

حقوق مردم در شهرداری‌ها به زبان ساده

توسعه‌ی قانون

محمد رضا بختیاری



انشارات آدابی محله

سرشناسه : بختیاری، محمدرضا، ۱۳۴۶ -
 عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
 Iran. Laws, etc
 عنوان و نام پدیدآور : حقوق مردم در شهرداری‌ها به زبان ساده / تهیه و
 تدوین محمدرضا بختیاری.
 مشخصات نشر : مشهد : آوای حکمت، ۱۳۹۵.
 مشخصات ظاهری : ۱۲۸ ص.
 شابک : 978-600-96749-1-6
 فهرست نویسی : فیفا
 موضوع : شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
 موضوع : Municipal corporations -- Iran
 موضوع : حقوق مدنی -- ایران
 موضوع : Iran -- Civil rights
 رده بندی کتبی : ۱۳۹۵ پ ۳۷/۷ ح ۳
 رده بندی دهی : ۳۴۲/۵۸۰۹
 شماره کتابشناسی ملی : ۱۴۱۰۸۵

حقوق مردم در شهرداری‌ها به زبان ساده
 تدوین: محمدرضا بختیاری
 سال چاپ: ۱۳۹۵
 چاپ: دانشگاه فردوسی
 ویراستار: اسماعیل غفوری ثانی
 صفحه‌آرایی و طرح جلد: محمدی ۹۱۵۶۱۵۸۶۳۷
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۶۷۴۹-۱-۶
 قیمت: ۸۰۰۰ تومان



انتشارات آوای حکمت

مشهد خیابان سعدی، پاساژ مهتاب
 همراه: ۰۹۱۵۸۲۲۸۳۹۰

فهرست

۷	پیشگفتار
۹	بخشی از قوانین و تعدادی از تبصر و بندها و مقررات مرتبط با شهرداری
۹	از قانون اساسی
۹	بخشی از قانون مواد و تعدادی از بندهای تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور
۹	و انتخاب شهرداران
۱۱	بخش‌هایی از مواد و تعدادی از بندهای قانون شهرداری‌ها
۲۸	بخشی از آیین نامه مالی و املاکی شهرداری
۲۸	بخشی از قانون نظام صنفی
۲۸	بخشی از مواد و تعدادی از بندهای آیین نامه اجرایی موارد لغو پروانه کسب واحدهای صنفی
۲۹	موضوع تبصره ۳ ماده ۳۹ قانون نظام صنفی
۲۹	بخشی از مواد و تعدادی از بندهای قانون نوسازی و عمران شهری
۳۴	تصویب تعرفه بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحقات برای محاسبه عوارض نوسازی و عمران شهری
۳۴	تصویب نامه در خصوص محاسبه بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحقات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری‌های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری
۳۴	تصویب نامه در خصوص محاسبه بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحقات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری‌های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری در سال ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴
۳۵	خلاصه نحوه محاسبه عوارض نوسازی و عمران شهری
۳۵	بخشی از مواد آیین نامه ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض (در سطح تبصره ۱ ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری)
۳۵	قانون راجع به لغو حق مرغوبیت
۳۶	بخشی از قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها
۳۶	بخشی از مواد و تعدادی از تبصر قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها
۳۶	بخشی از مواد و تعدادی از تبصر لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی

بخشی از مواد و تعدادی از تبصر قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها ۱۳۶۷.....	۳۸
بخشی از مواد و تعدادی از تبصر بندهای مصوبه شورای عالی اداری در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداری‌های کشور	۳۹
بخشی از مواد و تعدادی از تبصر قانون پیش فروش ساختمان:	۴۲
بخشی از مواد و تعدادی از لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها :	۴۲
بخشی از مواد و تعدادی از تبصر و بندهای آیین‌نامه « اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب » مصوب ۱۳۸۸/۵/۱۳ ومجمع تشخیص مصلحت نظام ۱۳۸۹/۲/۱۵	۴۳
بخشی از مواد و تعدادی از تبصر قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا	۴۹
بخشی از مواد و تعدادی از تبصر و بندهای قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی :	۵۰
بخشی از مواد و تعدادی از تبصر قانون مالیات بر ارزش افزوده.....	۵۱
اطلاعات عمومی	۶۶
ضوابط عمومی :	۷۱
مواردی که نیاز به کسب مجوز از شهرداری ندارد:	۷۰
نحوه عمومی محاسبه تعداد واحد مجاز مسکنی بر هر قطعه زمین :	۷۲
سطح اشغال:	۷۲
مشرقت و مزاحمت:	۷۲
کاربری :	۷۳
تراکم :	۷۳
ارتفاع :	۷۳
پیش آمدگی در معبر (کنسول، تراس و بالکن):	۷۴
پارکینگ :	۷۴
تفکیک زمین :	۷۴
پخی :	۷۴
کسر و حذف پارکینگ :	۷۵
پیلوت :	۷۵
حیاط خلوت :	۷۵
خریشته :	۷۵
جان پناه :	۷۵
دیوان عدالت اداری	۷۶

تاریخچه:	۷۶
تشکیلات دیوان تا سال ۱۳۹۲ شمسی	۷۷
وظایف و حدود اختیارات دیوان عدالت اداری:	۷۷
وظایف هیأت عمومی دیوان:	۷۸
مدارک لازم جهت تشکیل پرونده در دیوان عدالت اداری	۷۹
مدارک لازم جهت ارائه دادخواست به طرفیت شهرداری‌ها:	۸۰
مدارک لازم جهت اعتراض به آرای هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری:	۸۰
نحوه تنظیم دادخواست مخصوص دیوان عدالت اداری:	۸۰
تعداد رتبه‌های دادخواست و هزینه آن	۸۲
نحوه تقدیم دادخواست به دیوان	۸۳
درخواست دستور وقت	۸۴
موضوع و کالت و سمت در دعاوی مطروحه	۸۴
تعدادی از مواد قانونی دیوان عدالت اداری	۸۵
عنوان، تاریخ تصویب، تاریخ ابلاغ، ماده آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در مورد	
شهرداری‌ها و مصوبات شورای اسلامی شهرها از تاریخ ۱۳۷۵/۱۰/۲۲	۸۷
منابع	۱۲۸

نگاهی اجمالی و انتخابی به بخش‌های قوانین و مواد
و تبصر و بندهای مرتبط با شهرداری، تعاریف
اجرایی تعدادی از اصطلاحات، آشنایی اجمالی با
دیوان عدالت اداری و گزیده شرح وظایف و نحوه
ارائه دادخواست و نیز فهرست موضوعی به همراه
ذکر شماره و تاریخ عمده آراء وحدت رویه دیوان
عدالت اداری از ۱۳۷۵/۱۰/۲۲ در مورد شهرداری و
مصوبات شورای اسلامی شهرها.

تهیه و تدوین: محمدرضا بختیاری

پیشگفتار

عموماً به نظر شهروندان اعم از اینکه به شهرداری مراجعه کرده و یا مراجعه نکرده باشند این دستگاه به عنوان مجموعه اداری پیچیده و سنگین یاد شده است که این موضوع می‌تواند ناشی از تعدد وظایف شهرداری و همچنین موضوع خودگردانی باشد که در دهه ۶۰ برای این دستگاه خدماتی موضوعیت پیدا کرد بدون اینکه راهکار مناسب در آمان برای آن پیش بینی شده باشد و بالطبع شهرداری نیز برای تأمین منابع مورد نیاز برای ارائه خدمات به نزدیکترین و اجرایی‌ترین راهکار که فروش تراکم و تغییر بهره‌برداری (تغییر کاربری) املاک و ساختمان‌ها بود سوق پیدا کرد به حدی که در حال حاضر حدود ۶۵ تا ۷۵٪ درآمدهای شهرداری‌ها از این منبع تأمین می‌شود (اهمیت تأمین منابع به حدی است که در برهه‌هایی از زمان خدماتی بودن شهرداری از دید تعدادی از مسئولین شهرداری محو شده و شهرداری را بنگاهی اقتصادی می‌بینند).

از طرف دیگر عدم ارائه طرح‌های جامع و تفصیلی به روز توسط وزارت راه و شهرسازی که به نیازهای امروز شهروندان پاسخگویی نماید، منطقی است. عدم وجود ضابطه لازم برای ارائه پاسخ به شهروندان ناشی از این عدم بروز آیینی (که حسب شرح وظایف و مسولیت‌ها شهرداری در آن نقشی ندارد) به تاخیرسندی شهروندان از شهرداری افزوده است، نمی‌توان فراموش کرد که نگرش تأمین منابع عموماً ممکن است باعث شود که به یکی از دلایل اصلی تغییر ضوابط نحوه محاسبه کسب درآمد و تأمین منابع تبدیل گردد که بالطبع مسیر نادرستی خواهد بود. به همه

این مسایل اگر اطلاع بعضا غیر کافی شهروندان از قوانین شهرداری را هم اضافه کنیم می‌توان گفت اکثر علت‌های این ناخرسندی را بیان کرده ایم و این جورچین کامل می‌شود اگر که سنگینی بروکراسی اداری حاکم بر شهرداری، حضور نیروهای مأمور به خدمت سایر ادارات عموماً به عنوان تصمیم گیرندگان و مسئولین ارشد شهرداری را به فهرست خود اضافه کنیم به کلید اصلی این نارضایتی دست یافتیم. آنچه بعضا شهروندان نحوه پاسخگویی پرسنل شهرداری را یکی از علل اصلی این موضوع می‌دانند که در یک بررسی عمیق‌تر می‌توان فهمید که یکی از علت‌های اصلی این امر ناشی از تغییرات ضوابط، بخشنامه‌ها و یا تفاوت دستورات صادره است که در حوزه پاسخگویی پرسنل موثر است لکن به هر حال موضوع مذکور را نیز بایستی یکی از عوامل ناخرسندی تلقی کرد.

طبیعی است که پرداختن به همه موارد فوق‌الذکر و تمام قوانین مربوط نیاز به پژوهشی جامع دارد که قطعاً یک مبحث بسیار مفصل می‌شود لکن هدف نوشتار پیش رو صرفاً ارائه بخشی از اطلاعات پایه و مورد نیاز اولیه و آشنایی برای مراجعه به شهرداری است و قطعاً داعیه کامل بودن را نیز ندارد و ان شاء الله با دریافت نظرات بزرگواران و اندیشمندان و متخصصین امر می‌تواند کار گردد اگر چه رعایت اختصار و حوصله خوانندگان نیز موضوع مهمی است که مدنظر بوده است.

شایان ذکر است اطلاعات پیش‌رو فقط تعدادی از مواد، تبصره و بندهای بخشی از قوانین مرتبط برای آشنایی اولیه با شهرداری است و برای انجام هر اقدامی می‌بایست کلیه قوانین و تمام مواد و تبصره و بندهای آن و مراجع و منابع مستند مطالعه شود و سعی شده در مواردی که مراجعه شهرداری مورد نیاز باشد، بخشی از اطلاعات اولیه مورد نیاز را برای خواننده علاقه‌مند توضیح دهد.