

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱۱
مقدمه	۱۷
نظام‌های اجتماعی، حقوقی و برنامه‌ریزی در سه کشور مورد بررسی.....	۲۷
بخش اول – نظام‌های اجتماعی، حقوقی و برنامه‌ریزی.....	۲۹
۱. سیر تاریخی.....	۲۹
۲. نظام‌های اجتماعی، حکومتی و قضایی.....	۳۸
۳. چارچوب قانونی نظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای.....	۵۰
۲-۳. فرانسه	۵۹
۳-۳. ایالات متحده	۷۱
بخش دوم – انواع برنامه‌ریزی، طرح‌ها و برنامه‌ها.....	۸۵
۱. انواع طرح‌ها و برنامه‌ها.....	۸۵
۲. مقررات حاکم بر روش‌های تهیه طرح‌های شهرسازی و عمرانی.....	۱۰۹
۲-۱. تدوین طرح‌ها در انگلستان.....	۱۰۹
۲-۲. تهیه طرح‌های شهرسازی و مقررات آن در فرانسه.....	۱۱۵
۳-۲. روش برنامه‌ریزی و شهرسازی در ایالات متحده آمریکا.....	۱۲۰
بخش سوم – ابزارهای برنامه‌ریزی و شهرسازی.....	۱۲۷
۱. ابزارهای حقوقی، اجرا، کنترل و نظارت.....	۱۲۷
۲. ابزارهای مالی.....	۱۹۲
۲-۱. ابزارهای مالی تأمین هزینه‌های عمرانی در انگلستان.....	۱۹۲
۲-۲. فرانسه	۱۹۴
۳. نوسازی و بازسازی شهری.....	۲۰۳

۶ ■ بررسی قوانین و مقررات شهرسازی در فرانسه،...

فرایند شکل‌گیری و تکامل قوانین شهرسازی در فرانسه	۲۱۷
بخش اول - تحول قوانین و مقررات شهرسازی در چارچوب تحولات اجتماعی در فرانسه	۲۱۹
کلیات و سوابق	۲۱۹
حقوق و مقررات شهرسازی در قالب حقوق عمومی	۲۲۱
جنبه‌های تاریخی قوانین شهرسازی	۲۲۱
جنبه‌های اقتصادی شهرسازی	۲۲۶
جنبه‌های فضایی شهرسازی	۲۲۷
الف. انواع مختلف طرح‌ها	۲۲۸
ب. جنبه‌های نهادی طرح‌های شهرسازی	۲۳۳
پ. جنبه‌های قضایی، حقوقی و اجرای طرح‌ها	۲۳۴
ت. ارتباط میان طرح‌های مختلف	۲۳۵
الف. مشورت با مردم محل	۲۳۶
ب. تشکیل کنفرانس یا جلسات مشترک سازمان‌های عمومی ذی‌نفع	۲۳۶
پ. انتشار طرح	۲۳۶
ت. مراجعه به آرای عمومی	۲۳۷
ث. سایر نظرخواهی‌ها	۲۳۷
ج. تأیید طرح	۲۳۷
ویژگی‌های کلی مقررات شهرسازی	۲۴۸
مراحل تهیه طرح استفاده از زمین و ضرایب ساختمانی	۲۵۰
ب. نتایج و عواقب احتمالی طرح استفاده از زمین	۲۵۲
پ. تغییر و اجرای طرح	۲۵۳
۱. الزامات کلی	۲۵۵
۲. تشریفات و مقررات صدور پروانه ساختمان	۲۵۶
۳. رسیدگی و تصمیم نسبت به تقاضاها	۲۵۷
۴. اختیارات مراجع صالحه در زمینه صدور پروانه ساختمان	۲۵۸
۵. اعتراض نسبت به پروانه ساختمان	۲۶۰
۱. حریم و معابر عمومی و قانون عدم تجاوز	۲۶۲
۲. محدوده عمرانی ساحلی و رودخانه‌ای	۲۶۴
۳. حریم هوایی	۲۶۵
۱. مراکز کار و بهداشت آنها	۲۶۷
۲. تأسیسات عمومی و بهداشت آنها	۲۶۷

فهرست مطالب ■ ۷

۱. حریق ساختمان‌ها و ایمنی ۲۶۸
۲. اماکن عمومی و ایمنی آنها ۲۶۹
۳. تأسیسات خطرناک، غیربهداشتی و مزاحم امنیت عمومی ۲۷۰

بخش دوم – روابط و همکاری‌های بخش خصوصی و دولت ۲۷۵

- الف. خلع تصرف: مقدمه کلی ۲۷۶
ب. تجمیع اراضی و تعیین ارزش اضافی (حق مرغوبیت) ۲۸۲
پ. تفکیک و مقررات آن ۲۸۶
ت. نقش مستقیم دولت در عملیات شهرسازی ۲۸۸
ث. نوسازی شهری ۲۹۶
ج. نوسازی روستایی ۲۹۸
چ. واگذاری زمین برای ساختمان و عملیات شهرسازی ۲۹۸
الف. نقش بخش عمومی در شهرسازی ۲۹۹
ب. ابزار شهرسازی در سطح منطقه و شهرستان ۳۰۲
پ. ابزار شهرسازی در سطح بخش ۳۰۶
ت. مؤسسات عمومی بازسازی شهری ۳۱۵
ت. مؤسسات عمومی مطالعه و تحقیقات ۳۱۷
ج. شرکت‌های اقتصادی مختلط ۳۱۸
الف. تأمین سرمایه‌های اولیه‌ی برنامه‌ی شهرسازی ۳۲۵
ب. کمک‌های بلاعوض در شهرسازی ۳۲۸
پ. روش‌های مختلف تأمین اعتبارات ۳۳۰
فشرده‌ی بررسی اجمالی نظام برنامه‌ریزی شهری در فرانسه ۳۳۸

فرایند شکل‌گیری و تکامل قوانین شهرسازی در انگلستان ۳۴۷

بخش اول – ویژگی‌های نظام شهرسازی و برنامه‌ریزی در انگلستان ۳۴۹

- برنامه‌ریزی ملی ۳۴۹
کنترل کارهای عمرانی ۳۵۲
نحوه‌ی مشارکت مردم ۳۵۲
تصرف زمین برای مصارف عمومی ۳۵۳
توجه به عوامل اجتماعی ۳۵۴

۸ ■ بررسی قوانین و مقررات شهرسازی در فرانسه،...

۳۵۴	چارچوب قانونی برنامه‌ریزی شهری در انگلستان
۳۵۴	سابقه‌ی طرح‌های جامع
۳۵۵	نظام ۱۹۴۷
۳۶۰	طرح‌های سازه‌ی منطقه (استراکچریلان)
۳۶۲	طرح‌های محلی
۳۶۴	سازمان‌های برنامه‌ریزی در انگلستان
۳۶۴	نقش سازمان‌های مرکزی
۳۶۶	روابط مرکز و سازمان‌های محلی
۳۶۹	رسیدگی و تجدیدنظر در تصمیمات سازمان‌های محلی
۳۷۰	نظام و مکانیزم برنامه‌ریزی محلی
۳۷۴	نظام برنامه‌ریزی و اجرایی در ویلز
۳۷۵	نظام حکومت و برنامه‌ریزی در اسکاتلند
۳۷۸	واحد برنامه‌ریزی بخش لسترستی (شهر لستر)
۳۸۰	دپارتمان برنامه‌ریزی (شهرسازی) کانتی لانکاشایر
۳۸۲	ارتباط میان تغییر تشکیلات در حکومت و نظام جدید برنامه‌ریزی
۳۸۲	در انگلستان و ویلز
۳۸۸	کنترل امور عمرانی در اسکاتلند
۳۸۹	رسیدگی عمومی
۳۹۱	راهکارهای اجرایی طرح‌های عمرانی شهر و روستا در انگلستان، ویلز و اسکاتلند
۳۹۱	کنترل عملیات آبادانی، عمران و توسعه
۳۹۲	تعریف اقدامات عمرانی
۳۹۴	دستورالعمل طبقه‌بندی انواع استفاده‌های مجاز
۳۹۵	دستورالعمل عمومی کارهای عمرانی
۳۹۶	اجازه‌ی مشروط
۳۹۷	اجرای سیستم کنترلی برنامه‌ریزی
۳۹۹	لغو پروانه، تعدیل و توقف
۴۰۲	اخطار فروش زمین به دلیل تصمیمات برنامه‌ریزی
۴۰۳	قانون غرامت زمین ۱۹۷۳
۴۰۴	برنامه‌ی اجرایی امور کنترل کارهای عمرانی و روابط سازمان‌های محلی
۴۱۳	مکانیزم دریافت حق مرغوبیت

فهرست مطالب ■ ۹

نحوه‌ی اعمال کنترل کارهای عمرانی ۴۱۴

الف . اقدامات عمرانی که مستلزم کسب اجازه هستند ۴۱۴

ب . نحوه‌ی کنترل فعالیت‌های صنعتی ۴۲۰

پ . نحوه‌ی کنترل فعالیت‌های تجاری و خدمات اداری ۴۲۲

استخوان‌بندی قوانین شهرسازی در انگلستان ۴۲۳

قانون برنامه‌ریزی شهر و روستا ۱۹۷۱ ۴۲۳

زیربنای برنامه‌ریزی شهری و کنترل استفاده از اراضی در ایالات متحده آمریکا ... ۴۴۱

مبحث اول : سوابق ۴۴۱

۱. تجربیات شهرسازی پیش از استقلال آمریکا ۴۴۲

۲. تجربیات شهرسازی پس از استقلال آمریکا ۴۴۵

۳. مقررات اولیه‌ی تفکیک زمین ۴۴۷

مبحث دوم : چارچوب حکومتی برای هدایت امور عمرانی شهر ۴۵۰

تقویت روش‌های کنترلی زمین و ابزار شهرسازی ۴۵۲

مبحث سوم : نقش رده‌های حکومت در شهرسازی و کنترل اراضی ۴۵۴

الف . نقش دولت فدرال ۴۵۴

ب . نقش ایالات ۴۵۶

پ . نقش حکومت‌های محلی و کلان‌شهرها ۴۵۷

مبحث چهارم : قوانین و مقررات حاکم بر تصرف زمین ۴۵۹

مبحث پنجم : سیاست زمین شهری و ابزار کنترلی ۴۶۴

الف . قانون استاندارد اختیارات شهرسازی ۴۶۷

ب . مالیات زمین، وسیله‌ای برای کنترل کاربرد زمین ۴۶۸

مبحث ششم : خلاصه قانون مسکن و شهرسازی ۱۹۷۴ ۴۷۳

(دولت فدرال آمریکا) ۴۷۳

اول : توسعه‌ی شهری - اجتماعی ۴۷۳

دوم : مسکن ارزان‌قیمت نیمه‌دولتی ۴۷۹

سوم : مسکن سالخوردگان ۴۸۳

چهارم : اصلاحات مربوط به اعتبارات وامی (FHA) ۴۸۳

پنجم : کمک‌های بلاعوض در زمینه‌ی برنامه‌ریزی جامع ۴۸۴

ششم : مسکن روستایی ۴۸۷

۱۰ ■ بررسی قوانین و مقررات شهرسازی در فرانسه،...

۴۸۸ هفتم : مقررات متفرقه

۴۹۰ بررسی نمونه‌های منتخب ایالات هاوایی و نیویورک

۴۹۰ مبحث اول : وضعیت خاص برنامه‌ریزی فیزیکی در ایالت هاوایی.

۴۹۰ سوابق ایالت.

۴۹۱ سیاست‌های بلندمدت و کوتاه‌مدت.

۴۹۱ ۱. اقدامات و برنامه‌های هدایت توسعه

۴۹۲ ۲. مطالعات، معیارها و ضوابط و اجرای برنامه‌ها

۴۹۸ ۳. سیاست‌ها، تشریفات اداری و مکانیزم‌های هماهنگی

۴۹۹ ۴. مشارکت مردم در امور برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری

۵۰۰ ۵. مسائل مربوط به انتخاب اولویت‌های اجرایی

۵۰۴ مبحث دوم : وضعیت خاص ایالت نیویورک و شهرهای آن

۵۰۴ برنامه‌ریزی در مقیاس ایالت متروپلیتن - شهرها و روستاها.

۵۰۴ ۱. کمیسیون‌های برنامه‌ریزی شهر و روستا

۵۰۶ ۲. شورای برنامه‌ریزی شهری، منطقه‌ای و روستایی

۵۱۰ ۳. انجمن یا فدراسیون برنامه‌ریزی

۵۱۴ ۴. قوانین عمومی شهر

۵۱۷ ۵. هیأت‌های برنامه‌ریزی شهری

۵۱۹ ۶. مقررات منطقه‌بندی (زونینگ)

۵۲۳ ۷. مقررات تفکیک و ساختمان قطعات زمین

۵۲۸ ۸. نقشه‌های رسمی

۵۳۱ پیوست‌ها

۵۴۶ فرهنگ واژه‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی در انگلستان، فرانسه و ایالات متحده ...

۵۹۱ منابع و مأخذ