

The problemology of Iran's urban development policies with a focus on the legal dimension of urban development programs after the period of the Islamic Revolution "from the beginning of the 1360s to the end of the 1390s"

ARTICLE INFO

Article Type Original Research

Author

Mohsen Rashidi¹
Hamidreza Sarmi^{2*}
Ismaeil Shieh³

How to cite this article

Rashidi M., Sarmi HR., Shieh I. The problemology of Iran's urban development policies with a focus on the legal dimension of urban development programs after the period of the Islamic Revolution "from the beginning of the 1360s to the end of the 1390s". Urban Design Discourse. 2024; 5(3): 117-131.

Doi:

doi.org/10.48311/UDD.5.3.7

¹ PhD student in Urban Planning, West Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

² Associate Professor Department of Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

³ Professor Department of Urban Planning, West Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

* Correspondence

Address: Associate Professor
Department of Urban Planning,
Tarbiat Modares University, Teh-
ran, Iran
Email: Saremi@modares.ac.ir

Article History

Received: June 20, 2024

Accepted: August 26, 2024

Published: September 28, 2024

ABSTRACT

Aims: The problemology of Iran's urban development policies is focused on the legal dimension of urban development programs in the period after the revolution "from the beginning of the 1360s to the end of the 1390s".

Methods: For this purpose, after detailed study of the text of the approvals in the mentioned time frame, with the interpretative-analytical approach and with the help of the qualitative content analysis method, the approvals related urban design were discussed and then the content related to the development plans was extracted. A city from legal point of view was examined in these 42 resolutions.

Findings: Paying attention to the texture and historical buildings with 24.68%, paying attention the existing historical background with 18.36%, tourism in urban areas with 16.58%, and recreation and leisure axes with 15.47% were the most topics. which have been considered from legal point of view. In the meantime, attention is given "view axis" with 0.98, "walking axis" with 1.88 and "cycling axis" with 1.88, attention to "height proportions", "human scale" and less has been written from the legal point of view in the political issues of urban planning in Iran from the beginning of the 1360s to the end of the 1390s.

Conclusion: As result, despite the existence of hundreds of legal texts that have at least one article or clause related to planning and controlling the country's physical development, this collection has not yet been able respond to the needs today's physical development the country and relationship between the government and the people. Determine the relationship between people and the legal framework.

Keywords: Problemology, Urban planning policies, urban development plans, urban rights and laws, Urban planning approvals.

CITATION LINKS

[1] John, R. (2020) Flooding in Informal Settlements: Potentials and Limits for Household Adaptation in ... [2] Yang, F.; Xiong, S.; Ou, J.; Zhao, Z.; Lei, T. (2022), Human Settlement Resilience Zoning and Optim ... [3] Cirella, G.T., Mwangi, S., Streltsova, K., Abebe, S.T., Russo, A. (2022). Human Settlements: Urban ... [4] Tian, S.; Qi, A.; Li, Z.; Pan, X.; Liu, Y.; Li, X. (2022), Urban "Three States" Human Settlements H ... [5] Kamanroodi Kajoori, M., & Bigdeli, M. (2014). A comparative study of the laws and urban development ... [6] Avar, Mohammad, MOGHOLI, MARZIEH, & afifi, mohammadebrahim. (2022). Explain the Role of Effective F ... [7] Ketabollahi K, Mirgholami M, Doostvandi M. Investigating the Intervention Plans of Urban Developmen ... [8] Soltani, L. (2010). Manzar, the Scientific... [9] Watankhahi, M. & Aghvami Moghadam, A (2014). The collection of approvals of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran ... [10] Rashdi, M., Saremi, H., & Shieh, I. (2024). Investigating y ... [11] Salehi, E. (2007). The role of urban development rules and regulations in the realization of a good ... [12] Bbozorgmehr, K., jafari, A., ramzanipor, M., & Ebrahimi, L. (2022). The Impact of Urban Planning Ru ... [13] Dashti, A. (2009). The legal status and legal interactions of local councils in Iran's legal and po ... [14] Habibnejhad, S. A. (2010). Legal Foundations of Decentralization in Iran in the Light of Principles ... [15] Kozegar Kaleji, L, Jokar, S. (2023), Investigating the Reasons for Non-Compliance with Regulations ... [16] Araei, M., & mazarei, G. (2020). Legal barriers to concluding partnership agreements in municipalit ... [17] Nozarizadeh, R., Gholami, G. R., heidari, A., & aghahoseini, R. (2016). Disadvantages and issues an ... [18] Rezaei, M., & Rahimi, E. (2013). The causes of land use change and its impact on municipal services ... [19] Salaripour, A., Alizadeh jorkouyeh, F., & Taleb vali alah, N. (2022). Analysis of Non-Feasibility F ... [20] Ebrahimi Boozani, M., mokhtary, R., & Karimi, N. (2022). An Analysis of the Feasibility of Urban La ... [21] Vahidi Borji, G. (2017). The Obstacles against the Success of Suggested Functions in Urban Developm ... [22] Ezzatpanah, B., Sobhani, N. ... [23] Azimi Aghdash, M. (2016), Approvals of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Ir ... [24] Secretariat of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran, (2018), the collecti ... [25] Secretariat of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran, (2022), the collecti ...



مسئله‌شناسی سیاست‌های شهرسازی ایران با تمرکز بر بعد حقوقی برنامه‌های توسعه شهری بعد از دوره انقلاب اسلامی «از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر دهه ۱۳۹۰ ه.ش»

چکیده

اطلاعات مقاله:

نوع مقاله: پژوهشی کیفی

نویسندگان:

محسن رشیدی^۱

حمیدرضا صارمی^{۲*}

اسماعیل شیعه^۳

نحوه استناد به این مقاله:

رشیدی، محسن، صارمی، حمیدرضا و شیعه، اسماعیل. مسئله‌شناسی سیاست‌های شهرسازی ایران با تمرکز بر بعد حقوقی برنامه‌های توسعه شهری بعد از دوره انقلاب اسلامی «از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر دهه ۱۳۹۰ ه.ش». گفتمان طراحی شهری مروری بر ادبیات و نظریه‌های معاصر، ۵ (۳)، ۱۱۷-۱۳۱.

اهداف: مسئله‌شناسی سیاست‌های شهرسازی ایران با تمرکز بر بعد حقوقی برنامه‌های توسعه شهری در دوره بعد از انقلاب «از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر دهه ۱۳۹۰ ه.ش» می‌باشد.

روش کار: به این منظور پس از مطالعه دقیق متن مصوبات در بازه زمانی یادشده، با رویکرد تفسیری-تحلیلی و به کمک روش تحلیل محتوای کیفی، مصوبات موضوعات مرتبط با طراحی شهری پرداخته شده بود، استخراج گردید و سپس محتوای مرتبط با طرح‌های توسعه شهری از منظر حقوقی، در این ۴۲ مصوبه مورد بررسی قرار گرفت.

یافته‌ها: توجه به بافت و بناهای تاریخی با ۲۴/۶۸ درصد، توجه به زمینه تاریخی موجود با ۱۸/۳۶، گردشگری در پهنه‌های شهری با ۱۶/۵۸، و محورهای تفریحی و فراغت با ۱۵/۴۷ درصد بیشترین موضوعاتی بودند که از نظر حقوقی مورد توجه بوده‌اند. در این میان به موضوعات «محور دید» با ۰/۹۸، «محور پیاده‌روی» ۱/۸۸ و «محور دوچرخه‌سواری» ۱/۸۸ توجه «به تناسبات ارتفاعی» «مقیاس انسانی» توجه کمتری به لحاظ حقوقی در مسائل سیاست‌های شهرسازی ایران از نظر حقوقی از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر دهه ۱۳۹۰ ه.ش شده است.

نتیجه‌گیری: در نتیجه هم‌اینک با وجود صد عنوان از متون قانونی که حداقل یک ماده یا بند مرتبط با امر طرح‌ریزی کنترل توسعه کالبدی کشور دارند، این مجموعه هنوز نتوانسته، پاسخ‌گوی نیازهای امروز توسعه کالبدی کشور باشد و روابط دولت با مردم و مردم با مردم و چارچوب حقوقی و قانونی روابط را معین نکند.

واژه‌های کلیدی: مسئله‌شناسی، سیاست‌های شهرسازی، طرح‌های توسعه شهری، حقوق و قوانین شهری، مصوبات شهرسازی.

۱. دانشجوی دکتری شهرسازی، واحد تهران غرب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
۲. دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
۳. استاد گروه شهرسازی، واحد تهران غرب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

* نویسنده مسئول:

حمیدرضا صارمی

نشانی: دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران
ایمیل: saremi@modares.ac.ir

تاریخ مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۳/۳۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۶/۵

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۷/۱۵

حق چاپ © ۲۰۲۰، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس. این مقاله با دسترسی آزاد تحت شرایط مجوز بین‌المللی Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 منتشر شده است که به اشتراک‌گذاری (کپی و توزیع مجدد مطالب در هر رسانه یا قالبی) و انطباق (بازترکیب، تغییر شکل و بازسازی بر اساس محتوا) را اجازه می‌دهد.

۱. مقدمه

شهر بزرگترین بستر اجتماعات انسانی و مؤثرترین سیستم هوشمند تأثیرگذار بر شرایط و مشخصه‌های زیست‌محیطی زمین است. اگر شهر را در هر دوره زمانی بازتاب کالبدی عوامل اجتماعی فرهنگی سیاسی و اقتصادی هر جامعه در فضا بدانیم در این حالت تعریف بر ویژگی‌هایی استوار می‌گردد که نظام سیاسی - اجرایی آن جامعه بر حسب اقتدار و اختیار در شکل‌دهی ساختمان‌های اجتماعی فرهنگی کالبدی نقش‌هایی خاص می‌یابند [۴، ۳، ۱، ۲]. شهرسازی برحسب این تعریف در قالب تدوین قوانین ضوابط برنامه‌ها طرح‌ها و نیز اجرای آن‌ها در ارتباط با سازمان‌های کالبدی این عوامل در فضا قرار می‌گیرد. روند تدریجی تکامل ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری نیز حاکی است در طول تاریخ نظامات کالبدی فضایی در اشکال و سیاق مختلف وجود داشته و آثار آن در میراث شهرسازی و معماری تمدن‌ها پیداست. از حیث سابقه تاریخی مقررات ساختمان مقدم بر مقررات شهرسازی است یا به عبارتی دیگر قبل از اینکه برنامه‌ریزی شهری معمول شود مقرراتی در ساخت‌وساز وجود داشته است [۵]. در حال حاضر مقررات شهرسازی به نوعی مقررات ساختمان را در خود داده است و جواز ساختمان ابزاری برای رعایت مقررات شهرسازی توسط مالکین خصوصی به‌شمار می‌رود. به عبارتی دیگر مالکین خصوصی در استفاده از زمین خود برای تأمین هدف‌های شخصی به وجهی در تأمین هدف‌های عمومی در برنامه‌ریزی توسعه شهری و شهرسازی نیز مشارکت می‌نمایند [۶]. در واقع استمرار حیات شهر به نظامات حقوقی آن وابسته است. چرا که جامعه شهری در اساس آمیزه‌ای از توده‌ها و طبقات با منافع رقابت‌آمیز و متضاد است. تعامل و شیوه رویارویی گسسته با این تعارض و تضاد منافع به‌صور گوناگون به آناشیسیم در فضای شهری و سکونتگاهی منتهی می‌گردد به نوعی که اشخاص حقیقی و حقوقی هرآن‌چه را که سودمند تشخیص می‌دهند انجام خواهند داد [۷]. منظور از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مجموعه قواعدی است که در زمینه تعیین انواع کاربری در حوزه‌های مسکونی تجاری خدماتی و معابر شهری تعیین انواع سرانه‌ها و نیازهای شهری پیش‌بینی تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی ضرایب سطح اشغال و نحوه استقرار ساختمان در یک قطعه دسترسی مناسب و تناسب طول و عرض یک قطعه تدوین حداقل نصاب تفکیک برای انواع کاربری‌ها نما و سیمای شهری و غیره وضع می‌گردد. قوانین و مقررات شهرسازی به‌منظور هدایت توسعه شهرها و ایجاد هماهنگی بین دستگاه‌های متولی انجام خدمات شهری تدوین و اجرا می‌شوند. این قوانین توسط مراجع ذی‌ربط تدوین و به دستگاه‌های مجری ابلاغ می‌شوند. قوانین و مقررات شهرسازی توسط دستگاه‌های مختلفی تدوین می‌شوند؛ مجلس شورای اسلامی هیئت وزیران وزارت مسکن و شهرسازی شورایی معماری و شهرسازی و شوراهای اسلامی شهرها به‌عنوان دستگاه‌های تدوین

قوانین و مقررات و شهرداری‌ها و سازمان‌های تابعه وزارت مسکن وزارت راه و دستگاه‌های تابعه وزارت نیرو دستگاه‌های تابعه به‌عنوان مجریان این قوانین به‌شمار می‌آیند. در مقیاس عینی برآیند تبعیت نکردن از مبانی حقوقی بویژه اصول و اقتضات عام قانون‌گذاری در سیاست‌های نظام اجرایی (بخش شهرسازی) و متقابلاً برنامه‌ریزی و نادیده انگاری جایگاه اصول اهداف و ماهیت موضوع شهرسازی در نظام حقوقی اعم از تقنینی و قضایی در شکل و سیمای مغشوش کالبدی - فضایی نظام سکونتگاهی و عدم تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری و برخورد رویه قضایی مشهود است.

۲. مبانی نظری تحقیق

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

در کشور ایران قوانین و مقررات مرتبط با حوزه شهرسازی به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم را می‌توان از سطوح بالادست مانند قانون اساسی، قانون مدنی، قانون مجازات اسلامی و نیز قوانین مقرر شده توسط مجلس شورای اسلامی پیگیری نمود. این قوانین، پس از تصویب در مجلس شورای اسلامی، در قالب آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی توسط دولت به لایه‌های اجرایی نزدیک می‌شود در این سطح یکی از نهادهای تأثیرگذار، که در قالب تدوین تصویب «ضوابط و مقررات» مرتبط با شهرسازی ایفای نقش می‌کند، «شورایعالی معماری و شهرسازی ایران» است [۸].

این نهاد با عنوان «شورایعالی شهرسازی» از سال ۱۳۴۳ در وزارت آبادانی و مسکن فعالیت خود را آغاز نموده و در پایان سال ۱۳۵۱ با تغییر و ارتقاء ساختار و تصویب رسمی مجلس شورای ملی با عنوان «شورایعالی شهرسازی و معماری ایران» تا امروز به فعالیت خود را در زمینه تدوین معیارها و تصویب طرح‌ها در حوزه شهرسازی و معماری ادامه داده است. بررسی پیشنهادها لازم در مورد سیاست‌های کلی شهرسازی، اظهار نظر نسبت به پیشنهادها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری، بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آن‌ها و تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی، از مهم‌ترین وظایف این شورا است.

در ماده یک قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران آمده است: «به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم و همچنین به‌منظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبک‌های مختلف معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه‌های اصیل آن با در نظر گرفتن روش‌های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور باتوجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس می‌شود» [۹]. با آن‌که تأکید بر مباحث کیفی در ماده یک تأسیس این شورا به وضوح دیده می‌شود، به‌نظر می‌رسد عمده

صحيح طرح‌های توسعه شهری در نظام برنامه‌ریزی در گرو شناخت و توجه به جایگاه طرح‌های توسعه شهری در نظام هدایت توسعه شهری است. این امر در دهه اخیر در میان نهادهای دولتی متولی امر شهرسازی مورد توجه بوده است، اما کماکان به توفیقی دست نیافته است [۱۳].

یافته‌ها نشان می‌دهند تفرق عملکردی در ترتیبات نهادهای قانون‌گذار، تهیه‌کننده و نیز نهادهای اجرایی در حوزه اختیارات تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، نبود هماهنگی و همکاری بین‌بخشی در دستگاه‌های ذیربط، فقدان سیاست‌های طراحی مشخص در برنامه‌های فرادست اسناد طرح‌های توسعه شهری، ضعف در حوزه مشارکت مردمی، عدم نظارت و بازنگری در اسناد تهیه شده، ضعف در نهادهای مطالعاتی و پژوهشی به لحاظ درجه استقلال و سیاست‌گذاری از مهم‌ترین مشکلات رویه‌ای پیش‌روی اسناد هدایت طرح‌های توسعه شهری در نظام برنامه‌ریزی ایران هستند.

در قوانین و مصوبات موجود نیز به‌ندرت می‌توان محملی برای تهیه اسناد طرح‌های توسعه شهری یافت. یکی از مستندات قانونی که می‌توان مبنای تهیه اسناد طرح‌های توسعه شهری دانست، پیوست ۵ قرارداد تیپ ۱۲ است. به‌طور کلی قرارداد تیپ ۱۲ به «تهیه طرح‌های توسعه و عمران حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها» اختصاص دارد و پیوست ۵ آن به «انجام مطالعه و تهیه نقشه‌های جزئیات شهرسازی مربوط به برنامه ۵ ساله عمرانی شهر» می‌پردازد. بر اساس پیوست ۵ لازم است، نقشه‌های جزئیات شهرسازی خیابان‌ها و معابر احداثی و تعریضی، جزئیات شهرسازی میدان‌ها و فضاهای باز شهری، پارک‌ها و فضاهای سبز جزئیات شهرسازی مراکز محلات و دیگر مناطق پیش‌بینی شده تهیه شود [۱۴].

دلایل عمده عدم موفقیت طرح‌های توسعه شهری از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر دهه ۱۳۹۰ ش. وجود نارسایی در قانون و ضوابط مجریان طرح‌ها می‌باشد:

ماهیت حقوقی شهرداری‌ها

شهرداری‌ها از تشکیلات و موسسات عمومی غیر دولتی و کشوری محسوب می‌شوند.

بر اساس قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۱ تیر ماه ۱۳۳۴ موسسه مستقلی است که دارای شخصیت حقوقی است (ماده ۳ قانون شهرداری) و استقلال مالی و اداری دارد و دارایی و تکالیف آن از دولت جداست و موجب ماده ۳ قانون شهرداری و ماده ۵۸۷ قانون تجارت، دارای شخصیت حقوقی است و کلمه «مستقل» حذف شده است و این ابهام وجود دارد که شهردار سازمان دولتی است یا غیردولتی؟ از یک طرف دیگر، طرح‌های شهرهای کوچک توسط وزارت کشور انجام می‌شود و غیردولتی بودن این سازمان را زیر سوال می‌برد [۱۵].

رویکرد و توجهات این نهاد در قالب تصویب قوانین و طرح‌ها، معطوف به برنامه‌ریزی‌های کالبدی و ابعاد کمی شهرسازی بوده است و «طرح‌های توسعه شهری» و توجه به ابعاد کیفی شهر در رویکردهای این شورا، مورد کم‌توجهی واقع شده یا به حاشیه رفته است. با بررسی و ارزیابی سیاست شهرسازی و معماری کشور در یک فرآیند زمانی- مکانی و موضوعی عوارض شواهد و مستندات پدیدار شده نشان می‌دهد که سند ضوابط شهرسازی و معماری طرح‌های شهرسازی از نظر حقوقی از مهمترین اجزای این طرح‌ها بوده و نسبت به دیگر قسمت‌های طرح واجد ارزش حقوقی و الزام‌آوری بیشتری هستند. قسمتی از این ضعف و ناکارآمدی ناشی از وجود ایرادات یا مسائل انکارناپذیر است که تعبیر مناسب و فراگیر برای آن عنوان «ناکارآمدی نظام حقوقی شهرسازی» است که پیامد آن قانون‌گریزی، تمایل کم به قانون‌پذیری بی‌عدالتی است. هرگونه عدم موفقیت در اجرای طرح‌های توسعه شهری در شرایط فعلی در کشورمان به‌دلیل زیر منجر به تشدید نابسامانی‌های شهری ما می‌گردد [۱۰].

الف) کل نظام مداخله در امور شهرها به طرح‌های شهری استوار است؛ به عبارتی اجزاء این نظام یعنی قوانین و تشکیلات و روشها با این فرض تشکیل و تدوین شده‌اند که طرح جامع ابزار قانونی و فنی مداخله در امور شهرها است.

ب) بخش اعظم اعتبارات و منابع بسیار محدود مالی و انسانی موجود در زمینه ساماندهی و هدایت امر شهری در شرایطی که نیازها بسیار و امکانات ناچیز است، صرف تهیه طرح‌های جامع شهری و اجزاء آن می‌گردد.

ج) نارسایی و عدم کفایت طرح‌های جامع شهری و متعاقب آن اجرایی بودن آن‌ها به منزله چارچوب رسمی و قانونی مدیریت شهری سبب می‌شود که نهادهای سازمان‌هایی که در عمل با مسائل شهری روبرو هستند به ناچار با اتخاذ و اجرای سیاست‌ها و تصمیم‌های شتاب‌زده و موردی به مشکلات بیفزایند [۱۱].

بنابراین با مشخص شدن ضرورت اجرای طرح‌های توسعه شهری، توجه مضاعف به قوانین و مصوبات را که در فرایند تهیه و تصویب و اجراء طرح مؤثر می‌باشند اجتناب‌ناپذیر می‌سازد [۱۲].

طرح‌های توسعه شهری در قوانین اجرایی ایران

ضعف جایگاه قانونی «طرح‌های توسعه شهری» در نظام قانون‌گذاری و تهیه چارچوب اسناد توسعه شهری در ایران، بستر تحقق ابعاد کیفی در شهر را دچار مشکل نموده است. در نظام برنامه‌ریزی شهری کنونی کشور، به ویژه در طرح‌های توسعه شهری، تصویر چندان روشنی از حوزه عمل و فرایند تهیه طرح‌ها و تحقق‌پذیری و نیز جایگاه قانونی حیطه طرح‌های توسعه شهری وجود ندارد. ارائه الگو و ساز و کاری مشخص در زمینه جایگاه

اموال و سرمایه شهرداری‌ها

الف) عوارض: بخش مهمی از سرمایه دارایی شهرداری‌ها از طریق عوارض مختلف تأمین می‌شود. گرفتن عوارض حق دولت است و می‌تواند در مواردی که درآمدهای دیگر دولت برای اداره کشور کفایت نکند به اخذ عوارض بپردازد. اما از آنجا که دولت ارائه بسیاری از خدمات و اجرای برنامه‌های عمرانی محلی را به شهرداری‌ها واگذار کرده است، بنابراین حق اخذ عوارض هر محل نیز به شهرداری‌های همان محل تفویض گردید است. ماده ۷۴ قانون شهرداری‌ها در این زمینه آورده است: «شهرداری‌ها با تصویب انجمن شهر آیین‌نامه اجرایی وصول عوارض شهرداری و آب‌په‌ها و امثال آن را تدوین می‌کند. بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات نیز یکی از وظایف شوراهای تصویب یا لغو و نیز تغییر نوع و میزان عوارض شهر قرار داده است. ب) انفال و ثروت‌های عمومی: بخشی از اموال و سرمایه شهرداری‌ها، اموال عمومی و انفال است که از طریق دولت و قانون در اختیارات شهرداری‌ها قرار می‌گیرد. در مورد مصادیق اموال و نحوه بهره‌برداری بین فقها اختلاف نظر وجود دارد. اصل ۴۵ قانون اساسی ایران این اموال در اختیار حکومت اسلامی است. تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری‌ها بخشی از این اموال را جزء مالکیت شهرداری‌ها می‌داند. ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها، تبصره ۶ قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۷۰) هر کدام به مالکیت شهرداری‌ها در اموال عمومی داخل شهر اشاره می‌کنند. ولی در اصل شهرداری‌ها این اموال را به نمایندگی از سوی دولت اسلامی در اختیار دارند [۱۶].

مشکلات مربوط به مراجع قضایی

الف) آشنا نبودن بسیاری از قضات با قوانین و مقررات شهرداری‌ها (ب) عدم استفاده از وکیل (ج) عدم نظارت بر عملکرد دوایر حقوقی

نظارت دو وزارتخانه بر شهرداری‌ها

دخالت دو وزارتخانه در امور شهرداری‌ها مشکلات و ناهماهنگی‌های زیادی در پیشرفت کار آن‌ها به وجود آورد، خاصه این که در دهه‌های اخیر بین وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مختلف دولتی عمومی هماهنگی و همکاری بسیار ضعیف‌تر از گذشته شده و این امر موجب شده است که هم در میان اعضای شورایی شهرسازی و معماری ایران، روحیه هماهنگی و همکاری در تصمیم‌گیری نسبت به طرح‌های جامع و ضوابط و معیارهای شهرسازی وجود نداشته باشد [۲۲].

آثار حقوقی و ضمانت‌های اجرایی طرح‌ها

در مقررات و ضوابط موجود در کشور ما ضمانت‌های اجرایی مؤثری برای طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای وجود ندارد و به همین جهت بخش عمده ضوابط مقرر در طرح‌ها به اجرا در نمی‌آید [۱۷].

املاک مورد نیاز طرح‌های شهری

آنچه در طرح‌های توسعه شهری به عنوان یکی از مهم‌ترین مشکلات قابل توجه و بررسی است، بلاتکلیف ماندن زمین‌هایی است که در طرح برای آن‌ها کاربری خدماتی تعیین شده، اما شهرداری‌ها و یا ارگان مربوطه به علت عدم توانایی مالی، در برخی موارد به علت آن که زمین مربوط در اولویت برنامه‌های آن‌ها قرار ندارد تمایلی به خرید زمین مورد نظر نداشته و همچنین با توجه به آن که احساس تملک نسبت به آن‌ها می‌کنند حاضر به ازدست دادن ملک مورد نظر نیستند. این در شرایطی است که طرح‌های توسعه باید به اجرای خود، از طریق تأمین قسمت‌هایی از هزینه اجرایی تملک سایر اراضی مورد نیاز کمک کنند. به این معنی که با اجرای بخشی از طرح، ارزش افزوده حاصل، به اجرای بخش‌های دیگر اختصاص می‌یابد [۱۸].

عدم توجه به قیمت اراضی در فرآیند تهیه طرح‌های شهری

یکی از مؤثرترین عوامل در تحقق کاربری‌ها، مسأله قیمت ارضی است که تأثیری زیادی در امکانات مالی و اعتباری مورد نیاز برای اجرای طرح‌ها دارد. چگونگی تأمین منابع مالی، مهیا نبودن زمینه‌های مالی اجرای طرح‌ها و عدم توجه به امکانات و موانع مالی و اعتباری مورد نیاز برای اجرای طرح‌ها (شارمند) موضوعی است که نیاز به توجه ویژه‌ای دارد. طرح‌های توسعه شهری به علت فقدان اعتباری مطمئن و مستمر دستگاه‌های اجرایی، موجب شده که هرگونه تلاش در جهت تحقق طرح به ناکامی مواجه شوند. از آنجایی که قیمت اراضی به کمک ارزیابی املاک تعیین می‌گردد، از همین رو برخورداری از قوانین و مکانیزمی مؤثر در ارزیابی قیمت املاک الزامی است [۱۹].

عدم توجه کافی به امکانات اجرایی (فنی)

در اوایل تهیه طرح‌های توسعه شهری، امکانات فنی شهرداری‌ها، حتی در مورد شهرهای بزرگ، به قدری ضعیف تشخیص داده شد که طرح‌ریزی و تهیه طرح‌های توسعه شهری و اجرای آن‌ها توسط شهرداری‌ها غیر قابل تصور به نظر می‌رسید. برخی از شوراها، از جمله شوراهای تشکیل شده در روستاهای واقع در حریم شهر، با نوعی تداخل وظایف و اختیارات مواجه‌اند و به آموزشهای فنی و حقوقی نیاز دارند. در مجموع ضعف نهادهای اجرایی محلی و محدودیت اختیارات و مسئولیت آن در روند تهیه و تصویب و اجرای طرح‌ها باعث رشد برنامه‌ریزی متمرکز آمرانه شده است. در نهایت چنین روندی مانع جلب همکاری و مشارکت نهادهای و نیروهای محلی مؤثر در توسعه شهری است. وجود نارسایی در قوانین و مقررات شهرسازی (تکرار، ابهام، تناقض) [۲۰]

زیادی و کمی قوانین

به‌طور اساسی زیادی یا پیچیدگی قوانین شهرسازی باعث فلج

مرتبط»، «مقوله‌ها یا موضوعات کلیدی طرح‌های توسعه شهری» و «موضوع مورد تأکید» تنظیم و تدوین شد. باتوجه به حجم بالای این جدول (۷ صفحه)، تنها نمونه‌ای از ردیف‌های آن در قالب جدول شماره یک آورده شد.

۴. یافته‌ها

پس از این مرحله، «موضوعات کلیدی مرتبط با طرح‌های توسعه شهری» در مصوبه‌ها، یعنی ستون چهارم جدول یادشده مورد تمرکز و تحلیل قرار گرفت. هدف از این تحلیل، ارزیابی میزان توجه به موضوعات کلیدی طرح‌های توسعه شهری در میان مصوبه‌های شورا بود. ۱۲۱ عبارت کلیدی از این ستون استخراج گردید که پس از مقایسه و تطبیق و حذف موضوعات تکراری و مشابه، در قالب ۳۰ موضوع منظم و خلاصه شد. ۳۰ موضوع کلیدی یاد شده، به تفکیک مورد شمارش قرار گرفت و درصد توجه به هر موضوع نسبت به تعداد مصوبه‌های مرتبط با طرح‌های توسعه شهری سنجیده شد. موضوعات یاد شده، همچنین پس از دسته‌بندی در قالب ۵ بعد اصلی طرح‌های توسعه داخلی شهری؛ «بعد زیبایی‌شناسانه»، «بعد هویتی - ادراکی»، «بعد فضایی»، «بعد اجتماعی» و «بعد عملکردی» و نیز یک دسته موضوعی مجزا تحت عنوان «آموزش و ارتقاء حرفه» تفکیک شدند. محصول این فرآیند در جدول شماره ۲ دیده می‌شود.

در ادامه فرآیند پژوهش، بار دیگر با مبنا قرار دادن داده‌های حاصل از ۱۰۵ عنوان مصوبه مرتبط با طرح‌های توسعه شهری، این بار ستون «موضوع مورد تأکید» مورد توجه و تحلیل قرار گرفت. هدف از تحلیل، این بار ارزیابی میزان توجه به هر یک از مواضع یا پهنه‌های شهری در متن مصوبه‌های شورا بوده است. در این مرحله نیز ۱۲ موضوع شهری مورد توجه استخراج گردید و در چهار دسته با عنوان «پهنه‌های شهری»، «فضاهای شهری»، «انصار» و «اجزاء» تفکیک شد. در این گام از تحلیل نیز، دفعات تکرار توجه به هر موضوع مورد شمارش قرار گرفته و درصد توجه به آن در میان ۸۷ مصوبه مرتبط با طرح‌های توسعه شهری محاسبه گردید. محصول این فرآیند را می‌توان در جدول شماره ۳ مشاهده نمود.

در گام اول تحلیل داده‌ها، با استخراج مصوباتی که به نحوی در عنوان یا بخشی از محتوا دغدغه‌های طرح‌های توسعه شهری را مورد توجه قرار داده‌اند، مشخص شد شمار این مصوبه‌ها در خوشبینانه‌ترین حالت، ۱۰۵ عنوان مصوبه است. این تعداد در میان حدود ۹۴۱ مصوبه شورا از دهه ۶۰ تا سال ۱۳۹۹، تنها ۲۵ درصد مصوبات را شامل می‌شود. اگر دایره انتخاب در این پژوهش تنگ‌تر می‌بود و تنها مصوبه‌هایی که مستقیماً به موضوعات طرح‌های توسعه شهری پرداخته‌اند، استخراج می‌شد، این رقم بسیار کمتر از این بود.

شدن اقدام‌های لازم و به‌موقع توسط سازمان‌های دولتی و مانع مشارکت و سرمایه‌گذاری مردم و بخش خصوصی می‌شود. افراط در وضع قوانین، به‌ویژه قوانین پیچیده، به مرور اجرای قوانین را با مشکلات جدی رو به رو می‌سازد و باعث شکسته شدن این قوانین توسط مردم و حتی نهادهای دولتی می‌شود به‌عنوان مثال برخی از مقررات مالی در شهرداری‌ها در خرید یا مناقضه قراردادها یا اخذ مجوز لازم برای احداث یک واحد تولیدی توسط بخش خصوصی از مصادیق زیاد بودن یا پیچیدگی قوانین جاری است [۲۱].

قوانین متعدد در خصوص موضوع واحد

معمولاً در وضع قوانین جدید تکلیف قوانین قبل به‌روشنی مشخص نمی‌شود. بنابراین به مرور تعداد قوانین موجود در مورد یک موضوع واحد افزایش می‌یابد و باعث سردرگمی و تفسیرهای مختلف توسط مجریان می‌شود، این مشکل به‌ویژه در مورد قوانین اراضی شهری در کشور کاملاً مشهود است [۲۲].

۳. روش کار

در این پژوهش به‌منظور بررسی جایگاه «طرح‌های توسعه شهری» از نظر حقوقی و قوانین شهرسازی ایران، در میان اسناد قانونی، مصوبات «شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» به‌عنوان مهم‌ترین مرجع تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری تخصصی در حوزه مباحث شهرسازی انتخاب گردیده است. رویکرد پژوهش رویکرد «تفسیری» است و به کمک راهبردهای «کیفی» در پژوهش و با استفاده از «روش تحلیل محتوا»، متون قانونی یادشده مورد بررسی قرار گرفته است. به کمک این روش، ابتدا عناوین و محتوای مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر دهه ۱۳۹۰ ه. ش که شامل بیش از ۹۴۱ عنوان مصوبه بود، مصوبات تدوین شده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از آغاز تا پایان سال ۱۳۹۴ توسط محمد عظیمی آقداش [۲۳]، مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۶ توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۹۷ توسط انتشارات دانشگاه تهران منتشر شده [۲۴] و همچنین مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹ توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۴۰۰ توسط نشر پیام سیما منتشر شده [۲۵] مطالعه شد. هدف از این مرور و مطالعه، یافتن موضوعات و تأکیدات مرتبط با طرح‌های توسعه شهری در عنوان یا متن مصوبه‌ها بوده است. پس از این مرور، تنها ۴۲ عنوان مصوبه انتخاب و استخراج گردید که در متن آن‌ها به‌طور مستقیم یا نیمه‌مستقیم، مسائل کیفی شهرسازی و دغدغه‌های طرح‌های توسعه شهری مورد توجه قرار گرفته است. این ۴۲ عنوان به‌منظور تحلیل دقیق‌تر در جدولی جداگانه قرار گرفت و در ستون‌های پنج‌گانه‌ای «تاریخ»، «عنوان طرح مصوب»، «متن محتوای

جدول ۱. بخشی از جدول انتخاب و تفکیک مصوبات مرتبط با طرح‌های توسعه شهری

تاریخ	عنوان مصوبه	بند یا محتوای مرتبط	موضوعات مرتبط با طرح‌های توسعه شهری	وضع مورد تأکید
۱۳۶۷/۰۶/۲۸	تصویب طرح جامع شهر شوش	طراحی شهری محور رودخانه شاوور و همچنین بقعه دانیال نبی و اطراف آن تهیه شود.	طراحی لبه آب - باز طراحی بناها و پهنه های یادبود	لبه آب بناهای تاریخی
۱۳۷۷/۰۵/۲۷	تصویب طرح جامع شهر لاهیجان	پیش‌بینی یک محور سیاحتی فرهنگی برای شهر باتوجه به فضای سبز موجود در شهر که به موازات محور رودخانه قرار دارد. با هماهنگی میراث فرهنگی اعلام گردد.	طراحی مسیر با رویکرد سیاحتی - فرهنگی	محور گردشگری
۱۳۸۴/۱۲/۱۵	صورت جلسه مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر ارومیه	ارائه ضوابط و مقررات طراحی شهری با رعایت اصول معماری ایرانی اسلامی در طراحی نماهای این نقاط مورد تصویب قرار گرفت.	طراحی جداره با رعایت اصول معماری ایرانی اسلامی	جداره شهری
۱۳۹۵/۰۴/۲۸	پروژه طرح توسعه محور حرم حضرت معصومه تا جملکران	تاکید بر ساماندهی، یکپارچگی و هم‌پیوندی محور با بافت پیرامونی	ساماندهی، هم‌پیوندی عناصر کلیدی با سازمان فضایی و بافت پیرامون، احترام به زمینه	(زیارتی)
۱۳۹۷/۰۸/۳۰	طرح جامع شهر جدید سهند	توسعه شهر سهند در شرق فاز ۵ و تدقیق محدوده	حفظ زمین‌های فاقد توان اکولوژیک جهت توسعه شهری، توجه به گردشگری پایدار	توجه به جمعیت پذیری و جذب گردشگری
۱۳۹۸/۰۶/۲۸	طرح جامع - تفصیلی شهر سنگان	مشخص کردن جهت‌های توسعه و تدوین برنامه برای شهر و همچنین تامین نیازمندی‌های آن بر مبنای پیش‌بینی‌ها و اهداف توسعه شهری	این طرح در واقع به شکل برنامه‌ای به‌عنوان راهنما در تصمیم‌گیری برای شهر و یا طراحی نقاط مختلف شهر عمل می‌کند	وضع موجود شهر و توسعه آتی شهر را به تصویر می‌کشد
۱۳۹۹/۰۴/۲۴	طرح اولیه اراضی یادگان ۰۶ ارتش جمهوری اسلامی ایران	طرح نحوه اتصال به‌محور صیاد شیرازی و سایر معابر پیرامونی	دسترسی مناسب به ایستگاه‌های مترو و پارکینگ	تأکید کاهش تراکم و افزایش تعداد طبقات با دسترسی مناسب

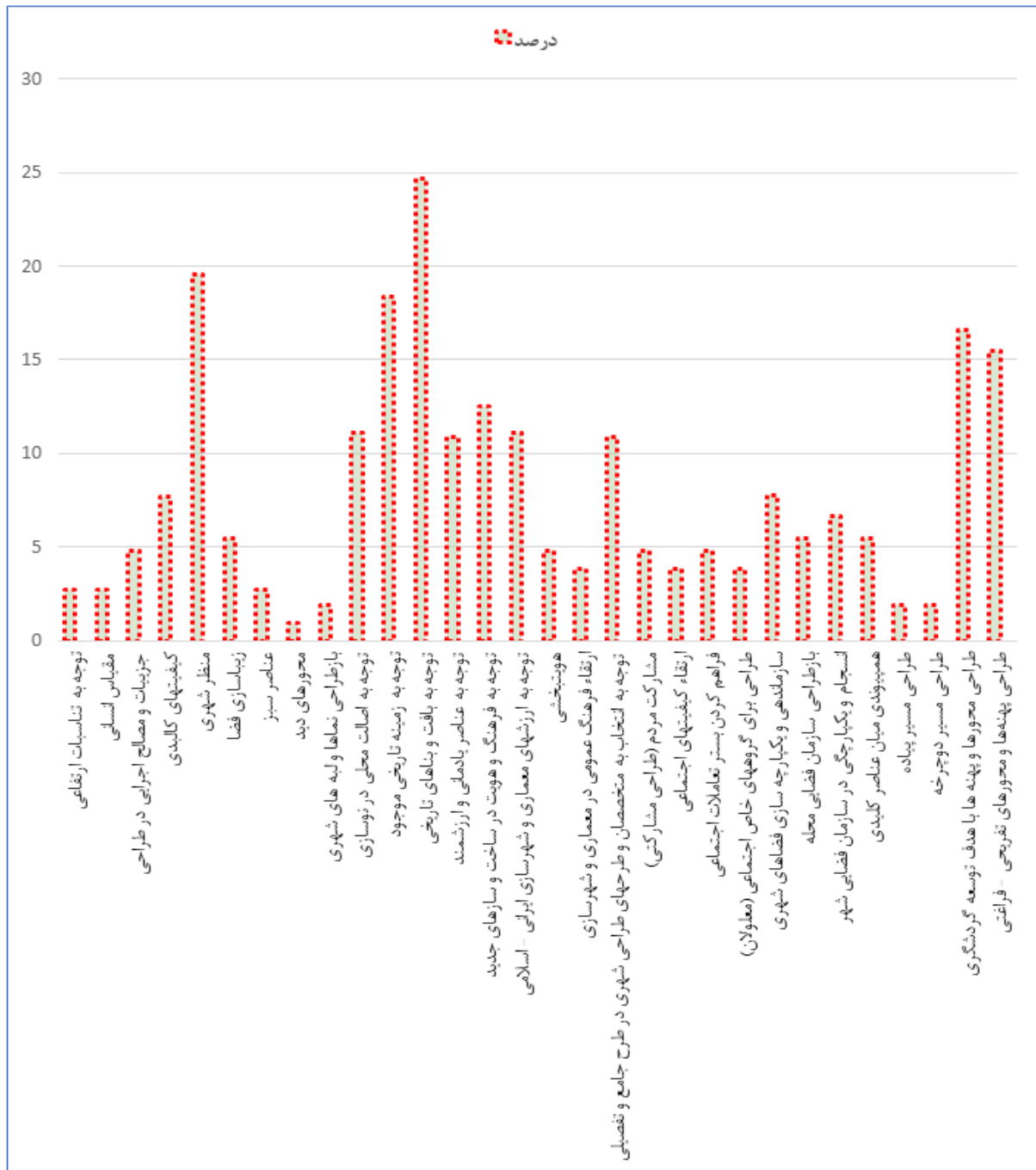
در میان این مصوبه‌ها استفاده از عبارت «طرح‌های توسعه شهری» برای اولین بار در سال ۱۳۶۷ دیده می‌شود که در حاشیه تصویب طرح جامع جدید شهر سنندج و در قالب یکی از موارد نیازمند رعایت این‌گونه به آن اشاره شده است: «افزایش تراکم‌سازی ساختمان در طرح توسعه شهری و جلوگیری از گسترش افقی شهر» پس از آن، در مصوبه‌ای با عنوان «طرح شهرک گردشگری ارومیه» در سال ۱۳۷۸، به‌طور مستقیم از عبارت «طرح‌های توسعه شهری» استفاده شده است: «طرف سال جاری، اصول و ضوابط طرح‌های توسعه شهری غیره بر اساس معیارها و ارزشهای گردشگری شهری با هدف رشد و اعتلای طرح‌های توسعه شهری و حفظ میراث فرهنگی و هویتی ایران تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید». در ادامه مرور مصوبات نیز، حدود ۱۶ مورد اشاره مستقیم به «طرح‌های توسعه شهری» در تهیه و تصویب طرح‌ها در شهرهای مختلف به چشم می‌خورد. جدول شماره (۴) این موارد را نشان می‌دهد.

استفاده از عبارت «فضای شهری» به‌عنوان مهم‌ترین و

کلیدی‌ترین عبارت در حوزه مفهومی شهری نیز تنها دو بار در میان مصوبات شورا در بازه زمانی یادشده به چشم می‌خورد. در اولین استعمال، طی مصوبه‌ای در مردادماه ۱۳۹۶، ضمن تعریف سندی با عنوان «طرح طراحی فضای شهری» تعریف نسبتاً جامعی از آن ارائه شده است: «طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی که برای ساماندهی به عرصه‌های عمومی شهری شامل محور(ها) خیابان‌ها، میدان، کوچه پهنه‌ها و بافت‌های اصیل، ارزشمند و خاطره‌انگیز به‌منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی - تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت‌ها و ارزشهای فرهنگی - طبیعی و تاریخی تهیه شود» در لزوم تهیه طرح ویژه برای فضای شهری شهر تاریخی بندر کنگ تصویب شد. در سالهای اخیر هم در سال ۹۸ با طرح ساماندهی پردیس مرکزی دانشگاه تهران و دانشگاه علوم پزشکی تهران اولین نمودهای خود را نشان داد که، از مصوبات مهم شورای عالی شهرسازی و معماری در ارتباط با طراحی شهری به شمار رفته و می‌تواند نشان دهنده بازنگری رویکرد شورا به مفاهیم تخصصی حوزه طرح‌های توسعه

جدول ۲. موضوعات مورد توجه در مصوبات مرتبط با طرح‌های توسعه شهری

ردیف	موضوعات مورد توجه در مصوبات مرتبط با طراحی شهری	دسته بندی	تکرار	درصد
۱	توجه به تناسبیات ارتفاعی	زیبایی شناسانه بعد	۳	۲/۷۴
۲	مقیاس انسانی		۳	۲/۷۴
۳	جزئیات و مصالح اجرایی در طراحی		۵	۴/۸۱
۴	کیفیت‌های کالبدی		۸	۷/۶۹
۵	منظر شهری		۲۰	۱۹/۵۹
۶	زیباسازی فضا		۶	۵/۴۹
۷	عناصر سبز		۳	۲/۷۴
۸	محورهای دید		۱	۰/۹۸
۹	بازطراحی نماها و لبه های شهری	هویت ادراکی	۲	۱/۸۸
۱۰	توجه به اصالت محلی در نوسازی		۱۲	۱۱/۰۹
۱۱	توجه به زمینه تاریخی موجود		۱۹	۱۸/۳۶
۱۲	توجه به بافت و بناهای تاریخی		۲۵	۲۴/۶۸
۱۳	توجه به عناصر یادمانی و ارزشمند		۱۱	۱۰/۹۲
۱۴	توجه به فرهنگ و هویت در ساخت و سازهای جدید		۱۳	۱۲/۴۹
۱۵	توجه به ارزشهای معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی		۱۲	۱۱/۰۹
۱۶	هویت بخشی		۵	۴/۸۱
۱۷	ارتقاء فرهنگ عمومی در معماری و شهرسازی	آموزش و ارتقاء	۹	۳/۸۳
۱۸	توجه به انتخاب به متخصصان و طرح‌های طراحی شهری در طرح جامع و تفصیلی	حرفه	۱۱	۱۰/۹۲
۱۹	مشارکت مردم (طراحی مشارکتی)	بعد اجتماعی	۵	۴/۸۱
۲۰	ارتقاء کیفیتهای اجتماعی		۴	۳/۸۳
۲۱	فراهم کردن بستر تعاملات اجتماعی		۵	۴/۸۱
۲۲	طراحی برای گروههای خاص اجتماعی (معلولان)		۴	۳/۸۳
۲۳	سازماندهی و یکپارچه سازی فضاهای شهری	بعد فضایی	۸	۷/۷۵
۲۴	بازطراحی سازمان فضایی محله		۶	۵/۴۹
۲۵	انسجام و یکپارچگی در سازمان فضایی شهر		۷	۶/۶۸
۲۶	همپوندی میان عناصر کلیدی		۶	۵/۴۹
۲۷	طراحی مسیر پیاده	بعد عملکردی	۲	۱/۸۸
۲۸	طراحی مسیر دوچرخه		۲	۱/۸۸
۲۹	طراحی محورها و پهنه ها با هدف توسعه گردشگری		۱۷	۱۶/۵۸
۳۰	طراحی پهنه‌ها و محورهای تفریحی - فراغتی		۱۶	۱۵/۴۷



شکل ۱. میزان توجه به هر یک از موضوعات طرح‌های توسعه شهری از نظر قانونی و حقوقی در مصوبات مرتبط

جامع در مجموع نیز درصد قابل توجهی از مصوبات شورا را به خود اختصاص می‌دهد. پس از آن به لحاظ آماری، موضوعات مرتبط با طراحی شهری به‌ترتیب در قالب «طرح‌های موضعی - موضوعی» و «طرح‌های ویژه توسعه» (طرح‌های بهسازی، نوسازی و غیره) مورد اشاره و تأکید قرار گرفته است. در میان موضوعات مرتبط با طرح‌های توسعه شهری که در متن مصوبات شورا، مورد تأکید یا توصیه و یا اشاره واقع شده‌اند، پس از تحلیل داده‌ها و فرآیندی که

شهری به همراه طراحی و شهرسازی و جایگاه این رشته‌ها در اسناد هدایت توسعه شهری باشد. همچنین مرور مصوبات در بازه زمانی یاد شده (از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر دهه ۱۳۹۰ ه.ش)، نشان می‌دهد «طرح جامع» با حدود ۶۰ درصد تخصیص، مهم‌ترین سندی بوده است که در خلال بررسی و تصویب آن، به مسائل مرتبط با طرح‌های توسعه شهری پرداخته شده است. بررسی طرح‌های توسعه شهری نشان می‌دهد که طرح‌های

جدول ۳. موضع‌های شهری هدف در مصوبات مرتبط با طرح‌های توسعه شهری

ردیف	موضع‌های شهری مورد توجه در مصوبه‌های مرتبط با طرح‌های توسعه شهری	دفعات تکرار	درصد
۱	محله	۶	۰/۸۷
۲	مرکز شهر	۱۰	۹/۳۳
۳	پهنه‌های شهری	۱۵	۱۴/۶۹
۴	بافت فرسوده	۸	۷/۶۳
۵	پهنه‌های گردشگری و زیارتی	۱۲	۱۱/۷۴
۶	خیابان	۹	۸/۶۹
۷	پیاده‌رو و پیاده راه	۹	۸/۶۹
۸	مسیر دوچرخه	۲	۱/۷۴
۹	میدان	۷	۶/۹۱
۱۰	ورودی شهر	۲	۱/۷۴
۱۱	عناصر	۱۵	۱۴/۶۹
۱۲	اجزاء	۴	۳/۹۴



شکل ۲. میزان تکرار اشاره به هر یک از مواضع شهری در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در طرح‌های توسعه شهری از نظر حقوقی

منظور از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مجموعه قواعدی است که در زمینه تعیین انواع کاربری در حوزه‌های مسکونی تجاری خدماتی و معابر شهری تعیین انواع سرانه‌ها و نیازهای شهری پیش‌بینی تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی ضرایب سطح اشغال و نحوه استقرار ساختمان در یک قطعه دسترسی مناسب و تناسب طول و عرض یک قطعه تدوین حداقل نصاب تفکیک برای انواع کاربری‌ها نما و سیمای شهری و غیره وضع می‌گردد.

در بخش قبل و در قالب جدول شماره ۲ به آن اشاره شد، توجه به بافت و بناهای تاریخی، توجه به زمینه تاریخی موجود، گردشگری در پهنه‌های شهری، و محورهای تفریحی و فراغت‌ی بیشترین موضوعات مورد توجه بوده‌اند. در این میان به موضوعات «محور دید»، «محور پیاده‌روی» و «محور دوچرخه‌سواری» توجه «به تناسبات ارتفاعی» «مقیاس انسانی» توجه کمتری شده است. در شکل شماره ۱ سهم توجه به موضوعات طرح‌های توسعه شهری در میان مصوبات شورا نشان داده شده است.

در بین مواضع طراحی شهری که در متن مصوبات شورا مورد تأکید، توصیه یا اشاره واقع شده‌اند، نیز پس از طی فرآیندی که در قسمت قبلی مقاله به آن اشاره شد و نیز تحلیل داده‌ها، «بناهای تاریخی و یادبود» بیشتر از سایر مواضع شهری در معرض توجه و تأکید بوده‌اند. پس از آن، بیشترین اشاره به «بافت‌های تاریخی» و «پهنه‌های گردشگری و زیارتی» و «مرکز شهر» بوده است و «محله»، «ورودی شهر» و «نماها و بدنه‌های شهری» کمترین میزان تکرار را در میان مصوبات مرتبط با طرح‌های توسعه شهری داشته‌اند. در دسته‌بندی مواضع طراحی شهری نیز در مجموع، پهنه‌های شهری بیشتر از فضاهای شهری و عناصر و اجزاء شهری مورد توجه بوده‌اند. در شکل ۲ می‌توان میزان تکرار اشاره به هر یک از مواضع شهری مورد هدف را مشاهده نمود. که از نظر حقوقی طرح‌های توسعه شهری از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر ۱۳۹۰ ه. ش، در بعضی موارد دچار مشکلات زیادی بودند اما به بعضی موارد بیشتر توجه شده است.

جدول ۴ مصوباتی که در آن‌ها به‌طور مستقیم به عبارت طرح‌های توسعه شهری در داخل شهرها از نظر شهرسازی اشاره شده

ردیف	تاریخ	عنوان مصوبه	اشاره به طرح توسعه شهری در متن مصوبه
۱	۱۳۶۷/۸/۳۰	تصویب طرح جامع جدید سندج	طرح استفاده از ذخیره زمین‌های تاسیسات و تجهیزات شهری و افزایش تراکم در طبقات برای جلوگیری از گسترش افقی شهر و مصرف بی‌رویه زمین
۲	۱۳۷۰/۰۹/۱۸	طرح جامع شهر مبارکه	مسیرها به‌صورت خارج از محور به مرکز تقاطع متصل می‌شوند مخصوصاً در تقاطع‌هایی که تعداد مسیرهای متقاطع بیش از چهار محور است، طراحی تقاطع در اولین اولویت طرح تفصیلی تهیه و سعی شود محل تقاطع مسیرها به‌جای یک نقطه مرکزی در چند نقطه تقسیم شود. لبه خارجی ساخت و سازهای طرفین خیابان نیکبخت به‌منظور جلوگیری از توسعه بیشتر با طراحی یک خیابان بسته شود. سرانه مسکونی پیشنهادی برای افق طرح به‌جای ۶۹ متر مربع مصوبه استان ۵۰ متر مربع منظور شود و اراضی اضافی با در نظر گرفتن خدمات کافی طبق سرانه‌های طرح به جمعیت اضافه‌تر تخصیص یافته و افق طرح متناسباً دورتر برده شود
۳	۷۶/۱۲/۲۵	بررسی مغایرت اساسی طرح جامع شهر مهاباد	باتوجه به بافت قدیمی مقرر گردید کل محدوده توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری شهرداری اصفهان و سازمان میراث فرهنگی از طریق طراحی شهری و احیای ساخت ظرف ۶ ماه مطالعه و با لحاظ نیاز شبکه‌های شهری در محدوده مورد نظر طراحی شود.
۴	۷۸/۰۵/۰۱	بررسی مغایرت اساسی طرح جامع شهر قم	طرح محور ارتباطی بین حرم حضرت معصومه (س) و مسجد جمکران را می‌توان به‌عنوان مغایرت اساسی در طرح جامع مصوب شهر قم بررسی نمود و نظر به این که ملک و تخریب نقش‌هایی از منطقه تاکنون صورت پذیرفته با قسمتی از طرح محور پیشنهادی از محل حرم مطهر تا میدان شاهزاده آحمدین قاسم (ع) با طراحی شهری مناسب باتوجه و تأکید بر تعمیر پیاده موافقت و مقرر گردید بلافاصله مطالعه‌ای جامع با رعایت طرح جامع ناحیه‌ای شهرستان استان و هم منطقه جمکران و لحاظ کردن دسترسی مناسب بین حرم حضرت معصومه (س) و مسجد جمکران و بالاخره باتوجه به طرح جامع شهر که از این نظر مورد تجدید نظر قرار خواهد گرفت انجام شود
۵	۷۸/۰۲/۱۲	طرح شهرک گردشگری ارومیه	برای طرح توسعه شهری ارومیه طرح شهرک گردشگری با سطح اختصاص یافته به کاربری‌های تفریحی گردشگری دسترسی‌ها و کلیه امکانات جنبی لازم و مرتبط با طرح حداقل ۷۰ سطح کل اراضی مقرر گردید سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان غربی پروانه شهرک را در دو مرحله صادر نماید. مرحله اول جهت احداث ۲۵ درصد از کاربری‌های گردشگری تفریحی و در صورت تحقق پیشرفت درصد فوق، پروانه مرحله دوم که شامل بخش کاربری مسکونی است.
۶	۸۱/۲/۲	طرح پیامدهای فروش تراکم در تهران	طرح توسعه کالبدی تهران به سمت مناطق جنوبی
۷	۸۵/۲/۲۱	شاخصهای شناسایی یافت‌های فرسوده	شناسایی بافت‌های فرسوده کلان‌شهرهای اصفهان، مشهد، تبریز و شیراز
۸	۸۷/۲/۱۹	طراحی مسیر عبور دوچرخه در طرح‌های شهری	به‌منظور کاهش آلودگی هوای شهرها کمک به پاکیزه نگه داشتن محیط زیست و کاهش مصرف سوخت مقرر نمود از این پس در طرح‌های تفصیلی شهرها، شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی و طرح‌های آماده‌سازی الحاقی به شهرها مسیر مخصوص عبور دوچرخه با استانداردهای لازم پیش‌بینی و طراحی شود.
۹	۹۰/۱۲/۸	الحاق زمین به محدوده شهر آشخانه جهت تأمین اراضی مسکن مهر	کاهش سطوح مسکونی و افزایش سطح خدمات عمومی خصوصاً فضای سبز اصلاح شبکه معابر به نحوی باشد که با شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع مصوب هماهنگ گردد
۱۰	۱۳۹۱/۳/۹	تثبیت کاربری‌های عمومی در شهر تهران تا سال ۱۳۹۵	باتوجه به ضرورت تأمین اراضی مورد نیاز برای رفع کمبود فضاهای شهر تهران اراضی با کاربریهای فضای سبز، پارکها و دیگر تجهیزات و تاسیسات شهری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی شهرداری به‌ویژه در سطح محلات تا پایان سال ۱۳۹۵

ادامه جدول ۴ مصوباتی که در آن‌ها به‌طور مستقیم به عبارت طرح‌های توسعه شهری در داخل شهرها از نظر شهرسازی اشاره شده

ردیف	تاریخ	عنوان مصوبه	اشاره به طرح توسعه شهری در متن مصوبه
۱۱	۱۳۹۲/۳/۵	طرح جامع شهر فریمان	فضای سبز حفاظتی شهر در داخل مناطق شهر و حفظ یافت کالبدی موجود شهر و طراحی لبه‌های شهری و جلوگیری از تراکم‌های بی‌جا و مغایر با مصوبات طرح جامع شهر
۱۲	۱۳۹۳/۱۲/۲	طرح جامع ویژه بیستون	باتوجه به ثبت جهانی محوطه تاریخی بیستون و ضرورت رعایت الزامات کمیته میراث جهانی ضوابط و مقررات پس از تأیید دفتر میراث جهانی و تأیید معاونت میراث فرهنگی سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری کشور جهت طی مراحل ظرف مدت یک ماه به دبیرخانه شورایعالی ارسال شود. جهت صیانت از ویژگی‌های تاریخی، طبیعی و الزام توجه به حقوق شهروندی ساکنین و ضرورت شهرسازی مشارکتی بر عملیاتی نمودن محورهای طراحی شهری پیشنهادی مشاور تأکید می‌گردد
۱۳	۱۳۹۴/۵/۵	طرح شهر فرهنگی-مذهبی آفتاب	ضوابط و پهنه‌های مصوب شورایعالی مربوط به طرح ویژه شهر فرهنگی-مذهبی آفتاب ملاک عمل قرار گرفته و هر گونه صدور پروانه ساختمان و پس از اطمینان از وقوع یا عدم وقوع ملک در حریم از طریق استعمال از آستان مطهر ممنوع می‌باشد. شورایعالی بر پیگیری تکالیف دستگاه‌های مرتبط در خصوص تملک اراضی واقع در محدوده و حریم شهر فرهنگی مذهبی آفتاب تأکید می‌نماید. تدقیق طرح ویژه شهر فرهنگی مذهبی آفتاب پس از بررسی در کمیته فنی، جهت تصویب نهایی به شورایعالی ارائه گردد. ملاحظات و الزامات پدافند غیر عامل باتوجه به نقش حرم مطهر امام خمینی (ره)، برگزاری مناسبت‌های مختلف و همجواری با شهر تهران در تدقیق طرح ویژه مورد توجه قرار گرفته و برنامه لازم در این خصوص ارائه کند
۱۴	۱۳۹۵/۸/۵	طرح جامع شهر تبریز	توجه به بافت تاریخی شهر تبریز، حفظ آثار تاریخی و میراث فرهنگی تبریز، تأکید بر بازار قدیمی و تاریخی تبریز
۱۵	۱۳۹۶/۲/۲۵	لزوم تهیه طرح ویژه برای فضای شهری شهر تاریخی بندر کنگ	با توجه به ۱- هسته تاریخی ۳۰۰۰ ساله ۲- انسجام و یکپارچگی بافت ۳- پویایی و سرزندگی بافت ۴- بافت کنگ به مثابه تصویری از الگوی شهرسازی ایرانی ۵- سالم‌ترین و وسیع‌ترین بافت تاریخی شهری در حاشیه خلیج فارس ۶- تعدد دانه‌های سالم ارزشمند در بافت شامل خانه‌ها، آب انبارها و مساجد ۷- معماری منحصر به فرد خانه‌های تاریخی با هویت ایرانی ۸- دارا بودن میراث معنوی در مقیاس ملی و جهانی (مانند لنج سازی و غیره) ۹- پتانسیل‌های گردشگری متعدد در داخل شهر و حومه آن (قلعه لشتان، خورها و غیره) ۱۰- لزوم ایجاد و تقویت زمینه‌های هم پیوندی میان بافت تاریخی و کلیت شهر ۱۱- لزوم ایجاد زمینه‌های تسری ویژگی‌های معماری و شهرسازی بومی موجود در بافت تاریخی به بخش‌های توسعه شهر ۱۲- لزوم ایجاد زمینه‌های حفاظت فعال از بافت تاریخی در طرح توسعه شهر تهیه طرح ویژه برای شهر که در آن، الگوهای معماری ارزشمند تداوم یابند می‌تواند این شهر را در مقیاس جهانی برجسته نموده و بندر کنگ تبدیل به یکی از قطب‌های فرهنگی، تاریخی و گردشگری کشور شود مقرر گردید
۱۶	۱۳۹۷/۴/۲۵	طرح شهر اهواز	توجه به حریم بافت تاریخی و گردشگری شهر اهواز، توجه به پارکینگ در مناطق مورد نیاز و خدماتی شهر اهواز، توجه به حمل و نقل (TOD)
۱۷	۱۳۹۸/۲/۱۶	طرح ساماندهی پردیس مرکزی دانشگاه تهران و دانشگاه علوم پزشکی تهران	شورایعالی شهرسازی و معماری در راستای ایجاد زمینه‌های سیادت علمی زیننده انقلاب اسلامی، بر حفظ شان و جایگاه دانشگاه تهران به‌عنوان نماد آموزش عالی کشور و یکی از مفاهیم علمی و فرهنگی معاصر ایران لزوم رشد روز افزون تولید علم و فناوری حرکت تدریجی آن به سوی دانشگاه نسل سوم و چهارم و رونق کسب و کار دانش‌بنیان تأکید می‌نماید. در این راستا حفاظت از ارزش‌های محیطی ملموس و ناملموس بافت شهری پیرامون دانشگاه به‌عنوان یکی از ارزشمندترین بافت‌های شهری معاصر تهران، حفظ و حمایت از کسب و کارهای مرتبط با علم و دانش که به واسطه حضور دانشگاه در بافت شهری پیرامون شکل گرفته‌اند، جلب اعتماد و مشارکت ذینفعان و پرهیز از تضییع حقوق آن‌ها مؤلفه‌هایی هستند که لازم است در هرگونه طرح ساماندهی بافت پیرامون دانشگاه مورد توجه قرار گیرند.
۱۸	۱۳۹۹/۰۴/۱۰	طرح گردشگری پیرامون سد حوضیان واقع در حریم شهر الیگودرز	کلیه مستحذات پروژه در پنج بخش اقامتی، تفریحی ورزشی، پذیرایی، تجاری (صرفاً بازارچه صنایع دستی)، فضای اداری و پشتیبانی مورد نیاز گردشگری بر اساس استاندارد مربوطه در حد تخصیص مذکور تعدیل شود. در هر صورت حداکثر سطح اشغال مستحذات همکف در کل پروژه ۵/۶ درصد و حداکثر تراکم (شامل زیر بنایی کلی مستحذات) ۱۰ درصد مساحت نهایی زمین خواهد بود. مجدداً تأکید بر کاربری‌های گردشگری صرفاً مدنظر است

تصورها باورها بینش‌ها دیدگاه‌ها پایه‌های شناخت‌شناسی نظریه‌ها مفهوم‌ها و رهیافت‌ها از یکسو و از سوی دیگر میزان متفاوت باور به پیروی برنامه‌ریزی از چارچوب‌های نظری آشکار است.

ماهیت چندبعدی بودن مسائل شهرسازی مستلزم کاربری اصول عام و خاص حقوقی از جانب دولت‌های مرکزی و محلی در سیکل فرآیند سیاست‌گذاری شامل؛ تشخیص مشکل و راه‌یابی آن به دستورکار عمومی راه‌حل‌گزینی، تصمیم‌گیری اجرا و ارزیابی هستند که بازتاب آن در نگارش قانون نمود می‌یابد و بستر و محملی پایدار برای شکل‌گیری «نظام کارآمد حقوق شهرسازی و معماری» و تحقق اهداف سیاست‌های شهرسازی می‌باشد.

در این مقاله، با هدف بررسی میزان توجه به دانش و حرفه «طرح‌های توسعه شهری» در قوانین شهرسازی ایران از نظر حقوقی به مرور مصوبات شورایی شهرسازی و معماری ایران پرداخته شد. به کمک روش تحلیل محتوا، مصوبات این شورا در بازه زمانی از ابتدای دهه ۱۳۶۰ تا اواخر دهه ۱۳۹۰ ه.ش. مورد بررسی قرار گرفت. هدف از این بررسی یافتن موضوعات سیاست‌های شهرسازی ایران با تمرکز بر بعد حقوقی برنامه‌های طرح‌های توسعه شهری در دوره بعد از انقلاب اسلامی بود. یافتن مهم‌ترین مواضع مورد توجه و تأکید این مصوبه‌ها نیز از اهداف ضمنی این مرور محتوایی بود. تحلیل داده‌ها نشان دهنده سهم بسیار اندک (حدود ۸ درصد) توجه به طرح‌های توسعه شهری از نظر حقوقی در میان مصوبات شورا است. استفاده محدود از عبارت «طرح‌های توسعه شهری» و کلید واژه‌های مستقیم آن در میان متن مصوبات شورا مؤید این مطلب است.

آنکه در نظام حقوقی کنونی کشورمان، سلسله مراتب قوانین به شیوه‌ای طراحی شده که تنها عدم مغایرت قوانین مورد عمل با قوانین سطح بالاتر چاره‌اندیشی تکالیف عهده‌دار شده‌اند. شورای نگهبان برای اعلام مغایرت قوانین مخالف شرع یا قوانین اساسی، رئیس مجلس شورای اسلامی برای اعلام مغایر مصوبات قوه مجریه و قوانین مصوب مجلس، دیوان عدالت اداری برای ابطال مصوبات قوه مجریه که مغایر قوانین مصوب مجلس هستند، قضات حاکم برای تشخیص بی‌اعتباری مصوبات قوه مجریه که مغایر قوانین هستند. در واقع این نهادها در هنگام بروز مشکلات ناشی از توسعه پرشتاب شهرنشینی و برای رفع مقطعی یا موضعی آن‌ها، بر حسب مورد، به‌صورت نامنظم و بدون ارتباط منسجم با دیگر اجزا وارد عمل شده‌اند و در نتیجه هم اکنون با وجود صد عنوان از متون قانونی که حداقل یک ماده یا بند مرتبط با امر طرح‌ریزی کنترل توسعه کالبدی کشور دارند، این مجموعه هنوز نتوانسته، پاسخ‌گوی نیازهای امروز توسعه کالبدی کشور باشد و روابط دولت با مردم و مردم با مردم و چارچوب

قوانین و مقررات شهرسازی به‌منظور هدایت توسعه شهرها و ایجاد هماهنگی بین دستگاه‌های متولی انجام خدمات شهری تدوین و اجرا می‌شوند. این قوانین توسط مراجع ذی‌ربط تدوین و به دستگاه‌های مجری ابلاغ می‌شوند. قوانین و مقررات شهرسازی توسط دستگاه‌های مختلفی تدوین می‌شوند؛ مجلس شورای اسلامی هیئت وزیران وزارت مسکن و شهرسازی شورایی معماری و شهرسازی و شوراهای اسلامی شهرها به‌عنوان دستگاه‌های تدوین قوانین و مقررات و شهرداری‌ها و سازمان‌های تابعه سازمان‌های تابعه وزارت مسکن وزارت راه و دستگاه‌های تابعه وزارت نیرو دستگاه‌های تابعه به‌عنوان مجریان این قوانین به‌شمار می‌آیند. در مقیاس عینی برآیند تبعیت نکردن از مبانی حقوقی بویژه اصول و اقتضائات عام قانونگذاری در سیاست‌های نظام اجرائی (بخش شهرسازی) و متقابلاً برنامه‌ریزی و نادیده انگاری جایگاه اصول اهداف و ماهیت موضوع شهرسازی در نظام حقوقی اعم از تقنینی و قضایی در شکل و سیمای مغشوش کالبدی - فضایی نظام سکونتگاهی و عدم تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری و برخورد رویه قضایی مشهود است. با بررسی و ارزیابی سیاست شهرسازی و معماری کشور در یک فرآیند زمانی مکانی و موضوعی عوارض شواهد و مستندات پدیدار شده نشان می‌دهد که سند ضوابط شهرسازی و معماری طرح‌های شهرسازی از نظر حقوقی از مهمترین اجزای این طرح‌ها بوده و نسبت به دیگر قسمت‌های طرح واجد ارزش حقوقی و الزام‌آوری بیشتری هستند قسمتی از این ضعف و ناکارآمدی ناشی از وجود ایرادات یا مسائل انکارناپذیر است.

۵. نتیجه‌گیری

از زمانی که قانون به‌عنوان اصلی‌ترین محور حاکمیت و مرجع اصلی تضمین‌کننده حقوق فردی و اجتماعی توسعه شهری پا به عرصه مباحث حقوقی سیاسی و برنامه‌ریزی گذاشته است همیشه این دغدغه وجود داشته که مبادا با شعار قانون رویه بی‌قانونی در پیش گرفته شود. این امر ناشی از آن است که خود قانون نیز برای آن که بتواند رسالت اصلی‌اش را که همان عدالت‌گستری و نظم است انجام دهد باید از اصول و مبانی پیروی کند که همان ارزش‌های بنیادین اجتماعی یا حقوق طبیعی است. از منظر انتقادی با رجوع به قوانین موضوعه در شهرسازی و معماری می‌توان گفت در سطح کلان و ملی چه در فرایند تهیه، تدوین و تصویب قوانین و چه در سطح خرد و محلی چگونه به مفهوم شهرسازی نگریسته می‌شود. می‌توان تکالیف و وظایفی که یک شهروند در برابر دولت و جامعه به عهده دارد و یا حقوقی که یک فرد از دولت انتظار دارد زمینه‌های لازم برای این‌گونه حقوق و وظایف در قوانین را تشخیص داد.

در ادبیات موجود و جهانی شهرسازی گسیختگی و گوناگونی

- Century Human Settlements. Springer, Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-16-4031-5_1
4. Tian, S.; Qi, A.; Li, Z.; Pan, X.; Liu, Y.; Li, X. (2022), Urban "Three States" Human Settlements High-Quality Coordinated Development. Buildings, 12, 178. <https://doi.org/10.3390/buildings12020178>.
 5. Kamanroodi Kajoori, M., & Bigdeli, M. (2014). A comparative study of the laws and urban development plans based on the principles of good urban governance Case study: urban development plans of Tehran. Motaleate Shahri, 3(11), 37-48. [In Persian]
 6. Avar, Mohammad, MOGHOLI, MARZIEH, & afifi, mohammadebrahim. (2022). Explain the Role of Effective Factors on the Failure to Achieve the Goals of the Urban Development Plan (Case Study: Lemzan City). Geography and environmental studies, 11(42), 24-39. <https://sid.ir/paper/1034837/en>. [In Persian]
 7. Ketabollahi K, Mirgholami M, Doostvandi M. Investigating the Intervention Plans of Urban Development From the Perspective of Islamic Jurisprudence. pos 2023; 5 (2) :205-224. [In Persian]
 8. Soltani, L. (2010). -. Manzar, the Scientific Journal of landscape, 2(6), 46-49. [In Persian]
 9. Watankhahi, M. & Aghvami Moghadam, A (2014). The collection of approvals of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran (since its establishment until the end of 2012). Tehran: Azadpima Publications. [In Persian]
 10. Rashdi, M., Saremi, H., & Shieh, I. (2024). Investigating the legal status of the right to the city in the resolutions of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran with an emphasis on the methodology of urban development plans. Urban Economics and Planning, 4(4), 132-147. doi: 10.22034/uep.2024.442219.1460. [In Persian]
 11. Salehi, E. (2007). The role of urban development rules and regulations in the realization of a good city and sustainable urban development, a case study: Tehran. Ecology, 32(40), 51-62. [In Persian]
 12. Bbozorgmehr, K., jafari, A., ramzanipor, M., & Ebrahimi, L. (2022). The Impact of Urban Planning Rules and Regulations on Sustainable Urban Development (Case Study: Babolsar

حقوقی و قانونی روابط را معین کند. هر چند وزارت ساختمانی در سطح ملی است. ولی هنوز لایحه جامع شهرسازی و مقررات در سطح‌های منطقه‌ای و محلی تدوین نشده است. ضوابط مقررات پیشنهادی بیش از حد بر معیارهای کمی، تقسیم‌های مصنوعی و یکسان‌سازی الگوهای توسعه و عمران استوار است و در آن‌ها توجه کافی به ویژگی‌ها و نیازهای محلی و ضرورت بازنگری و اصلاح آن‌ها مبذول نمی‌شود. بنابراین راهکارهای زیر می‌تواند از مشکلات حقوقی طرح‌های توسعه شهری بکاهد:

۱- تدوین قانون جامع شهرسازی

۲- افزایش نقش برنامه‌ریزی و مدیریت محلی

۳- ضرورت اصلاح شهرداری‌ها الف- واگذاری مسوولیت برنامه‌ریزی و طراحی شهری به شهرداری ب- اصلاح سازمان اداری شهرداری‌ها پ- تقویت منابع مالی شهرداری‌ها ت- آموزش و ترویج عمومی مدیریت شهری

۴- ضرورت بازنگری در قوانین و تشکیلات شوراهای

۵- تفکیک و تدقیق سلسله مراتب بررسی، تصویب و نظارت طرح‌های شهری

۶- اصلاح نظام برنامه‌ریزی کاربری زمین

۷- بازنگری در قوانین در شیوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه شهری

۸- وجود منشور شهروندی (حق دسترسی به خدمات اولیه)

۹- سیاست حکومت محلی رسمی برای حمایت از زنان در برابر خشونت

۱۰- توجه به مشارکت مردمی و مشارکت نهادها با مردم و باهمدیگر

References

1. John, R. (2020) Flooding in Informal Settlements: Potentials and Limits for Household Adaptation in Dar es Salaam City, Tanzania. American Journal of Climate Change, 9, 68-86. doi: 10.4236/ajcc.2020.92006.
2. Yang, F.; Xiong, S.; Ou, J.; Zhao, Z.; Lei, T. (2022), Human Settlement Resilience Zoning and Optimizing Strategies for River-Network Cities under Flood Risk Management Objectives: Taking Yueyang City as an Example. Sustainability, 14, 9595. <https://doi.org/10.3390/su14159595>.
3. Cirella, G.T., Mwangi, S., Streltsova, K., Abebe, S.T., Russo, A. (2022). Human Settlements: Urban Challenges and Future Development. In: Cirella, G.T. (eds) Human Settlements. Advances in 21st

- Guilan Province). The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar, 19(110), 5-20. doi: 10.22034/bagh.2022.277088.4831. [In Persian]
20. Ebrahimi Boozani, M., mokhtary, R., & Karimi, N. (2022). An Analysis of the Feasibility of Urban Land Use in Comprehensive plans of small cities (Case Study of Asgaran City). Urban Management Studies, 13(48), 1-12. doi: 10.30495/ums.2022.19612. [In Persian]
 21. Vahidi Borji, G. (2017). The Obstacles against the Success of Suggested Functions in Urban Development Projects in Iran. Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning, 22(1), 5-14. doi: 10.22059/jfaup.2017.62261. [In Persian]
 22. Ezzatpanah, B., Sobhani, N. & Rashidi Ebrahimhesari, A. (2016). Investigating the Distribution of Urban Land Use in Urban Development Projects in Terms of Social Justice, Case Study: Shahindezh City. Journal of Urban Ecology Researches, 6(12), 49-64. [In Persian].
 23. Azimi Aghdash, M. (2016), Approvals of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran until the year (2015), Tehran: Noavar Publications. [In Persian].
 24. Secretariat of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran, (2018), the collection of approvals of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran from 2017-2016, Tehran: Tehran University Press. [In Persian].
 25. Secretariat of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran, (2022), the collection of approvals of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran from 2018-2020, Tehran: Tehran: Simaieh Paiaim Press. [In Persian].
 - City). Physical Social Planning, 9(1), 81-92. doi: 10.30473/psp.2022.56843.2408. [In Persian]
 13. Dashti, A. (2009). The legal status and legal interactions of local councils in Iran's legal and political system. Legal Research Quarterly, 12(49), 1-12. [In Persian]
 14. Habibnejhad, S. A. (2010). Legal Foundations of Decentralization in Iran in the Light of Principles of Decentralization. Islamic Law, 6(20), 111-131. [In Persian]
 15. Kozegar Kaleji, L, Jokar, S. (2023), Investigating the Reasons for Non-Compliance with Regulations and Rules of Approved Projects by Municipalities Using MAXQDA Software (A Case of Ahwaz Metropolitan Area), Journal of Environmental-based Territorial Planning (JETP), 61(17), 155-174. [In Persian]
 16. Araei, M., & mazarei, G. (2020). Legal barriers to concluding partnership agreements in municipalities from the perspective of Iranian administrative law. The Journal of Modern Research on Administrative Law, 2(3), 119-144. doi: 10.22034/mral.2020.130791.1040. [In Persian]
 17. Nozarizadeh, R., Gholami, G. R., heidari, A., & aghahoseini, R. (2016). Disadvantages and issues and legal problems of the municipalities in Iran. Modern Urban Management, 4(12), 127-161. [In Persian]
 18. Rezaei, M., & Rahimi, E. (2013). The causes of land use change and its impact on municipal services in urban detailed plans, Case Study Marvdasht, 4(13), 77-96. [In Persian]
 19. Salaripour, A., Alizadeh jorkouyeh, F., & Taleb vali alah, N. (2022). Analysis of Non-Feasibility Factors of Master Plans for Small Cities (Case Study: Sangar Khoshkebijar City-Shaft City in