

کاربری زمین شهری

محدوده شهر

«محدوده شهر» یا «محدوده قانونی شهر»، فضایی است که در تقسیمات کشوری، حوزه اداری و سیاسی و خدماتی یک شهر را مشخص می‌سازد. وظیفه اداره، عمران و تأمین خدمات و حفاظت شهر در داخل حریم شهرها به عهده شهرداری‌هاست. محدوده شهر، مفاهیم گوناگونی به شرح زیر دارد:

محدوده قانونی

محدوده قانونی محدوده‌ای است که به موجب تبصره یک از ماده چهار قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری به پیشنهاد شورای شهر تعیین می‌شود و پس از تصویب وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی، برای اجرا به شهرداری ابلاغ می‌شود. با توجه به مواد ۲، ۵، ۱۱ و ۲۳ قانون نوسازی، و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها، و همچنین تبصره ۱ ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری، هر شهر یک محدوده قانونی دارد که به‌طور کلی حوزه عملکرد شهرداری مربوطه را مشخص می‌نماید و کنترل فعالیت‌های شهرداری و عمرانی از قبیل صدور پروانه ساختمانی، تفکیک اراضی، وصول عوارض نوسازی و مانند این‌ها، به وسیله شهرداری در داخل آن انجام می‌گیرد. محدوده قانونی شهر در تعریفی کلی، محدوده‌ای است که براساس نیازمندی‌های اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی شهر برای آینده آن، با توجه به امکانات مالی شهرداری و برنامه‌های عمرانی، تأمین خدمات شهری و همچنین امکانات توسعه در آینده به گونه‌ای تعیین می‌گردد که حداقل در پنج سال آینده به تجدیدنظر و تغییر در آن احتیاجی نباشد.

مشخصات محدوده قانونی

محدوده قانونی شهرها دارای مشخصات زیر است:
محدوده قانونی باید در حدی باشد که شهرداری امکان تأمین خدمات شهری را برای مدت پنج سال آینده در آن داشته باشد. محدوده قانونی باید توسعه منطقی آینده شهر را در مدت موردنظر در برگیرد. در شهرهایی که طرح‌های جامع و هادی دارند، معیارهای مطالعاتی طرح‌های عملکرد در تشخیص سرانه‌های مورد نیاز جمعیت شهر ملاک هستند و در سایر شهرها، سرانه‌ها براساس شیوه‌نامه یا دستورالعمل تهیه طرح‌های هادی مشخص می‌شوند.

حتی‌الامکان تأسیسات و امکانات موجود و در دست اقدام شهر (تأسیسات آب و فاضلاب، کشتارگاه، ترمینال، گورستان و ...) را در بر می‌گیرد. حتی‌الامکان قسمت‌هایی را که در گذشته خارج از محدوده قانونی شهر بوده‌اند و عوارض (از جمله عوارض نوسازی) می‌پرداخته‌اند در برگیرد. حتی‌الامکان از در برگرفتن باغ‌ها و اراضی زراعی که باعث ایجاد و احداث ساختمان در آن‌ها می‌شود اجتناب ورزد. حتی‌الامکان مناطقی را که خارج از محدوده بوده‌اند اما شهرداری به آنجا نیز خدمات می‌داده، در برگیرد.

شیوه تعیین محدوده قانونی شهرها

در شهرهایی که طرح جامع و یا هادی مصوب داشته باشند، هرگاه محدوده تعیین شده در طرح‌ها با توجه به امکانات شهرداری، مورد تأیید کمیته‌ای (که ترکیب آن در همین قسمت خواهد آمد) باشد، محدوده فوق پس از مطالعه و شناخت وضع موجود مشخص می‌شود، و به عنوان محدوده قانونی پیشنهاد می‌گردد.

در شهرهایی که فاقد طرح جامع و یا هادی مصوب باشند یا محدوده تعیین شده در طرح‌ها مطابق با امکانات شهرداری نباشد، و یا از نظر زمانی با برنامه‌های عمرانی شهر هماهنگ نباشد، محدوده قانونی با مطالعه در شناخت وضع موجود، و بررسی امکانات آتی شهر تعیین می‌شود. شرح این دو، در پی آمده است:

مطالعه در شناخت وضع موجود

- ۱- تعیین موقعیت و مساحت کلیه قسمت‌های ساخته شده شهر با ذکر شرح استفاده از آن‌ها و اجرای آن روی نقشه شهر به مقیاس ۱:۲۵۰۰ و یا ۱:۵۰۰.
- ۲- مشخص نمودن شبکه آبرسانی و منابع آب و تأسیسات فاضلاب موجود شهر.
- ۳- تعیین وضعیت مسیل‌ها، قبرستان، کشتارگاه و مانند آن‌ها.
- ۴- مشخص کردن اراضی تحت تصرف شهرداری، زمین شهری، اوقاف، سازمان‌های دولتی و مانند آن‌ها.
- ۵- مشخص کردن زمین‌های کشاورزی و باغ‌های اطراف شهر، و میزان مرغوبیت آن‌ها از نظر نوع خاک و میزان محصول.
- ۶- تعیین موقعیت طبیعی و عوارض زمین‌های شهر (از قبیل رودخانه، تپه، کوه، و...)، بررسی وضع آب‌وهوا و جهت وزش باد.
- ۷- مشخص نمودن روند توسعه شهر در گذشته، تعیین محدودیت‌ها یا امکانات توسعه، و تعیین مناسب‌ترین جهت توسعه شهر.
- ۸- مشخص کردن محدوده مصوب شهر که با توجه به ماده ۲ قانون شهرداری‌ها تهیه شده باشد.
- ۹- مشخص کردن محدوده طرح‌های جامع یا هادی در نقشه شهر (در صورتی که شهر طرح مصوب داشته باشد).

بررسی امکانات آتی شهر

- ۱- تعیین پیشنهادهای شورای شهر و شهرداری درباره محدوده مشخص شده در نقشه شهر، با ارائه دلایل و توجیحات لازم.
 - ۲- مشخص کردن زمین‌های که خارج از محدوده‌اند، ولی از خدمات شهری استفاده می‌کرده‌اند.
 - ۳- تعیین جمعیت دهه‌های گذشته شهر، محاسبه میزان رشد جمعیت و برآورد آن برای پنج سال آینده.
 - ۴- تعیین جهت و حدود توسعه شهر، براساس تراکم قابل قبول که با توجه به تراکم موجود شهر محاسبه می‌شود (در زمینه تراکم، در شهرهایی که فاقد طرح جامع و یا هادی مصوب باشند، از دستورالعمل تهیه طرح‌های هادی استفاده شود).
 - ۵- مشخص کردن تعداد متوسط پروانه‌های ساختمانی صادر شده در پنج سال گذشته و تعیین موقعیت واحدهای احداثی براساس پروانه‌های صادر شده روی نقشه شهر.
 - ۶- مشخص کردن اعتبارات عمرانی پنج سال گذشته شهرداری و پیش‌بینی میزان آن در پنج سال آتی.
- پس از بررسی و اقدامات لازم مرتبط با بندهای فوق، و تعیین حدود قانونی شهر که با توجه به موارد ذکر شده انجام خواهد گرفت، محدوده مزبور روی نقشه هوایی شهر با مقیاس ۱:۲۵۰۰ و یا ۱:۵۰۰ مشخص می‌شود و پس از بررسی توسط کمیته‌ای مرکب از مدیرکل مسکن و شهرسازی، رئیس یا مدیرکل دفتر فنی استانداری و شهردار محل و همچنین به پیشنهاد شورای شهر و یا جانشینی قانونی آن، برای تصویب وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی، به وزارت کشور ارسال می‌گردد.
- تبصره: نظر به اینکه محدوده قانونی مصوب (که باید براساس ماده ۲ قانون شهرداری‌ها تعیین شده و به تصویب وزارت کشور رسیده باشد) ایجاد حقوقی متقابل بین شهرداری و شهروندان می‌کند، سطح محدوده پیشنهادی نباید از محدوده قانونی مصوب و موجود به صورت مذکور کوچک‌تر باشد.

