



پایان نامه کارشناسی ارشد در رشته حقوق عمومی

صلاحیت و کار کرد کمیسیون ماده 12 اراضی شهری

توسط  
حسین دهقانی

استاد راهنما  
دکتر نادر مردانی

تیر ماه 1391

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

به نام خدا

## اظهار نامه

اینجانب حسین دهقانی دانشجوی رشته حقوق اظهار می کنم که این پایان نامه حاصل پژوهش خودم بوده و در جاهاییکه از منابع دیگران استفاده کرده‌ام نشانی دقیق و مشخصات کامل آن را نوشته‌ام .

همچنین اظهار می کنم که تحقیق و موضوع پایان نامه‌ام تکراری نیست و تعهد می‌نمایم که بدون مجوز دانشگاه دستاوردهای آنرا منتشر ننموده و یا در اختیار غیر قرار ندهم . کلیه حقوق این اثر مطابق با آیین نامه مالکیت فکری و معنوی متعلق به دانشگاه شیراز است .

نام و نام خانوادگی : حسین دهقانی

تاریخ و امضاء : تیر ماه 1391

هسته شیر

به نام خدا

## صلاحیت و کار کرد کمیسیون ماده ۱۲ اراضی شهری

توسط  
حسین دهقانی

پایان نامه  
ارائه شده به تحصیلات تکمیلی دانشگاه به عنوان بخشی  
از فعالیتهای تحصیلی لازم برای اخذ درجه کارشناسی ارشد

در رشته :

حقوق عمومی

از دانشگاه شیراز

شیراز

جمهوری اسلامی ایران

ارزیابی شده توسط کمیته‌ی پایان نامه با درجه: خوب

دکتر نادر مردانی، استادیار دانشکده حقوق (رئیس کمیته)

دکتر محمد امامی دانشیار دانشکده حقوق

دکتر سید مجتبی واعظی، استادیار دانشکده حقوق

تیر ماه ۱۳۹۱

## تقدیم به:

پدر و مادر عزیزم  
آنانکه کوشیدند تا بیاسایم  
رنج کشیدند تا بیارامم  
صبر و بردباریشان تکیه گاهم  
وجود و ایمانشان افتخارم  
تداوم سایه‌شان آرزویم

و

زیباترین حکایت زندگی‌م  
همسر عزیز و مهربانم

و

دیگر بزرگوارانی که در مکتبشان علم آموختم.

## سپاسگزاری

به مصداق «من لم یشکر المخلوق لم یشکر الخالق» بسی شایسته است از استاد فرهیخته و فرزانه جناب آقای دکتر نادر مردانی که با کرامتی چون خورشید، سرزمین دل را روشنی بخشیدند و گلشن‌سرای علم و دانش را با راهنمایی‌های کارساز و سازنده بارور ساختند؛ تقدیر و تشکر نمایم. (و یزکیهم و یعلمهم الكتاب و الحکمه). معلما مقامت ز عرش برتر باد همیشه توسن اندیشه‌ات مظفر باد به نکته‌های دلاویز و گفته‌های بلند صحیفه‌های سخن از تو علم‌پرور باد.

همچنین از اساتید گرامی جناب آقای دکتر محمد امامی و جناب آقای دکتر مجتبی واعظی کمال تشکر و قدردانی را بجا آورده، توفیق روز افزون ایشان را از درگاه خداوند بزرگ خواهانم.

## چکیده

# صلاحیت و کار کرد کمیسیون ماده 12 اراضی شهری

توسط

حسین دهقانی

بیان مساله (1 - بیان منطقی موضوع 2 - شرح واضح مساله مورد مطالعه 3 - اهداف تحقیق)

بررسی اهداف قوانین تصویب شده در اختیارات کمیسیون تخصصی بودن عملکرد آنها برای بهبودی وضعیت موجود و در عمل کارایی به چه شکل بوده بررسی معایب و محاسن کمیسیون و ارائه آراء عملی مطرح شده و اصدار یافته و رویه در کمیسیون م 12 شهرستان کازرون.

در خصوص کمیسیون مذکور تا کنون تحقیق و پایان نامه یا مقاله و کتب علمی چاپ و منتشر نگردیده ولی امروزه در شهرسازی و مبلمان شهری این کمیسیون نقش پر رنگی دارد و از طرفی نیز با حق مالکیت و حقوق شهروندی اعمال نظر می کند و برای دفاع از آن شیوه و چگونگی اعتراض به آراء کمیسیون مطرح است.

آیا ترکیب و صلاحیت و عملکرد کمیسیون تخصصی و فنی است؟ راهکار انتخاب اعضا بطور تخصصی و فنی چیست؟

آیا رعایت حقوق شهروندی و مالکانه و حق اعتراض و دادرسی منصفانه به فرض شبه قضایی بودن کمیسیون صورت می گیرد؟

بطور میدانی با بررسی آراء صادره کمیسیون و عملکرد آنها و تفسیر قوانین آن و معایب و محاسن و رویه کمیسیون و آراء صادره در شهرستان کازرون به تفسیر.

صلاحیت و کارکرد کمیسیون م 12 اراضی شهری و زمین شهری در شهرسازی.

تاریخچه قوانین مذکور و شیوه تصویب آن و مخالفت مراجع آن زمان با تصویب قانون اراضی شهری و نهایتاً تصویب آن به عنوان حکم ثانویه با تایید و تنفیذ ولی فقیه وقت صورت گرفته است و تعاریف و ضوابط مطرح در کمیسیون موضوع تحقیق چگونگی شکل گیری و ترکیب اعضاء و شیوه انتخاب و عملکرد آنها.

در قانون اراضی شهری کمیسیون متشکل از نماینده وزارت دادگستری محل و شهردار محل و نماینده مسکن و شهرسازی (رئیس مسکن و شهرسازی محل) به عنوان دبیر کمیسیون بود در قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22 هر سه نماینده از طرف مسکن و شهرسازی انتخاب می شود و کمیسیون م 12 را تشکیل می دهند.

- وظایف و صلاحیت کمیسیون م 12

اعلام تمییز نوع اراضی از حیث دایر و بایر و موات بودن نسبت به یکدیگر.

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
	<b>فصل اول: کلیات و مقدمه</b>
2.....	گفتار اول: حقوق شهری .....
3.....	مبحث اول - تاریخچه حقوقی - سیاسی شهر .....
5.....	مبحث دوم - تعریف حقوقی شهر .....
6.....	مبحث سوم - موضوعات عمده در حقوق شهری .....
7.....	مبحث چهارم - ویژگیهای حقوق شهری .....
9.....	مبحث پنجم - منابع حقوق شهری .....
9.....	مبحث ششم - اداره کنندگان شهر .....
10.....	گفتار دوم: قلمرو اعمال حقوق شهری .....
10.....	مبحث اول - تعریف شهر از دید حقوقی و قانونی .....
12.....	مبحث دوم - جایگاه شهر در نظام تقسیمات کشوری .....
13.....	مبحث سوم - ساختار قانونی شهر .....
16.....	مبحث چهارم - شخصیت حقوقی شهر .....
16.....	گفتار سوم: اداره شهر و مقررات قانونی حاکم بر شهرسازی .....
17.....	مبحث اول - شورای اسلامی شهر .....
21.....	مبحث دوم - وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر .....
24.....	مبحث سوم - شهرداری و وظایف آن .....



## فصل دوم: عملکرد و صلاحیت

- 40..... گفتار اول: مراجع شبه قضایی حل اختلاف شهری
- 41..... گفتار دوم: مقررات قانونی حاکم بر شهرسازی
- 42..... مبحث اول - ضوابط و مقررات شهرسازی
- 43..... مبحث دوم - کمیسیون م 12 قانون زمین شهری
- 44..... مبحث سوم - مراجع قانونی تصویب کننده ضوابط شهرسازی
- 46..... مبحث چهارم - طرح‌های مصوب شهری
- 54..... مبحث پنجم - طبقه بندی و کاربری اراضی شهری
- 56..... مبحث ششم - انواع کاربری اراضی شهری
- 57..... مبحث هفتم - تغییر کاربری اراضی شهری
- 57..... مبحث هشتم - تفکیک اراضی شهری
- 60..... گفتار سوم: ضوابط و مقررات حاکم بر ساختمان‌سازی
- 61..... مبحث اول - ضوابط طرح جامع و طرح تفصیلی
- 61..... مبحث دوم - اصول و ضوابط شهرسازی در امر ساختمان
- 66..... گفتار چهارم: نوسازی عمران شهری
- 67..... مبحث اول - مراحل تملک اراضی
- 69..... مبحث دوم - بررسی نوع عرصه و اعیانی
- 70..... مبحث سوم - تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی
- 72..... مبحث چهارم - نحوه تقویم ابنیه و املاک واقع در طرح
- 73..... مبحث پنجم - تقویم سایر حقوق موجود در ملک واقع در طرح
- 77..... مبحث ششم - تملک ملک واقع در طرح

## فصل سوم: اهداف و مبانی و راهکار مشکلات و رویه عملی و آراء و تحلیل آراء

- 79..... گفتار اول: قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمرانی آن
- 81..... مبحث اول - قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و فقه امامیه
- 88..... مبحث دوم - دلایل بقاء مالکیت نسبت به موات عرضی
- 93..... مبحث سوم - نقاط قوت و ضعف قانون از نظر اقتصادی و اجتماعی
- 98..... گفتار دوم: احیاء موات و انعقاد مالکیت

99	.....	مبحث اول - زوال ملکیت با عروض خرابی
100	.....	مبحث دوم - اسباب زوال مالکیت
106	.....	مبحث سوم - تملک وسط به احیاء اطراف
107	.....	مبحث چهارم - لزوم رعایت کلیه قوانین
109	.....	گفتار سوم: نمونه آراء موجود در زمینه کمیسیون ماده 12 ق اراضی شهری
112	.....	1- رای وحدت رویه هیات عمومی
112	.....	2- نمونه رای ابطال کمیسیون ماده 12 قانون زمین شهری

## فصل اول

## مقدمه

### گفتار اول : حقوق شهری

قدمت شهر و شهرنشینی به اندازه تاریخ پیدایش تمدنهای بشری است و به جرأت می توان گفت شکل گیری تمدنهای بزرگ با آغاز شهرنشینی شروع گردیده و همچنانکه تمدنهای مزبور رو به تکامل نهادند به تدریج بر تعداد شهرها افزوده شده بنحوی که امروزه کره زمین در حال تبدیل شدن به دنیایی از شهرها است.

شهر و شهرنشینی موضوع تحقیق و پژوهش بسیاری از رشته های علوم مختلف بوده و از این رو قواعد حقوق شهری، مولود شهرنشینی است. مطالعات فنی و زیست محیطی (راجع به شهرها)، مطالعات جامعه شناسی شهری و برنامه ریزی شهری و غیره از جمله عرصه هایی است که محققان بیشماری از جهت ارائه راه حل بهتری برای زندگی به خود مشغول ساخته است. بررسی مسائل شهرها از دیدگاه حقوقی موجب پیدایش شاخه ای از این علم بنام حقوق شهری گردیده که بر حسب مقتضا و هدف خود در این وادی تنظیم و تنسیق روابط میان اداره کنندگان و اداره شوندهگان شهرها و نظم بخشیدن به مسائل خاص شهرنشینی را به عهده دارد. از سوی دیگر باید اذعان نمود از آنجایی که لازمه ثبات و بقاء جامعه وجود نظم و درجه ای از تعادل میان ارتباطات اجتماعی است، لذا به منظور جلوگیری از اصطکاک میان افراد جامعه و استمرار زندگی جمعی لازم است روابط میان شهروندان و اداره کنندگان شهر و ساماندهی آنها

در لوای حقوق شهری تحت نظم در آید. در اینجا به این نکته اشاره می‌نماییم که حقوق شهری، شهر نشینی را به وجود نمی‌آورد بلکه بر حسب نوع و ماهیت روابط بخشهای مختلف با هدف نظم بخشیدن به روابط میان شهروندان و اداره کنندگان شهر پدید آمده و رو به تکامل است.<sup>1</sup>

### مبحث اول : تاریخچه حقوقی - سیاسی شهر

از دیدگاه تاریخی می‌توان گفت که شهرنشینی از خاورمیانه به یونان و روم و بتدریج به سایر کشورها سرایت کرد و قدمت شهر نشینی در حدود 6-7 هزار سال است. در پی انقلاب صنعتی زندگی شهری بویژه در اروپا در ابعاد مختلفی توسعه یافت.<sup>2</sup>

بعضی شهرها تاریخی طولانی دارند. از جمله نینوا پایتخت آشور کهن که در سال 2182 قبل از میلاد بنا شده و محل آن حدود موصل کنونی بوده است. در قدیم ساختمان بسیاری از شهرها را به خدایان نیست می‌دادند. مثلا بنای شهر رم، به رموس و رمولوس، فرزندان دختر نومیتریکی از سلاطین که از برادرش آمولیوس شکست خورد منسوب است. به هر حال شهرهای قدیم تقریبا مستقل از هم بوده و از لحاظ تجارت و صنایع و تولیدات و حتی حکومت. بخصوص در اروپا خود کفا بودند به مرور در قرون اخیر وابستگی آنها بهم بیشتر شد، چنانچه امروزه کمتر شهری را می‌توان یافت که به تنهایی بتواند احتیاجات خود را فراهم نماید. در دوران فئودالیسم شهرهای اروپا، قصبانی بودند در قلمرو فئودالها. که در مجاورت کلیساها یا قصرها و مرتفعاتی در محل تقاطع جاده‌ها یا در کنار رودخانه‌ها احداث می‌شدند و هر شهر مجموعه‌ای بود از خانه‌های نزدیک به هم تا برای دفاع و امنیت در مقابل حمله دزدان یا

<sup>1</sup> - دکتر کاتوزیان - ناصر - مقدمه علم حقوق ص ۴۸ - چاپ دهم  
<sup>2</sup> - کلود شالین - دینامیک شهری یا پویایی شهرها - ص ۷ ترجمه دکتر اصغر نظریان

غارتگران آماده باشند. در همین زمان وضع شهرها در کشورهای شرقی از موقعیت خیلی بهتری برخوردار بود. در این کشورها، شهرهای آباد و پر جمعیت فراوان بود.<sup>1</sup>

از نقطه نظر سیاسی - حقوقی در یونان باستان و زمان افلاطون، و ارسطو شهرهای یونان از استقلال اداری و سیاسی برخوردار بودند و ضوابط عرفی نسبتاً جامعی جهت اداره شهر داشتند و شهرستان یونان مصادیق مفهوم دولت-شهر می باشند. (واحدهای محلی که اداره کلیه امور خود را بعهده دارند و از قدمت دیگری تبعیت نمی نمایند) با گذشت زمان و بتدریج در اثر عوامل متعدد که بحث آن از حوصله این پایان نامه خارج است از تجمع شهرها و نواحی از نظر سیاسی قدرتهای حاکمه مرکزی پدید آمد که در شکل پیشرفته و نهادینه خود بشکل کشور و به عنوان دولت - کشور در عصر حاضر تجلی یافته است. با پیدایش دولت کشور بخش قابل توجه از قدرت سیاسی دولت - شهرها به قدرت مرکزی انتقال یافت و بطور خلاصه اعمال حاکمیت در سطح ملی از جمله اختیارات قدرت مرکزی محسوب گردید و نهادینه شد.<sup>2</sup>

تثبیت دولت - کشور و به منظور تمرکز زدایی بخش از اختیارات در سطح محلی به افرادی در شهرها واگذار گردید و با نهادینه شدن آن به تدریج مقامات محلی اداره شهر جایگاه خود را یافته که بحث مفصل آن مربوط به تاریخ شهرنشینی است، امروزه شکل نوین مقامات محلی در کشورهای غربی حکومتهای محلی است که دارای صلاحیتهای عام در سطح می باشند. در کشور ما نیز امروزه با توجه به قوانین مقررات موضوعه، شهر از جایگاه حقوقی و قانونی خاصی برخوردار گشته و مقامات محلی برای اداره امور آن به موجب مقررات مزبور وظیفه یافته اند .

<sup>1</sup> قهاری منوچهری - اداره امور شهر صص ۵۴ و ۵۵ علاقمندان به تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران می توانند به کتابی به همین نام تألیف حسین سلطانزاده - چاپ اول - بهار ۶۵ - ناشر نشر آبی مراجعه نمایند.

<sup>2</sup> دکتر قاضی ابوالفضل (۱۳۸۷) حقوق اساسی و نهادهای سیاسی ج ۱ ص ۱۷۶

## مبحث 2: تعریف حقوق شهری

حقوق شهری را می توان به عنوان " مجموعه قواعد و مقررات حاکم بر روابط اداره کنندگان و اداره شوندهگان شهر و وظائف و اختیارات آنها" تعریف نمود. در زبان انگلیسی اصطلاح Urban law ترجمه لغت "حقوق شهری" بوده و در زبان فرانسه کلمات Droit Urbaine به همین مفهوم می باشد. با عنایت به ماهیت این بخش از علم حقوق، بدیهی است منظور از قواعد و مقررات در این تعریف مجموعه کلیه ضوابط موضوعه که شامل قوانین، آئین نامه ها، تصویب نامه ها، مصوبات شورای شهر و رویه قضائی می باشد. علاوه بر این حقوق شهری، قواعد و مقرراتی است که راجع به عمران و نوسازی شهر، منابع و مسائل مالی اداره شهر، محیط زیست شهری، خدمات شهری و مکانیسمهای حقوقی و اجرائی موارد فوق به بحث و بررسی می پردازد. بنابراین موضوع حقوق شهری عبارت است از شهر و سازمانهای محلی اداره کنندگان آن و روابط شهروندان با سازمانهای مزبور و نحوه نظارت بر شکل گیری و رشد موزون شهرها. از آنجا که حقوق عمومی را قواعد حاکم بر تشکیلات دولت و روابط سازمانهای وابسته آن با مردم، تا جایی که این سازمانها در مقام اعمال حق حاکمیت و اجرای اقتدار عمومی هستند دانسته اند<sup>1</sup>، نهایتاً باید اعلام نماییم که تعریف حقوق شهری همان تعریف حقوق عمومی است لیکن در مفهوم خاص خود. بنابراین حقوق شهری از رشته های حقوق عمومی است در نتیجه بایستی همان خصوصیات و ویژگیهای حقوق عمومی را برای این رشته قائل شد.

---

<sup>1</sup> - همان منبع صص ۵۱ و ۴۸

### مبحث 3: موضوعات عمده در حقوق شهری

در حقوق شهری سه بحث عمده قابل طرح است:

#### 1- بررسی حقوق و اجرائی سازمان محلی اداره شهر

حقوق و اجرائی سازمان محلی اداره شهر، از جمله مباحثی است که مورد نظر حقوق شهری می باشد. اصولاً بحث پیرامون سازمانهای اداری و تقسیمات کشوری و روش اداره شهرها بحث حقوق اداری است که قسمت دیگری از حقوق شهری را تشکیل می دهد.

#### 2- بررسی دستگاه تصمیم گیری و ناظر بر مسائل شهر (شورای شهر) و بررسی

نقش آن در اداره شهر .

بحث پیرامون شورای شهر بحث دیگری است که در حقوق اساسی به آن پرداخته می شود. فصل هفتم از قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران اصول مربوط به شوراها را بیان می کند. همچنین در حقوق اساسی اصول مربوط به تقسیمات اداری کشور اختیارات هدفها و وظائف هر یک از تقسیمات مورد بحث قرار می گیرد. بنابراین در این قسمت بخشی از مباحث حقوق شهری از حقوق اساسی اقتباس گردیده است.

#### 3- رسیدگی به مسائل مالی شهر : گرچه بحث اصولی پیرامون بودجه، در حقوق

اساسی مطرح می گردد، ولی بررسی مسائل مالی شهر شامل درآمدهای شهر از جمله عوارض و نحوه وصول آن ، هزینه ها و بطور کلی بودجه هر شهر نیز از جمله مباحث مهم حقوق شهری است.



#### مبحث 4: ویژگیهای حقوق شهری :

با توجه به اینکه حقوق شهری از شاخه های حقوق عمومی است، با توجه به این مطلب و ماهیت آن می توان اهم ویژگیهای حقوق شهری را بشرح زیر احصاء نمود:

1- بسیاری از قواعد حقوق شهری امری است و اشخاص، حتی با تراضی بین خود نیز نمی توانند از بسیاری از قواعد حقوق شهری سرپیچی کنند. به عنوان مثال طبق ماده 12 قانون مربوط به تشخیص اراضی، کلیه مراجعی که به نحوی از انحاء در ارتباط با اراضی شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی و غیره انجام می دهند ملزم و موظفند قبل از هر گونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعمال نمایند، مگر اینکه با توجه به سایر مواد آئیننامه نوع زمین مشخص و معین باشد.

بنابراین صلاحیت قانونی قواعد حقوق شهری در این خصوص صلاحیت تکلیفی بوده که حکایت از جنبه آمرانه بودن آن دارد.<sup>1</sup>

2- قواعد حقوق شهری به منظور برقراری نظم عمومی شهری وضع گردیده و تأمین منافع عموم شهروندان و مرجع دانستن آن نسبت به منافع خصوصی اشخاص هدف قواعد حقوق شهری محسوب می شود و جزو هدف و غایت آن می باشد. به عنوان مثال، قانونگذار حق سلب مالکیت و تملک ابنیه و املاک شهروندان را به منظور آبادانی شهرها و ایجاد تسهیلات ارتباطی برای عموم، پیش بینی نموده و با این اقدام نفع عمومی را بر حق مالکیت خصوصی اشخاص ترجیح داده است.

<sup>1</sup> قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ - روزنامه رسمی ۶۹۶۱-۱۵/۱۰/۱۳۴۷

3- از دیگر ممیزات حقوق شهری این است که بسیاری از قواعد آن متضمن نوعی اعمال حاکمیت است که در نتیجه وضعیت خاصی به آن اعطا می نماید. از جمله اینکه به منظور رسیدن به اهداف خود غیر از ضمانت اجراهای عمومی همانند توسل به مراجع قضائی دارای ضمانت اجراهای خاص ویژه ای می باشد

4- بسیاری از قواعد حقوق شهری، استثنائی و محدود کننده حقوق خصوصی و بعضاً ناقض آنها می باشد. بعنوان نمونه علیرغم اینکه حق مالکیت از با ثبات ترین حقوق خصوصی است و به عناوین مختلف مورد حمایت قانونگذار واقع شده اما در برخورد با قواعد حقوق شهری با محدودیت شدیدی مواجه می گردد که در برخی از موارد نه تنها مقنن از انتقال مالکیت املاک شهروندان جهت اجرای طرحهای عمران شهری خصوصی است و به عناوین مورد حمایت قانونگذاری واقع شده اما در برخورد با قواعد حقوق شهری با محدودیت شدیدی مواجه می گردد که در برخی موارد نه تنها مقنن از انتقال مالکیت املاک شهروندان جهت اجرای طرحهای عمران شهری در قالب یک قرارداد حقوق خصوصی سخنی نمی گوید. بلکه با توجه به ضرورت، فوریت و اولویت خاص منافع عمومی به اداره کنندگان شهر این اجازه را می دهد که بدون رعایت تشریفات تملک (انتقال قانونی بدون رضایت مالک و به تعبیر دیگر سلب مالکیت) نسبت به تصرف املاک واقع در مسیر طرحهای عمرانی اقدام و متعاقباً نسبت به تملک آنها مبادرت نمایند.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - ماده ۹ قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۷ شورای انقلاب روزنامه رسمی ۱۰۲۰۴-۱۳۵۸/۱۲/۱۳

## مبحث 5: منابع حقوق شهری

با دقت نظر در قواعد و مقررات حقوق شهری می توان گفت که این شاخه از حقوق از یک سو دارای منابع عمومی حقوق می باشد و از سوی دیگر دارای منابع اختصاصی بوده که برخی قواعد از دسته اخیر استخراج می گردد.

منبع بعدی و اصلی قواعد و مقررات حقوق شهری قوانین مصوب مجلس می باشد که بر مبنای اصول ق. ا. بتصویب رسیده و مبین بسیاری از قواعد این شاخه از حقوق می باشد و در این پایان نامه حسب مورد به آنها استناد خواهد شد.

همچنین حقوق شهری نیز همواره از رویه قضائی کشور بهره مند بوده و در این خصوص آراء متعددی از مراجع عالی قضائی از جمله هیات عمومی دیوان عدالت اداری هدایتگر قواعد حقوق شهری می باشد .

منابع اختصاصی حقوق شامل مصوبات شورای شهر ، آراء مراجع شبه قضائی حل اختلافات شهری هستند.

## مبحث 6: اداره کنندگان شهر

اداره کنندگان شهر، شامل سازمانهای محلی و تمامی هویت های حقوقی است که بموجب قوانین جهت اداره شهر پیش بینی شده اند. این موارد مشتمل قوه مقننه یا شورای شهر، دستگاه اجرائی یا شهرداری و مراجع شبه قضائی حل اختلافات شهری می باشند.

## گفتار دوم: قلمرو اعمال حقوق شهری

شهر قلمرو اعمال قواعد حقوق شهری می باشد و قانون ضوابطی را برای شهر شناختن یک محل پیش بینی نموده که با تحقق آن، دولت بایستی محل مزبور را بعنوان شهر برسمتی شناخته نتایج و آثار قانونی ناشی از مقررات شهری را در مورد آن اعمال نماید.

### مبحث اول: تعریف شهر از دید حقوقی و قانونی

در کتاب احسن التقاسیم مقدسی در تعریف شهر آمده است: مصر (شهر) بلد خاصی است که حدود در آن اقامه شود و امیری در آن فرود آید و هزینه آنرا می پردازد و روستاهای آنرا جمع آوری می نماید و مردم هر بلد بزرگ را مصر گویند. در تعریف دیگر شهر را هیئتی از واحدهای اجتماعی، سیاسی، اقتصادی و حقوقی دانسته اند که بصورت یک واحد مستقل جلوه می کند. در تعریفی از شهر که به عامل انسانی اشاره دارد آمده است: شهر اجتماعی بزرگی است از مردم، که در ناحیه نسبتاً محدودی زندگی می کنند.<sup>1</sup> (به تعبیر دیگر، شهر عبارت است از تجمع عده کثیری از افراد در محدوده معینی که بحالت اجتماع زندگی می نمایند).<sup>2</sup>

در تعریف دیگری با تکیه به عامل اقتصادی و داد و ستد در تعریف شهر آمده است: شهر جامعه ایست که بنیانش مبنی بر داد و ستد محصولات و مصنوعات و تشکیل سازمانهایی برای تهیه و توزیع آذوقه و مواد خام است، شهر اجتماع و روابط اجتماعی و مراودات بشر است و حد و حصری برای جمعیت شهر وجود ندارد.

<sup>1</sup> - همان منبع ص ۵۵

<sup>2</sup> قهاری - منوچهر - اداره امور شهر ص ۵۵ - تهران چاپخانه رامین (۱۳۸۴)