

## Explaining Islamic Rules and Ethics in the Process of Acquiring Lands in an Islamic City

**Kasra Ketabollahi**

Ph.D. Candidate in Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran.

**Asghar Molaei\***

Assistant Professor in Islamic Urban Studies, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran.

### Abstract

Today, important parts of cities with capitalist intentions are used for large-scale projects. Many people are affected by these plans. The consequences of land acquisition in many development projects have led to widespread dissatisfaction among the residents of the areas in the project. This factor has weakened the rights of residents and caused many material and identity losses and has created many problems for the community. Therefore, it is necessary to study this issue from the perspective of the religion of Islam. In this study, while studying scientific sources and religious texts, under the concept of the Iranian-Islamic city, three jurisprudential dimensions, citizenship and moral rights, are examined. The main question of the research is “What is the position of jurisprudential and moral principles and its rules with emphasis on the concept of ownership in urban development projects?” The results showed that the rules of domination, harm and expediency is one of the most important jurisprudential principles that must be observed in Islamic urban planning in Iran in order to maintain and strengthen the family foundation, property stability, and respect for citizens. In this regard, the concepts of Islamic urban planning should be included as a necessity in the laws related to the city. Lack of updating of a number of laws of the country and incorrect interpretation of the collective interest in large-scale projects, which are mostly prepared and implemented with economic intentions and political lusts, are among the reasons for problems in the field of land acquisition.


**Keywords:** Jurisprudential Rules, Citizenship Rights, Rule of Domination, Urban Development Plans.


---

Corresponding Author: a.molaei@tabriziau.ac.ir

**How to Cite:** Ketabollahi, K., Molaei, A. (2021). Explaining Islamic Rules and Ethics in the Process of Acquiring Lands in an Islamic City. *Quarterly Journal of Urban and Regional Development Planning*, 6(18), 131-164.

## تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند تملک اراضی شهر ایرانی - اسلامی

کسری کتاب‌اللهی  دانشجوی دکتری شهرسازی اسلامی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

اصغر مولایی \* استادیار شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

### چکیده

امروزه بخش‌های مهمی از شهرها با تیات سرمایه‌داری، جهت طرح‌های بزرگ مقیاس مورد استفاده قرار می‌گیرد. در خلال این طرح‌ها، بسیاری از مردم متضرر می‌شوند. پیامدهای تملک اراضی در بسیاری از طرح‌های توسعه، سبب نارضایتی‌های گسترده‌ای بین ساکنین مناطق در طرح شده‌است. همین عامل موجبات تضعیف حق ساکنین و ضررهای مادی و هویتی بسیاری گردیده و مشکلات عدیده‌ای را رقم زده است. لذا ضروری می‌نماید این مقوله از منظر دین مبین اسلام مورد بررسی قرار گیرد. در این پژوهش ضمن مطالعه منابع علمی و نصوص دینی، ذیل مفهوم شهر ایرانی-اسلامی، ۳ بُعد فقهی، حقوق شهروندی و اخلاقی، مورد بررسی قرار می‌گیرد. سؤال اصلی پژوهش این است که "جایگاه اصول فقهی، اخلاقی و قواعد آن با تأکید بر مفهوم تملک در پروژه‌های توسعه شهری کدام است؟". نتایج پژوهش نشان داد قواعد تسلیط، لاضرار و مصلحت یکی از مهم‌ترین اصول فقهی است که رعایت آنها باید در شهرسازی اسلامی ایران در جهت تحکیم بنیان خانواده، ثبات مالکیت، احترام به شهروندان مورد توجه قرار گیرد. در همین راستا مفاهیم شهرسازی اسلامی باید به‌عنوان یک ضرورت در قوانین مرتبط با شهر گنجانده شود. عدم روزآمدی تعدادی از قوانین کشور و تفسیر نادرست از مصلحت جمعی در طرح‌های بزرگ مقیاس که بیشتر با نیت اقتصادی و شهوات سیاسی اجرا می‌گردد، از جمله دلایل وجود مشکلات در حوزه تملک اراضی است.

کلید واژه‌ها: قواعد فقهی، حقوق شهروندی، قاعده تسلیط، طرح‌های توسعه

## مقدمه

رواج طرح‌های توسعه و عمران شهری از دهه ۴۰ شمسی در ایران سبب شد اراضی واقع در درون محدوده و حریم شهرها به‌عنوان کالا برای مالکین تلقی شود و به دلیل اعمال یکسری سیاست‌های مرتبط با اراضی شهری و جریان‌ات سیاسی، مستمراً ارزش آن روبه‌ازدیاد بنهد. لذا این خود عاملی شد تا حرکت طرح‌های توسعه شهری نیز به سمت تولید ثروت گرایش یافته و بخش‌های مهمی از شهرها با نیت و شهوات سرمایه‌داری، جهت طرح‌های بزرگ‌مقیاس مورد استفاده قرار گیرد. انباشت سرمایه در جوامع سرمایه‌داری معاصر، از طریق شهری شدن اتفاق می‌افتد و هم‌زمان نظارت بر و مراقبت از شهر و شهروندان انجام گرفته، و منافع حاصل از شهری شدن به نفع سرمایه مصادره می‌شود. در خلال این طرح‌ها، بسیاری از مردم متضرر می‌شوند. پیامدهای تملک اراضی در توسعه حرم مطهر امام رضا (ع) و بافت پیرامون ملقب به طرح ره‌باغ، توسعه دانشگاه تهران در مناطق مسکونی بلافضل، احداث و توسعه بزرگراه‌های نواب و امام علی (ع) در قالب تخریب و تملک اجباری ۷۰۰۰ واحد مسکونی در قالب ۴۰۰۰ ساختمان سبب ایجاد ناراضی‌های گسترده‌ای بین ساکنین مناطق در طرح شده است. همین عامل موجبات تضعیف حق ساکنین و ضررهای مادی، معنوی و هویتی بسیاری گردیده و مشکلات عدیده‌ای را برای افراد، خانوارها و اجتماع رقم‌زده است. لذا ضروری می‌نماید این مقوله از منظر دین مبین اسلام مورد بررسی قرار گیرد. در اسلام همواره به بحث عدالت و انصاف توجه ویژه‌ای شده است، "إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ...". در ساحت جهان‌بینی اسلامی مفاهیم متعددی چون اکرام انسانی، تعادل فضایی، ظلم‌ستیزی، انصاف‌گرایی، حق مردم بر شهر، حق‌گرایی و ... وجود دارد که نمود عینی آن را می‌توان در قواعد فقهی متعددی که بر اخلاق اسلامی تمرکز دارد، مورد بررسی قرار داد. در این پژوهش ضمن شناسایی قواعد فقهی-اخلاقی لاضرر، لاضرار، قاعده تسلیط و مصلحت در تحقق عدالت فضایی و حقوق شهروندی، سؤال بنیادین اساساً این است که "جایگاه اصول فقهی، اخلاقی و قواعد آن با تأکید بر مفهوم تملک در

پروژه‌های توسعه شهری کدام است؟. این پژوهش در پنج بخش ارائه می‌گردد. در بخش نخست قواعد فقهی - اخلاقی تسلیط، لاضرار و مصلحت از منظر اسلامی مورد بحث قرار می‌گیرد. در بخش دوم مفاهیم حقوق شهری، حقوق شهروندی، حق به شهر و عدالت بررسی می‌گردد. در بخش سوم بعد اخلاق مصوب با تأکید بر بحث تملک از منظر قواعد فقهی تسلیط، لاضرار و مصلحت و اخلاق اسلامی و لزوم رعایت حقوق شهروندی در اسلام با تمرکز بر حقوق مالکانه شرح می‌گردد. در بخش یافته‌ها روند توسعه پروژه‌های شهری و قوانین مصوب با ذکر مصادیقی بررسی می‌شود. نهایتاً در بخش پایانی مهم‌ترین مشکلات و محدودیت‌های پیش‌رو معرفی و پیشنهادهایی در جهت تبیین احکام اسلامی در شهرسازی و تملکات در طرح‌های توسعه شهری کشور ارائه می‌گردد.

#### پیشینه پژوهش

داداش پور و الوندی پور (۱۳۹۵)، ضمن اشاره به اینکه عدالت از دو رویکرد توزیعی و ساختاری تشکیل شده است بیان می‌دارد که ۷۵٪ مقالات چاپ‌شده بازه زمانی ۱۳۸۳-۱۳۹۴، در حوزه عدالت فضایی، در مقیاس شهر بوده و در قالب محورهای موضوعی چون توزیع خدمات شهری، توسعه‌یافتگی و ارزیابی اثر اقدامات شهری تعریف شده است. رویکرد عدالت توزیعی با هدف دستیابی به برآیندهای عادلانه در دو شکل نیازمنا، برابری مینا، نمود پیدا کرده است. در این رویکرد، ذیل پارادایم‌های فکری لیبرال، سوسیال و اسلام رویه‌های عادلانه متفاوتی در شهرسازی هدف قرار داده شده است. از این رو معیارهایی چون آزادی، فرصت برابر/ برابری، تفاوت/ تنوع، نیاز، شرکت در منفعت عمومی، استحقاق و مردم‌سالاری جهت تبیین عدالت ساختاری در مطالعات منتخب ذیل محور برنامه‌های توسعه شهری شکل گرفته است (همان).

علی‌آبادی و همکاران (۱۳۸۲)، معتقدند که چنانچه بخواهیم هنر و معماری امروز جوامع و شهرهای مسلمان‌نشین را رنگ و بویی اسلامی بخشیده و هویت ازدست‌رفته آنها

را بازگردانده و رشد نیافتگی اندیشه اسلامی را در این حوزه بارور نموده و به کمال برسانیم، ناگزیر از به میدان آوردن دوباره علم فقه و قوانین شریعت هستیم این در حالی است که تقلید کورکورانه از گذشته و پرداختن به صورت‌های هندسی و ساختمانی مربوط به قرن‌ها پیش نیز عملی بی‌معنا و اشتباهی بزرگ است.

مولایی (۱۳۹۷)، معتقد است که عدالت اجتماعی جامعه بر اساس رعایت حقوق دیگران تجلی می‌یابد. عدالت در قوانین شریعت، با مفاهیمی چون برابری، رعایت حقوق سایرین و تقوی مفهوم یافته و آسیب‌ها و معضلات مربوط به عدم رعایت عدالت در شهرهای مسلمانان، ظهور مصرف‌گرایی، شکاف طبقاتی، مال‌اندوزی و دنیاپرستی است که نمود آن را می‌توان در سرمایه‌داری حاکم بر وضعیت کنونی جامعه یافت.

میرغلامی و همکاران (۱۳۹۷)، از بررسی آرای متفکران مسلمان، محورهای کانونی عدالت در مکتب اسلام را (حق‌گرایی، ظلم‌ستیزی، انصاف‌گرایی و اکرام انسان) معرفی نمودند. از ترجمان فضایی این محورها در ساحت اجتماع شهری می‌توان به ترتیب به معیارهای (حق مردم بر شهر، بسیج مردمی، تعادل فضایی و توانمندسازی) نائل شد.

لطفی و همکاران (۱۳۸۸)، معتقد است که مدیریت شهری می‌تواند با آموزش حقوق شهروندی و تشویق شهروندان به پیگیری حقوق خویش، اتخاذ رویکرد شهروندمداری و ایجاد فضای گفتگو میان شهروندان و مدیران شهری، اصلاح نظام اداری و مراعات حقوق شهروندی، جامعیت و عدم تبعیض میان شهروندان، حاکمیت قانون، مسئولیت‌پذیری در قبال شهروندان، کارایی و اثربخشی، شفافیت و پاسخگویی در جهت ارتقاء حقوق شهروندان نقش‌آفرینی کند.

در حوزه اصول فقهی و اخلاقی مرتبط با موضوع پژوهش نیز محققان و اندیشمندان متعددی به تحقیق پرداخته‌اند.

رئسی (۱۳۹۶)، در پژوهشی با عنوان تحلیلی فقهی بر نامطلوب بودن توسعه عمودی بناهای مسکونی در شهر اسلامی، معتقد است به دلایل متعدد فقهی، توسعه عمودی در شهرها مطلوبیت ندارد که این دلایل به دو دسته ادله صریح و غیرصریح تقسیم می‌شوند. از

مهم‌ترین دلایل دسته نخست می‌توان مواردی همچون موضوع اشراف و ایجاد مزاحمت ساختمان‌های بلند در تهویهٔ ابنیه مسکونی مجاور را برشمرد که به‌صراحت در متون فقهی مورد نهی قرار گرفته و در دسته دوم می‌توان به مواردی همچون تقابل با انجام برخی تکالیف شهروندی و اجتماعی، تقابل با برخی از سنن معصومین (ع) و تقابل ضمنی با برخی از آیات و ادعیه اشاره نمود.

عزیزی و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی با عنوان مطالعه میزان تأثیر فقه و قوانین اسلامی در ساختار محله‌ها و سازه‌های مسکونی بافت تاریخی شهر یزد معتقد است اکثر فضاهای شهری یزد از اصول و ارزش‌های اسلامی از جمله "رعایت حریم و محرمیت - منع کردن از ضرر و زیان به غیر - تأکید بر حفظ امنیت خانواده - ترویج عدالت و همسانی میان امت اسلامی - ارتباط و وابستگی متقابل - حد و حریم راه" تبعیت پذیرفته است و بر همین اساس می‌توان در کالبد نمود عینی شهر ایرانی اسلامی را مشاهده نمود.

مولایی (۱۳۹۷)، در پژوهشی با عنوان تبیین مبانی نظم اجتماعی در شهر اسلامی بر اساس شریعت اسلامی، بیان می‌دارد که حیات و پایداری اجتماعی شهر اسلامی با نظم و وحدت عجین بوده و اختلال در نظم شهری با آشوب و بحران و زوال همراه خواهد بود. مهم‌ترین قاعده تنظیم‌کننده روابط اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در شهر اسلامی نظم اجتماعی همان قوانین و احکام شریعت از جمله قاعده حلال و حرام است که به رفتارها، تعاملات و امور مسلمانان در شهر اسلامی نظم می‌بخشد.

علی‌آبادی و طغراجردی (۱۳۸۹)، در پژوهشی با نام ضرورت رویکردی نو در تدوین قوانین و مقررات معماری اسلامی، در این پژوهش به علم فقه و روش صدور آن پرداخته و نشان می‌دهد یکی از مهم‌ترین اصولی که نظام معماری سکونتگاه‌های انسان سنتی را بنانهاده است، ناشی از رعایت دستورات شریعت و قواعدی چون قاعده فقهی لاضرر است. همچنین ضرورت تشکیل سازمانی محقق و مرکب از مهندسان و معماران و عالمان دینی، در حوزه مسائل و مشکلات جدید معماری و شهرسازی را پیشنهاد می‌دهد.

تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند...، کتاب الهی و مولایی | ۱۳۷

نتایج پژوهش قلندریان گل ختمی و حقیقت‌بین (۱۳۹۵)، نشان می‌دهد با تکیه بر قواعد و منابع فقهی و حضور مجتهدان در جلسات تدوین اصول کلی مدیریتی و اجرایی شهر، می‌توان زمینه‌های لازم برای ظهور و تجسم مفاهیم و آموزه‌های دینی مرتبط با شهر و زندگی اجتماعی شهروندان را در منظر شهری فراهم نمود. بر این اساس منظر شهری را بر اساس قواعد فقهی مورد بحث و بررسی قرار داده و به ارائه پیشنهادهایی در بهبود کیفیات فضایی و منظر شهری امن می‌پردازد.

گواهی و تقفی (۱۳۹۴)، نیز در پژوهشی با عنوان مبانی فقهی - حقوقی سلب مالکیت توسط دولت، به این مهم می‌پردازد که انسان نسبت به اموال، املاک و دارایی‌های خود حق مالکیت دارد و دین مبین اسلام نیز به آن صحنه نهاده و تأکید نموده است، ولی این به معنای مالکیت مطلق او نیست، بلکه بنا به شرایط، اقتضا و مصالح عمومی و کشوری این حق گاهی سلب و یا محدود می‌گردد.

عندلیب (۱۳۹۷)، در بررسی و تبیین اصول و قواعد شهرسازی از منظر فقه اسلامی ضمن تصدیق نتایج پژوهش‌های پیشین، بر ضرورت به کارگیری فقه شهرسازی در دوران معاصر کشور نام می‌برد. حمزه نژاد و همکاران (۱۳۹۲)، رئیسی (۱۳۹۴، ۱۳۹۶)، بمانیان و همکاران (۱۳۹۲)، خراسانی و همکاران (۱۳۹۲)، عزیزی بندر آبادی (۱۳۹۷)، هاشمی طغرالجردی (۱۳۹۵)، وزیری (۱۳۹۱)، پوراحمد و موسوی (۱۳۸۹)، کرمی (۱۳۹۶)، نوریان و همکاران (۱۳۹۳)، مولایی (۱۳۹۶، ۱۳۹۸)، مولایی و پیربابایی (۱۳۹۶)، مولایی، توران‌پور و همکاران (۱۳۹۸)، سیفیان (۱۳۹۰)، خسروی و همکاران (۱۳۹۱)، فرجام و شکرانی (۱۳۹۶)، موسویان و همکاران (۱۳۹۶) به بررسی و نقش جایگاه فقه در معماری و شهرسازی با مصادیق مختلف از جمله در کاربری‌های آموزشی، مذهبی، فضای سبز و... کنونی کشور پرداخته و در حوزه شیوه مداخله بر اساس احکام و اصول فقه در پروژه‌های شهری پیشنهادهایی را مطرح کرده‌اند.

بررسی پیشینه مرتبط با پژوهش نشان داد که به موضوع و جایگاه احکام و قواعد فقهی، اخلاقی و حقوق شهروندی با نگاهی جامع و متمرکز پرداخته نشده است. در بسیاری از

پژوهش‌ها، به بررسی حقوق شهروندی از منظر اندیشه غرب پرداخته شده است و مباحث مرتبط با فقه نیز آنچنان که باید در حوزه شهر و توسعه شهری تشریح نشده است. قاعده تسلیط که از جمله قواعد اصلی در فقه به حساب می‌آید در حوزه نظری تبیین نشده و در عمل کماکان راه و رویه سابق ادامه دارد، لذا انجام این پژوهش ضروری می‌نماید.

### ادبیات پژوهش

- بُعد فقهی:

اسلام دربرگیرنده بسیاری از اصول نظام اجتماعی است که سبب هماهنگی زندگی و ارتقای ابعاد اجتماعی - فرهنگی می‌شود (پورجعفر و دیگران، ۱۳۹۴: ۴). بر اساس آیه ۱۱۲ سوره مبارکه نحل: اوصاف شهر اسلامی، "و ضرب الله مثلاً قریه کانت آمنه مطمئنه یأتیها رزقها رغداً من کل مکان فکفرت بأنعم الله فأذاقها لباس الجوع و الخوف بما کانوا یصنعون"، امنیت، اطمینان، دین الهی، فراوانی رزق و زراعت است. شهرهای دوران اسلامی دارای سازمان ویژه‌ای هستند که بر برابری شهروندان و امکان دسترسی یکسان آنان به خدمات شهر استوار است و این سبب می‌شود (مولایی، ۱۳۹۶: ۸۵۹)، که سازمان فضایی در شهرهای این دوران مبتنی بر تعریف مرکز خدمات عمومی، زیرسیستم‌ها، شامل محله‌های نیمه‌مستقل و مجموعه‌های خدمات و ساختاری باشد که در پیوند با یکدیگر قرار می‌گیرند (قربانی، ۱۳۹۵: ۱۵). شهر اسلامی شهری است که همانند تحول ساکنان خود، در حال تحول باشد و همواره خویش را با نیازهای زمان و مکان و اهل خود و با استناد به مفاهیم، اصول و ارزش‌های اسلامی وفق خواهد داد. به عقیده نقی زاده (نقی زاده، ۱۳۸۸: ۲۲) خداوند در آیه ۲۴ سوره انفال می‌فرماید: "یا ایها الذین آمنوا استجیبوا لله و للرسول اذا دعاکم لما یحییکم" یعنی انسان در گرویدن به شریعت و گردن نهادن به احکام شرع، به حیات خود می‌رسد.



منابع چهارگانه مورد تحقیق و استناد علم فقه از نظر شیعه، عبارت است از: ۱. کتاب خدا ۲. سنت ۳. عقل و استدلال عقلی ۴. اجماع. این چهار مورد مشهور به ادله اربعه است. ناگفته نماند که فقه همواره از علمی متمم و مکمل با نام اصول فقه بهره می برد. در حقیقت، هرگز نمی توان این دو علم یعنی فقه و اصول فقه را از یکدیگر جدا تصور نمود. فقه و اصول فقهی دو علم وابسته اند (مطهری، ۱۳۸۱: ۲۷۱). طبق دیدگاه سلب مالکیت جزئی شخصی در اسلام، افراد آزادند که نسبت به مال و دارایی خود مالکیت داشته باشند ولی به مقتضای مصالح جامعه حدودی از این اختیارات به موجب قانون و حکومت سلب می گردد (گواهی و ثقفی، ۱۳۹۴: ۲۷). همان عنصری که در پیدایش اجتماع انسانی نقش اساسی را ایفا می کند، در صورت عدم کنترل و نظارت و برداشت صحیح از آن، می تواند مهم ترین عامل افول و نابودی جامعه باشد. به همین علت انسان ها خود را نیازمند نهادی می بینند که عهده دار حفظ جامعه در راه عدالت اجتماعی باشد (هادوی نیا و علی اصغر، ۱۳۸۶: ۲۲). بحث مالکیت و تصرفات، دارای آزادی مطلق نبوده و بر اساس قاعده لاضرر، دارای حدودومرزی می شود که شکل ظاهری بناهای شهرهای اسلامی را نیز تحت کنترل داشتند. گسترش شهر نیز تابعی از قوانین جلب منفعت و دفع ضرر بوده است (عبدالستار، ۱۳۷۶: ۱۲۲-۱۲۳). با توجه به ضرورت رعایت حریم و از جمله حریم بصری دیگران، ابن اخوه (۱۳۶۷: ۲۴۰). از وظایف محتسب این را می داند که حتی به مؤذن فرمان دهد چون بر مناره رود از نگرستن به حرم، مردمان و خانه هایشان چشم پوشد و ... بنابراین حق مالکیت در همه ابعاد دارای اهمیت است، مفهومی که عبارت "چهاردیواری اختیاری" را مشروط به عدم ضرر به دیگران، قابل قبول می شمارد.

قاعده لاضرر و لاضرار قاعده مهمی است. بر اساس این قاعده ضرر زدن به دیگران به هر شکلی حرام است و از طرف دیگر در اسلام حکمی که منشأ ضرر باشد، وضع نشده است (علی آبادی و همکاران، ۱۳۸۲: ۷۱). بر اساس روایت نقل شده از پیامبر اکرم (ص) هیچ کس حق ندارد، ولو به عنوان اعمال حق خود، عامل ضرر و زیان به غیر گردد. (جمالی، ۱۳۵۰: ۶۴-۶۶). در حدیثی از امام صادق (ع) آمده است که "... من در کتاب علی (ع) خواندم که رسول خدا نامه ای میان مهاجر و انصار و دیگران از مردم مدینه که با آنان پیوند

داشته نوشت که همسایه مانند خود انسان است، نه زیان به او رسد و نه گناهکار شود" (کلینی، ۱۳۶۸: ۴۹۰).

اساساً در اسلام اجازه ضرر زدن وجود ندارد و حاکم اسلامی دایره هر مالکیتی را که موجب ضرر و زیان به دیگران باشد، محدود می‌کند (نوحی، ۱۳۸۴: ۳۱-۴۰). نقره‌کار (۱۳۹۳: ۲-۳) معتقد است که برای احیای ارزش‌های اسلامی در شهرسازی معاصر لازم است که این ارزش‌ها از حالت عام و کلی به صورت مسئله تخصصی تبدیل شوند که در این صورت محله و شهر اسلامی پدید خواهد آمد که طراحان و برنامه‌ریزان شهری با شناخت کافی از مبانی اسلام در حوزه طراحی اقدام نمایند. عندلیب (۱۳۹۷: ۶) بیان می‌دارد علم فقه از آنجایی که متکفل بیان حکم پدیده‌ها است، مرجعیت معتبری را در تبیین اصول و هنجارهای پدیده شهرسازی داراست. وی فقه تمدنی را با توجه به کارایی، کارآمدی و روزآمدی برای استشفاف اصول شهرسازی اسلامی معرفی می‌نماید.

بنابراین در ساحت شهرسازی اسلامی، نهاد مدیریت شهری باید فرآیندهایی را در پیش گیرد که ساکنین شهر بخصوص آنانی که در فضا گیر افتاده‌اند و یا بوسیله تولید اجتماعی فضا ناتوان شده‌اند، نسبت به حقوق شهری شهریشان آگاه‌تر و در مطالبه آنها توانمندتر شوند تا از این طریق بتوانند بر چرخه‌ها و فرآیندهای تولید و بازتولید فضاهای شهری نظارت داشته و آن را کنترل کنند. حذف برهم‌نشینی لایه‌های فقر مکانی بر فقر انسانی و ایجاد تناسب بین عرضه و تقاضای فضا در گذر زمان و رواج اخلاق‌مندی رقابت از لازمه‌های شهرسازی عدالت محور است (میرغلامی و همکاران، ۱۳۹۷: ۵۱).

بحث حق مالکیت و رعایت انصاف در نظر اسلام، مطلق، انحصاری و دائم است. اصالت مالکیت در اسلام مبتنی بر آیات و روایات بی‌شماری است که مشهورترین آنها حدیث نبوی "الناس مسلطون علی اموالهم" می‌باشد که در فقه به قاعده تسلیط معروف شده است. بر اساس این قاعده مردم حق همگونه سلطنت را بر اموال خود دارند و بوسیله این سلطنت، مالک می‌تواند هرگونه تصرف و انتفاعی را که بخواهد از آن ببرد. این قاعده به "تسلیط یا سلطنت" نیز مشهور است.

در حدیث رسول اکرم (ص) آمده است که "حُرْمَةُ مال المسلم کحرمة دمه" یعنی مال مسلمان همانند خونسش محترم است (حلی، ۱۴۱۴: ۱۶۷ به نقل از گواهی و ثقفی، ۱۳۹۴: ۳۰). در فقه اسلامی قواعدی وجود دارد که دلالت بر نفی ضرر و پیشگیری از ورود ضرر دارد. وجود این دلایل "دلایل دال بر سلطنت مالک و دلایل دال بر نفی ضرر و سلب مالکیت از فرد"، منجر به تعارض این دو گونه دلایل شده است. بر این اساس اگر مالک چیزی دارد، حق دارد در آن هرگونه دخل و تصرفی کند (گواهی و ثقفی، ۱۳۹۴: ۳۱).

سلب شدن مالکیت افراد نسبت به املاک و اموال، توسط ارگان‌های تحت لوای دولت، تفکر عدم برقراری نظم و عدالت اجتماعی و عدم برنامه‌ریزی صحیح، از جمله مشکلاتی است که مردم با آن روبرو هستند. دانش فقه و حقوق که رسالت قانونمند کردن فعالیت‌های فردی و گروهی را در هر جامعه به عهده دارد، نباید در مقابل نیاز عمومی جامعه حالت منفعلانه داشته باشد، بلکه باید فعالانه عرصه را به دست گرفته و از احقاق حقوق افراد حمایت و در مقابل، رفاه عمومی را برقرار کند (گواهی و ثقفی، ۱۳۹۴: ۲۴).

نظر خاص اسلام آن است که "افراد اجتماع با آزادی و تا آنجا که به حقوق دیگران تجاوز نشود، از مواهب نفسانی خود و طبیعی جهان بهره‌برداری کنند و دستشان از منابع زمین و ضروریات حیات کوتاه نگردد و در حد عمل فکری و هنری و جسمی که مفید و مشروع باشد، مالک و متصرف در نتایج کار خود شوند و پول وسیله جلب اموال و استثمار و قدرت نشود" (حسینی، ۱۳۷۶: ۱۶).

بر این اساس هر مالکی بر انواع تصرف‌ها در امور خویش مسلط است و هیچ شخص یا نهادی نمی‌تواند سلطنت وی را بر اموالش محدود سازد (علیدوست و ابراهیمی‌راد، ۱۳۸۸: ۷). تبعیت عمق و هوا از ملک مالک تابع اعتبار عرفی است و مردم بر اساس ارتکازات، بناها و قراردادهای اجتماعی در هر مورد، حدودی را تعیین می‌کنند و خارج از آن را خارج از سلطنت مالک می‌دانند. این وضعیت ثابت شده، در همه زمان‌ها و مکان‌ها بوده و شارع مقدس نیز مانع آن نبوده و طرحی جدید نداده است (همان: ۱۹-۲۱). حدود اختیارات مالک طبق این قاعده مستثنی نیست. بی‌شک، شارع مقدس در امر تسلط انسان‌ها بر

اموالشان محدودیت‌هایی را اعمال کرده است؛ بنابراین، نصوص دینی بر این متفق‌اند که "هرگاه از ناحیه تصرف متصرف، خسارتی بر دیگران وارد شود، به گونه‌ای که عرفاً خسارت به متصرف اسناد داده شود، او ضامن خواهد بود" (حرعاملی، ۱۴۰۹: ۱۷۹-۱۸۱ به نقل از عندلیب، ۱۳۹۷: ۱۴). از دیدگاه عندلیب (۱۳۹۷: ۱۵)، مصادیق قاعده تسلط در شهرسازی عبارت‌اند از: تبعیت اعماق زمین و هوا نسبت به املاک شخصی، تا حدود اختیارات عرفی است و وسایل جدید دخالتی در تعیین مقدار عرفی ندارد. بنابراین ساخت‌وساز خارج از عرف طبق این قاعده تفسیر نیست و نوعی تجاوز به حریم دیگران محسوب می‌شود؛ اصل نظم و تدبیر در طراحی، محافظت از شهروندان در مقابل ناامنی؛ ساخت‌وساز و ارتفاع بدنه‌ها متناسب با عرف و عرض معبر باید صورت پذیرد. فعالیت‌هایی که خسارتی به دیگران وارد نماید به گونه‌ای که خسارت به متصرف اسناد داده شود از مصادیق سلطنت مالک بر ملک خود نیست و مصادیق تجاوز به حریم دیگران محسوب می‌شود. حدود اختیارات مالک طبق این قاعده مطلق نیست؛ انجام دادن فعالیت‌های متصرف چنانچه باعث تخریب یا تضعیف منظر ذهنی شهروندان گردد، شامل قاعده سلطنت نمی‌گردد. استفاده از عوامل طبیعی در افزایش مطلوبیت منظر شهری و عدم سلب آزادی‌های دیگران نیز از این قاعده مستفاد است. همچنین قلندریان گل خطمی و همکاران (۱۳۹۴: ۹۴) اصل نظم و تدبیر در طراحی و محافظت از شهروندان در مقابل ناامنی را مصادیق قاعده تسلط در ارتباط با شهر می‌دانند.

قاعده تسلط از مشهورترین قواعد فقهی در اسلام است. این قاعده تثبیت‌کننده ارکان مالکیت است و به علت جایگاه خاص اموال و مالکیت در زندگی روزمره بشر اهمیت و برجستگی خاص در بین سایر موضوعات دارد. این قاعده مبتنی بر دلایل کتاب، سنت، اجماع و عقل است (محقق داماد، ۱۴۰۶: ۵-۹۵ به نقل از گواهی و ثقفی، ۱۳۹۴: ۲۹).

کلمه مصلحت مشتق از ماده صلح است و دارای معانی متعددی چون صلاح، منفعت، فایده، بهره، سود، خیر و نیکی می‌باشد. قاعده مصلحت در لغت به ضد و مخالف مفسده و فساد معنا شده است.

مصلحتی از دیدگاه فقه اسلامی معتبر است که در راستای رسیدن انسان به هدف نهایی خلقت و همچنین اهداف انبیاء باشد و از هوی و هوس و نفسانیات و شهوات و مصلحت‌سنجی‌های تمدن غربی بر مبنای انسان‌محوری به دور باشد (فیومی، ۱۴۰۵: ۳۴۵). بر این اساس در فرآیند قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌ها در حوزه شهرسازی همواره باید مصلحت عمومی مدنظر قرار گیرد. مصلحت عمومی شامل مصالح مادی و معنوی عموم مردم، محیط‌زیست و سایر جانداران می‌شود. در هنگام تزامن مصالح، اهم و مهم جاری است. یعنی باید مصلحت اهم را بر مصلحت مهم ترجیح داد. این اصل در مورد توسعه طرح‌های شهری بیان می‌دارد که از منافع یک شخص یا تعداد کمی از اشخاص می‌توان در راستای منفعت‌رسانی کل جامعه بهره جست. در واقع قاعده فقهی مصلحت اقتضا می‌کند کارشناسان با تشخیص مصالح عمومی و ملی و با پایه قرار دادن نتایج پژوهش‌های انجام‌گرفته، طرح‌های توسعه و تفصیلی ساخت‌وساز شهرها را طراحی و اجرا نمایند. در آیه ۳۸ سوره شورا "امرهم شوری بینهم" مشورت یکی از ویژگی‌های بارز جامعه اسلامی است. در آیه ۱۵۹ سوره آل‌عمران نیز "و شاورهم فی الامر فاذا عزم فتوکل علی الله" تأکید بر مشورت از جمله ضروریات جامعه اسلامی برشمرده شده است. در تفسیر این آیات آمده است که رأی اکثریت قاطع معتبر است چرا که اجماع و اتفاق نظر در کارها امکان ندارد. مشورت کارشناسان تخصصی حوزه شهرسازی با مردم باید باشد، نه اینکه مشورت انجام پذیرد و به اشتباه نظرات فردی کارشناس اعمال گردد.

#### - بُعد حقوق شهروندی:

ادیب زاده (۱۳۹۷: ۶۱-۶۷)، در پژوهشی با عنوان "حق نظاره و حق جلوه در سیمای شهر اسلامی"، معتقد است که در طراحی محیط لازم است بین احکام ناظر بر جلوه و احکام ناظر بر نظاره، تعادل باشد و به نکات ایجابی و سلبی مربوط به جلوه و نظاره در سطح بالاتر توجه گردد. بر این اساس حقوق بهره‌مندی سیما و منظر شهری را در سه سطح "حقوق فطری و الهی - شهرسازی و شهروندی"، ارائه می‌نماید.

بر اساس آنچه گفته شد، لازم است اندیشه حقوق شهری، حق به شهر، حقوق شهروندی مورد بحث قرار گیرد. حقوق شهری، شاخه‌ای از حقوق عمومی و تنظیم‌کننده روابط شهروندان و مدیران شهری است. حقوق شهری بیشتر ناظر به حقوق در معنای اعم خود یعنی Right است و این اصطلاح را باید تحت عناوینی چون حق به شهر مورد شناسایی و بررسی و مطالعه قرار داد (محمدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۵).

حق به شهر از مفاهیمی است که اولین بار در سال ۱۹۶۸ توسط هانری لفور مطرح گردید. شهر برای لفور حاوی سه مفهوم مرتبط فضا، زندگی و بازتولید روابط اجتماعی سرمایه‌داری و قدرت است (رفعیان و الوندی پور، ۱۳۹۵: ۲۸-۲۹). از دیدگاه وی شهرهای امروزی منعکس‌کننده روابط سرمایه‌داری و نظام قدرت‌اند (افروغ، ۱۳۷۶: ۱۶۰). حق به شهر ماهیت شهروندی و شهروند بودن را پیش روی شهرها قرار داده و شهر اجتماعی را مهم‌ترین لایه تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی معرفی می‌کند (پورسل، ۲۰۰۲: ۱۰۲). بر اساس گزاره‌های عقلانی مستخرج از تعاریف حق به شهر در "منشور جهانی شهرهای آموزنده (۱۹۹۴ و ۲۰۰۴) - منشور اروپایی حفاظت از حقوق بشر در شهر (۲۰۰۰ و ۲۰۰۶) - قانون شهری برزیل (۲۰۰۱) - منشور حقوق و مسئولیت‌های شهری مونترال (۲۰۰۲) - منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۴) - منشور اروپایی برابری زنان و مردان در سطوح زندگی محلی (۲۰۰۶) - اتحادیه حق به شهر (۲۰۰۷)" مفاهیم به رسمیت شناسی، عدالت، عدم تبعیض، مشارکت، شفافیت، برابری، تساوی حقوق در زمره گزاره‌های مبنایی حق به شهر می‌باشد (رفعیان و الوندی پور، ۱۳۹۵: ۳۷).

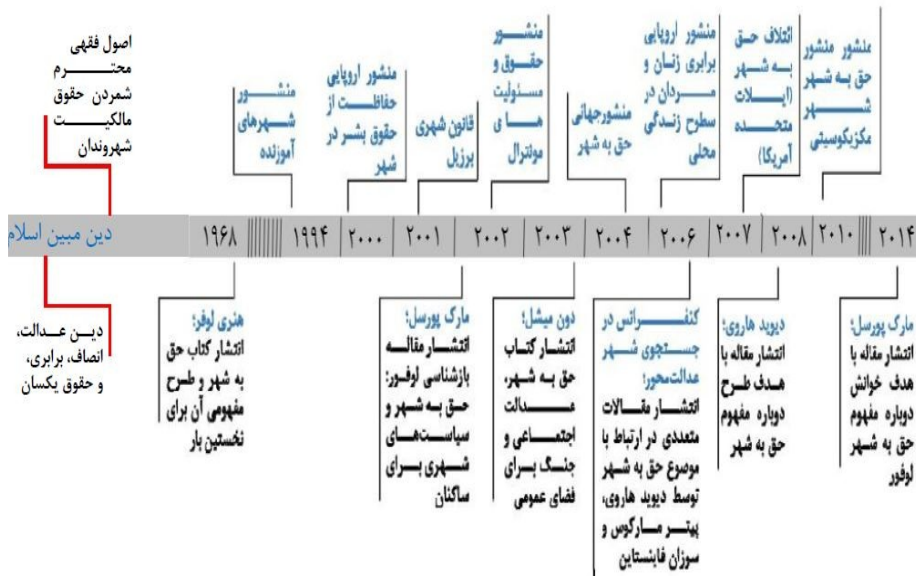
در واقع می‌توان این‌گونه اظهار داشت که حقوق شهروندی فرد با داشتن تکلیف در قبال دیگری مستحق آن است. برای تحقق حقوق شهروندی باید به عوامل فرهنگی، مذهبی، تاریخی، سیاسی و اقتصادی در جامعه توجه شود. با جستجو در منابع اسلامی و غربی، از نظر تاریخی می‌توان به این نکته دست‌یافت که مفهوم حقوق شهروندی و مالکیت که امروزه در غرب در زمره مفاهیم جدیدی بشمار رفته و در تلاش برای احراز حقوق مالکین و شهروندان هستند، در اسلام صراحتاً ذکر شده و همین عامل ضرورت توجه به

تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند...، کتاب الهی و مولایی | ۱۴۵

مفاهیم اسلامی و الگو قرار دادن آن در حوزه‌های گسترده جامعه معاصر بخصوص شهرسازی و طراحی شهری را بیان می‌دارد.

مولایی (۱۳۹۶: ۸۷۱) معتقد است که بعد حقوقی احکام اعتباری در شهر اسلامی، شامل نظام مالکیت و تقسیم زمین، پرهیز از زیان رساندن به حقوق همسایگان، اشرافیت و دسترسی می‌گردد.

بنابراین اهمیت حقوق شهروندی از جنبه حقوقی در شهر ایرانی-اسلامی باید مورد توجه قرار گیرد. متأسفانه عدم در نظر گرفتن احکام ثبت فقهی، اخلاقی سبب می‌گردد که وضع قوانین و در مراحل بعدی شیوه استناد و عمل به قانون مغایر با قوانین و اصول اسلامی گردد، بر این اساس در بحث مالکیت و تملک اراضی که ارتباط مستقیمی با حقوق شهروندی دارد، لازم است اصول فقهی و اخلاقی دین مبین اسلام بررسی گردد تا بر اساس آنها بتوان چارچوب مشخصی جهت ارزیابی قوانین شهرسازی حاکم بر کشور در دست داشت.



شکل ۱- مقایسه زمانی ایده حق به شهر و شهروندان در غرب و اسلام، مأخذ: نگارندگان، اقتباس از

رفیعیان و الوندی پور، ۱۳۹۵

- بُعد اخلاقی:

امام خمینی (ره)، می‌فرماید که انسان عصاره همه موجودات و فشرده تمام عالم است. رسالت انبیاء این است که این عصاره بالقوه را بالفعل سازند. تلاش همه انبیاء ایجاد عدالت اجتماعی و باطنی در انسان است. عدالت صراط مستقیم سیر انسان تا کمال الهی است. در عرصه عمل، حدود مالکیت و میزان مصرف می‌باید بر اساس حق و عدالت و در جهت حداکثر بهره‌وری و رشد و تأمین عدالت اجتماعی باشد (رستمی، ۱۳۹۵: ۱۲۴). بُعد فضایی و اجتماعی به صورت درهم‌تنیده با یکدیگر مرتبط هستند، به طوری که جدا کردن آنها می‌تواند منجر به از دست رفتن فرصت‌ها برای گسترش عدالت در جامعه و مشخص ساختن بی‌عدالتی گردد (افشارنیا و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۳). یکی از مفاهیم عدالت، ارزش نهادن به مفهوم مالکیت است و منطبق بر مفاهیم مطروحه در نظر بنیان‌گذار کبیر انقلاب اسلامی، وظیفه دولت و حکومت هم بایستی بر اساس محترم شمردن حقوق شهروندان ایرانی علی‌الخصوص در بحث مالکیت باشد.

بر اساس متن قوانین حاکم بر کشور، مالکیت افراد محترم شمرده شده است ولی بنا به مقتضای مصالح، نظم و رفاه عمومی و یا مجازات جرم، به عنوان ساخت مسکن انبوه، جاده‌سازی و یا مواردی که منجر به ضرر دیگری گردد؛ مالکیت افراد را محدود یا سلب می‌نماید. از جمله ماده ۱۳۲ قانون مدنی، قانونگذار ما، صاحب حقوق مالکانه را از اعمال حق خود در مواردی که متعارف نبوده و حاجتی از او برآورده نمی‌کند ولی باعث ضرر به دیگری می‌شود، منع نموده است و بدین وسیله از ورود ضرر به دیگری جلوگیری نموده است (گواهی و ثقفی، ۱۳۹۴: ۴۳).

بنابراین آنچه از اصول مدنی مشهود می‌گردد، احترام گزاردن متقابل مالک به شهر و شهروندان و احترام گرفتن از شهر است. به نحوی داده و ستانده در شیوه‌های ارتباطی مابین شهر و شهروندان از نظر حقوق مالکیت رعایت گردد.

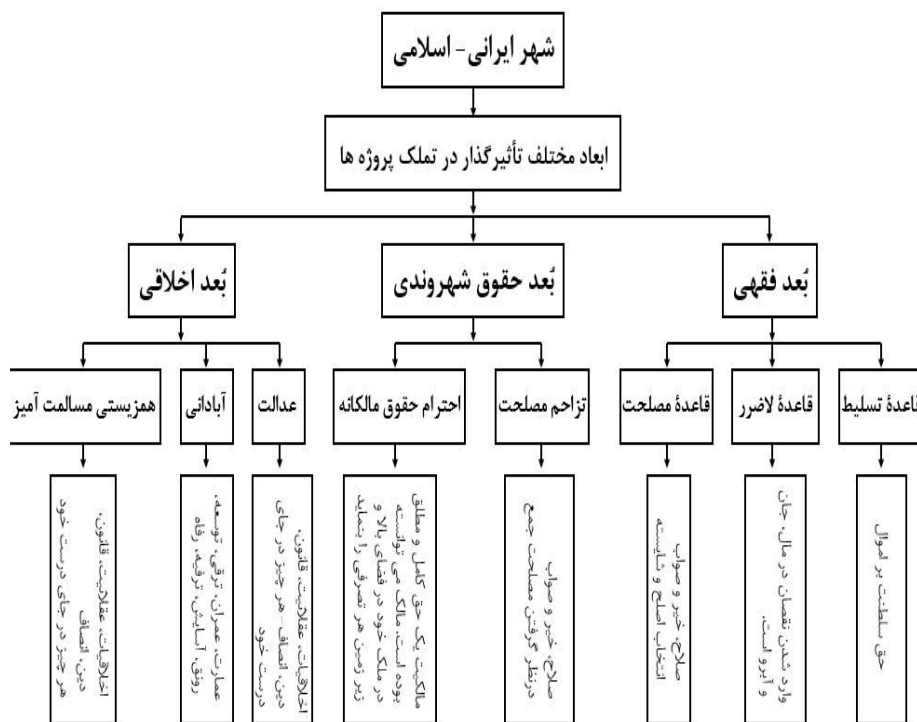


طبق ماده ۷۵ منشور حقوق شهروندی "حق مالکیت شخصی شهروندان محترم است. هیچ شخص یا مقامی نمی‌تواند مالکیت دیگری را سلب یا اموال او را مصادره یا ضبط یا توقیف کند یا نسبت به حقوق مالی یا مالکیت او ممانعت، مزاحمت و یا محدودیت ایجاد کند، مگر به موجب قانون." در این ماده به صراحت حق تسلط بر اموال قانونی شمرده شده است اما باید توجه داشت در بسیاری از موارد که اموال در مسیر طرح‌های توسعه شهری با منفعت عمومی جامعه قرار می‌گیرند، علیرغم تمایل مالک به همکاری با پروژه، بازهم بر اساس قوانین مصوب، در میان مدت یا بلندمدت مجبور به تسلیم در واگذاری ملک خواهد شد.

در بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، می‌توان به این حقیقت پی برد که در کنار منابع عمومی حقوق که نقش قاعده سازی و قاعده گذاری در این حوزه را نیز به عهده دارند، منابع خاص و ویژه‌ای نیز وجود دارند که در برپایی نظم ایفای نقش می‌نمایند. واقعیت این است که علاوه بر مجلس که تنها منبع قانون گذاری معرفی شده است، منابع خاص دیگری همچون شورای عالی شهرسازی و معماری یا کمیسیون ماده پنج این قانون و یا شوراهای شهر هستند که مبادرت به وضع قواعدی می‌کنند که نمی‌توان صرفاً به آنها به عنوان یک آئین نامه اجرایی و یا تسهیل کننده قوانین نگریست؛ بلکه مقرراتی که این مراجعه و منابع تولید می‌کنند، گاه چیزی کمتر از قانون مجلس ندارد (بهشتیان، ۱۳۹۰: ۶۳).

در رابطه با نحوه تملک اراضی از سوی دولت مطابق قانون زمین شهری مصوب ۲۲ شهریور ۱۳۶۶ ضوابطی مقرر گردیده و از آن جمله مشروعیت و لزوم تملک اراضی بایر و دایر شهری منوط به حتمی بودن ضرورت آن به لحاظ عدم تکافوی اراضی موات و دولتی در شهرها برای امر مسکن و خدمات عمومی و ضرورت تصویب طرح‌های دولتی و تأسیسات عمومی، زیربنایی، اعلان و اعلام آن در صورت مراجعه مالک گردیده است (میرزایی، ۱۳۹۰: ۱۰۸۱).

بر اساس آنچه در ادبیات نظری گفته شد، می‌توان ارتباط عرضی ابعاد مختلف شهر اسلامی را در زمینه تملک اراضی و ابنیه به شکل زیر تبیین نمود.

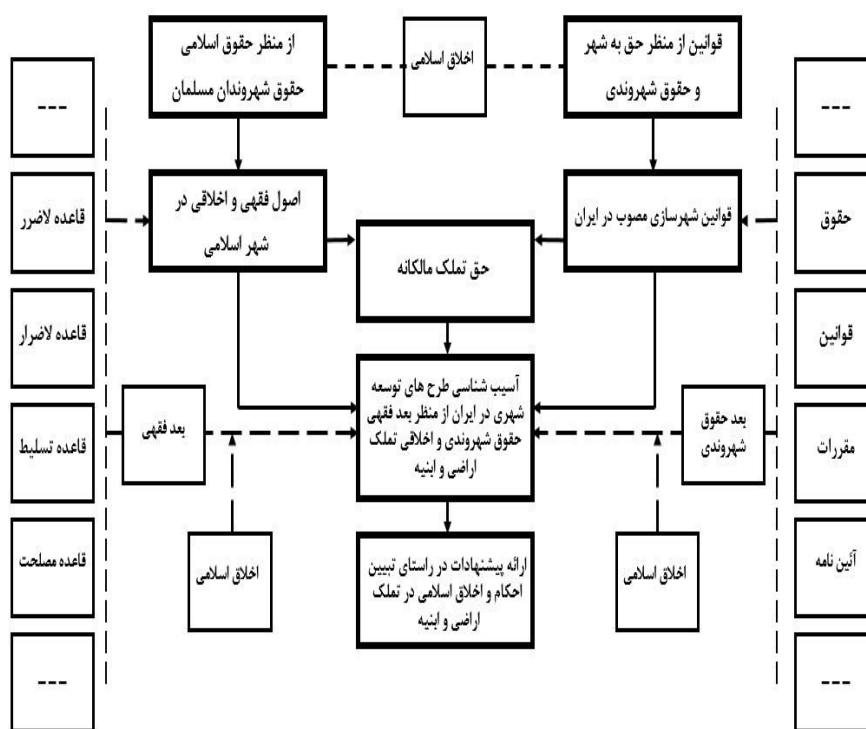


شکل ۲- چارچوب نظری پژوهش، مأخذ: نگارندگان

## روش

بررسی ابعاد مختلف مرتبط با تملک اراضی و مفاهیم مربوطه آن، مستلزم رویکرد کیفی در پژوهش است. بنابراین ماهیت داده‌های این تحقیق کیفی و بر اساس هدف کاربردی می‌باشد. نوع پژوهش تحلیلی-توصیفی بوده و سعی در ارائه چارچوبی پارادایم گونه از تفکر و نگرش اصول فقهی و اخلاقی در اسلام به شهر و قوانین شهری دارد.

گردآوری اطلاعات به روش اسنادی و کتابخانه‌ای بوده و در پی تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند تملک اراضی شهر اسلامی به‌عنوان الگوی صحیح جایگزین در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری کشور می‌باشد. در مطالعه و بررسی ساختار اسناد علمی و نصوص دینی، از تحلیل مضمون‌مبنا استفاده شده است. تحلیل مضمون‌مبنا، یک راهبرد تحلیلی و شیوه ساده‌سازی داده‌هاست که در آن داده‌های کیفی، تقسیم‌بندی، طبقه‌بندی، خلاصه و بازسازی می‌شوند؛ به شیوه‌ای که در آن مهم‌ترین داده‌های ذخیره در جریان تحقیق ذخیره می‌شوند و در این پژوهش قوانین و سیاست‌های رایج کشور در قیاس با قواعد فقهی به داوری گذارده می‌شوند.



شکل ۳- روند انجام پژوهش، مأخذ: نگارندگان

## یافته‌ها

نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به‌عنوان مسئله‌ای با ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و فنی از اوایل دهه ۸۰ در برنامه‌های دولت و شهرداری‌ها قرار گرفته است. با گذشت زمان و هم‌زمان با جلب توجه‌ها به این مقوله در مقیاس ملی و در قالب آئین‌نامه و قوانین، شهرداری تهران نیز از سال ۱۳۸۱ آغاز به برنامه‌ریزی و مداخله در این عرصه‌ها نموده است. اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران نشان می‌دهد که در آغاز در سال ۱۳۸۲ با طرح ساخت‌وساز حاشیه بزرگراه شرق، که برنامه‌ای مبتنی بر تملک، تخریب و احداث مجدد بود، در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ در قالب راه‌اندازی دفاتر تسهیلات‌دهی و مبتنی بر اقدامات اجتماعی متبلور شد. پیش‌تر تجارب در حوزه مداخله در بافت‌های شهری و بخصوص بافت فرسوده، با رویکرد بهبود شرایط کالبدی و عملکردی و بدون توجه به سایر ابعاد موضوع صورت می‌گرفت. پروژه‌های نواب در تهران، محور امیرالمؤمنین در مشهد، میدان شهید بهشتی تبریز و غیره مؤید این ادعاست که شیوه عمل دستگاه‌ها و سازمان‌های مجری همواره بر تملک، تخریب و احداث معابر و ابنیه جدید استوار بوده است. از همین رو یا به دلیل مقاومت مالکان در مقابل تملک و واگذاری اراضی به دستگاه‌های دولتی و عمومی، فرآیند تأمین زمین به‌کندی پیش رفته و در مواردی متوقف شده است، هزینه‌های اجرایی طرح به‌صورت تصاعدی افزایش یافته و کل برنامه اجرایی دستخوش تغییر می‌شود.

تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند...، کتاب الهی و مولایی | ۱۵۱

جدول ۱- بررسی و آسیب‌شناسی قوانین از منظر فقهی، حقوق شهروندی و اخلاقی، مأخذ: نگارندگان

ارتباط قوانین با قاعده تسلیط و حقوق شهروندی مالکانه	تعریف	تاریخ تصویب	قانون
تملك اجباری عدم ارتباط با قاعده تسلیط	پرداخت غرامت و دریافت حق مرغوبیت از کسانی که ملک آنان در مسیر اجرای طرح‌های توسعه شهری قرار می‌گیرد	۱۳۱۲	قانون توسعه و تعریض معابر
عدم ارتباط با قاعده تسلیط	اولین دگرگونی شهر تهران و اولین قانون شهرداری	۱۳۰۹	نقشه خیابان‌ها
عدم ارتباط با قاعده تسلیط	اولین اقدام عمده و ارادی در بافت تهران	۱۳۱۶	اولین نقشه شهرسازی تهران
تضعیف حق مالکانه کم توجهی به قاعده تسلیط	لغو قانون توسعه معابر و جایگزینی قانون نوسازی و عمران شهر به جای آن	۱۳۴۷	قانون نوسازی و عمران شهری
تزامم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی توجه به قاعده تسلیط باین حال نامشخص بودن چگونگی واگذاری اراضی	از آنجاکه طبق موازین اسلام زمین موات ملک کسی شناخته نمی‌شود در اختیار دولت اسلامی است و اسناد مالکیتی که در رژیم سابق نسبت به زمین‌های موات در داخل محدوده شهری یا خارج آن صادر شده برخلاف موازین اسلام و مصلحت مردم بوده است.	۱۳۵۸	لغو مالکیت اراضی موات
تضعیف حق مالکانه کم توجهی به قاعده تسلیط عدم اعلام شرایط خریداری از جنبه حقوقی و حق شهروندی	ماده ۱- هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها، دانشگاه‌های دولتی، و ارضای، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله "دستگاه اجرایی" یا از طرف سازمان برنامه‌و بودجه تأمین شده باشد "دستگاه اجرایی" می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملك نماید.	۱۷ بهمن ۱۳۵۸	لایحه قانونی نحوه خرید و تملك اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت

<p>تزامم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی توجه به قاعده تسلیط بااین حال نامشخص بودن چگونگی واگذاری اراضی</p>	<p>از وظایف و اختیارات این سازمان، اجرای مفاد قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران مصوب تیر ۱۳۵۸ و اصلاحیه آن مصوب مرداد ۱۳۵۸ و اجرای آیین‌نامه مربوطه به نمایندگی دولت جمهوری اسلامی می‌باشد.</p>	<p>۱۹ مهر ۱۳۵۸</p>	<p>بند الف از ماده ۶ اساسنامه سازمان عمران شهری اراضی شهری استان</p>
<p>تضعیف حق مالکانه کم توجهی به قاعده تسلیط</p>	<p>برای تملک زمین‌های بایر و دایر از سوی دولت و شهرداری‌ها و کلیه دستگاه‌هایی که طبق قانون، حق خرید و تملک دارند، رعایت ضوابط زیر ضروری است: - دستگاه تملک کننده دارای طرح مصوب بوده و اعتبار خرد زمین نیز تأمین شده باشد. - بالاترین مقام اجرایی دستگاه تملک کننده نیاز به تملک زمین را تأیید نماید. وزارت مسکن و شهرسازی عدم امکان تأمین زمین مناسب را از زمین‌های موات و دولتی در آن شهر اعلام نموده باشد. - در شهرهایی که دارای طرح‌های مصوب شهری است، کاربری زمین مورد نیاز، منطبق با طرح باشد</p>	<p>۱۳۹۰ اصلاحات آن ۲۱ خرداد ۱۳۸۱ و آخرین</p>	<p>ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری</p>
<p>تضعیف حق مالکانه کم توجهی به قاعده تسلیط</p>	<p>در مواردی که شماره پلاک و مشخصات ثبتی زمین مورد تملک، مشخص نباشد، دستگاه تملک کننده محل زمین محدوده مورد نیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه محدوده را بر روی نقشه‌های هوایی به اداره ثبت محل ارسال نمایند. در این صورت پس از انتشار آگهی و اعلان محدوده مورد نظر، چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه نمایند یا زمین مشاعی بوده و برخی از مالکین مشاع مراجعه نکنند ... ضمن تودیع بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت سند انتقال، حسب مورد از طرف وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم‌مقامی مالک یا مالکین امضاء می‌گردد تا در موقع مراجعه مالکین با احتساب و</p>	<p>۱۳۹۰ اصلاحات آن ۲۱ خرداد ۱۳۸۱ و آخرین</p>	<p>ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری</p>

تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند...، کتاب الهی و مولایی | ۱۵۳

	کسر مالیات‌ها و هزینه‌های تعلق‌گرفته، مبلغ مورد معامله به آنها پرداخت شود.		
تزاحم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی توجه به قاعده تسلیط	به دولت اجازه داده شد ۱۶۹ هکتار از اراضی واقع در جنب کارخانه سیمان ری که از طرف وزارت کشاورزی و عمران روستایی، ملی اعلام شده، جهت توسعه کارخانه به آن واگذار گردد و در مقابل دولت مکلف است به تناسب مرغوبیت، مساحت کمتری را در حدود تقریبی مساحت زمین ملی شده فوق‌الذکر به هر یک از مالکین اصلی واگذار کند.	۸ مهر ۱۳۵۸	ماده واحد لایحه قانونی اجازه انتقال اراضی ملی شده سیاه دشتک پائین واقع در غرب تهران به مالکین اراضی ملی شده واقع در جنب کارخانه سیمان
تضعیف حق مالکانه کم توجهی به قاعده تسلیط	در کلیه مواردی که زمین‌هایی در طرح‌های مصوب دولتی و شهرداری قرار می‌گیرد و گواهی عدم امکان تأمین زمین‌های مورد نیاز طرح از زمین‌های دولتی و موات دریافت شده باشد، باید مراتب به وسیله دستگاه صاحب طرح به مالک یا مالکین و اداره ثبت اعلام گردد تا از هرگونه نقل و انتقال این‌گونه زمین‌ها تا انجام مراحل تملک، ... به اداره ثبت خودداری گردد.	هیئت وزیران ۲۴ خرداد ۱۳۷۱	تبصره ۳ ماده ۱۳ آئین‌نامه اجرایی زمین شهری
تزاحم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی توجه نسبی به قاعده تسلیط نامشخص بودن چگونگی واگذاری اراضی	در صورتی که در محدوده اعلان شده برای تملک، زمین وقفی وجود داشته باشد، اداره اوقاف و متولیان موقوفه مکلف‌اند ... نقشه زمین وقفی و مشخصات آن را ارائه دهند تا حسب مورد نسبت به اجرای آن قسمت از طرح که در زمین‌های وقفی است، از سوی اوقاف یا آستان قدس رضوی یا متولی اقدام یا سند اجاره به نام دولت تنظیم شود یا عوض آن زمین، ضمن رعایت مقررات و قطعه موقوفه و یا مصالحه واگذار و طرح اجرا گردد.		ماده ۱۴ آئین‌نامه اجرایی زمین شهری
بی‌احترامی به حقوق مالکانه رسمی عدم ارتباط با قاعده تسلیط	اسناد مالکیت رسمی که بدون رعایت حدنصاب‌های تعیین شده موضوع بند ج ماده ۱ و برخلاف ماده ۲ قانون صادر شده باشد، فاقد اعتبار خواهد بود. مدیریت جهاد کشاورزی به محض اطلاع موظف است مراتب را برای ابطال سند مالکیت صادره به مراجع صالحه قضایی اعلام نماید.	مصوب ۱۳۵۸	تبصره ۳ ماده ۲ آئین‌نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی
تزاحم مصلحت و توجه به مصلحت	از تاریخ تصویب این مصوبه قانونی و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی	۲۷ دی ۱۳۴۱	ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل‌های کشور

<p>جمعی توجه به قاعده تسلیط نامشخص بودن شیوه نظارت در اراضی ملی از زمان تصویب طرح تاکنون</p>	<p>جنگلی کشور جزو اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف و سند مالکیت گرفته باشند.</p>	<p>هیأت وزیران</p>	
<p>تزامم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی توجه نسبی به قاعده تسلیط چگونگی رضایت مالی به لحاظ قانونی تنظیم نشده است</p>	<p>اگر در طرح جنگلداری احداث جاده‌ای پیش‌بینی شده باشد که از ملک یا مزرعه و باغ و مستحدثات اشخاص عبور کند، مجری موظف است ... موافقت رسمی مالک یا مالکین و متصرفین ذی الحقوق مزبور را کسب و به سازمان جنگلبانی ایران تسلیم کند و پس از آن به احداث جاده اقدام نماید.</p>	<p>۲۵ مرداد ۱۳۴۶</p>	<p>تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع</p>
<p>_____</p>	<p>مالکین باغات و محل‌هایی که به‌صورت باغ شناخته می‌شوند مکلف‌اند به ازاء درختانی که اجازه قطع آنها از سوی شهرداری صادر می‌شود به تعداد معادل دو محیط بن درختان قطع شده در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد درخت با محیط بن حداقل ۱۰ سانتی‌متر بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نماید.</p>	<p>۱۴ اسفند ۱۳۸۷</p>	<p>تبصره ۳ ماده ۳ قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها</p>
<p>تزامم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی توجه نسبی به قاعده تسلیط چگونگی استفاده و ممنوعیت‌های واگذاری به اشخاص حقیقی در گذر زمان لحاظ نشده است.</p>	<p>شهرداری‌ها می‌توانند برای تأمین نیازمندی‌های شهری، عمومی و عمران و نوسازی با تصویب انجمن شهر و با تأیید وزارت کشور، اراضی و املاک واقع بین حد مصوب فعلی هر شهر تا حد نهایی مشخص در نقشه‌های جامع آن شهر را ظرف مدت پنج سال پس از تصویب نقشه جامع، با پرداخت بهاء، تملک و تصرف کند.</p>	<p>۱۳۴۷</p>	<p>ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری</p>



مداخله شهرداری تهران در محدوده محله خوب بخت به سال ۱۳۸۰ برمی گردد؛ در این سال شهرداری منطقه ۱۵، بر اساس طرح "امتداد مسیر بزرگراه شرق"، اقدام به تملک املاک در حاشیه خیابان خوب بخت کرد و بین سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ حدود ۱۶۵ پلاک بر اساس طرح خریداری شد. پس از تغییرات عمده در طرح، در سال ۱۳۸۴ طرح جدید با نام "طرح ویژه نوسازی ناحیه امام علی (ع)" با رویکرد حفظ سکونت در بافت‌های فرسوده محله‌های پیرامون بزرگراه، تهیه شد. در سال ۱۳۸۵ طرح منظر شهری به‌عنوان سطح دوم از طرح‌های توسعه شهری در دستور کار سازمان نوسازی قرار گرفت و ۷۰ طرح برای محلات تهران تهیه شد که اولین آنها طرح منظر محله شهید خوب بخت بود. اجرای طرح نوسازی محله خوب بخت، به سبب نبودن تجربه قبلی و بدیع بودن آن، دارای اهمیت ویژه‌ای است؛ چرا که تا آن زمان در سازمان نوسازی شهر تهران در زمینه‌های مختلف همانند تهیه طرح ویژه نوسازی، شیوه‌های تملک، ساخت پروژه‌های نوسازان و موارد دیگر، تجاربی بدست آمده بود، اما در خصوص نقش و رویکرد جدید با عنوان تسهیلگری، حمایت و هدایت جریان نوسازی با محوریت ساکنان، تجربه نوسازی محله خوب بخت، نخستین آزمون عملی سازمان بشمار می‌آید.

تشکیل دفتر نوسازی محله خوب بخت با هدف ایجاد ارتباط مستقیم با ساکنان- پرهیز از تصدی‌گری و انتقال قابل‌واگذاری به بخش خصوصی- تمرکز اقدامات اداری و تسریع در مراحل اجرایی و ... یکی از تجارب موفق در جهت تملک اراضی و اموال در جهت پیشبرد طرح بود (حاجی‌علی اکبری، ۱۳۹۰: ۱-۱۴). از دیگر سوی بر اساس دیدگاه آقا صفری و همکاران (۱۳۸۹: ۷۰)، به دلیل تنگناهای قانونی و مقرراتی، عدم ارتباط مناسب بین سازمانی، تداخل مدیریتی، عدم توجه به ارزش‌های موجود در محله خوب بخت، عدم توجه به ویژگی‌های اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی طرح تملک و مشارکت این محله در اجرا شکست‌خورده است و از کارایی لازم برخوردار نبوده است. طیبیان و همکاران (۱)، بیان می‌دارند که برخی از ساکنین مدعی شده‌اند که به لحاظ مالی و اقتصادی آسیب‌دیده‌اند، برخی نوع و کیفیت واحدهای مسکونی ارائه‌شده را ناعادلانه دانسته و

گروهی معتقدند در ارزش‌گذاری املاک تفاوت‌هایی در نظر گرفته شده و عادلانه نیست بنابراین این طرح نتوانسته است فرا معیار عدالت اجتماعی را تأمین کند.

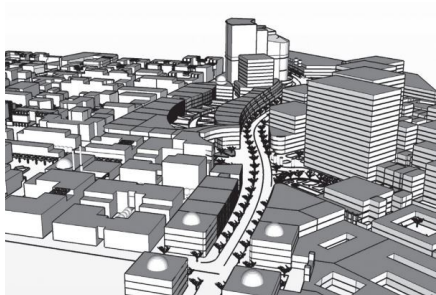
روند کلی تملک و نوسازی در محله خوب بخت به‌عنوان اولین تجربه نوسازی گسترده بر اساس گزارش معاونت اجتماعی سازمان نوسازی شهرداری تهران، (۱۳۹۲)، را می‌توان در سه مرحله مشخص نمود. رویکرد نخست تملک اراضی با رویکرد کالبدی بدون توجه به وضعیت حقوق مالکیتی فرد و اجبار جهت تصرف ملک بود. رویکرد دوم طرح "خانه بجای خانه" در مجتمع‌های مسکونی متراکم همچون شهید احمدی روشن و ... بود که بازهم مسائل کالبدی در اوج اهمیت قرار داشت. در رویکرد سوم اما توجه به مشارکت، دخیل دانستن نظرات ساکنین، احترام به حقوق مالکیتی آنان و اهمیت بحث مشارکت می‌باشد. در این رویکرد به سازندگان وام نوسازی داده شد و مشارکت ساخت نیز به‌صورت ۵۰ درصد مطرح گردید. اعمال سیاست‌های تشویقی از جمله صفر شدن هزینه صدور پروانه، طرح پارکینگ نیم، استفاده از ریش‌سفیدان محل تحت عنوان "مشاوریار" در این دوره مشهود است و تا حد زیادی منجر به پیشبرد طرح‌های تهیه‌شده در این محله گردید. هرچند که ادعای استخدام و حقوق مشاوریاران، عدم همخوانی اجتماعی ساکنین با مجتمع‌های مسکونی نوساز ساخته شده<sup>۱</sup> از مشکلات رویکرد سوم بشمار می‌رود.

طرح بازنگری بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) در سال ۱۳۷۸ مصوب شد. بنا بر اظهارت مهدی نیا رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر مشهد، دانشگاه تهران به‌عنوان مشاور این طرح هیچ‌گونه رویکرد مشارکت‌جویانه از

---

۱. حمل موتورسیکلت در طبقات با استفاده از آسانسور و پارک آن در مقابل درب واحدها توسط ساکنین، با این تصور ذهنی که قبلاً موتور در حیاط خانه نگهداری می‌شد - شایعات مبنی بر وجود ارواح و جن به دلیل هوشمند بودن چراغ لابی و پارکینگ - با توجه به در اختیار گذاشتن واحد نوساز مجتمع در طرح خانه بجای خانه توسط دولت، ساکنین پس از دو سال هم در صورت بروز مشکلات از جمله خرابی شیرآلات و نشستی و.. و نیاز به تعمیر، انتظار داشتند دولت مخارج تعمیرات پرداخت کند، لذا علیرغم بهبود کیفیات فضایی،\* مشکلات اجتماعی در این طرح کماکان ادامه پابرجاست (نگارندگان).

خود نشان نداده است. تملک اجباری جهت ۱۰ هزار پارکینگ خودرو، تعریض و احیای ۲۷ مسیر منتهی به حرم و ... از جمله مواردی است که باید در ۳ هزار پلاک مشخص شده تحقق یابد. علیرغم اهمیت معنوی و اعتبار جهانی بارگاه مقدس امام رضا (ع) در دیدگاه مردم کشور و زائرین حرم، باین حال بسیاری از ساکنین اطراف حرم، در تجمع اعتراضی مقابل استانداری در زمان‌های مختلف (زمستان ۱۳۸۸- تابستان ۱۳۹۳ و ...)، خواستار حفظ حقوق مالکیتی خویش و استمرار سکونت در محل زندگی‌شان هستند.

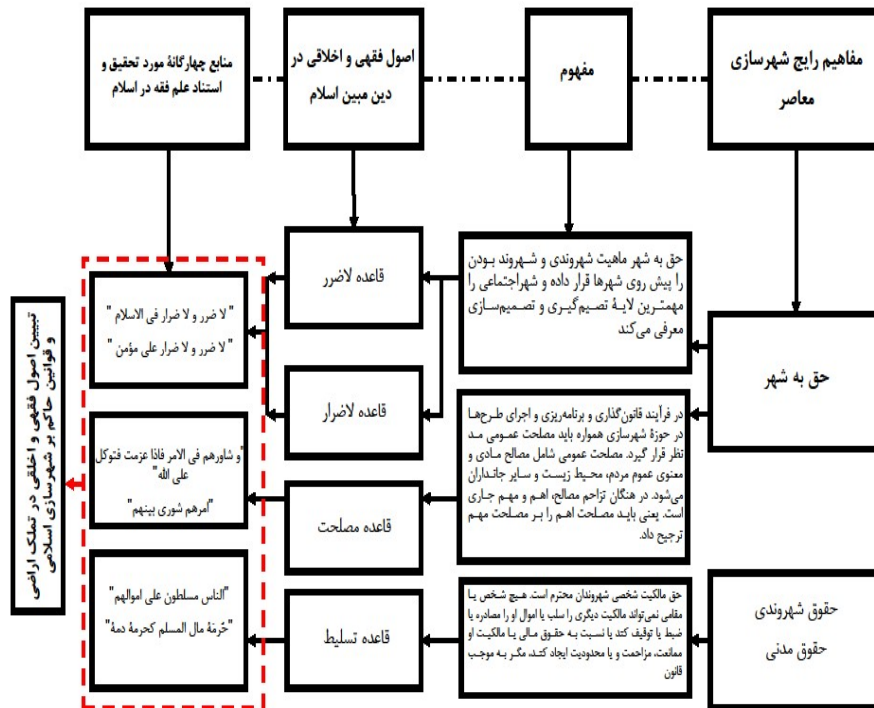


شکل ۵- نمای سه‌بعدی از محله خوب بخت منبع  
طیبیان و همکاران، ۱۳۸۹



شکل ۴- محور امام رضا (ع) شهر مشهد، منبع سایت  
اسکان نیوز

این در حالی است که اساس مفهوم حقوق شهروندی در شهر اسلامی، مردم است. در حقیقت نقش مردم در تمامی عرصه‌های طرح‌های توسعه شهری باید لحاظ گردد. طرح باید رضایت افراد دخیل در طرح را مجاب نماید و یکی از مهم‌ترین مصادیق آن، شیوه همراه نمودن مالکین در ارتباط با تصرف اراضی و املاک در جهت نیل به اهداف توسعه جمعی است. پر بدیهی است، فرآیندی که شروع آن با خلق نارضایتی ساکنین ذی‌نفع طرح باشد، مبتنی بر مبانی اسلام و اصول فقهی نمی‌باشد.



شکل ۶- گزیده مفاهیم و ارتباط ماهوی حقوق شهروندان در ارتباط با مالکیت مکان، مأخذ: نگارندگان

### بحث و نتیجه‌گیری

اسلام دین عدالت، برابری و حق‌گرایی است. بر اساس بررسی‌هایی که در پژوهش حاضر صورت پذیرفت، مشخص گردید می‌توان با تکیه بر فقه اسلامی، قواعد مهمی را در حوزه مسائل شهری استخراج و تبیین کرد. بدیهی است فرآیند تحقق و عملیاتی کردن قواعد فقه اسلامی در حوزه شهرسازی نیازمند طی مراحل چهارگانه است. بررسی ادبیات موضوع نشان داد، عمدتاً مفاهیم شهرسازی غرب، وامدار مفاهیم نوین مطرح‌شده در فلسفه، ادبیات، جامعه‌شناسی و غیره هستند. همچنین نتایج نشان می‌دهد گرایش شهرسازی معاصر ایران در عمل (طرح‌های توسعه شهری) و در تئوری (آموزش دانشگاهی و تحقیقات نظری)، نیز تقلیدی کورکورانه از همین مفاهیم نوظهور اندیشه شهرسازی در غرب می‌باشد و در جهت

برون‌رفت از مشکلات عدیده ناشی از تملک ابنیه و اراضی که در وضعیت کنونی در کشور ما قابل ملاحظه است، اهمیت تبیین و به‌کارگیری ابعاد فقهی، اخلاقی را با حقوق نوین شهروندی را دوچندان می‌نماید. باین‌حال پژوهش حاضر در موضوع حق به شهر و شهروندان، نشان داد که مطالعه ماهوی قواعد فقهی اخلاقی، می‌تواند ساختار و چارچوب بی‌نظیری را در اختیار متفکران حوزه شهری، سیاست‌گذاران و مدیران شهری بگذارد. قواعد تسلیط، لاضرار و مصلحت یکی از مهم‌ترین اصول فقهی است که رعایت آنها باید در شهرسازی اسلامی ایران در جهت حفظ و تحکیم بنیان خانواده، ثبات مالکیت، احترام به شهروندان مورد توجه قرار گیرد. در پاسخ به سؤال پژوهش باید این‌گونه پاسخ گفت، شرط اصلی بررسی اعتبارسنجی طرح‌های توسعه شهری، لزوم سازگاری آنان با قوانین مصوب کشور است. علیرغم اینکه مصوبات در همین راستا مفاهیم شهرسازی اسلامی باید به‌عنوان یک ضرورت در قوانین مرتبط با شهر گنجانده شود و این نقش پژوهشگران حوزه شهرسازی اسلامی را دوچندان می‌کند که بتوانند با تحقیقات خود در آگاهی بخشی به جامعه، مهندسين و طراحان محیط به ایفای نقش پردازند.

در پاسخ به سؤال پژوهش، که "جایگاه اصول فقهی، اخلاقی و قواعد آن با تأکید بر مفهوم تملک در پروژه‌های توسعه شهری کدام است؟"، باید اعلام نمود، بیشتر قوانین تخصصی مصوب در حوزه عمران و آبادانی شهری که قابلیت استناد بوده و لازم‌الاجرا می‌باشند، از جمله قانون شهرداری‌ها (۱۳۳۹)، قانون عمران و نوسازی شهری (۱۳۴۷) و ...، مربوط به دوران پهلوی بوده و این قوانین در طول زمان تصحیح و به‌روزرسانی نشده‌اند، که می‌توان در قالب افزودن تبصره‌هایی به مواد قوانین پیشین، یا لغو قوانین گذشته و تصویب قوانین جدید، به این هدف دست یافت. به دلیل امکان خوانش متعدد از قوانین، در تملک طرح‌های توسعه شهری عمدتاً تراحم مصلحت و جمع‌اندیشی، باعث می‌گردد که در اثر بی‌توجهی به حقوق و نظرات مالکین، تصمیمات نادرستی اخذ شود. حتی نظرسنجی‌های متعدد پس از انجام طرح‌های مشارکتی درشت‌دانه نیز نشان از رضایت‌مندی ضعیف مالکین اراضی و ابنیه موجود در طرح و گله‌مندی آنان دارد. دین اسلام، دین

۱۶۰ | فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای (علمی)، سال ششم، شماره ۱۸، پاییز ۱۴۰۰

عدالت، مساوات و همزیستی مسالمت‌آمیز است. اگر قوانین مشارالیه، منطبق بر اصول فقهی- اخلاقی دین مبین اسلام بازبینی گردند و الگوهای در نظر گرفته‌شده برای تملک دارای کمترین میزان مداخله و همچنین رضایت کامل مالکینی باشد که مال آنان در مسیر طرح‌های توسعه قرار می‌گیرد، می‌توان تالو تحقّق احکام اسلامی را در شهرها نظاره‌گر بود.

لذا پیشنهادهای جامع ذیل در جهت تحقّق این هدف به شرح زیر ارائه می‌گردد.

- از تصمیم‌گیری و مداخلات درشت مقیاس پرهیز شود.
- از طرح‌های توسعه شهری که صرفاً با نگاه اقتصادی و مادی به اراضی و ابنیه و کالایی پنداشتن معیشت مردم وجود دارد، پرهیز شود.
- مبتنی بر قواعد فقهی اخلاقی مجموعه‌ای از حقوق در قوانین گنجانده و بر اساس آن تصمیم‌گیری گردد از جمله حقوق شهروندی مالکانه، حقوق کسب و پیشه، حقوق آب و گل، حقوق نسق و زارعانه و ...
- بازنگری و روزآمدی در قوانین مرتبط با عمران و آبادانی همسو با شتاب توسعه و پیچیدگی در شهرها الزامی است. از جمله در قوانین لازم‌الاجرا که پیش از دوران انقلاب اسلامی مصوب شده‌اند.


## تعارض منافع


پژوهش حاضر، ذکر تعارض منافع ندارد.

## سپاسگزاری

نگارندگان مقاله، از ریاست محترم دانشگاه هنر اسلامی تبریز جناب آقای دکتر محمدعلی کی‌نژاد، ریاست محترم دانشکده معماری و شهرسازی و تمامی اساتید گروه شهرسازی این دانشگاه، به پاس حمایت‌های معنوی از پژوهش حاضر، کمال تشکر و امتنان را دارند.

ORCID

Kasra Ketabollahi  <http://orcid.org/0000-0002-9234-6708>

Asghar Molaei  <http://orcid.org/0000-0002-9458-040X>

منابع

- ادیب زاده، بهمن. (۱۳۹۷)، «حق نظاره و حق جلوه در سیمای شهر اسلامی»، نشریه صفا، شماره ۸۰: ۶۱-۶۷.
- افشارنیا، اعظم؛ زبردست، اسفندیار و طلاچیان، مرتضی. (۱۳۹۸)، «بررسی و ارزیابی طرح‌های توسعه شهری بر اساس رویکرد عدالت فضایی (نمونه موردی: طرح ساماندهی فرحزاد)»، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، سال چهارم، شماره ۹: ۵۹-۹۲.
- آقا صفری، عارف؛ حاتمی نژاد، سید حسین؛ پوراحمد، احمد؛ رهنمایی، محمدتقی؛ منصور، سید امیر و کلانتری خلیل‌آباد، حسین. (۱۳۹۸)، بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت تهران، نشریه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، سال اول، شماره اول، تهران، ایران.
- بهشتیان، سید محسن. (۱۳۹۲)، تملک اراضی توسط شهرداری‌ها، تهران، انتشارات مجد، چاپ اول.
- پور حسین روشن، حمید؛ پورجعفر، محمدرضا و علی‌اکبری، صدیقه. (۱۳۹۸)، «تبیین عدالت جنسیتی در فضاهاى شهری، مطالعه موردی: فضای شهری مجموعه خواهر امام رشت»، نشریه برنامه‌ریزی و توسعه شهری و منطقه‌ای، دانشگاه علامه طباطبایی، دوره ۴، شماره ۱۰: ۱۱۵-۱۴۵.
- حاجی علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۹۰)، «مرور تجارب دوساله تسهیلگری سازمان نوسازی شهر تهران در دفترهای محلی نوسازی»، نشریه اینترنتی نوسازی، دوره دوم، شماره سوم: ۱-۸.
- حسینی، سید محسن. (۱۳۷۶)، مالکیت ابزار تولید و سهم آن از محصول در دیدگاه اسلام، پایان‌نامه کارشناسی ارشد علوم اقتصادی، دانشگاه تربیت مدرس.
- حلی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۴)، تذکره الفقهاء، قم: نشر آل البیت (ع)، جلد بیستم، چاپ اول.

- خسروی، محمدباقر؛ بمانیان، محمدرضا و سیفیان، محمدکاظم. (۱۳۹۱)، «نقش هویت‌ساز قاعده‌لاضرر در شکل‌گیری الگوی معماری اسلامی»، نشریه نقش جهان، دوره سوم، شماره ۱: ۱۹-۳۰.
- داداش پور، هاشم و الوندی پور، نینا. (۱۳۹۵)، «عدالت فضایی در مقیاس شهری در ایران، فرا مطالعه چارچوب نظری مقاله‌های علمی موجود»، نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، دوره ۲۱، شماره ۳: ۶۷-۸۰.
- رستمی، محمد زمان. (۱۳۹۵)، «عدالت از دیدگاه اندیشمندان اسلامی و غربی»، نشریه جستارهای اقتصادی، شماره ۴، دوره ۱۱: ۱۱۳-۱۳۶.
- رفیعیان، مجتبی و الوندی پور، نینا. (۱۳۹۵)، «مفهوم‌پردازی اندیشه حق به شهر؛ در جستجوی مدلی مفهومی»، نشریه جامعه‌شناسی ایران، دوره شانزدهم، شماره ۲: ۲۵-۴۷.
- رئیسی، محمد منان. (۱۳۹۶)، «تحلیلی فقهی بر نامطلوب بودن توسعه عمودی بناهای مسکونی در شهر اسلامی»، نشریه مطالعات شهری، دانشگاه کردستان، شماره ۲۴: ۳-۱۶.
- گواهی، زهرا و ثقفی، مریم. (۱۳۹۴)، «مبانی فقهی- حقوقی سلب مالکیت توسط دولت»، نشریه علمی ترویجی اقتصاد و بانکداری اسلامی، شماره پانزدهم: ۲۳-۴۵.
- عبدالحمید، نقره‌کار. (۱۳۹۳)، سخن سردبیر، نشریه پژوهش‌های معماری اسلامی، دانشگاه علم و صنعت ایران سال اول، شماره ۲: ۲-۶.
- عزیزی بندر آبادی، حمید و کریمیان، حسن. (۱۳۹۷)، «مطالعه میزان تأثیر فقه و قوانین اسلامی در ساختار محله‌ها و سازه‌های مسکونی بافت تاریخی شهر یزد، نمونه موردی: محله گلچینان»، نشریه مطالعات باستان‌شناسی، دوره ۱۰، شماره ۲: ۲۰۵، ۲۲۰.
- عندلیب، حسن. (۱۳۹۷)، «بررسی و تبیین اصول و قواعد شهرسازی از منظر فقه اسلامی»، نشریه معارف فقه علوی، سال چهارم، شماره ششم: ۵-۲۶.
- علی‌آبادی، محمد و هاشمی طغرالجردی، مجید. (۱۳۸۹)، «ضرورت رویکردی نو در تدوین قوانین و مقررات معماری اسلامی، تأملی بر تأثیر قاعده فقهی لاضرر بر مواد مربوط به حریم بصری در قانون مدنی ایران»، نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۱: ۶۷-۷۵.



تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند...، کتاب الهی و مولایی | ۱۶۳

- عبدالستار عثمان، محمد. (۱۳۷۶)، مدینه اسلامی، ترجمه: علی چراغی، تهران: انتشارات امیرکبیر، چاپ اول.

- قلندریان گل خطمی، ایمان و حقیقت بین، مهدی. (۱۳۹۴)، «کاربرد فقه در تحقق منظر شهری امن»، نشریه شیعه شناسی، سال چهاردهم، شماره ۵۵: ۶۹-۹۸.

- طیبیان، منوچهر؛ شکوهی، محمد صالح و اریاب، پارسا. (۱۳۸۹)، «ارزیابی عدالت اجتماعی در طرح منظر شهری محله خوب بخت، منطقه ۱۵ شهرداری تهران»، نشریه آرمانشهر، شماره ۵: ۱۱۱-۱۲۲.

- فیومی، احمد بن محمد. (۱۴۰۵)، المصباح المنیر، قم: نشر دارالهجره، چاپ اول.  
- قربانی، رحیم. (۱۳۹۴)، شاخص‌های معماری و شهرسازی اسلامی، خانه، مسجد، بازار، راه و آرامگاه، قم: انتشارات قدر، چاپ اول.

- لطفی، حیدر؛ عدالتخواه، فرداد؛ میرزایی، مینو و وزیرپور، شب بو. (۱۳۸۸)، «مدیریت شهری و جایگاه آن در ارتقاء حقوق شهروندان»، نشریه جغرافیای انسانی، سال دوم، شماره اول: ۱۰۱-۱۱۰.

- محمدی، مریم و کاظمی، کیارش. (۱۳۹۹)، «بازخوانی یک طرح شهری با بهره‌گیری از انگاره حق به شهر»، نشریه برنامه‌ریزی و توسعه شهری و منطقه‌ای، دانشگاه علامه طباطبایی، دوره ۵، شماره ۱۵: ۸۹-۱۱۷.

- مولایی، اصغر. (۱۳۹۶)، «تبیین نظم شهر اسلامی بر اساس احکام ثابت»، نشریه فلسفه دین، دانشگاه تهران. دوره ۱۴، شماره ۴: ۸۵۵-۸۷۸.

- مولایی، اصغر. (۱۳۹۷)، «تبیین مبانی نظم اجتماعی در شهر اسلامی بر اساس شریعت اسلامی»، نشریه اسلام و علوم اجتماعی، سال ۱۰، شماره ۲۰: ۴۹-۷۶.

- میرزایی، علیرضا، (۱۳۹۰)، قوانین و مقررات اراضی در نظم حقوق کنونی، تهران: انتشارات بهنامی، چاپ اول.

- میرغلامی، مرتضی؛ کی‌نژاد، محمدعلی و علیزاده، بهرام. (۱۳۹۷)، «ارزیابی عدالت فضایی در توسعه مجدد فضاهای شهری، مورد پژوهی: طرح موضعی عتیق شهر تبریز»، نشریه باغ‌نظر، شماره ۱۵، دوره ۶۷: ۴۳-۵۲.

۱۶۴ | فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای (علمی)، سال ششم، شماره ۱۸، پاییز ۱۴۰۰

- مدیریت مطالعات و برنامه‌ریزی معماری و شهرسازی. (۱۳۹۵)، ارزیابی طرح نوسازی محله شهید خوب بخت و ارائه راهکارهای مناسب به منظور پیشبرد پروژه‌های مشابه، تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، معاونت مطالعات و برنامه‌ریزی امور زیرساخت و طرح جامع. جلد اول.
- نوحی، حمیدرضا. (۱۳۸۴)، قواعد فقهی در آثار امام خمینی ره، تهران: چاپ و نشر عروج، چاپ اول.
- هادوی‌نیا، علی اصغر. (۱۳۸۶)، «مبانی نظریه دولت در قرآن کریم»، نشریه اقتصاد اسلامی، شماره ۲۶، سال ۷: ۷-۳۱.