



حقوق شهر و شهرسازی

بر اساس آخرین تغییرات و اصلاحات
قوانین و مقررات شهر و شهرسازی
ویژه آزمون‌های نظام مهندسی



ویرایش ۱۴۰۴

محمد عظیمی آقداش



عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰ -
ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
حقوق شهر و شهرسازی بر اساس آخرین تغییرات و اصلاحات قوانین و مقررات شهر و شهرسازی ویژه آزمونهای نظام
مهندسی / محمد عظیمی آقداش.
تهران: نوآور، ۱۴۰۱.
۴۰۲ ص.
۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۶۶۲-۷
فیبا
کتابنامه: ص. ۴۰۱.
نمایه.
شهرسازی -- ایران -- آیین نامه ها City planning -- Iran -- By-laws
طرح های عمرانی -- ایران -- آیین نامه ها Economic development projects -- Iran -- By - laws
مهندسی -- آزمون ها Engineering -- Examinations
۳۰۶۲KM
۳۴۶/۵۵۰۴۵
۹۰۸۲۶۲۲
فیبا

سرشناسه:
عنوان قراردادی:
عنوان و نام پدیدآور:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست نویسی:
یادداشت:
یادداشت:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
رده بندی کنگره:
رده بندی دیویی:
شماره کتابشناسی ملی:
اطلاعات رکورد کتابشناسی:

حقوق شهر و شهرسازی

به اهتمام: مهندس محمد عظیمی آقداش

ناشر: نوآور

شمارگان: ۲۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۶۶۲-۷



نشر نوآور

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای ژاندارمری
نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸، طبقه اول، واحد ۳
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 می باشد. 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،
سی دی، دی وی دی، 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 می گیرند.

@Noavarpub



صفحه رسمی انتشارات نوآور در شبکه های اجتماعی

فهرست مطالب

● وظایف دفتر فنی (معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری‌ها) ۳۶

● وظایف دفتر امور شهری و شوراهای (معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری‌ها) ۳۷

■ اداره کل راه و شهرسازی استان ۳۷

● وظایف اداره کل راه و شهرسازی استان ۳۷

■ شورای شهرسازی استان ۳۸

■ شورای مسکن استان ۳۸

■ سایر عناصر مؤثر در مدیریت شهری ۳۸

⊗ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری، مصوب ۱۳۶۲/۰۴/۱۵ ۴۰

⊗ آیین‌نامه اجرایی قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری، مصوب ۱۳۶۳/۰۷/۲۲ ۴۳

⊗ طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها، مصوب ۱۳۷۴/۰۷/۲۶ ۴۷

⊗ کلیات، مشخصات و شروط تحقق اهداف طرح مجموعه شهری تهران، مصوب ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ ۴۸

⊗ آیین‌نامه اجرایی بند (الف) ماده ۳۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور؛ مصوب ۱۳۹۹/۰۸/۲۱ ۵۹

فصل چهارم: انواع طرح‌های توسعه ۶۳

⊗ طرح جامع سرزمین ۶۳

⊗ طرح آمایش سرزمین ۶۳

■ اهداف کلی طرح آمایش سرزمین در رابطه با جامعه شهری ۶۴

■ مصوبه شورای عالی اداری در مورد تهیه طرح آمایش سرزمین، مصوب ۱۳۷۱/۰۲/۰۹ ۶۵

⊗ طرح کالبدی (ملی و منطقه‌ای) ۶۵

⊗ طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای ۶۹

⊗ طرح توسعه و عمران شهر و حوزه نفوذ ۶۹

⊗ طرح‌های منطقه شهری ۶۹

⊗ طرح جامع شهرستان ۷۰

⊗ طرح جامع شهری ۷۱

■ ویژگی‌های اساسی طرح جامع شهری ۷۱

⊗ طرح‌های تفصیلی ۷۱

■ ضرورت تهیه طرح‌های تفصیلی ۷۲

■ اهداف طرح‌های تفصیلی ۷۲

■ تهیه طرح‌های تفصیلی ۷۲

⊗ طرح‌های سیال شهری ۷۳

⊗ طرح‌های موضوعی ۷۴

⊗ طرح‌های موضوعی ۷۴

⊗ طرح‌های هادی شهری ۷۴

■ اهداف طرح‌های هادی شهری ۷۴

■ تهیه طرح‌های هادی شهری ۷۵

⊗ طرح شهرهای جدید ۷۵

⊗ طرح شهرک‌های مسکونی ۷۵

⊗ طرح جزئیات شهرسازی ۷۶

⊗ طرح‌های ویژه ۷۶

⊗ طرح‌های روان‌بخشی ۷۷

⊗ طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده ۷۷

⊗ طرح‌های مرمت و احیاء ۷۷

⊗ طرح هادی روستا ۷۷

⊗ طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی ۷۸

۷..... مقدمه

فصل اول: تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات ۹

⊗ تعاریف و مفاهیم شهر و شهرسازی ۹

⊗ اصطلاحات اداری ۱۶

⊗ مفاهیم حق، حقوق و قانون ۱۷

فصل دوم: تشکیلات شهرسازی و معماری ایران ۲۰

⊗ تأسیس وزارت آبادانی و مسکن ۲۰

⊗ تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن ۲۰

⊗ تأسیس سازمان عمران اراضی ۲۰

⊗ تأسیس سازمان زمین شهری ۲۱

⊗ تشکیل وزارت راه و شهرسازی ۲۱

⊗ تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۲۱

■ وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۲۱

⊗ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ ۲۱

⊗ تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مصوب ۱۳۵۷/۰۳/۲۷ ۲۳

⊗ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن، مصوب ۱۳۵۳/۰۴/۰۳ ۲۴

■ آیین‌نامه اجرایی ماده ۵ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظائف آن، مصوب ۱۳۵۸/۰۱/۰۶ ۲۷

فصل سوم: مدیریت شهری و شهرسازی ۲۸

⊗ پیشینه مدیریت شهری در ایران ۲۸

⊗ تحولات شهرسازی معاصر ایران ۲۹

⊗ عناصر مدیریت شهری در سطح ملی ۲۹

■ وزارت کشور ۳۰

■ سازمان شهرداری‌های کشور ۳۰

● اهداف و وظایف عمده سازمان شهرداری‌ها ۳۰

■ وزارت راه و شهرسازی ۳۱

● وظایف وزارت راه و شهرسازی ۳۲

● رابطه وزارت راه و شهرسازی با شهرداری‌ها ۳۲

■ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۳۲

■ سازمان برنامه و بودجه ۳۳

■ مجلس شورای اسلامی ۳۳

■ هیأت دولت ۳۳

⊗ عناصر مدیریت شهری در سطح محلی ۳۴

■ شهرداری ۳۴

● رئوس وظایف شهرداری‌ها بر اساس ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴ ۳۴

● وظایف شهرسازی شهرداری‌ها ۳۵

● درجه شهرداری‌های ایران ۳۵

● عوامل مؤثر بر ضعف عملکرد شهرداری‌ها ۳۵

■ شورای اسلامی شهر ۳۵

● وظایف شورای شهر ۳۵

■ استانداری ۳۶

● وظایف معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری ۳۶

۱۵۰.....	نظام سلسله مراتب شهری
۱۵۰.....	■ محله
۱۵۳.....	■ ناحیه
۱۵۵.....	■ منطقه
۱۵۷.....	● محله‌بندی و منطقه‌بندی شهری، ابلاغیه شماره ۱۵۶۹۴۲ مورخه ۱۳۹۵/۱۱/۲۳
۱۵۸.....	■ دستورالعمل محله‌بندی و منطقه‌بندی شهری
۱۶۲.....	فصل هفتم: کاربری‌های اراضی شهری
۱۶۲.....	● کاربری‌های اراضی شهری
۱۶۲.....	■ مفاهیم و اصول منطقه‌بندی کاربری‌ها
۱۶۳.....	■ منطقه‌بندی کاربری‌ها
۱۶۳.....	■ منطقه‌بندی ارتفاعی
۱۶۴.....	■ دسته‌بندی کاربری‌های اراضی
۱۶۵.....	■ دسته‌بندی زمین‌های بایر
۱۶۵.....	■ مناطق شناور
۱۶۵.....	■ طبقه‌بندی کاربری‌های شهری
۱۶۶.....	■ حوزه‌بندی کاربری‌های شهری
۱۶۶.....	● اهداف حوزه‌بندی شهری
۱۶۷.....	● انواع حوزه‌بندی شهری
۱۶۷.....	■ برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۱۶۸.....	■ ارزیابی کاربری‌ها
۱۶۸.....	■ معیارهای فضایی کاربری زمین
۱۶۹.....	■ مکانیابی کاربری‌های شهری
۱۷۰.....	■ معیارهای منطقه‌بندی مسکونی
۱۷۰.....	● مکان‌یابی کاربری‌های مسکونی
۱۷۰.....	● اهداف اساسی کنترل کاربری مسکونی
۱۷۱.....	■ معیارهای منطقه‌بندی تجاری
۱۷۱.....	■ معیارهای منطقه‌بندی صنعتی
۱۷۱.....	● مکان‌یابی کاربری‌های صنعتی
۱۷۱.....	■ مکان‌یابی کاربری‌های مراکز کار
۱۷۱.....	■ مکان‌یابی کاربری‌های اوقات فراغت
۱۷۲.....	■ انواع کاربری‌های شهری
۱۷۵.....	● کاربری‌های فضای سبز
۱۷۵.....	■ تعاریف و اصطلاحات فضای سبز
۱۷۶.....	■ کارکردهای فضاهای سبز
۱۷۶.....	■ رفیوژهای فضای سبز
۱۷۶.....	■ فضاهای سبز شهری
۱۷۷.....	■ سرانه فضاهای سبز
۱۷۷.....	■ مکان‌یابی فضاهای سبز
۱۷۸.....	● کاربری‌های صنعتی
۱۷۸.....	■ تعاریف و مفاهیم مرتبط با صنعت و خدمات شهری
۱۷۹.....	■ صنایع و آلودگی‌های محیطی
۱۷۹.....	■ اصول و مبانی منطقه‌بندی صنعتی
۱۸۰.....	● قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها، مصوب ۱۳۵۹/۰۳/۰۳
۱۸۰.....	● آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۵ قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها، مصوب ۱۳۸۸/۰۴/۲۰
۱۸۱.....	● مواد از قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱
۱۸۱.....	● مواد از آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، مصوب ۱۳۸۶/۰۳/۰۲
۱۸۸.....	● قانون تأسیس و اداره مدارس و مراکز آموزشی و پرورشی غیردولتی، مصوب ۱۳۹۵/۰۹/۱۴

۷۹.....	فصل پنجم: محدوده و حریم
۷۹.....	● اقدامات شهرداری در حریم شهر
۷۹.....	● مواد از قانون کيفر بزه‌های مربوط به راه‌آهن، مصوب ۱۳۲۰/۰۱/۳۱
۸۰.....	● تصویب‌نامه تفویض اختیار اعضای شورای عالی در مورد شهرک‌سازی به مدیران کل در استان‌ها، مصوب ۱۳۵۷/۰۲/۱۸
۸۰.....	● قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران، مصوب ۱۳۶۲/۱۲/۱۷ با اصلاحات بعدی
۸۰.....	■ آیین‌نامه اجرایی قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران، مصوب ۱۳۷۷/۰۹/۰۵
۸۱.....	● آیین‌نامه اجرایی قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران / فصل اول: تعاریف
۸۱.....	■ آیین‌نامه خدمات و امور اجرایی شهرک‌های صنعتی موضوع بند ۶ قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران
۸۳.....	● ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۶۸/۰۳/۰۱
۸۳.....	● آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، مصوب ۱۳۷۹/۰۸/۱۱
۸۷.....	● آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید، مصوب ۱۳۷۱/۰۵/۲۵
۸۸.....	● مواد از قانون ایجاد شهرهای جدید، مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۶
۸۹.....	● مواد از آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید، مصوب ۱۳۸۲/۰۵/۱۵
۹۲.....	● قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴
۹۴.....	● دستورالعمل اجرایی قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا
۹۶.....	● قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها، مصوب ۱۳۸۸/۰۶/۰۱
۹۷.....	● آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها، مصوب ۱۳۹۰/۰۲/۱۰
۹۹.....	● آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۵۵/۰۲/۲۷
۱۰۵.....	● مواد از قانون تعیین حریم حفاظتی - امنیتی اماکن و تأسیسات کشور، مصوب ۱۳۹۳/۰۵/۱۹
۱۰۶.....	● آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین حریم حفاظتی - امنیتی اماکن و تأسیسات کشور، مصوب ۱۳۹۷/۰۷/۱۱
۱۰۸.....	● مواد از حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق، مصوب ۱۳۹۴/۰۱/۳۰
۱۱۰.....	● قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن، مصوب ۱۳۴۹/۰۴/۰۷
۱۱۴.....	● آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۷، اصلاحی قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن، مصوب ۱۳۸۱/۱۱/۱۶
۱۱۶.....	● آیین‌نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن، مصوب ۱۳۸۱/۱۱/۱۶
۱۱۸.....	● حریم راه‌ها
۱۱۹.....	● دستورالعمل نحوه مدیریت یکپارچه کاربری زمین و فضا و پایش تغییرات آن در حریم کلان‌شهرها و شهرها
۱۲۳.....	● دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور، مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸
۱۴۳.....	● بازنگری دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن، مصوب ۱۴۰۲/۰۹/۲۰
۱۴۵.....	● شرح خدمات طرح جامع شهرک
۱۴۶.....	● فهرست اسناد و مدارک طرح جامع شهرک
۱۴۶.....	● شرح خدمات طرح توجیهی احداث شهرک
۱۴۷.....	● شرح خدمات طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک
۱۵۰.....	فصل ششم: تقسیمات کالبدی

۲۲۰	مدرسه راهنمایی.....
۲۲۱	مدارس فنی.....
۲۲۱	مدارس متوسطه.....
۲۲۱	بیمارستان.....
۲۲۱	میادین ورزشی.....
۲۲۱	پارک‌های عمومی و تفریحی.....
۲۲۱	کتابخانه و موزه.....
۲۲۱	تأسیسات بهداشتی (کشتارگاه).....
۲۲۴	ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چند خانواری و تک واحدی، مصوب ۱۳۷۱/۰۲/۱۴.....

فصل نهم: آماده‌سازی اراضی شهری..... ۲۲۵

۲۲۵	آماده‌سازی زمین.....
۲۲۵	سابقه طرح‌های آماده‌سازی.....
۲۲۵	ضرورت تهیه طرح‌های آماده‌سازی.....
۲۲۶	اصلی‌ترین هدف طرح‌های آماده‌سازی.....
۲۲۶	اهداف راهبردی طرح‌های آماده‌سازی زمین.....
۲۲۶	مطالعات مکانیابی (طرح‌های آماده‌سازی).....
۲۲۶	تهیه طرح‌های آماده‌سازی.....
۲۲۷	محتوای طرح‌های آماده‌سازی.....
۲۲۷	طرح آماده‌سازی زمین.....
۲۲۸	پروژه‌های آماده‌سازی.....
۲۲۸	موادی از قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲.....
۲۳۲	موادی از آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۷/۰۴/۱۵.....
۲۳۲	دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (شماره ۱۳۶۳۰/۱۰-۱۰۱/۰۹/۱۳۶۴).....
۲۳۴	قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، مصوب ۱۳۸۱/۰۵/۰۶.....
۲۳۸	آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، مصوب ۱۳۸۳/۰۳/۱۰.....

فصل دهم: تفکیک، افراز و پروانه‌های ساختمانی..... ۲۴۱

۲۴۱	تفکیک اراضی.....
۲۴۱	تعاریف تفکیک.....
۲۴۱	اهمیت کنترل تفکیک اراضی.....
۲۴۱	تفکیک اراضی شهری.....
۲۴۲	اهداف تفکیک زمین.....
۲۴۲	عوامل مؤثر در تفکیک اراضی.....
۲۴۲	ضوابط و مقررات تفکیک.....
۲۴۳	پیشینه تفکیک اراضی.....
۲۴۳	تفکیک اراضی و کاربری‌ها.....
۲۴۴	الگوهای تفکیک.....
۲۴۴	الگوی تفکیک سنتی و مرسوم.....
۲۴۴	الگوی تفکیک خوشه‌ای.....
۲۴۴	الگوی توسعه واحدهای برنامه‌ریزی شده.....
۲۴۴	اشکال و شیوه‌های تفکیک زمین.....
۲۴۵	معیار حاصل از تفکیک.....
۲۴۶	مراحل تفکیک زمین.....
۲۴۶	مراحل اداری تفکیک زمین.....
۲۴۶	آیین‌نامه تفکیک اراضی.....

آیین‌نامه استقرار مدارس و مراکز غیردولتی در مناطق، نواحی و محلات مختلف، مصوب ۱۳۹۷/۱۲/۱۵.....	۲۰۶
دستورالعمل اجرایی آیین‌نامه استقرار مدارس و مراکز غیردولتی، مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۶.....	۲۰۸

فصل هشتم: تراکم‌های شهری..... ۲۱۰

تراکم و نظام کالبدی شهر.....	۲۱۰
قوانین و مقررات زونینگ.....	۲۱۱
تعاریف و مفاهیم تراکم.....	۲۱۱
سطح زمین (Land Area).....	۲۱۱
سطح اشغال ساختمان (Building Area).....	۲۱۱
سطح زیربنا (Floor Area).....	۲۱۱
ضریب سطح زیربنا (یا تراکم ساختمانی) (FAR).....	۲۱۱
فضای باز (OS).....	۲۱۱
فضای باز غیرسپوشیده.....	۲۱۱
فضای باز سپوشیده (COS).....	۲۱۱
ضریب فضای باز (OSR).....	۲۱۲
فضای باز مفید (LS).....	۲۱۲
ضریب فضای باز مفید (LSR).....	۲۱۲
فضای تفریحی (RS).....	۲۱۲
ضریب فضای تفریحی (RSR).....	۲۱۲
فضای پارکینگ ساکنان (OCS).....	۲۱۲
ضریب پارکینگ ساکنان (OCR).....	۲۱۲
فضای پارکینگ کل (TCS).....	۲۱۲
ضریب پارکینگ کل (TCR).....	۲۱۲
انواع تراکم.....	۲۱۲
تراکم جمعیتی.....	۲۱۲
تراکم کلی مسکونی (Total Residential Density).....	۲۱۳
تراکم ناخالص مسکونی (Gross Residential Density).....	۲۱۳
تراکم خالص مسکونی (NRD=Net Residential Density).....	۲۱۳
تراکم مسکونی.....	۲۱۳
تراکم ساختمانی (Construction FAR=Floor Area Ratio).....	۲۱۳
روش‌های کنترل تراکم.....	۲۱۴
منطقه‌بندی.....	۲۱۴
منطقه‌بندی تراکمی.....	۲۱۴
منطقه‌بندی ارتفاعی.....	۲۱۵
منطقه‌بندی کاربری.....	۲۱۵
رویکرد برنامه‌ای.....	۲۱۵
متغیرهای کنترل تراکم مطلوب.....	۲۱۵
رابطه بین قیمت و تراکم.....	۲۱۶
سرانه کاربری‌های شهری.....	۲۱۶
سرانه‌های مسکونی.....	۲۱۶
سرانه‌های فضای سبز.....	۲۱۷
سرانه‌های فرهنگی.....	۲۱۸
سرانه‌های حمل و نقل.....	۲۱۸
سرانه‌های صنعتی.....	۲۱۹
سرانه‌های تجاری.....	۲۱۹
سرانه‌های آموزشی.....	۲۱۹
سرانه‌های بهداشتی درمانی.....	۲۲۰
سرانه‌های اداری.....	۲۲۰
آستانه خدماتی کاربری‌ها.....	۲۲۰
کودکستان.....	۲۲۰
دبستان.....	۲۲۰

مرجع تأیید نقشه‌های تفکیک اراضی ۲۴۷

تفکیک اعیان ۲۴۸

فصل دوازدهم: قوانین و مقررات مسکن و آپارتمان‌ها ۳۰۴

موادی از قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ ۳۰۴

آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۳۰۹

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ ۳۲۱

قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی؛ مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۰۲ ۳۲۳

نظام فنی و اجرایی اختصاصی بناها و بافت‌های تاریخی - فرهنگی، مصوب ۱۴۰۳/۰۸/۲۷ ۳۲۶

قانون پیش فروش ساختمان، مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ ۳۳۰

آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان، مصوب ۱۳۹۳/۰۳/۰۷ ۳۳۳

قانون جهش تولید مسکن، مصوب ۱۴۰۰/۰۵/۱۷ ۳۳۵

آیین‌نامه اجرایی ماده ۵ قانون جهش تولید مسکن، مصوب ۱۴۰۲/۰۸/۰۱ ۳۴۲

موادی از قانون تملک آپارتمان‌ها، مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ ۳۴۳

موادی از آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها، مصوب ۱۳۴۷/۰۲/۰۸ ۳۴۶

آیین‌نامه اجرایی نحوه ایجاد بستر یکپارچه ارائه خدمات مرتبط با اخذ مجوز ساخت و ساز در کل کشور و تسهیل فرایندهای مربوط، مصوب ۱۳۹۹/۱۱/۰۸ ۳۴۷

قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها، مصوب ۱۴۰۳/۰۲/۱۰ ۳۴۹

فصل سیزدهم: قوانین حاکمیتی ۳۵۷

اصولی از قانون اساسی، مصوب ۱۳۵۸ ۳۵۷

موادی از قانون مدنی، مصوب ۱۳۰۷/۰۲/۱۸ ۳۵۸

موادی از قانون مجازات اسلامی، مصوب ۱۳۹۲/۰۲/۰۱ ۳۶۴

قانون مجازات اسلامی تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده، مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۲ ۳۶۵

فصل چهاردهم: حقوق شهروندان ۳۶۸

مشور حقوق شهروندی ۳۶۸

حقوق شهروندی در نظام اداری، مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۹ شورای عالی اداری ۳۷۷

فصل اول: اصول و مبانی ۳۷۷

فصل دوم: مصادیق حقوق شهروندی در نظام اداری ۳۷۷

فصل سوم: تکالیف کارکنان و دستگاه‌های اجرایی نسبت به حقوق شهروندی در نظام اداری ۳۷۸

فصل چهارم: انتظارات از شهروندان برای رعایت حقوق دیگر شهروندان در نظام اداری ۳۸۳

فصل پنجم: سازوکار اجرایی حقوق شهروندی در نظام اداری ۳۸۳

نمونه سؤالات آزمون ورود به حرفه مهندسان رشته شهرسازی

پایه ۳ ۳۸۶

کلیدواژه ۳۹۰

منابع و مأخذ ۴۰۱

تفاوت افراز و تفکیک ۲۴۸

پروانه و شناسنامه‌های ساختمانی ۲۴۹

اهداف صدور پروانه ساختمانی ۲۴۹

طرح جامع و ضوابط پروانه ساختمانی ۲۴۹

تعیین ضوابط و مقررات حاکم بر ملک ۲۴۹

استعلام از سازمان‌های ذیربط ۲۴۹

مراحل صدور پروانه ساختمانی ۲۴۹

مرجع صدور پروانه‌های ساختمانی ۲۵۱

بازدید مأمور فنی از ملک ۲۵۱

اعتبار پروانه‌های ساختمانی ۲۵۱

عدم خلاف و پایان کار ساختمان ۲۵۲

شناسنامه ساختمان ۲۵۲

تخلفات ساختمانی ۲۵۲

مصادیق تخلفات ساختمانی ۲۵۳

تخلفات مطابق ضوابط ۲۵۳

تخلفات خارج از ضوابط ۲۵۳

نحوه اطلاع از تخلفات ساختمانی ۲۵۳

مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی ۲۵۳

اصلاح روش‌های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان در شهرداری‌ها ۲۵۴

نحوه صدور پروانه ساختمانی ۲۵۷

دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها، مصوب ۱۳۸۲/۰۵/۲۰ ۲۵۹

دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان، ابلاغیه ۱۳۹۵/۰۶/۲۱ ۲۶۲

آیین‌نامه «تهیه و صدور شناسنامه فنی - ملکی ساختمان‌ها» ۲۶۳

ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به نحوه افراز و تفکیک باغات و مزارع واقع در محدوده شهری، مصوبه ۱۳۶۲/۰۱/۲۲ ۲۶۵

بخشنامه نحوه تفکیک و افراز اراضی و املاک دولتی در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری‌ها، مصوب ۱۴۰۲/۰۸/۱۶ ۲۶۷

فصل یازدهم: قوانین و مقررات شهرداری‌ها ۲۶۸

موادی از قانون شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱ ۲۶۸

موادی از قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ ۲۷۶

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ ۲۸۳

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ ۲۸۶

ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۷۱/۰۶/۱۶ ۲۸۷

قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۷۰/۰۸/۲۸ ۲۸۷

قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ ۲۸۸

ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری ۲۹۳

آیین‌نامه آرامستان‌های کشور، مصوب ۱۴۰۳/۰۳/۲۳ ۲۹۷

قانون مجازات استفاده‌کنندگان غیرمجاز از آب، برق، تلفن، فاضلاب و گاز؛ مصوب ۱۳۹۶/۰۳/۱۰ ۳۰۱

به نام حضرت دوست که هر چه هست و نیست، همه لطف و عنایت و محبت اوست.

خداوند بی‌همتا، قادر و توانا را شاکر و سپاسگزاریم که توفیق مضاعف عنایت فرمود؛ تا در راستای تکمیل تدوین کتاب‌های اختصاصی رشته شهرسازی آزمون‌های نظام مهندسی ساختمان، ویرایش نخست کتاب «حقوق شهر و شهرسازی» را تدوین نمایم تا در دسترس یکایک عزیزان جامعه هدف قرار گرفته و انشاءالله همچون سایر کتاب‌های تألیف شده در این خصوص، مورد اهتمام و دقت نظر همه استفاده‌کنندگان ارجمند، به‌ویژه داوطلبان شرکت‌کننده در آزمون‌های رشته شهرسازی باشد. خوانندگان فکور کتاب، مطالعه‌کنندگان عزیز و بهره‌برداران گرامی این اثر؛ شاید شما هم همچون بنده بر این باور باشید که کمتر کتاب حقوقی و فنی، تدوینی و تألیفی در عرصه نشر یافت شود که کامل، جامع و بدون نقص باشد، با این باور کتاب حاضر نیز مستثنی از این امر نبوده و نیست. و اگر قرار بر این باشد که کتابی بدون عیب و نقص، تقدیم جامعه نشر کشور پهناور عزیزمان ایران همیشه سرفراز و پایدار گردد، شاید تا آخر عمر، چنین توفیقی حداقل برای بنده، حادث و حاصل نشده و این مهم اتفاق نمی‌افتد.

این کتاب نیز همچون سایر منابع تألیفی آزمون‌های نظام مهندسی؛ بیش از هر چیزی مدیون و وام‌دار همراهی، همدلی، همکاری و هماهنگی ارزشمند و تأثیرگذار مدیریت فهیم و اندیشمند نشر نوآور، ناشر اختصاصی کتب آزمون‌های نظام مهندسی ساختمان است. بر همین اساس با الهام از آموزه‌های ملی و دینی بر خود فرض می‌دانم که از زحمات و تلاش‌های همه عزیزان و تلاشگران انتشارات نوآور، از تولید تا توزیع و پخش؛ و به طور خاص مدیریت عالی آن مجموعه گرانسنگ و گرانبقدر، برادران نصیرنیا، صمیمانه تشکر و قدردانی نمایم.

با امید به اینکه؛

در سایه توجهات آقا ولی عصر امام زمان مهدی موعود(عج)، اثر حاضر نیز به مانند سایر کتاب‌های تألیفی در رابطه با آزمون‌های نظام مهندسی، مورد توجه و اقبال جامعه هدف قرار گرفته و منبع موثقی برای داوطلبان شرکت‌کننده در آزمون‌های رشته شهرسازی بوده و گامی هر چند کوچک در جهت حائز اهمیت دانستن «حقوق شهر و شهرسازی» بوده و عملیاتی و اجرایی شدن مفاد آن، در سراسر پهنه گستره کشور عزیزمان، ایران همیشه آباد و سرفراز باشد.

به مناسبت ایام فاطمیه سال ۱۴۴۴ هجری قمری، کتاب حاضر را با متبرک و مزین کردن به حدیثی گوهربار از دخت نبوت، همسر ولایت و مادر امامت، بانوی دو عالم حضرت فاطمه زهرا(س) که فرموده‌اند؛ «**هر کس عبادات و کارهای خود را خالصانه برای خدا انجام دهد، خداوند بهترین**

مصلحت‌ها و برکات خود را برای او تقدیر می‌نماید.»

با استعانت از درگاه باری تعالی به ساحت مقدس مادر تمام خوبی‌های هستی و نیستی، بانوی عصمت و طهارت حضرت فاطمه زهرا سلام‌الله‌علیها تقدیم نمائیم.

آذر ماه ۱۴۰۱ خورشیدی

محمد عظیمی آقداش

ویرایش سوم: پاییز ۱۴۰۴ خورشیدی

@Noavarpub_com



صفحه رسمی انتشارات نوآور در اینستاگرام

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 هرگونه 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 هرچه 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 هرگونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه‌کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه 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



فصل اول

تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

🔗 تعاریف و مفاهیم شهر و شهرسازی

اراضی بایر شهری: زمین‌هایی که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

- اراضی بایر شهری، به زمین‌هایی اطلاق می‌گردد که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات درآمدی بدون در نظر گرفتن مالکیت آن.

- زمین‌هایی که مالک دارد ولی مستحقات ندارد. مالک آن را برای مدتی نامحدود و نامعلوم رها کرده است و در آن کار نمی‌کند.^۱

- زمین‌هایی که سابقه احیا دارد ولی به علت اعراض یا عدم بهره‌برداری بدون عذر موجه به مدت ۵ سال متوالی متروک مانده باشد.

اراضی دایر: اراضی دایر شهری، به زمین‌هایی گفته می‌شود که آنها را آباد و احیا نموده‌اند و در حال حاضر اراضی دایر مشمول قانون زمین شهری فقط اراضی کشاورزی محصور و غیرمحصور می‌باشند.

- زمین‌هایی که احیا شده و مستمراً مورد بهره‌برداری می‌باشند.

- اراضی آباد (غیر موات) را گویند و شامل زمین‌های آیش هم می‌شود.

اراضی متروکه: اراضی متروکه، بر خلاف اراضی موات، سابقه مالکیت مسلم دارند و فعلاً در آن کشت و زرع و مستحقات دیده نمی‌شود و محرز است که مالک آن اعراض کرده است.

اراضی مخروبه: اراضی بایر بلا مالک که اعراض آنها احراز شده باشد و جزو اراضی مباحثه بوده و در حکم موات است.

اراضی مستحدث: زمین‌هایی که در نتیجه پایین رفتن سطح آب یا هر نوع جریان آب در کرانه‌های دریا، دریاچه و جزیره، و یا در نتیجه پایین رفتن آب یا خشک شدن تالاب‌ها، ظاهر یا ایجاد می‌شوند.

اراضی مسکونی: فضاهایی را که جهت سکونت منظور شوند اراضی مسکونی یا سکونتی گویند. سرانه این اراضی در ایران حدود ۴۰ تا ۵۰ مترمربع است.

اراضی مفروزی: در اصطلاحات ثبتی اراضی مملوک ده را گویند که در مالکیت خصوصی اشخاص بوده و این واژه در مقابل اراضی مشاعی ده استفاده می‌شود.

اراضی موات: اراضی موات، به زمین‌هایی گفته می‌شود که سابقه عمران و احیا نداشته باشند.

- زمین‌های غیرآبادی که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده‌اند.

افراز: تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نحوی که حصه هر کدام مشخص و معین باشد و از حالت اشاعه و شریک خارج گردد.

- افراز یعنی تقسیم مال مشاع توسط ادارات ثبت یا دادگاه‌ها.

- افراز یعنی تقسیم مال منقول و یا غیرمنقول، خواه به تراضی باشد یا به حکم دادگاه.

- افراز یعنی مجزا نمودن سهم هر یک از شرکای املاک مشاع.

آستانه خدماتی و جمعیتی: به طور کلی در برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی مفهوم آستانه خدماتی یا همان قاعده آستانه استقرار کالاها و خدمات در مراکز سکونتگاهی به قرار زیر است:

۱. زمین بایر، ممکن است مالک معلوم نداشته باشد ولی محرز است که سابقه مالکیت داشته است و اعراض مالک هم محرز نشده است.

«برای شکل‌گیری هر واحد خدماتی باید یک حداقل جمعیتی وجود داشته باشد که شکل‌گیری آن واحد خدماتی از یک طرف به‌صرفه باشد و از طرف دیگر دسترسی مناسب شهروندان به آن فراهم شود و امکان تأمین نیاز شهروندان را برآورده سازد.»
آماده‌سازی زمین: مجموعه‌ای از فعالیت‌های هماهنگ و ضروری است که برای امکان بهره‌برداری از اراضی، جهت احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات وابسته به آنها و رفع نیازمندی‌های عمومی صورت می‌گیرد و عمدتاً برحسب ضرورت، شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه‌های عبور و مرور، شبکه‌های آبرسانی، فاضلاب، برق، گاز و مخابرات می‌باشد.
باززنده‌سازی: در باززنده‌سازی یا احیای بافت‌های شهری، تجدید حیات اجتماعی به نسبت تجدید بنا، اهمیت دارد. باززنده‌سازی پیچیده‌ترین سیاست نوسازی است، زیرا تقویت و توانبخشی فعالیت‌ها و روابط اجتماعی امری پیچیده است و اصولاً از میان برداشتن عناصر مزاحم و محو عوامل مخرب در میان بافت‌های شهری، به دشواری انجام می‌پذیرد.^۱
بازسازی: بازسازی، به معنی تخریب و از نو ساختن ابنیه یا بافت‌های شهری است که شامل محله‌های مخروبه، زاغه‌ها و محوطه‌های آلونکی درون یا حاشیه شهرها می‌شود.
 - بازسازی، جانشین کردن نظام یافته‌ی عناصر جدید به جای عناصر قدیمی با هدف انطباق با شرایط جدید و ارضای نیازهای شهروندان است.

بازیافت زمین شهری: برای به دست آوردن زمین در درون بافت‌های شهری و ایجاد کاربری‌های تجاری یا مسکونی با کیفیت بهتر در آنها، یا برای احداث پارک و مراکز فرهنگی و اجتماعی جدید، بافت‌های مخروبه درون شهرها، نواحی صنعتی، کاراژها، ایستگاه‌های راه‌آهن و فرودگاه‌های قدیمی، شناسایی و تخریب می‌شوند و از نو ساخته می‌شوند، که اصطلاحاً به آن بازیافت زمین شهری گفته می‌شود.

برزن: کوی، محله، کوچه و همچنین قسمتی از شهر و شهرداری که به امور یک محله رسیدگی می‌کند.
برنامه‌ریزی شهری: برنامه‌ریزی شهری عبارت است از تأمین رفاه و آسایش شهرنشینان از طریق ایجاد محیطی بهتر، مساعدتر، سالم‌تر، آسان‌تر، مؤثرتر، و دلپذیرتر.

- برنامه‌ریزی شهری یک فعالیت زنده و پویا است و علت پویایی آن، این است که شهر مانند یک موجود زنده است و به‌مانند یک سیستم عمل می‌نماید که طیف وسیعی از فعالیت‌ها (تمام زندگی شهری)، عملکردهای شهری را پوشش می‌دهد.
بلوک شهری: یک واحد ساخت و ساز شهری کوچک و یا قطعه‌بندی زمین که بین چند گذر محصور شده قرار دارد.
پخ: پخ قاعده مثلث متساوی‌الاضلاعی که دو ضلع آن از دو گذر متقاطع تشکیل شده و طول آن توسط شهرداری مشخص می‌گردد. در گذرهای عمود بر هم، طول پخ برابر است با مجموع عرض دو گذر تقسیم بر ده یعنی $(\frac{A+B}{10})$
پلاک ثبتی: پلاک ثبتی به مجموع شماره‌هایی گفته می‌شود که در تقسیمات ثبتی، قطعات اصلی، فرعی و مورد نظر را مشخص می‌نمایند.

- پلاک ثبتی عبارت است از یک ملک که دارای یک سند مالکیت شش‌دانگ بوده و به قطعات کوچکتر تفکیک نشده‌باشد.
تراکم: تراکم، عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به میزان معینی از زمین که معمولاً در شهرها به هکتار بیان می‌شود.
تراکم مسکونی: تراکم مسکونی معمولاً به دو نوع خالص و ناخالص تقسیم‌بندی می‌شود. گرچه بین برنامه‌ریزان شهری بر سر تعریف تراکم مسکونی خالص و ناخالص، اتفاق نظر وجود ندارد، ولی توصیف قابل قبول این است که منظور از تراکم مسکونی خالص، نسبت تعداد جمعیت به اراضی است که صرفاً به خاطر سکونت در نظر گرفته شده‌باشد و مقصود از تراکم مسکونی ناخالص، نسبت تعداد جمعیت به کل اراضی است که به استفاده واحدهای مسکونی و نیازمندی‌های وابسته به آن رسیده‌است.

۱. نتایج حاصله از مشارکت شهروندان در باززنده‌سازی عبارتند از:

(الف) تغییر نقش سازنده، در این زمینه مالک زمین یا ملک با به کارگیری سرمایه عمومی، اقدام به نوسازی یا بهسازی می‌کند تا جامعه نیز سود برده‌باشد.
 (ب) تجهیز زمین‌های شهری، با مشارکت شهروندان از طریق عرضه زمین معوض برای بناهای مخروبه و گسترش املاک عمومی، می‌توان زمین‌های شهری را تجهیز کرد.

(ج) ایجاد تعاونی‌های نوسازی، تعاونی‌های نوسازی می‌توانند با تصاحب زمین‌های سهل‌الوصول به صورت تجمیع، ذخیره اراضی را برای تولید مسکن یا تسهیلات عمومی افزایش دهند.

(د) ساماندهی زمین‌های معوض یا یکپارچه کردن و تجمیع بلوک‌های فرسوده، با بهره‌گیری از امکانات مشارکتی شهروندان.

تفکیک: تفکیک، عبارت است از تقسیم قطعه زمینی به مشخصات ثبتی و دسترسی معین به دو یا چند قطعه کوچکتر، به طوری که هر کدام از اجزای تقسیم دارای هویت ثبتی و دسترسی جداگانه‌ای باشند.

- تفکیک در ساختمان بر حسب تقسیم آن به چندین واحد آپارتمانی یا در مجموعه‌های تجاری به چندین مغازه مفهوم می‌یابد. اهمیت تفکیک در شهرسازی، از این جهت است که میزان و ابعاد تفکیک تأثیر تعیین کننده‌ای در کالبد فضایی شهر داشته و از طرفی میزان و ابعاد تفکیک اراضی و آپارتمان‌ها نشانگر گرایش‌های بازار املاک و مستغلات شهری نیز می‌باشد.^۱

توپوگرافی: توپوگرافی، عبارت است از تهیه و نمایش شکل قطعات زمین و موقعیت عوارض آن نظیر کوه‌ها، دره‌ها، مراتع، ساختمان‌ها و غیره.^۲

- برداشت و نمایش شکل قطعات زمین و محاسبه مساحت آنها و تعیین شکل و موقعیت عوارض طبیعی و مصنوعی زمین می‌باشد.

توپولوژی: واژه توپوگرافی مکان دقیق فیزیکی و شکل عوارض جغرافیایی را توصیف می‌نماید و واژه توپولوژی بیشتر مربوط به روابط عوارض جغرافیایی است.

حریم: حریم عبارت است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص (ایمنی یا امنیتی) و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مذکور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه می‌باشد.

- حریم مقداری از اراضی اطراف ملک، قنات، نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن، ضرورت دارد.^۳

- در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در آنها، محدوده استحفاظی یا حوزه نفوذ مشخص گردیده است. حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا حوزه نفوذی است. در مورد شهرهایی که بدون طرح جامع یا هادی بوده و یا در طرح‌های یاد شده، محدوده استحفاظی تعیین نشده باشد، حریم شهر بر اساس ماده ۹۹ قانون شهرداری تعیین می‌گردد.

- در حالی که عرصه‌های نامحدود مبین تداوم هستند، عرصه‌های محدود نشانگر عدم تداوم می‌باشند. حریم تعریف کننده فضا و زمان و بر این اساس به وجود آورنده هویت، ایمنی و امنیت، تنوع، انتخاب و آزادی است. تأمین حریم بصری و فضائی از اساسی‌ترین خصوصیات سکونتگاه‌های خودی است.

خشتر: شهر در متون قدیمی به معنای مختلفی به کار رفته است؛ آنچه که در فارسی باستان به آن خشت یا خشی می‌گفته‌اند، به معنی پادشاهی (قلمرو پادشاه) بوده است. در اوستا این واژه به صورت خشتر آمده است. واژه فارسی شهر نیز از همین واژه اوستایی است.

خط آسمان: خط آسمان، مرز جدائی بالای جداره و آسمان از نظر ناظر است. خط آسمان از مهم‌ترین عناصر سیمای شهری به شمار می‌رود و دربرگیرنده هویت سیما و منظر در هر محل است.

دموکراسی شهری: دموکراسی شهری، یعنی تثبیت قواعد، رویه‌ها و مقررات و قوانین شهری و شهروندی حاکم بر زندگی شهری و فعالیت‌های شهرداری‌ها.

ریخت‌شناسی شهری: ریخت‌شناسی شهری، شهر را به عنوان اندام‌واره یا ارگانیسم معرفی می‌کند که در آنجا دنیای واقعی از فرایندهای تغییر و تحول جدا نشدنی است. در اینجا تأکید بر دنیای کالبدی (مادی) ناشی از پویایی نیروهای اقتصادی و اجتماعی است. ریخت‌شناسی شهری قادر است روش‌های معمول و متداولی را که شهرها بدان طریق ساخته و یا تغییر شکل یافته‌اند کشف و ارائه کند.

سازواری زمین: سازواری زمین، فرایند تعیین قابلیت تناسب قطعه زمینی برای کاربری مشخص است. این فرایند مبتنی بر فهرست سایت و همچنین برنامه کاربری‌های آتی بالقوه است.^۴

۱. تبدیل و جداسازی یک قطعه زمین (یک ملک) به چند قطعه را تفکیک می‌گویند.

۲. در نقشه‌های توپوگرافی، پستی‌ها و بلندی‌ها با رسم خطوط منحنی میزان یا به کمک هاشور، سایه زدن و یا نقشه‌های برجسته نشان داده می‌شوند.

۳. حریم در حکم ملک صاحب حریم است و تملک و تصرف در آن، که با طبیعت حریم منافات دارد بدون اذن مالک صحیح نمی‌باشد.

۴. تحلیل سازواری میان فرصت‌ها برای کاربری‌ها و محدودیت‌های مکان طرح موازنه برقرار می‌کند. تحلیل سازواری دارای هفت مرحله، به شرح است:

الف) شناسایی کاربری‌های بالقوه زمین و تعیین نیازهای هر کاربری.

ب) مربوط کردن نیازهای کاربری زمین با عوامل کالبدی، زیست‌شناختی و فرهنگی سایت که در طی فهرست‌برداری جمع‌آوری شده‌اند.

سرانه‌های شهری: سرانه‌های شهری، یکی از ابزارهایی است که در فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین، برای محاسبه و برآورد اراضی و توزیع آن میان فعالیت‌ها یا کاربری‌های مختلف به کار می‌رود.

- سرانه کاربری زمین، به عنوان نوعی معیار و شاخص کمی برای سنجش و مقایسه تغییرات کاربری در جریان زمان، مورد استفاده قرار می‌گیرد.

- سرانه کاربری زمین تبلور و بیان کمی مجموعه سیاست‌ها، روش‌ها و الگوهای است که برای تعیین انواع کاربری‌ها، تقسیم اراضی، توزیع فضایی فعالیت‌ها، ضوابط منطقه‌بندی، تدوین استانداردهای کاربری و غیره به کار گرفته می‌شود.

سکونت: سکونت، مفهوم گسترده‌تری از مسکن دارد و منظور از آن، مجموعه‌ای از فعالیت‌های زیستی خانوار است.

سیما و منظر شهری: سیمای شهر، تمام عواملی از شهر است که به دیده می‌آید و چشم قادر به تماشای آن می‌باشد.^۱

- منظر شهری هنر یکپارچگی بخشیدن بصری و ساختاری به مجموعه ساختمان‌ها، خیابان‌ها و مکان‌هایی است که محیط شهری را می‌سازند. منظر شهری چیزی بیش از مجموعه ساختمان‌ها و فضاهای غیر ساخته شده است. دو مفهوم سیما و منظر شهری اکثراً به یک معنا و مفهوم و باهم به کار برده می‌شوند.

شخص حقوقی: یک شرکت تجاری دارای شخص حقوقی است یا مثلاً صندوق (الف) و صندوق (ب) اداره تصفیه دارای شخصیت حقوقی می‌باشند. شخص حقوقی در حقوق عمومی مانند دولت، مجلسن و مؤسسات عمومی و در حقوق خصوصی مانند شرکت‌ها و انجمن‌ها.

شهر: طبق ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری ایران، شهر مکانی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی مشخص واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل دارای سیمایی با ویژگی‌های خاص خود است، به طوری که اکثریت ساکنان دایمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، خدمات و فعالیت‌های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردارند.

- یکی از انواع تعاریف‌های رایج از شهر، تعریف عددی آن است. به نحوی که در ایران تا سال ۱۳۶۵ شهر را مکانی می‌گفتند که جمعیت آن بیش از ۵ هزار نفر باشد و از آن تاریخ به بعد، شهر به جایی گفته می‌شود که دارای شهرداری باشد.

- جامعه‌شناسان از جمله انگلس و مارکس، شهر را محل تمرکز جمعیت، ابزار تولید، سرمایه، نیازها و احتیاجات و غیره می‌دانند که تقسیم کار اجتماعی، در آنجا صورت گرفته است.

- جغرافی‌دانان، شهر را منظره‌ای مصنوعی از خیابان‌ها، ساختمان‌ها، دستگاه‌ها و بناهایی می‌دانند که زندگی شهری را امکان‌پذیر می‌سازد.

- مورخان، شهر را با توجه به قدمت آن، تعریف می‌کنند و از نظر اقتصاددانان، شهر به جایی اطلاق می‌شود که معیشت غالب ساکنان آن، بر پایه کشاورزی نباشد.

- جمعیت‌شناسان تعداد جمعیت یک نقطه را، ملاک شهری بودن آن نقطه می‌دانند. بر این اساس ملاک تشخیص شهر در فرانسه ۲۰۰۰ نفر ساکن است که مشابه ملاک جمعیتی در آلمان، جمهوری چک و ترکیه است. در ایالات متحده و مکزیک ۲۵۰۰ نفر، در هلند و یونان ۵۰۰۰ نفر و در ایرلند ۱۵۰۰ نفر مشخص‌کننده شهری و یا روستایی بودن یک نقطه است.

- اندیشمندان طراحی شهری، شهر را مجموعه پیچیده سازمان یافته‌ای می‌دانند که متشکل از سه مولفه اصلی کالبد، تصورات و فعالیت می‌باشد، که پیوسته در حال تغییر و تحول است.

- شهرشناسان شهر را محلی می‌دانند که بشر دست از زمین کشیده و فکر کردن را آغاز می‌کند.

(پ) شناسایی ارتباط میان پدیده‌های خاص ترسیم شده روی نقشه که به نیازهای کاربری زمین و محیط زیستی - کالبدی مربوط هستند.
(ت) ترسیم نقشه تجانس پدیده‌های مطلوب و تنظیم معیارهای رتبه‌بندی به منظور درجه‌بندی سازواری، این مرحله باید به تدوین نقشه‌های فرصت‌های کاربری زمین بینجامد.

(ث) شناسایی موانع میان کاربری‌های بالقوه زمین و فرایندهای زیستی - کالبدی موانع در واقع نواحی حساس به لحاظ زیست محیطی یا فرهنگی هستند که باید به دلایلی چون تهدید سلامتی و امنیت یا رفاه انسان، یا دارا بودن ویژگی‌های کمیاب یا منحصر به فرد طبیعی و فرهنگی، از ساخت و ساز یا توسعه در آنها ممانعت به عمل آید.

(ج) روی هم‌گذاری نقشه‌های موانع و فرصت‌ها به منظور شناسایی سازواری درون‌زا برای هر کاربری زمین.

(چ) تهیه نقشه ترکیبی سایت از بیشترین سازواری کاربری‌های گوناگون زمین.

۱. از جمله نکاتی که درباره سیمای شهر می‌توان گفت این است که به دیده آید، به ذهن سپرده شود و سبب شادی و نشاط گردد.

- از نظر اقتصاددانان شهر به جایی اطلاق می‌شود که معیشت غالب ساکنان آن بر پایه کشاورزی نباشد.

- در ایران، جایی که به طور رسمی شهر شناخته شده است، طی سرشماری‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵ متفاوت بوده است. در سرشماری سال ۱۳۳۵، شهر به جایی اطلاق شده که جمعیت آن معادل ۵۰۰۰ نفر بوده است. در سرشماری سال‌های ۱۳۴۵ و ۱۳۵۵ شهر به جایی اطلاق شده که ۵۰۰۰ نفر جمعیت داشته باشد، علاوه بر این کلیه مراکز شهرستان‌ها (بدون در نظر گرفتن جمعیت آنها) شهر محسوب شده‌اند. در سرشماری سال ۱۳۶۵ دارا بودن جمعیت ۵۰۰۰ نفر از تعریف حذف شده است و شهر به جایی اطلاق شده است که در زمان سرشماری دارای شهرداری باشد. این تغییر با توجه به تعریف شهر در قانون جدید تقسیمات کشوری ایجاد شد که در آن کلیه نقاط دارای شهرداری در زمان تصویب قانون را شهر دانسته و ایجاد شهرداری در نقطه‌ای دیگر را در آینده موکول به داشتن حداقل ۱۰۰۰۰ نفر جمعیت نموده است. در سرشماری سال ۱۳۷۵ نیز این تعریف، یعنی دارا بودن شهرداری، ملاک تفکیک شهر از روستا شده است.^۱

شهر جدید: شهر جدید به نقاط جمعیتی گفته می‌شود که در چهار چوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود.

شهر سالم: شهر سالم، شهری است که به طور مداوم و پیوسته در حال ایجاد و بهبود محیط‌های اجتماعی و کالبدی خویش است و منابع اجتماعی خود را گسترش می‌دهد.

- شهر سالم این امکان و فرصت را در اختیار مردم قرار می‌دهد تا در اجرای همه عملکردهای زندگی اجتماعی و پرورش حداکثر توانایی‌های بالقوه خود به طور متقابل از یکدیگر حمایت و پشتیبانی کنند.

- براساس نظر سازمان بهداشت جهانی که متولی اصلی پروژه‌های شهر سالم است؛ شهر سالم، شهری است که محیطش را بهبود می‌بخشد و منابعش را توسعه می‌دهد، به طوری که مردم بتوانند یکدیگر را جهت بالا بردن توانایی‌های فردی پشتیبانی کنند.

شهرداری: اداره‌ای که عهده‌دار امور شهر است و شهردار در رأس آن قرار دارد.

- اداره‌ای است که در هر شهر برای احداث و پاکیزه نگهداشتن خیابان‌ها، پارک‌های عمومی و روشنایی و تقسیم آب و غیره، تحت نظر انجمن شهر و به ریاست شهردار به اجرای وظیفه پرداخته و زیر نظر وزارت کشور اداره می‌شود.

- شهرداری؛ مؤسسه‌ای عمومی و غیردولتی است که به موجب قانون در شهرها تشکیل می‌شود و عهده‌دار اداره امور محلی و ارائه خدمات عمومی به شهروندان و سکنه شهری می‌باشد.

شهرسازی: اگرچه شهرسازی پدیده‌ای نوظهور نیست و از آغاز شهرنشینی انسان و روی آوردن او به تمدن وجود داشته است، اما اصطلاح شهرسازی نخستین بار در سال ۱۸۷۶ میلادی با انتشار کتاب آلمانی شهرسازی توسط رینهارد بومستر به کار گرفته شد.

- واژه شهرسازی به عنوان یک علم و رشته اولین بار در سال ۱۹۱۰ میلادی و به دنبال مشکلات نشأت گرفته از انقلاب عظیم صنعتی مطرح شد.

- شهرسازی واژه‌ای است که در برابر یک واژه آلمانی در دهه بیست خورشیدی وارد ادبیات حرفه‌ای ایران شد. این واژه در واقع ترجمه نه چندان صحیحی است از برنامه‌ریزی شهری و به مفهوم مداخله در شهر از طریق تنظیم فضا و فعالیت به‌منظور بهبود کیفیت زندگی ساکنان است.

- مجموعه روش‌ها و تدابیر ارزشمند و مفیدی که متخصصین امور شهری به وسیله آن شهرها را بهتر می‌سازند، به شهرسازی یا علم تنسيق شهرها شهرت دارد.

- شهرسازی یعنی مطالعه طرح‌ریزی و توسعه شهرها با در نظر گرفتن احتیاجات اجتماعی و اقتصادی با به حداقل رساندن مشکلات شهری و پاسخ‌گویی به نیازهای عمومی جمعیت شهری.

۱. طبق مدارک موجود اولین اثر ثبت شده، سلیمان تپه در استان ایلام در تاریخ ۱۳۱۰/۶/۲۴ به شماره یک به ثبت رسیده است و اولین تعیین حریم مربوط به امامزاده عبدالله بافق یزد در تاریخ ۱۳۴۹/۹/۲۳ به شماره ثبت ۹۰۱ می‌باشد.