

Investigating the Intervention Plans of Urban Development From the Perspective of Islamic Jurisprudence

Extended Abstract

ARTICLE INFO

Article Type

Research Article

Authors

1. Kasra Ketabollahi
2. Morteza Mirgholami*Ph.D.
3. Milad Doostvandi

1. Faculty of Architecture and Urbanism, Tabriz Islamic Arts University, Tabriz, Iran

2. Faculty of Art and Architecture, University of Kurdistan, Sanandaj, Iran

Correspondence:*

Address: Faculty of Architecture and Urbanism, Tabriz Islamic Arts University, Tabriz, Iran

Email:

M.mirgholami@tabriziau.ac.ir

Article History:

Received: 29.11.2021

Accepted: 27.04.2022

Introduction

The review of urban development plans in Iran in the horizon indicates that a large part of the proposals and estimates in the horizon of this plan have not been realized. One of the main reasons for the ineffectiveness of these plans is the way they face the property rights. A right that is recognized in the country of Iran and based on Islamic law and Sharia; Therefore, it is necessary to examine this topic from the perspective of Islamic thought. Among the emerging ideas in the field of urban planning in the west is the transfer of development right (TDR) approach.

This idea was proposed for the first time in order to preserve cultural heritage in America. But is this approach, which is used in urban plans in recent decades in Iran, is expanding and has its roots in Western thought, can it be the answer of Iranian Islamic society? Therefore, in this research, the main goals are, 1. Obtaining the framework of the concepts of rights and the transfer of property development based on religious texts, jurisprudential principles and documentary sources.

2. Adapting and reviewing the legal status of owners in the TDR approach is from the perspective of Islamic thought. In this research, while examining the three dimensions, jurisprudence, ethics and law in the approach of transfer of development rights and the compliance of laws related to urban development plans with Islamic jurisprudence and the approach of transfer of development rights, it is tried to make suggestions to benefit from the jurisprudence/ethical rule based To be presented on Islamic thought in urban development plans.

Methodology

This research is applied and developmental in terms of purpose and analytical-descriptive in nature. This research is carried out in two stages, first by using documentary studies and existing information resulting from the implementation experiences of urban plans, the legal status of ownership and transfer of the right to development is examined, and in the next stage through studies of religious texts and Shariathe framework of property rights in the religion of Islam is explored.

So, the right of ownership in Islam and Islamic thought, focusing on the principle of subordination, is examined in comparison with the right to transfer ownership in the TDR approach, and suggestions are made for the integration of legal structures and the Islamic system in the field of ownership in order to increase the realization of projects. Urban development is provided.

Result and discussion

The transfer of development rights (TDR) approach was first considered in New York City and in the United States, the possibility of moving and the right to transfer a license plate to the adjacent license plate in the Zoning Law of 1916a. Based on

this plan, the owners were given permission to sell their vertical development right to adjacent land plates, and the parts receiving this right would have the possibility of violating the construction height limit and setback requirements. Various issues are involved in the TDR approach, such as development right, development value, and service recipient and service provider areas.

By using the development right transfer approach, the owners of sensitive natural lands, farms, as well as historical and important areas can receive their losses through the sale of their transferable development TDR and voluntarily develop their property in the future.

Regarding the jurisprudential aspect of the transfer of development rights, according to the perspective of personal partial dispossession in Islam, people are free to own their property, but according to the interests of the society, some of these rights are deprived by law and government. Regarding the next aspect of citizenship rights, citizenship and ownership, which are considered among new concepts in the West today and are trying to achieve the rights of owners and citizens, are explicitly mentioned in Islam.

Regarding the moral aspect, Imam Khomeini mentioned that man is the essence of all beings and the essence of the whole world. The mission of the prophets is to actualize this potential extract. The effort of all prophets is to create social and inner justice in humans. Justice is the direct path of human progress to divine perfection. In practice, the limits of ownership and the amount of consumption should be based on right and justice and in the direction of maximum productivity and growth and ensuring social justice.

In Iran, the renovation and improvement of dilapidated urban structures as a problem with different social, economic, legal and technical dimensions has been included in the programs of the government and municipalities since the early 1980s. At the same time as drawing attention to this category on a national scale and in the form of by-laws and laws, Tehran Municipality has also started planning and intervening in these fields since 2013.

The actions of the Tehran City Renewal Organization show that at the beginning in 2012 with the construction plan of the eastern highway edge which was a program based on acquisition, demolition and reconstruction, in the years 2018 and 2019 in the form of setting up facilitation offices and based on Social actions crystallized. Previously, experiences in the field of intervention in urban contexts, especially worn-out contexts, were carried out with the approach of improving physical and functional conditions and without paying attention to other aspects of the issue.

This is despite the fact that the basis of the concept of citizenship rights in the Islamic city is the people. In fact, the role of people in all areas of urban development plans should be considered. The plan must satisfy the people involved in the plan, and one of the most important examples of this is the way of bringing together the owners in connection with the occupation of lands and properties in order to achieve the goals of collective

development. It is obvious that a process that starts with the creation of dissatisfaction among the beneficiaries of the project is not based on the principles of Islam and jurisprudence.

Conclusion

Islam is the religion of justice, equality and right orientation, and by relying on Islamic jurisprudence, important rules can be extracted and explained in the field of urban issues. The rules of submissiveness, harmlessness and expediency are among the most important jurisprudential principles that must be observed in Islamic urban planning in Iran in order to maintain and control the family foundation, stability of ownership, and respect for citizens. Also, the main condition for validating urban development plans is their compatibility with the approved laws of the country.

Most of the specialized laws approved in the field of urban development and construction, including the Law of Municipalities (1960), the Civil and Urban Renovation Law (1968), etc., are related to the Pahlavi era, and these laws have not been corrected or updated over time. It is possible to achieve this goal in the form of adding notes to the articles of the previous laws, or canceling the previous laws and approving new laws. Islam is the religion of justice, equality and peaceful coexistence.

If the above laws are revised in accordance with the jurisprudential-ethical principles of the Islamic religion and the patterns considered for acquisition have the least amount of intervention and also the full satisfaction of the owners whose property is placed in the path of development plans, It is possible to observe the fulfillment of Islamic rules in the cities. Therefore, the following comprehensive suggestions are presented in order to achieve this goal.

-Avoid urban development plans that only exist with an economic and material view of land, buildings, and people's livelihood.

-Avoid large-scale decision-making and interventions.

-It is necessary to review and update the laws related to construction and development in line with the speed of development and complexity in cities. Including in the applicable laws that were approved before the Islamic Revolution era.

-Based on moral jurisprudence rules, a set of rights should be included in the laws and decisions should be made based on them, such as ownership citizenship rights, business and profession rights, water and flower rights, agricultural right.

Keywords: Islamic Jurisprudence, Citizenship Rights, Transfer of Development Rights, Ownership, Urban Development Plans.

قوانین مشارالیه، منطبق بر اصول فقهی- اخلاقی دین مبین اسلام بازبینی گردند و الگوهای در نظر گرفته شده برای تملک دارای کمترین میزان مداخله و همچنین رضایت کامل مالکینی باشد که مال آنان در مسیر طرح‌های توسعه قرار می‌گیرد، می‌توان تالوؤ تحقق احکام اسلامی را در شهرها نظاره‌گر بود. در پایان ضمن پاسخگویی به سوالات، پیشنهادهایی جهت بهره‌مندی از قواعد فقهی/ اخلاقی مبتنی بر اندیشه اسلامی در طرح‌های توسعه شهری ارائه می‌گردد.

کلمات کلیدی: فقه اسلامی، حقوق شهروندی، انتقال حقوق توسعه مالکیت، تملک، طرح‌های توسعه شهری.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۹/۰۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۲/۰۷

نویسنده مسئول: M.mirgholami@tabriziau.ac.ir

مقدمه

بررسی طرح‌های توسعه شهری در ایران در افق انجام شده، حاکی از عدم تحقق بخش عظیمی از پیشنهادهای و برآوردها در افق این طرح دارد. یکی از دلایل اصلی ناکارآمدی این طرح‌ها، شیوه مواجهه آن‌ها با حق مالکیت است. حقی که در کشور ایران و براساس قانون و شریعت اسلامی به رسمیت شناخته می‌شود [۱].

مفهوم مالکیت یکی از مصادیق حقوق شهروندی است که البته در خلال طرح‌های توسعه شهری، گاه نادیده گرفته شده و بسیاری از مردم متضرر می‌شوند. پیامدهای تملک اراضی در پروژه‌های کلان‌شهری، سبب ایجاد نارضایتی‌های گسترده‌ای بین ساکنین مناطق در این طرح‌ها شده است. همین عامل موجبات تضعیف حق ساکنین و ضررهای مادی، هویتی بسیاری گردیده و مشکلات عدیده‌ای را برای افراد و اجتماع رقم زده است. همچنین در برخی بافت‌های تاریخی که به دلیل حفظ حریم بناها اجازه ساخت‌وساز به برخی مالکین داده نمی‌شود این حق مالکانه آن‌ها باید با امکان انتقال توسعه به بخش‌های دیگر شهر به‌نوعی جبران گردد. لذا ضروری می‌نماید این مقوله از منظر اندیشه اسلامی 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

بررسی طرح‌های مداخله جویانه توسعه شهری از منظر فقه اسلامی

کسری کتاب الهی

دانشجوی مقطع دکتری شهرسازی اسلامی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران.

مرتضی میرغلامی*

دانشیار طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران.

میلاذ دوستوندی

دانشجوی مقطع دکتری شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه کردستان، سنندج، ایران.

چکیده:

طرح‌های توسعه شهری بایستی متضمن منافع جمعی همه یا اکثر ساکنین باشد. در خلال طرح‌های توسعه شهری، بسیاری از مردم متضرر می‌شوند لذا ضروری می‌نماید مباحث مربوط به تحصیل زمین و مسکن جهت این طرح‌ها مورد بررسی قرار گیرد. در اسلام همواره به بحث عدالت و انصاف توجه ویژه‌ای شده است و در ساحت جهان‌بینی اسلامی مفاهیم متعددی چون اکرام انسانی، تعادل فضایی، ظلم‌ستیزی، انصاف‌گرایی، حق-گرایی و ... وجود دارد که نمود عینی آن را می‌توان در قواعد فقهی متعددی که بر اخلاق اسلامی تمرکز دارد، مورد بررسی قرار داد. آنچه امروزه به‌عنوان ملاک عمل در تملک اراضی در طرح‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد، بهره‌مندی از روش‌های مبتنی بر اندیشه غرب همچون انتقال حقوق توسعه مالکیت می‌باشد. براین اساس سؤالات اصلی پژوهش این است که "۱. رویکرد انتقال حقوق توسعه (TDR) از منظر اندیشه اسلامی چگونه ارزیابی می‌شود؟" و "۲. قوانین در زمینه تملک اراضی و انتقال حقوق توسعه چگونه تعریف شده است؟". لذا در این پژوهش با هدف بررسی قوانین مرتبط با طرح‌های توسعه شهری و تطبیق آن‌ها با فقه اسلامی و رویکرد انتقال حقوق توسعه، تحقیقات بر سه بعد، فقهی، اخلاقی و حقوقی در قالب مطالعات اسنادی و بررسی نصوص دینی به انجام می‌رسد. این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و توسعه‌ای بوده و از نظر ماهیت تحلیلی- توصیفی می‌باشد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که اگر

بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ...". در ساحت جهان بینی اسلامی مفاهیم متعددی چون اکرام انسانی، تعادل فضایی، ظلم ستیزی، انصاف گرایی، حق مردم بر شهر، حق گرایی و ... وجود دارد که نمود عینی آن را می توان در قواعد فقهی متعددی که بر اخلاق اسلامی تمرکز دارد، مورد بررسی قرار داد [۲].

از جمله تفکرات نوظهور در حوزه برنامه ریزی شهری در غرب رویکرد انتقال حق توسعه (TDR) است. این تفکر نخستین بار در جهت حفظ و نگهداری میراث فرهنگی در کشور امریکا مطرح شد. ولی آیا این رویکرد که استفاده از آن در طرح های شهری در چند دهه اخیر در ایران روبه گسترش و ریشه در اندیشه غرب دارد می تواند پاسخگوی جامعه ایرانی اسلامی باشد. بر این اساس سوالات اصلی پژوهش "۱. رویکرد انتقال حقوق توسعه (TDR) از منظر اندیشه اسلامی چگونه ارزیابی می شود؟" و "۲. قوانین در زمینه تملک اراضی و انتقال حقوق توسعه کدام اند؟" می باشند. در این پژوهش قوانین مرتبط با سازمان های توسعه شهری همچون شورای عالی معماری و شهرسازی، شهرداری و ... ملاک عمل می باشد.

لذا در این پژوهش اهداف اصلی:

۱. دستیابی به چارچوب مفاهیم حقوق و انتقال توسعه مالکیت براساس نصوص دینی، اصول فقهی و منابع اسنادی
۲. تطبیق و بازنگری در وضعیت حقوقی مالکین در رویکرد TDR از منظر اندیشه اسلامی می باشد.

با توجه به اینکه لازمه به کارگیری رویکردهای نو در حوزه مطالعات شهرسازی، تطابق و سازگاری آن ها با شرع باید باشد و تاکنون پژوهشی در این زمینه به انجام نرسیده است، انجام این پژوهش ضروری می نماید. بررسی ها نشان می دهد که اگر قوانین مشارالیه، منطبق بر اصول فقهی - اخلاقی دین مبین اسلام بازبینی گردند و الگوهای در نظر گرفته شده برای تملک دارای کمترین میزان مداخله و همچنین رضایت کامل مالکینی باشد که مال آنان در مسیر طرح های توسعه قرار می گیرد، می توان تالالو تحقق احکام اسلامی را در شهرها نظاره گر بود. در این پژوهش ضمن بررسی سه بعد فقهی، اخلاقی و حقوقی در رویکرد انتقال حقوق توسعه و مطابقت قوانین مرتبط با طرح های توسعه شهری با فقه اسلامی و رویکرد انتقال حقوق توسعه، سعی می گردد در پایان پیشنهادهایی جهت بهره مندی از

قواعد فقهی / اخلاقی مبتنی بر اندیشه اسلامی در طرح های توسعه شهری ارائه شود.

پیشینه پژوهش

در خصوص رویکرد انتقال حقوق توسعه مطالعات داخلی و خارجی متعددی صورت گرفته است. فارسی فراشبندی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی اجرای روش انتقال حق توسعه برای تامین خدمات شهری در شهر شیراز را بررسی کرده و نتایج نشان دهنده این است که در مناطق دریافت و ارسال به ترتیب پارامتر مشارکت شهروندان و پارامتر آثار و ابنیه تاریخی و با ارزش رتبه نخست را به خود اختصاص داده است [۳]. همچنین نتایج مطالعات حسینی خواه و وارثی (۱۳۹۸) بر روی رشد هوشمند شهری با تاکید بر انتقال حق توسعه در جهت تامین خدمات شهری در شهر یاسوج نشان دهنده چهار پیشران کلیدی از جمله شاخص های تمایل به افزایش تراکم و ساخت و ساز، برخورداری از شبکه معابر، آثار و ابنیه تاریخی و بافت های با ارزش، اراضی زارعی، باغات و جنگل های مهم است که از عوامل اثرگذار در شناسایی و توسعه تامین خدمات شهری یاسوج هستند [۴].

رفعیان و اردستانی (۱۳۹۵) با بررسی شیوه حفاظت محیط زیستی در طرح های توسعه با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه بیان می دارند که این رویکرد باعث می شود تا مالکان داوطلبانه در حفاظت مناطق طبیعی و حساس محیطی و فضاهای باز و زمین های کشاورزی شرکت کنند و دولت نیز مجبور به پرداخت غرامت نشود [۵]. مظفری پور و سلطانی (۱۳۹۳)، با نگرشی سیستمی به روش انتقال حقوق توسعه مبتنی بر تجارب جهانی، مدیریت کارآمد زمین شهری را مورد بررسی قرار دادند و یافته های تحقیق نشان داده است که موفقیت این روش به موضع نظارتی قوی دولت های محلی بستگی دارد و جهت استقبال مالکان زمین از این برنامه و حفاظت از منافع عمومی، ضروری است که معاملات بین خریدار و فروشنده در بازار زمین در بحث تبدیل آن با کنترل فراگیر یک نهاد عمومی همراه باشد [۶]. ندایی طوسی و همکاران (۱۳۹۹)، مطالعاتی در خصوص علل و موانع نهادی تبدیل رویکرد انتقال حقوق توسعه به سیاست های توسعه شهری در

می‌دهند [۱۲]. کاپلوویتز و همکاران (۲۰۰۸)، در پژوهشی تجربیات برنامه ریزان پیرامون مدیریت رشد با استفاده از رویکرد انتقال حقوق توسعه در ایالات متحده آمریکا را مورد بررسی قرار داده و یافته‌های تحقیق بر اهمیت خرید حقوق توسعه، ایجاد بانک TRD و توجه به مطالعات پیشین تاکید دارد [۱۳]. همچنین مک کانل و والز (۲۰۰۹)، در مطالعات خود بیان می‌دارند که در ایالات متحده، برنامه‌هایی برای انتقال حقوق توسعه از مناطقی مانند زمین‌های حساس زیست‌محیطی، زمین‌های کشاورزی یا مکان‌های تاریخی وجود دارد [۱۴]. اما در پژوهش‌های مختلف داخلی و خارجی عمدتاً کاربست رویکرد انتقال حقوق توسعه مدنظر قرار گرفته شده است و کمتر مطالعاتی به بررسی این رویکرد مطابق با قوانین داخلی و از منظر فقه اسلامی پرداخته است که در این پژوهش مورد توجه قرار گرفته است.

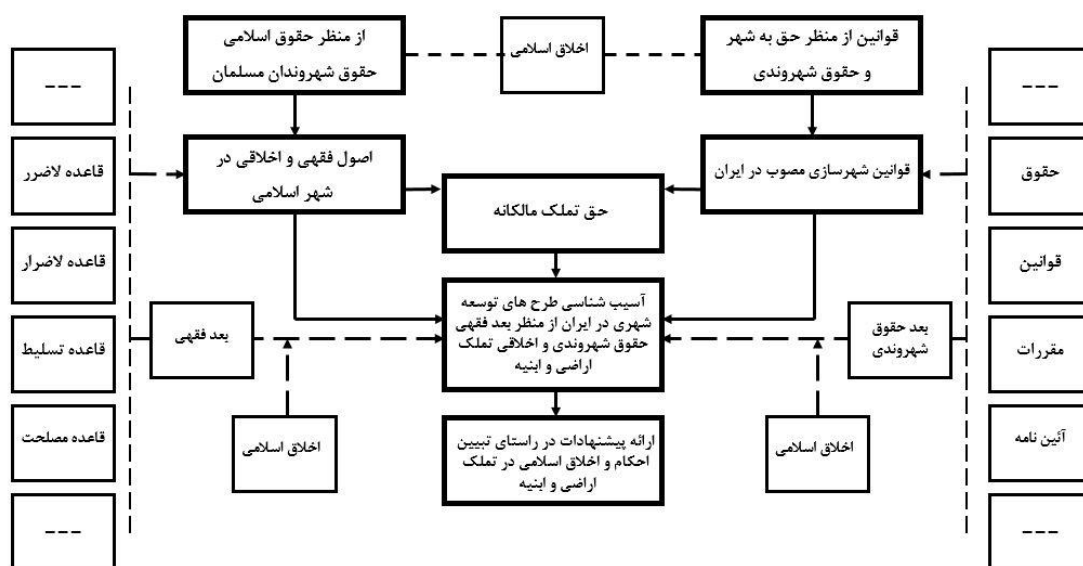
روش تحقیق

این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و توسعه‌ای بوده و از نظر ماهیت تحلیلی - توصیفی می‌باشد. این پژوهش در دو مرحله به انجام می‌رسد، نخست با بهره‌گیری از مطالعات اسنادی و اطلاعات موجود ناشی از تجربیات اجرایی طرح‌های شهری، وضعیت حقوقی تملک و انتقال حق توسعه بررسی شده و در مرحله بعدی از طریق مطالعات نصوص دینی و شریعت، چارچوب حق مالکیت در دین مبین اسلام کنکاش می‌گردد. در همین راستا حق مالکیت در دین اسلام و اندیشه اسلامی با تمرکز بر قاعده تسلیط، در قیاس با حق انتقال مالکیت در رویکرد TDR بررسی می‌شود و پیشنهادهایی در جهت ادغام ساختارهای قانونی و نظام اسلامی در حوزه مالکیت در جهت افزایش تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری ارائه می‌گردد.

منطقه ۹ شهرداری اصفهان را انجام داده‌اند و نتایج پژوهش نشان دهنده این است که پیاده سازی این رویکرد به سبب وجود موانع نهادی بسیار از جمله آگاهی پایین، عدم تمایل به مشارکت و فراهم نبودن بسترهای قانونی نیازمند برنامه‌های درازمدت و آگاهانه برای دستیابی به موفقیت است [۷]. همچنین اولاد قره گوز و همکاران (۱۴۰۱)، کارایی انتقال حق توسعه در توسعه متوازن سکونت شهری را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده‌اند و مطالعات آن‌ها نشان می‌دهد که استفاده از رویکرد (TDR) باعث بهبود توزیع سرمایه گذاری در شهر می‌شود [۸]. عزیزی و شهاب (۱۳۹۱)، نیز با بررسی کاربرد انتقال حقوق توسعه به‌عنوان سازو کار تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری در شهر کاشان، بیان می‌دارند که در صورت تدوین برنامه انتقال حقوق توسعه در قالب طرح توسعه شهری (شامل طرح جامع و تفصیلی) از سویی با ایجاد پیوند میان حقوق مالکیت و طرح و از سویی دیگر با ایجاد تعامل میان توسعه و حفاظت، به نظر می‌رسد به تحقق اهداف طرح شهری بیش‌از پیش می‌توان امیدوار بود [۹].

پیرامون مطالعات خارجی نیز یافته‌های پژوهش مکمر و کاپلوویتز (۲۰۰۲)، با در نظر گرفتن چارچوبی برای ارزیابی برنامه‌های انتقال حق توسعه نشان می‌دهد که دانش بالایی از تقاضاها و الگوهای استفاده از زمین محلی، رهبری برنامه و حضور یک بانک TDR برای موفقیت برنامه‌های انتقال حق توسعه مهم هستند [۱۰]. کنبول و یانالاک (۲۰۲۲)، با بررسی رویکرد انتقال حقوق توسعه در خصوص بناهای تاریخی حفاظت شده در ترکیه، بر اهمیت اجرای این رویکرد در راستای جلوگیری از تخریب ابنیه تاریخی تاکید داشتند [۱۱]. در پژوهش دیگری چان و هو (۲۰۱۵)، یک چارچوب موفق برای استفاده از TRD را برای حفاظت از میراث ساخته‌شده، به‌ویژه در شهرهای متراکم و پرجمعیت، مانند هنگ‌کنگ مدنظر قرار

تصویر ۱: روند انجام پژوهش



منبع: نگارندگان

مبانی نظری

رویکرد انتقال حقوق توسعه (TDR)

این رویکرد اولین بار در شهر نیویورک و در کشور آمریکا، امکان جابه‌جایی و حق انتقال یک پلاک در پلاک مجاور در قانون منطقه‌بندی ۱۹۱۶ میلادی، در نظر گرفته شد [15]. بر اساس این طرح به مالکین مجوز داده می‌شد که حق توسعه عمودی خود را به پلاک‌های اراضی مجاور به فروش رسانده و قطعات دریافت کننده این حق، از امکان تخطی از حد مجاز ساخت در ارتفاع و الزامات عقب نشینی برخوردار گردند. این طرح برای نخستین بار با عنوان برنامه TDR در ۱۹۶۸ میلادی تحت قانون حفاظت از آثار تاریخی مصوب و اجرایی شد. برنامه TDR، در قالب حفاظت از اراضی کشاورزی و طبیعی هم اجرایی شد [۱۶]. با توجه به اینکه انجام اقدامات در قالب طرح‌های توسعه شهری غالباً برای برخی از ابنیه و اراضی، ارزش افزوده در پی دارد و برای برخی زیان‌آفرین است، TDR تلاش می‌کند که ارزش افزوده ناشی از این طرح‌ها را در خدمت شهر و برای همه شهروندان به کار گیرد [۱۷]. در این رویکرد به مالکین اجازه داده می‌شود که حق توسعه را از قطعه مشخصی از املاک مجاورشان جدا کرده و به فروش برسانند. مطابق این رویکرد، مالکان زمین دارای مجموعه‌ای از حقوق، شامل حق استفاده، حق واگذاری و حق توسعه ملک خود

هستند. به هر کدام از این حقوق به‌عنوان یک عنصر جداگانه نگریسته می‌شود که می‌تواند از ملک جدا شده، به‌عنوان یک کالا فروخته شوند [۱۸]. بنابراین موضوعات مختلفی در رویکرد TDR از جمله حق توسعه، ارزش توسعه و مناطق خدمات گیرنده و خدمات دهنده دخیل هستند. با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه، مالکان سرزمین‌های طبیعی حساس، مزارع و همچنین مناطق تاریخی و مهم می‌توانند از طریق فروش توسعه قابل انتقالشان TDR، هزینه زیان خود را دریافت کرده و در مقابل داوطلبانه به توسعه دارایی خود در آینده بپردازند [19]. در این رویکرد به مالکین اجازه داده می‌شود که حق توسعه را از قطعه مشخصی از املاکشان جدا کرده و به فروش برسانند. خریداران معمولاً دیگر مالکان هستند که می‌خواهند تراکم زمین‌هایشان را افزایش دهند. همچنین حکومت‌های محلی نیز ممکن است برای کنترل کیفیت و قیمت، برنامه‌ریزی رشد هوشمند و یا برای ایجاد محدودیت رشد، اقدام به خرید حق توسعه نمایند.

بعد فقهی انتقال حقوق توسعه

اسلام دربرگیرنده بسیاری از اصول نظام اجتماعی است که سبب هماهنگی زندگی و ارتقای ابعاد اجتماعی- فرهنگی می‌شود [20]. براساس 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 كانوا 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 [۲۱]، شهر اسلامی شهری است که همانند تحول ساکنان خود، در حال تحول باشد [۲۲] و همواره خویش را با نیازهای زمان و مکان و اهل خود و با استناد به مفاهیم، اصول و ارزش‌های اسلامی وفق خواهد داد [23].

خداوند در آیه ۲۴ سوره انفال می‌فرماید: "یا ایها الذین آمنوا استجبوا 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 می‌برد. در حقیقت، هرگز نمی‌توان این دو علم یعنی فقه و اصول فقه را از یکدیگر جدا تصور نمود. فقه و اصول فقهی دو علم وابسته‌اند. 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 به‌موجب قانون و حکومت سلب می‌گردد [۲۴]. بحث مالکیت و تصرفات، دارای آزادی مطلق نبوده و براساس قاعده لاضرر، دارای حد و مرزی می‌شود که شکل ظاهری بناهای شهرهای اسلامی را نیز تحت کنترل داشتند. گسترش شهر نیز تابعی از قوانین جلب منفعت و دفع ضرر بوده است [25]. با توجه به ضرورت رعایت حریم و ازجمله حریم بصری دیگران از وظایف محتسب این است که حتی به موذن فرمان دهد چون بر مناره رود از نگرستن به حرم، مردمان و خانه‌هایشان چشم پوشد و ...؛ بنابراین حق مالکیت در همه ابعاد دارای اهمیت است، مفهومی که عبارت "چهار دیواری اختیاری" را مشروط به عدم ضرر به دیگران، قابل قبول می‌شمارد [26].

قاعده لاضرر و لاضرار قاعده مهمی است. براساس این قاعده ضرر زدن به دیگران به هر شکلی حرام است و از طرف دیگر در اسلام حکمی که منشا ضرر باشد، وضع نشده است [۲۷]. براساس روایت نقل شده از پیامبر اکرم (ص) هیچ‌کس حق ندارد، ولو به‌عنوان اعمال حق خود، عامل ضرر و زیان به غیر گردد [۲۸]. 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 [29]. نقره‌کار (۱۳۹۳) معتقد است که برای احیای ارزش‌های اسلامی در شهرسازی معاصر لازم است که این ارزش‌ها از حالت عام و کلی به‌صورت 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 [۳۰]. عندلیب (۱۳۹۷) بیان می‌دارد علم برای استشفاف اصول شهرسازی اسلامی معرفی می‌نماید [۳۱].

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. براساس این قاعده مردم حق همه گونه سلطنت را بر اموال خود دارند و به وسیله 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 خونه‌اش محترم است [۳۲].

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 [۳۳]. البته درعین حال وجوه عمومی مشترک برخی از حقوق را نباید نادیده گرفت، به‌عنوان مثال، حقوق فردی در برخی ابنیه و اراضی خدمات دهنده شاید نیاز به بازبینی مجدد در قوانین و ... دارد.

با این حال در اکثر موارد 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 [۳۴].

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، 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" [۳۴].

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 [۳۵]. تبعیت عمق و هوا از ملک مالک تابع اعتبار عرفی است و مردم براساس ارتکازات، بناها و قراردادهای اجتماعی در هر مورد، حدودی را تعیین می‌کنند و خارج از آن را خارج از سلطنت مالک می‌دانند. 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" [۳۶]. از دیدگاه عندلیب (۱۳۹۷)، 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 ساخت و ساز 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؛ ساخت و ساز 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 [۳۱].

کلمه مصلحت، دارای معانی متعددی چون صلاح، منفعت، فایده، بهره، سود، خیر و نیکی می‌باشد. مصلحتی از دیدگاه فقه اسلامی معتبر است که در راستای رسیدن انسان به هدف نهایی خلقت و همچنین اهداف انبیا باشد و از هوی و هوس و نفسانیات و شهوات و مصلحت سنجی‌های تمدن غربی بر مبنای انسان‌محوری به دور باشد [۳۷]. 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، محیط زیست و سایر جانداران می‌شود. در هنگام تراجم 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 آل عمران نیز "و شاورهم فی الامر فاذا عزمتم فتوکل علی الله" تاکید بر مشورت از جمله ضروریات جامعه اسلامی برشمرده شده است. در تفسیر این آیات آمده است که رای 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 یا نظرانی خارج از چارچوب منفعت جمع، اعمال گردد.

بُعد حقوق شهروندی

ادیب زاده (۱۳۹۷)، 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 سیمای منظر شهری را در سه سطح "حقوق فطری و الهی - شهرسازی و شهروندی"، ارائه می‌نماید [۳۸].

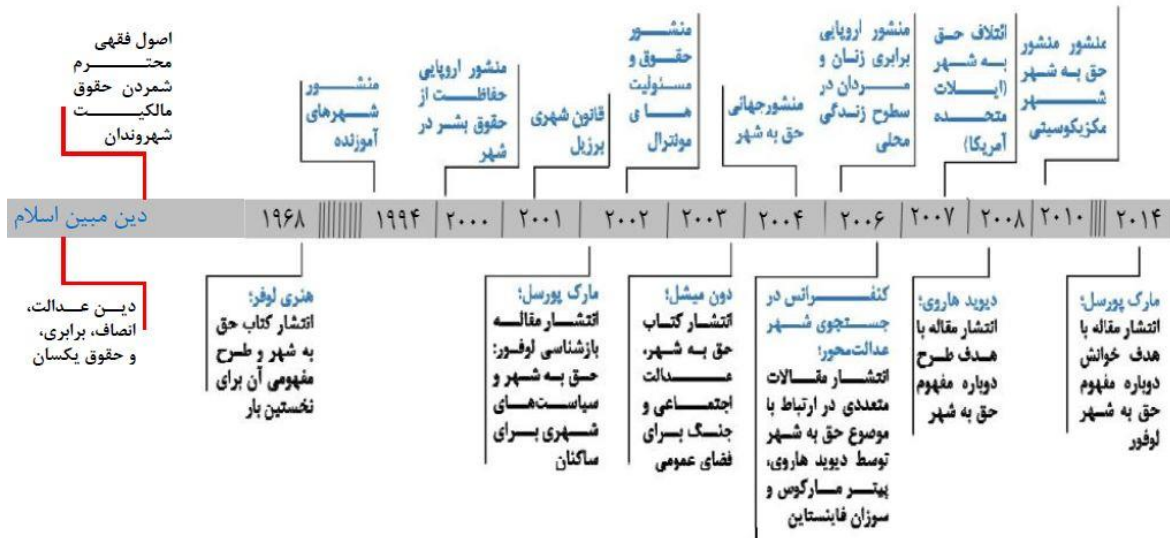
حقوق شهری، شاخه‌ای از حقوق عمومی و تنظیم‌کننده روابط شهروندان و مدیران شهری است. حقوق شهری بیشتر ناظر به حقوق در معنای اعم خود یعنی Right است و این اصطلاح را باید تحت عناوینی چون حق به شهر مورد شناسایی و بررسی قرار داد [۳۹]. حق به شهر اولین بار در سال ۱۹۶۸ توسط هانری لفور مطرح گردید. شهر برای لفور حاوی سه مفهوم مرتبط فضا، زندگی و بازتولید روابط اجتماعی سرمایه‌داری و قدرت است. (رفعیان و الوندی‌پور، ۱۳۹۵)، 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. براساس گزاره‌های عقلانی مستخرج از تعاریف حق به شهر، مفاهیم به رسمیت شناسی، عدالت، عدم تبعیض، مشارکت، شفافیت، برابری، تساوی حقوق در زمره گزاره‌های مبنایی حق به شهر می‌باشد [۴۰].

در واقع برای تحقق حقوق شهروندی باید به عوامل فرهنگی، مذهبی، تاریخی، سیاسی و اقتصادی در جامعه توجه شود؛ اما آیا این مفهوم در فقه اسلامی اساساً تعریف شده است؟ شهروندی

از مفاهیمی است هنوز بلا تکلیف باقیمانده است و به دلیل اختلاف نظرات و کثرت آراء، مرز مشخصی فی مابین محله بندی، شهروندی و شهروندی وجود ندارد. اصولاً مشکل توسعه در شهرهای امروز خصوصاً از منظر اقتصادی از زمانی شکل گرفت که امکان معامله زمین به‌عنوان یک کالا به وجود آمد. هرچند در گذشته معاملات زمین و مسکن هم رایج بوده است اما هدف ساخت و ساز و عمران نسبت به معامله و کسب سود، پررنگ‌تر بوده است. 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 به شمار رفته و در تلاش برای احراز حقوق مالکین و شهروندان هستند، در اسلام صراحتاً ذکر شده و همین عامل ضرورت توجه به مفاهیم اسلامی و الگو قرار دادن آن در حوزه‌های گسترده جامعه معاصر به خصوص شهرسازی را بیان می‌دارد.

مولایی (۱۳۹۶) 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. 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 براساس آن‌ها بتوان چارچوب مشخصی جهت ارزیابی قوانین شهرسازی حاکم بر کشور در دست داشت [۲۱].

شکل ۲: مقایسه زمانی و محتوایی ایده حق به شهر



منبع: نگارندگان با اقتباس از [۴۰]

بعد اخلاقی

امام خمینی (ره)، می‌فرماید که انسان عصاره همه موجودات و فشرده تمام عالم است. رسالت انبیا این است که این عصاره بالقوه را بالفعل سازند. تلاش همه انبیا 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 براساس حق و عدالت و در جهت حداکثر بهره‌وری و رشد و تامین عدالت اجتماعی باشد [۴۱]. 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 براساس محترم شمردن حقوق شهروندان ایرانی علی‌الخصوص در بحث مالکیت باشد.

براساس متن قوانین حاکم بر کشور، مالکیت افراد محترم شمرده شده است ولی بنا به مقتضای مصالح، نظم و رفاه عمومی و یا مجازات جرم، به‌عنوان ساخت مسکن انبوه، جاده سازی 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 بدین‌وسیله از ورود ضرر به دیگری جلوگیری نموده است [۲۴].

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.

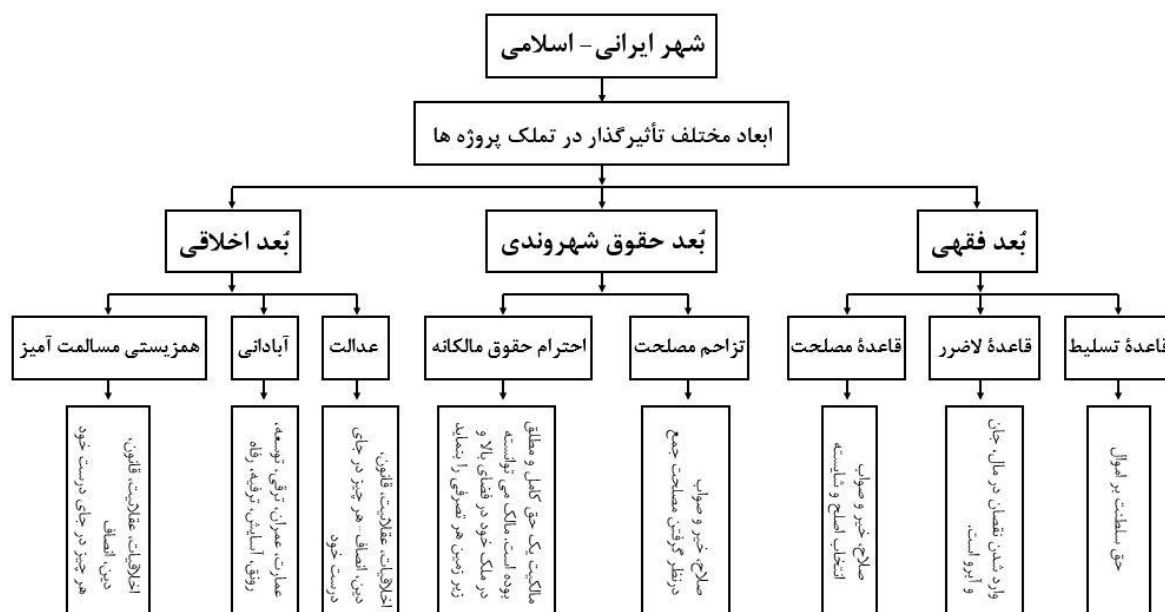
طبق ماده ۷۵ منشور حقوق شهروندی "حق مالکیت شخصی شهروندان محترم است. هیچ شخص یا مقامی نمی‌تواند مالکیت دیگری را سلب یا اموال او را مصادره یا ضبط یا توقیف کند یا نسبت به حقوق مالی یا مالکیت او ممانعت، مزاحمت و یا محدودیت ایجاد کند، مگر به‌موجب قانون."

واقعیت این است که علاوه بر مجلس که تنها منبع قانون گذاری معرفی شده است، مراجع 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 فقط به آن‌ها به‌عنوان یک آئین‌نامه اجرایی و یا تسهیلگر قوانین نگاه کرد؛ بلکه مقرراتی که این مراجع و منابع تولید می‌کنند، گاه چیزی کمتر از قانون مجلس ندارد [۴۲].

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 تاسیسات عمومی، زیربنایی، براساس 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 ۳: چارچوب نظری پژوهش



منبع: نگارندگان

بحث و یافته‌ها

بافت‌های شهری و به‌خصوص 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 موید این ادعا است 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 تامین زمین به‌کندی پیش رفته و در مواردی متوقف شده است، هزینه‌های اجرایی طرح به‌صورت تصاعدی افزایش یافته و کل برنامه اجرایی دستخوش تغییر می‌شود.

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. 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 تسهیلگری و مبتنی بر اقدامات اجتماعی متبلور شد. پیش‌تر تجارب در حوزه مداخله در

جدول ۱: آسیب‌شناسی قوانین مرتبط با طرح‌های توسعه شهری در قرن اخیر در ارتباط با حق انتقال مالکیت از منظر فقهی، حقوق شهروندی و اخلاقی

قانون	تاریخ تصویب	تعریف	ارتباط قوانین منطبق بر TDR با قاعده تسلیط و حقوق شهروندی مالکانه
قانون توسعه و تعریض معابر	۱۳۱۲	پرداخت غرامت و دریافت حق مرغوبیت از کسانی که ملک آنان در مسیر اجرای طرح‌های توسعه شهری قرار می‌گیرد.	تملک اجباری. عدم ارتباط با قاعده تسلیط.
نقشه خیابان‌ها	۱۳۰۹	اولین دگرگونی شهر تهران و اولین قانون شهرداری.	عدم ارتباط با قاعده تسلیط.
اولین نقشه شهرسازی تهران	۱۳۱۶	اولین اقدام عمدی و ارادی در بافت تهران.	عدم ارتباط با قاعده تسلیط.
قانون نوسازی و عمران شهری	۱۳۴۷	لغو قانون توسعه معابر و جایگزینی قانون نوسازی و عمران شهر به جای آن.	تضعیف حق مالکانه. کم‌توجهی به قاعده تسلیط.
لغو مالکیت اراضی موات	۱۳۵۸	از آنجا که طبق موازین اسلام زمین موات ملک کسی شناخته نمی‌شود و 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.	تراجم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی. توجه به قاعده تسلیط. با این حال نامشخص بودن چگونگی واگذاری اراضی.
لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت	۱۷ بهمن ۱۳۵۸	ماده ۱- هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا موسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها، دانشگاه‌های دولتی و اراضی، ابنیه، مستحدثات، تاسیسات 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 برنامه و بودجه تامین شده باشد "دستگاه اجرایی" می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به‌وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.	تضعیف حق مالکانه. کم‌توجهی به قاعده تسلیط. عدم اعلام شرایط خریداری از جنبه حقوقی و حق شهروندی.
بند الف از ماده ۶ اساسنامه سازمان عمران شهری اراضی شهری استان	۱۹ مهر ۱۳۵۸	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.	تراجم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی. توجه به قاعده تسلیط. با این حال نامشخص بودن چگونگی واگذاری اراضی.
ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری	۱۳۵۸ خرداد ۱۳۵۸	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 تملک‌کننده دارای طرح مصوب بوده و اعتبار خرید زمین نیز تامین شده باشد. - بالاترین مقام اجرایی دستگاه تملک‌کننده نیاز به تملک زمین را تایید نماید. وزارت مسکن و شهرسازی عدم امکان تامین 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.	تضعیف حق مالکانه. کم‌توجهی به قاعده تسلیط.

<p>تضعیف حق مالکانه. کم‌توجهی 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 ننمایند 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 امضا می‌گردد تا در موقع مراجعه مالکین با احتساب و کسر مالیات‌ها و هزینه‌های تعلق گرفته، مبلغ مورد معامله به آن‌ها پرداخت شود.</p>		<p>ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری</p>
<p>تراجم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی. توجه به قاعده تسلیط.</p>	<p>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.</p>	<p>۸ مهر ۱۳۵۸</p>	<p>ماده واحده لایحه قانونی اجازه انتقال اراضی ملی شده سیاه دشتک پائین واقع در غرب تهران به مالکین اراضی ملی شده واقع در جنب کارخانه سیمان</p>
<p>تضعیف حق مالکانه. کم‌توجهی به قاعده تسلیط.</p>	<p>در کلیه مواردی که زمین‌هایی در طرح‌های مصوب دولتی و شهرداری قرار می‌گیرد و گواهی عدم امکان تامین زمین‌های مورد نیاز طرح از زمین‌های دولتی و موات دریافت شده باشد، باید مراتب به‌وسیله 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.</p>	<p>هیئت وزیران ۳۰ خرداد ۱۳۶۱</p>	<p>تبصره ۳ ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی زمین شهری</p>
<p>تراجم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی. توجه نسبی به قاعده تسلیط. نامشخص بودن چگونگی واگذاری اراضی.</p>	<p>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.</p>		<p>ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی زمین شهری</p>
<p>بی‌احترامی به حقوق مالکانه رسمی. عدم ارتباط با قاعده تسلیط.</p>	<p>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 به‌محض اطلاع موظف است مراتب را برای ابطال سند مالکیت صادره به مراجع صالحه قضایی اعلام نماید.</p>	<p>مصوب ۱۳۵۸</p>	<p>تبصره ۳ ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی</p>
<p>تراجم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی. توجه به قاعده تسلیط. نامشخص بودن شیوه نظارت در اراضی ملی از زمان تصویب طرح تاکنون.</p>	<p>از تاریخ تصویب این مصوبه قانونی و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی 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>۲۷ دی ۱۳۴۱ هیات وزیران</p>	<p>ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل‌های کشور</p>
<p>تراجم مصلحت و توجه به مصلحت</p>	<p>اگر در طرح جنگلداری احداث جاده‌ای پیش‌بینی شده باشد که از ملک</p>	<p>۲۵ مرداد</p>	<p>تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون</p>

حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع	۱۳۴۶	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.	جمعی. توجه نسبی به قاعده تسلیط. چگونگی رضایت مالی به لحاظ قانونی تنظیم نشده است.
تبصره ۳ ماده ۳ قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها	۱۴ اسفند ۱۳۸۷	مالکین باغات و محل‌هایی که به‌صورت باغ شناخته می‌شوند مکلف‌اند به ازای 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 سانتی متر بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نماید.	
ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری	۱۳۴۷	شهرداری‌ها می‌توانند برای تامین نیازمندی‌های شهری، عمومی و عمران و نوسازی با تصویب انجمن شهر و با تایید 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 پهناء، تملک و تصرف کند.	تراجم مصلحت و توجه به مصلحت جمعی. توجه نسبی به قاعده تسلیط. چگونگی استفاده و ممنوعیت‌های واگذاری به اشخص حقیقی در گذر زمان لحاظ نشده است.

منبع: نگارندگان

تشکیل دفتر نوسازی محله خوب بخت با هدف ایجاد ارتباط مستقیم با ساکنان، پرهیز از تصدی‌گری و انتقال قابل واگذاری 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 [44]. از دیگر سوی 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 شکست خورده است و از کارایی لازم برخوردار نبوده است [45].

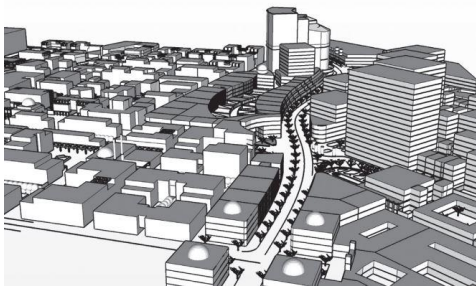
روند کلی تملک و نوسازی در محله خوب بخت به‌عنوان اولین تجربه نوسازی گسترده براساس گزارش معاونت اجتماعی سازمان نوسازی شهرداری تهران (۱۳۹۲) را می‌توان در سه مرحله مشخص نمود. رویکرد نخست تملک اراضی با رویکرد کالبدی بدون توجه به وضعیت حقوق مالکیتی فرد و اجبار جهت تصرف ملک بود. رویکرد دوم طرح "خانه به‌جای خانه" در مجتمع‌های مسکونی متراکم همچون شهید احمدی روشن و ... بود که بازمه 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

مداخله شهرداری تهران در محدوده محله خوب بخت به سال ۱۳۸۰ برمی‌گردد؛ در این سال شهرداری منطقه ۱۵ براساس طرح "امتداد مسیر بزرگراه شرق"، اقدام به تملک املاک در حاشیه خیابان خوب بخت کرد و بین سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ حدود ۱۶۵ پلاک براساس 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 به دست 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.

پیشبرد طرح‌های تهیه شده در این محله گردید. هرچند که ادعای استخدام و حقوق مشاوران، عدم همخوانی اجتماعی ساکنین با مجتمع‌های مسکونی نوساز ساخته شده از مشکلات رویکرد سوم به‌شمار می‌رود [۴۶].

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 ریش سفیدان محل تحت عنوان "مشاوران" در این دوره مشهود است و تا حد زیادی منجر به

تصویر ۵: نمای سه بعدی از محله خوب بخت



منبع: [۴۸]

تصویر ۴: محور امام‌رضا (ع) شهر مشهد

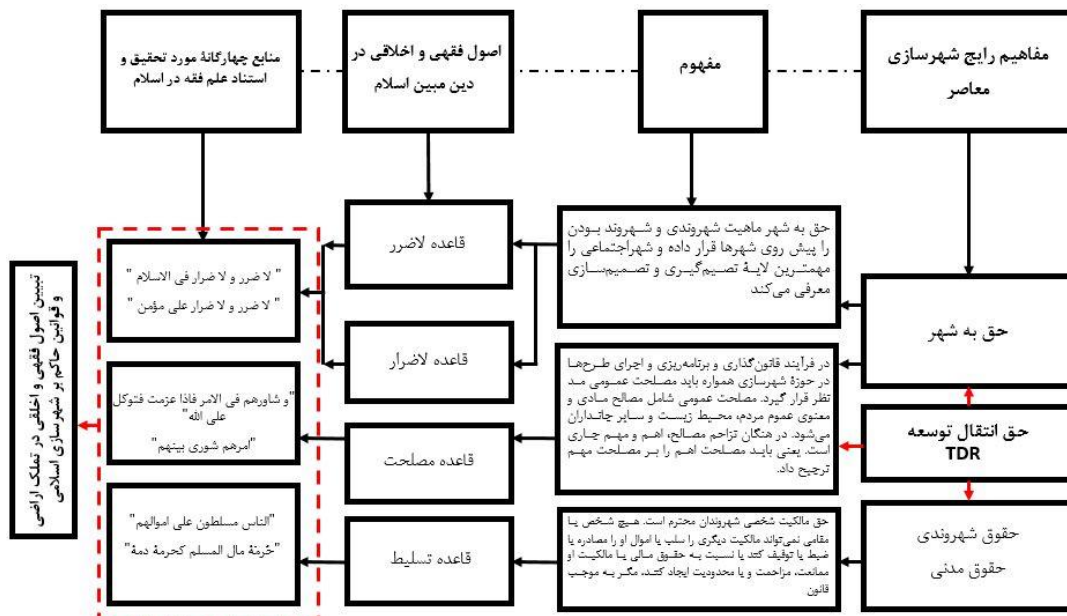


منبع: سایت [۴۷]

اراضی و املاک در جهت نیل به اهداف توسعه جمعی است. پر بدیهی است، فرآیندی که شروع آن با خلق ناراضیتی ساکنین ذی‌نفع طرح باشد، مبتنی بر مبانی اسلام و اصول فقهی نمی‌باشد.

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

تصویر ۶: گزیده مفاهیم و ارتباط ماهوی حقوق شهروندان در ارتباط با مالکیت مکان



منبع: نگارندگان

نتیجه‌گیری

اسلام دین عدالت، برابری و حق‌گرایی است. براساس 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 عملیاتی‌کردن قواعد فقه اسلامی در حوزه شهرسازی نیازمند طی مراحل چهارگانه است. بررسی ادبیات موضوع نشان داد، عمدتاً مفاهیم شهرسازی غرب، وامدار مفاهیم نوین مطرح شده 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 برون رفت 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 دو چندان می‌نماید. با این حال 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 و احترام به شهروندان مورد توجه قرار گیرد.

در پاسخ به سوال پژوهش باید این‌گونه پاسخ گفت، شرط اصلی بررسی اعتبارسنجی طرح‌های توسعه شهری، لزوم سازگاری آنان با قوانین مصوب کشور است. 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 بپردازند.

در پاسخ به سوال پژوهش که "جایگاه اصول فقهی، اخلاقی و قواعد آن با تاکید بر مفهوم تملک و انتقال حقوق توسعه 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، ازجمله قانون شهرداری‌ها (۱۳۳۹ ش)، قانون عمران و نوسازی شهری (۱۳۴۷ ش) 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 دست‌یافت. به دلیل امکان خوانش متعدد از قوانین، در تملک طرح‌های توسعه شهری عمدتاً تراجم 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 عدالت، مساوات و همزیستی مسالمت‌آمیز است. اگر قوانین مشارالیه، منطبق بر اصول فقهی- اخلاقی دین مبین اسلام بازبینی گردند و الگوهای در نظر گرفته شده 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.

زیر ارائه می‌گردد:

- از طرح‌های توسعه شهری که صرفاً با نگاه اقتصادی و مادی به اراضی و ابنیه و کالایی پنداشتن معیشت مردم وجود دارد، پرهیز شود.

- از تصمیم‌گیری و مداخلات درشت مقیاس پرهیز شود.

- 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.

- مبتنی بر قواعد فقهی اخلاقی مجموعه‌ای از حقوق در قوانین گنجانده و براساس آن تصمیم‌گیری گردد ازجمله حقوق شهروندی مالکانه، حقوق کسب و پیشه، حقوق آب و گل، حقوق نسق و زارعانه و

- Using Transfer Development Right. *Journal of Environmental Science and Technology*, 2016, 18(4), 25-40. [In Persian].
6. Mozaffaree Pour, N., & Soltani, S. Effective Urban Land Management With Systemic Approach to Transfer Of Development Rights (TDR) Based on Globally Enrichments. *Urban Management Studies*, 2015, 6(20), 16-33. [In Persian].
 7. Nedae Tousi, S., Kazemian, G., & Hardani, B. Institutional Causes and Obstacles of Converting Transfer of Development Rights (TDR) Approach to Urban Development Policy (Case Study: District 9 of Isfahan Municipality). *Physical Social Planning*, 2020, 7(2), 11-32. [In Persian].
 8. Olad Ghareh Ghouz, M., Khodaparast Mashhadi, M., & Malek Sadati, S. Evaluating the Efficiency of Transfer of Development Rights in Urban Housing Balanced Development Using Agent-Based Modeling. *Iranian Journal of Economic Research*, 2022, 27(90), 105-134. [In Persian].
 9. Azizi, M., & Shahab, S. The Use of Transfer of Development Rights (TDR) as an Implementation Mechanism of Urban Development Plans (Case Study: Kashan City, Iran). *Motaleate Shahri*, 2012, 1(4), 41-54.
 10. Machemer, P. L., & Kaplowitz, M. D. A Framework for Evaluating Transferable Development Rights Programmes. *Journal of Environmental Planning and Management*, 2002, 45(6), 773-795.
 11. Konbul, Y., & Yanalak, M. A Technical Proposal for the Implementation of Transfer of Development Rights (TDR) on Preserved Historic Buildings in Turkey. *Buildings*, 2022, 12(6), 778.
 12. Chan, E. H., & Hou, J. Developing a Framework to Appraise the Critical Success Factors of Transfer Development Rights (TDRs) for Built Heritage

تشکر و قدردانی: موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

تاییدیه‌های اخلاقی: موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

تعارض منافع: موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

سهم نویسندگان در مقاله: موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

منابع مالی/حمایت‌ها: موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

Reference

1. Maleki, Q. Designing the Property Rights Transfer System for the Implementation of Urban Development Plans in Iran. Sample Project: The New Detailed Plan of the 2nd District of Isfahan. Saravand Consulting Engineers, 2004. [In Persian].
2. Ketabollahi, K., & Molaei, A. Explaining Islamic Rules and Ethics in the Process of Acquiring Lands in an Islamic City. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 2021, 6(18), 131-164. [In Persian].
3. Faesi Farashbandi, H., Azadeh, S.R.M., & Malekian Bahabadi, M. A Feasibility Study of Transfer of Development Right Approach to Provide Land for Urban Services in Shiraz. *Motaleate Shahri*, 2017, 6(22), 3-14. [In Persian].
4. Hoseini khah, H., & Varesi, D. H. R. Urban Smart Growth With Emphasis On the TDR Method to Provide the Land Urban Services (Case Study: Yasuj City). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 2019, 9(32), 99-124. [In Persian].
5. Rafieian, M., & Ardestani, Z. A. Surveying Methods of Environmental Protection in Urban Development Plans

22. Ghorbani, Rahim. Islamic Architecture and Urbanism Indexes. Qadr Publications, Qom, Iran, 2015. [In Persian].
23. Naghizadeh, Mohammad. Outline of the Islamic City Revitalization Plan. Book of the Month of Art Journal, 2009, 136, 4-13. [In Persian].
24. Govahi, Z., & Saghafi, M. (2016). The Research in Jurisprudential and Legal Basis of Privation and Negation of Possession by Government. Journal of Islamic Economics & Banking, 2016, 5(15), 23-45. [In Persian].
25. Abdul Sattar Othman, M. Islamic Medina, translated by Ali Cheraghi. Amir Kabir Publications, first edition, 1997, Tehran, Iran. [In Persian].
26. Mohammad Bin Ahmad Qurashi. Municipal Law in the 7th Century Hijri. Translated by Jafari Shaar, Scientific and Cultural Publishing Company, Iran, 1988. [In Persian].
27. Ali Abadi, M., & Hashemi Taghraljardi, M. The Necessity of a New Approach in the Formulation of Laws and Regulations of Islamic Architecture (A Reflection On: The Effect of the Jurisprudential Rule "No Harm") On the Articles related to Visual Privacy in the Civil Law of Iran. Journal of Iranian Architecture & Urbanism (JIAU), 2010, 1(1), 67-75. [In Persian].
28. Jamali, J. Rules of Islamic Jurisprudence. Journal of Kanon, 1971, 14(1), 67-64. [In Persian].
29. Nouhi, H. Jurisprudence Rules in the Works of Imam Khomeini. Arouj Publications, Tehran, Iran, 2005. [In Persian].
30. Noghrekar, A. Editor's Note. Journal of Islamic Architecture Research, 2013, 1(2), 6-2. [In Persian].
31. Andalib, H. Examining and Explaining the Principles and Rules of Urban Planning From the Perspective of Islamic Conservation. Habitat International, 2015, 46, 35-43.
13. Kaplowitz, M. D., Machemer, P., & Pruetz, R. Planners' Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (TDR) in the United States. Land use policy, 2008, 25(3), 378-387.
14. McConnell, V., & Walls, M. Policy Monitor: US Experience With Transferable Development Rights. Review of Environmental Economics and Policy, 2009, 3(2), 288-303.
15. Johnston, A., Madison, M. E. From Landmarks to Landscapes: Arcview of Current Practice in the Transfer of Development Rights. Journal of American Planning Association, 1997, Vol. 63, No. 3.
16. Sinclair, I. W. Preserving Rural Land in Australia. In Joint NZPI/RAPI National Congress, Wellington, NZ, 2002, 11-12.
17. Pruetz, R. Beyond Takings and Givings, Saving Natural Areas, Farmland, and Historic Landmarks With Transfer Development Rights and Density Transfer Charges. Arje Press, Merina Del Rey, CA, 2003.
18. Millward, H. Urban Containment Strategies (A Case-Study Appraisal of Plans and Policies in Japanese British and Canadian cities). Journal of Land Use Policy, 2006, 23: 473-485.
19. Pizor, P.J. Making TDR Work, A Study of Program Implementation. Journal of the American Planning Association, 1986, 52, 203-211.
20. Pourjafar, M. R., Pourjafar, A., & Safdari, S. Various Types of Islamic City and Pointing Out to Defining the Major Aspects of Ideal Islamic city. Journal of Researches in Islamic Architecture, 2015, 3(3), 1-17. [In Persian].
21. Molaei, A. The Description of the Order of the Islamic City Based on the Islamic Principles. Philosophy of Religion, 2017, 14(4), 855-878. [In Persian].

41. Rostami, M. Justice, According to Islamic and western Intellectuals. *Journal of Iran's Economic Essays (JIEE)*, 2005, 2(4), 115-138. [In Persian].
42. Beheshtian, S.M. Land Acquisition by Municipalities. Majd Publications, Tehran, Iran, 2010. [In Persian].
43. Mirzaei, A. Land Laws and Regulations in the Current Legal System. Behnami Publications, Tehran, Iran, 2011. [In Persian].
44. Haj Ali Akbari, K. A Review of the Two-Year Facilitation Experiences of Tehran's Renovation Organization in the Local Renovation Offices. *Renewal*, 2011, ۲(13). [In Persian].
45. Aghasafari, A., Hataminezhad, S.H., Pourahmad, H., Rahnamaei, M.T., Mansouri, A., & Kalantari Khalilabad, H. A Survey of the Renovation and Rehabilitation of the Distressed Area (The Case of the Shahid Khoob-Bakht Community of Tehran). *Journal of studies on Iranian Islamic city*, 2010, 1(1), 59-71. [In Persian].
46. Aghasafari, A., Hataminezhad, S.H., Pourahmad, H., Rahnamaei, M.T., Mansouri, A., & Kalantari Khalilabad, H. A Survey of the Renovation and Rehabilitation of the Distressed Area (The Case of the Shahid Khoob-Bakht Community of Tehran). *Journal of studies on Iranian Islamic city*, 2010, 1(1), 59-71. [In Persian].
47. URL: <https://shoaresal.ir/fa/news/211269>
48. Tabibian, M., Shokouhi, M. S., & Arbab, P. Evaluation of Social Justice in Urban Renovation Plan of Khoobakht Quarter of Tehran. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 2011, 3(5), 111-122. [In Persian].
- jurisprudence. *Alevi jurisprudence*, 2017, 4(6), 5-26. [In Persian].
32. Heli, H. Remembered by the Jurists. Al-Bayt Foundation (PBUH), First Volume, Iran, 1993. [In Persian].
33. Qalandarian Golkhatmi, F., & Haghighatbin, M. The Application of Jurisprudence in the Realization of a Safe Urban Landscape. *Shi'ite Studies*, 2016, 14(55), 69-98. [In Persian].
34. Hosseini, S.M. Ownership of Means of Production and Its Share of the Product in the Perspective of Islam. Master's Thesis of Economic Sciences, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran, 2016. [In Persian].
35. Alidoost, A., & Ebrahimirad, M. Study of the Rule of Control and Its Scope. *Islamic Law*, 2011, 7(24), 7-31. [In Persian].
36. Horre Amili, M. Detailing the Shiites' Methods for Collecting Sharia Issues. 1988, Vol. 1, Publications of the Aal al-Bayt Foundation (PBUH), Qom, Iran. [In Persian].
37. Fayoumi, A. *Al-Misbah Al-Munir*. Qom, Dar Al-Hijrah, 1984. [In Persian].
38. Adibzadeh, B. The Right to Observe and the Right to Resplendence in the Islamic City Image. *Soffeh*, 2018, 28(1), 61-68. [In Persian].
39. Mohammadi, M., & Kazemi, K. Analyzing an Urban Plan Using the Idea of the Right to the City- Arsh-e Ajodaniyeh Commercial Complex of Tehran. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 2021, 5(15), 89-117. [In Persian].
40. Rafieian, M., & Alvandipour, N. Conceptualizing the Idea of the Right to the City, in Search of A Conceptual Model. *Iranian Journal of Sociology*, 2016, ۱۶(۲), ۴۷-۲۵. [In Persian].