشخیص، وصول عوارض، رسیدگی به اعتراضات، واگذاری املاک، پرداخت حقوق اشخاص و سایر فرآیندهای اجرایی را روشن می‌کنند. از این جهت، آیین‌نامه‌ها نقش واسط میان متن قانون و عمل اداری شهرداری‌ها را بر عهده دارند. وجود این آیین‌نامه‌ها سبب می‌شود احکام کلی قانون به قواعد اجرایی قابل اعمال تبدیل شوند. شهرداری‌ها، هیأت‌های ارزیابی، کمیسیون‌های رسیدگی و سایر مراجع مرتبط، در بسیاری از موارد برای اقدام صحیح ناگزیر از مراجعه به همین آیین‌نامه‌ها هستند.

آیین‌نامه‌های اجرایی همچنین به ایجاد وحدت رویه در اجرای قانون کمک می‌کنند. بدون این مقررات، امکان برداشت‌های پراکنده و اجرای ناهماهنگ قانون در شهرهای مختلف افزایش می‌یابد.

از نظر آزمونی، مطالعه آیین‌نامه‌ها به ویژه در مواردی اهمیت دارد که قانون، اصل حکم را بیان کرده و جزئیات اجرا را به مقررات بعدی سپرده است. بنابراین، داوطلبان باید آیین‌نامه‌ها را نه به عنوان متونی فرعی و حاشیه‌ای، بلکه به عنوان مکمل ضروری فهم قانون مطالعه کنند.

راهنمای استفاده از کتاب قانون نوسازی و عمران شهری

این کتاب با هدف ارائه فهمی آموزشی، آزمونی و کاربردی از قانون نوسازی و عمران شهری تدوین شده است. مخاطب این اثر تنها کسی نیست که می‌خواهد متن قانون را بخواند؛ بلکه دانشجوی، داوطلب آزمون، کارشناس شهرداری، پژوهشگر حقوق شهری و فعال حرفه‌ای حوزه شهرسازی نیز می‌تواند از آن به عنوان منبعی منظم برای فهم، مرور و به‌کارگیری مقررات استفاده کند.

روش تنظیم کتاب بر این مبناست که خواننده ابتدا با چارچوب کلی قانون آشنا شود، سپس مفاهیم و مواد قانونی را به صورت مرحله‌ای فراگیرد و در نهایت بتواند از آموخته‌های خود در پاسخ‌گویی به پرسش‌های آزمونی یا تحلیل مسائل اجرایی بهره ببرد.

در این بخش، اصول آموزشی کتاب، شیوه مطالعه، اهمیت شرح ماده‌به‌ماده و کارکرد نمایه موضوعی توضیح داده می‌شود تا خواننده بتواند از کتاب با بیشترین بهره‌وری استفاده کند.