

پژوهش‌های معماری اسلامی ۱۳

شماره شایا: X - 980 - 2382

فصلنامه علمی - پژوهشی
قطب علمی معماری اسلامی
سال چهارم - شماره چهارم - زمستان ۱۳۹۵

- آغازی بر فهم مزارع مسکون تاریخی در یزد
اصغر محمدمرادی / احمد صالحی کاخکی / حسین راعی
- تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در اقدامات نوسازانه شهری
(از تعارض منافع تا تعادل حقوق در قوانین سلب و تامین حقوق مالکانه)
رضا خیرالدین / غلامرضا کامیار / ابراهیم دلایی میلان
- گونه شناسی شکلی و استقرار شناسی در معماری بومی بندر بوشهر
اعظم هدایت / پرستو عشرتی
- کارکرد اقلیمی هنر گره چینی در معماری اسلامی
نمونه موردی: بناهای مسکونی قاجاری شیراز
حمیدرضا شریف / امین حبیبی / عبدالله جمال آبادی
- بازشناسی الگوها و شناخت فاکتورهای کالبدی تاثیرگذار در بافت مسکونی سنتی
نیشابور
سید امیر میرسجادی / هیرو فرکیش
- تبیین جایگاه پیوست نگاری فرهنگی و بهره‌گیری از نظام مدیریت فرهنگی
در شهر اسلامی - ایرانی
(مبانی نظری و فرآیند فکری سازنده شهر اسلامی)
حیدر جهان‌بخش / علی دل‌زنده
- نمود کتیبه‌های معماری در نگاره‌های ایرانی - تحلیلی بر نمونه‌های مکتب هرات و
آثار بهزاد
رباب فغفوری / حسن بلخاری قهپی
- بررسی و شناخت ماهیت دیوارنگاره‌های بوم‌پارچه به عنوان شیوه‌ای خاص از آرایه‌های
معماری اسلامی ایران
یاسر حمزوی / رسول وطن‌دوست / حسین احمدی



مدیر مسئول: معاونت پژوهشی دانشگاه علم و صنعت ایران

سرمدبیر: مهندس عبدالحمید نقره کار

مدیر داخلی: دکتر محمد منان رئیس

ویراستار ادبی فارسی: سارا متولی

کارشناس مجله: زهرا کاشانی دوست

ویراستار انگلیسی: محمد رضا عطایی همدانی

هیأت تحریریه:

دکتر سید غلامرضا اسلامی: دانشیار دانشگاه تهران

دکتر حسن بلخاری: دانشیار دانشگاه تهران

دکتر مصطفی بهزادفر: استاد دانشگاه علم و صنعت ایران

دکتر محمد رضا پور جعفر: استاد دانشگاه تربیت مدرس

دکتر مهدی حمزه نژاد: استادیار دانشگاه علم و صنعت ایران

دکتر اسماعیل شبعه: استاد دانشگاه علم و صنعت ایران

دکتر منوچهر طیبیان: استاد دانشگاه تهران

دکتر محسن فیضی: استاد دانشگاه علم و صنعت ایران

دکتر حمید ماجدی: دانشیار واحد علوم تحقیقات دانشگاه آزاد اسلامی

دکتر اصغر محمد مرادی: استاد دانشگاه علم و صنعت ایران

دکتر غلامحسین معماریان: استاد دانشگاه علم و صنعت ایران

دکتر فاطمه مهدیزاده سراج: دانشیار دانشگاه علم و صنعت ایران

دکتر محمدنقی زاده: استادیار واحد علوم تحقیقات دانشگاه آزاد اسلامی

دکتر علی یاران: دانشیار وزارت علوم تحقیقات، فناوری

طراح جلد و صفحه آرا: امیرحسین یوسفی

قیمت: ۱۰۰۰۰۰ ریال

لیست داوران این شماره:

دکتر آریتا بلالی اسکویی (استادیار دانشگاه هنر اسلامی تبریز)

دکتر علی اسدپور (استادیار دانشگاه هنر شیراز)

دکتر علی اکبر حیدری (استادیار دانشگاه یاسوج)

دکتر محمدحسین ذاکری (استادیار دانشگاه شیراز)

دکتر حسن ذوالفقار زاده (دانشیار دانشگاه امام خمینی قزوین)

دکتر محمدمنان رئیس (استادیار دانشگاه قم)

دکتر علی محمد رنجبر کرمانی (استادیار دانشگاه قم)

دکتر زهرا رهبرنیا (دانشیار دانشگاه الزهرا)

دکتر حسن سجاد زاده (استادیار دانشگاه بوعلی همدان)

دکتر هانیه صنایعیان (استادیار دانشگاه علم و صنعت)

دکتر منصوره طاهباز (دانشیار دانشگاه شهید بهشتی)

دکتر علی عمرانی پور (استادیار دانشگاه کاشان)

دکتر مینو قره بگ لو (استادیار دانشگاه هنر اسلامی تبریز)

دکتر محمدباقر کبیر صابر (استادیار دانشگاه تهران)

دکتر راضیه لیبب زاده (مدرس دانشگاه علم و صنعت)

دکتر شهریار ناسخیان (استادیار دانشگاه هنر اصفهان)

دکتر مسعود ناری قمی (استادیار دانشگاه کاشان)

دکتر احد نژاد ابراهیمی (استادیار دانشگاه هنر اسلامی تبریز)

دکتر علی نعمتی بابایلو (استادیار دانشگاه هنر اسلامی تبریز)

دکتر سعید نوروزیان (استادیار دانشگاه شهید بهشتی)

دکتر مجید هاشمی (استادیار دانشگاه ولی عصر)

نشریه پژوهش‌های معماری اسلامی بر اساس مجوز کمیسیون نشریات

وزارت علوم تحقیقات و فناوری به شماره ۱۳۷۲۰۶/۱۸/۳ مورخ

۹۳/۷/۲۸ از شماره نخست دارای اعتبار علمی پژوهشی می باشد.

این مجله در پایگاه‌های (SID) و (ISC) نمایه می شود.

مقالات مندرج در این مجله، الزاماً بیانگر نقطه نظرات «پژوهش‌های معماری اسلامی» و «قطب علمی معماری اسلامی» نمی باشد و نویسندگان محترم، مسئول مقالات خود هستند.

نشانی دفتر مجله: دانشگاه علم و صنعت ایران / قطب علمی معماری اسلامی / کد پستی ۱۶۸۴۶۱۳۱۱۴ / **تلفن مستقیم:** ۷۷۴۹۱۲۴۳ - ۰۲۱

نشانی رایانامه: jria@iust.ac.ir / **نشانی وب:** http://iust.ac.ir/jria

تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در اقدامات نوسازانه شهری (از تعارض منافع تا تعادل حقوق در قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه)



رضا خیرالدین*

استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران،

غلامرضا کامیار**

دکتری حقوق، وکیل پایه یک دادگستری و مدرس گروه حقوق دانشگاه الزهراء، تهران

ابراهیم دلایی میلان**

کارشناس ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران

تاریخ دریافت مقاله: ۹۵/۱۰/۲۹ تاریخ پذیرش نهایی: ۹۵/۱۲/۲۱

چکیده:

طرح‌های توسعه شهری به عنوان نقطه عطف مطالعات حقوقی و مطالعات شهرسازی، از یک سو مبتنی بر قوانین و مقررات منتج از شرع مقدس اسلام و از سوی برپایه مبانی و مفاهیم شهرسازی، چگونگی برنامه‌ریزی توسعه شهرها را تعریف و تبیین می‌کند. رعایت حقوق مالکانه خصوصی افراد، اصلی خدشه‌ناپذیر در شرع اسلام است که در قانون اساسی نیز بر آن تأکید شده است و از طرفی اقدامات نوسازانه شهری به عنوان یکی از ضروری‌ترین طرح‌های توسعه شهری، از اصول و ضوابطی بهره می‌گیرد که منجر به ایجاد محدودیت در آزادی اعمال حقوق مالکانه می‌شود؛ محدودیت‌هایی که از باب ضرورت زندگی شهرنشینی و تأمین منافع عمومی می‌باشد. از این رو تبیین نظم حاکم بر «حقوق مالکانه مشروع و منافع عمومی در جامعه» در اقدامات نوسازانه شهری، ضرورتی علمی و منطقی است که بازشناسی و واکاوی تقابل و تعامل این دو در نظام شهرسازی را می‌طلبد.

بازشناسی ابعاد ساختاری و محتوایی حقوق مالکانه و منافع عمومی در نظام شهرسازی کشور، نیازمند پاسخ به این پرسش است که «تعادل بخشی بین حقوق خصوصی (حقوق مالکانه) و حقوق عمومی (منافع عمومی) در بستر اقدامات نوسازانه شهری چگونه قابل تبیین است؟» به عبارت دیگر «حقوق مالکانه و منافع عمومی در طرح‌های نوسازانه شهری چگونه به هم پیوند می‌خورد؟» روش‌شناسی پژوهش مبتنی بر فرایندی است که قوانین تملک را در پرتو «استدلال منطقی» و برپایه مؤلفه‌های هفت‌گانه «قانون اساسی، قانون مدنی، مصالح و منافع عمومی، حقوق مالکانه، حقوق شهرسازی، عدالت و قابلیت اجرایی» مورد تحلیل قرار می‌دهد. در این تحلیل، ضعف‌ها و محدودیت‌های قوانین تملک از منظر حقوق مالکانه و منافع عمومی مورد بازشناسی قرار می‌گیرد. واکاوی و بازشناسی فرایند قانونی و اجرایی سلب و تأمین حقوق مالکانه ما را به الگو و رهیافتی نو در باب مطالعات حقوق شهری هدایت می‌کند. رهیافتی که با تأمین نیازهای متعدد و سازگاری متنوع بین دو حوزه خصوصی و عمومی، تجلی آرمان‌های حقوق شهرسازی را منجر می‌شود. این رهیافت مبتنی بر «بازنگری محتوایی و عملکردی قوانین موضوعه با توجه به مبانی حقوقی مالکیت در اسلام، تدوین و تصویب قانون جامع سلب و تأمین حقوق مالکانه و بازنگری مستمر تعرفه‌های قیمت منطقه‌ای املاک با توجه به قیمت واقعی بازار توسط شهرداری‌ها» استوار است؛ یافته‌هایی که «تعارضات بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در بستر اقدامات نوسازانه شهری را به تعاملاتی پایدار» سوق می‌دهد.

واژه‌های کلیدی: حقوق مالکانه مشروع، منافع عمومی، اقدامات نوسازانه شهری، تعارضات حقوقی، تعادل پایدار.

۱. مقدمه و طرح موضوع

زمینه‌های حقوق خصوصی نوع شکل‌گیری روابط میان «فرد با فرد و فرد با جامعه» و حقوق عمومی نحوه‌ی تنظیم مناسبات بین «فرد و جامعه با نهادهای اعمال اقتدار عمومی در جامعه انسانی» را مورد تحلیل قرار می‌دهد. تعالیم عالیه اسلام نیز همواره بر جمعی بودن زندگی بشری و ارج نهادن بر حقوق فردی و اجتماعی انسان‌ها تأکید ورزیده و رعایت آن‌ها را بر متولیان و کارگزاران جامعه قرار داده است. در آیات بسیاری از قرآن کریم^۱ نیز بر مصادیق حقوق خصوصی و عمومی تأکید و رعایت آن فرض شمرده شده است (خیرالدین و دلایی میلان ۱۳۹۵، ۳۲). به دنبال تقسیم‌بندی فضاهای شهری در طیف نظام‌مند «از فضاهای خصوصی تا فضاهای عمومی»، حقوق و منافع جاری در بستر این فضاها نیز در قالب حقوق و منافع خصوصی و عمومی قابل تبیین است. حقوق خصوصی در مفهوم خاص این پژوهش به حق مالکانه اشخاص در استفاده از فضاهای شخصی و حقوق عمومی جامعه نیز به منافع و مصالح عمومی جاری در بستر طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی تأکید و تمرکز دارد. آنچه در فرایند نظام شهرسازی کشور در مقیاس عام و مدیریت طرح‌ها و پروژه‌های شهری در مقیاس خاص، بیش از هر عاملی خودنمایی می‌کند تعارض‌ها و تقابل حقوق خصوصی و حقوق عمومی است. حقوق دوگانه‌ای که در قالب «حقوق مالکانه و منافع عمومی» در ارتباط مستقیم با طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی قرار دارد.

زمانی تلاقی حقوق عمومی و حقوق خصوصی، عطف توجه مضاعفی را می‌طلبد که تعارض احکام و آثار آن‌ها نیاز به تمهید قواعدی و بزه‌ای داشته باشند. حقوق مالکانه مشروع افراد در قانون و شرع مقدس اسلام حرمت و جایگاه غیرقابل خدشه‌ای دارد که در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران^۲ مورد احترام بوده و بر آن تأکید شده است. از طرفی رعایت و نیل به منافع عمومی و ارتقای آن از ضروریات یک جامعه است که جهان‌بینی اسلامی نیز قواعدی برای آن تعیین کرده است. اقدامات متولیان نوسازی شهری اصولاً از این دست اقدامات هستند. اما در عمل ممکن است اهداف این طرح‌ها با اهداف عمومی در تقابل با رعایت حقوق مالکانه مشروع شهروندان ساکن قرار گیرد.

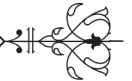
چالش اساسی در تقابل بین حقوق مالکانه و منافع عمومی زمانی بروز می‌کند که در راستای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های

شهرسازی، اراضی و املاک خصوصی در بستر پروژه‌های مذکور قرار گرفته و حقوق مالکانه اشخاص را با تحدید و محدودیت‌هایی همراه می‌سازد. این در حالی است که حرمت مالکیت شخصی از دیدگاه حقوق خصوصی قاعده‌ای دائمی و تخلف‌ناپذیر است. محدودیت‌های مذکور از ضعف‌ها و ابهاماتی نشأت می‌گیرد که در بستر «قوانین و مقررات تملک اراضی و املاک» وجود دارد که نه تنها تأمین حقوق مالکانه اشخاص را با ابهاماتی همراه می‌سازد بلکه کیفیت اجرایی طرح‌های نوسازی شهری را نیز تنزل می‌بخشد. مجموع این عوامل ناشی از مغفول ماندن «ابعاد اقتصادی، اجتماعی و حقوقی» در بستر محتوایی قوانین از یک سو و کم توجهی به «پیامدهای فضایی، کالبدی و مدیریتی شهرها» در بستر اجرایی قوانین از سوی دیگر است.

لذا آنچه پژوهش حاضر به عنوان دغدغه روز در حوزه شهرسازی، به خصوص نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری شناسایی نموده؛ تعارض بین حقوق خصوصی و حقوق عمومی در نظام مدیریت شهری در مقیاس عام و عدم ارتباط قوی و روشن بین طرح‌های نوسازی و قوانین و مقررات در مقیاس خاص این پژوهش است که نتایج چنین وضعی در ساختار شهرسازی کشور، بی‌توجهی به حقوق مالکیت، بی‌نظمی در سازمان فضایی شهرها و از همه مهم‌تر سوداگری فضایی در لابه‌لای ضعف‌های یاد شده است. این فرایند ما را به ارائه رهیافتی نو از قوانین و مقررات سلب و تملک حقوق مالکانه در بستر طرح‌های نوسازی شهری سوق می‌دهد. رهیافتی که با تکیه بر نمونه‌های موردی مختلف و استدلال‌های منطقی درصدد پاسخ به این پرسش است که «تبادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در نظام مدیریت شهری (در مقیاس عام) و طرح‌های نوسازانه شهری (در مقیاس خاص) چگونه قابل تبیین و تدوین است؟». این رهیافت به نتایجی ختم می‌شود که در جهت شفافیت، جامعیت و عدالت-محوری، قوانین موجود را انتظام ساختاری و محتوایی می‌بخشد.

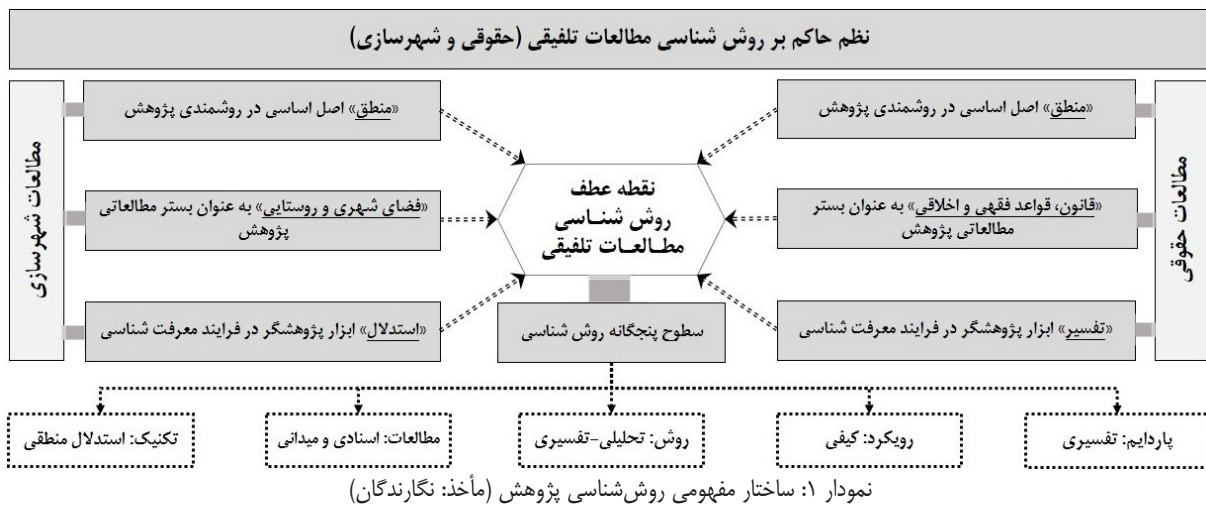
۲. روش‌شناسی پژوهش

روش‌شناسی یک مدل منطقی است که در آن اصول تئوریک جهت هدایت پژوهش، بر پایه مبانی و مفاهیم پایه‌ای، بستر تحلیل را مهیا می‌کند. روش‌های تحقیق از اصول، منطق، معیار و روش خاصی پیروی می‌کند که این اصول و معیارها بیانگر «روش روش» یا «پارادایم پژوهش» است (رئسی



مورد نیاز برای تحلیل سؤال پژوهش نمود پیدا می کند؛ لذا روش تحقیق تحلیلی در این پژوهش با استفاده از تکنیک «استدلال منطقی» به واکاوی مؤلفه ها و شاخص های مستخرج از مباحث نظری و تجربی می پردازد. از منظر میان رشته ای بودن موضوع پژوهش، تکنیک های مورد استفاده در این پژوهش می تواند به مخاطب دو بینش بدهد؛ از یک سو خواننده در فضایی نظری قرار می گیرد و حس کلان نگری دارد و از سوی دیگر با مشاهده نمونه موردی (پروژه بزرگراه امام علی در محلات اتابک و مینایی)، جزئی نگری مباحث حقوقی در سطح یک پروژه و طرح شهرسازی را درک می کند.

ماهیت سؤال پژوهش و جهت گیری اصلی آن، بُعد شناخت شناسی پژوهش را «تفسیری» نمایان می سازد؛ پارادایمی که در مقیاس عام در بستر مطالعات شهرسازی به تحلیل نحوه ی برنامه ریزی و مدیریت شهری می پردازد و در مقیاس خاص در این پژوهش «نقش پیونددهنده ی حقوق مالکانه و منافع عمومی در بستر طرح های نوسازی شهری» را ایفا می کند؛ پیوندی که بر پایه «رویکرد کیفی» و «روش تحلیلی-تفسیری» استوار است. به منظور تقویت پایه های نظری و تدقیق چارچوب مفهومی، ابتدا هسته های کلیدی پژوهش یعنی «حق مالکیت خصوصی»، «سلب و تأمین حقوق مالکانه» و «طرح های نوسازانه شهری» تعریف و تبیین می شود. به نحوی که مؤلفه ها و شاخص های



۳. بستر نظری و مفهومی پژوهش

۳-۱. حق مالکیت خصوصی

شهر و قانون دو مفهوم متمایز از دو عالم متفاوت هستند و شهرها به جهان ماده و قوانین به دنیای اعتبارات تعلق دارند؛ قانون شهر، محل برخورد واقعیت و مجاز و ظهور اندیشه های انسان متمدن در کالبد زیستگاه انسانی است (کامیار، ۱۳۹۵، ۱۱). شهر ترکیبی از فضاهای خصوصی و فضاهای عمومی است که به گونه ای پیچیده در یکدیگر تداخل یافته اند. به نحوی که نیاز انسان به آرامش و آسایش و تأمین امنیت و سلامتی موجب شکل گیری «فضاهای خصوصی» و نیاز به برقراری ارتباط و ارائه اندیشه ها و افکار در فضای شهر و نیز نیاز روانی او به ایجاد مرکز در مجتمع های زیستی، عامل شکل گیری بناها و «فضاهای

عمومی» در شهرها می باشد. فضاهای عمومی، عرصه ظهور وجه اجتماعی زندگی انسان در جامعه است. از این رو این فضاها به اندازه تاریخ زندگی انسان قدمت داشته و عضوی از جامعه است که می توان آن را در تمام جوامع انسانی اولیه به روشنی مشاهده کرد (بصیری و خلیجی، ۱۳۸۹، ۳۸).

از نظر مالکیتی فضاهای خصوصی عبارت است از فضاهایی که مالکیت و مدیریت آن بُعد خصوصی و شخصی دارد و در مقابل، فضاهای عمومی فضاهایی برای عموم ساکنین شهر و بُعد عمومی و جمعی دارد و مالکیت و مدیریت فضاهای عمومی شهر به مدیریت شهری وابسته است. حال این سؤال مطرح می شود که، آیا مدیریت این فضاها در تقابل با یکدیگر قرار دارد



به خود اختصاص می‌دهند. نظام معماری و شهرسازی ارتباط مستقیمی با فرهنگ دارد؛ در نتیجه هرگونه آشفتگی در نظام مذکور می‌تواند فرهنگ و نظامات اجتماعی را دچار چالش‌های جدی نماید(هاشمی طغراجردی، ۱۳۹۵، ۳۵). لذا سلب و تأمین مالکیت خصوصی نیز در این فرایند نقش بسیار مهمی را ایفا می‌کند.

مالکیت یکی از حقوق بنیادین و تعرض ناپذیر بشر به شمار می‌رود. این حق مورد توجه و حمایت شرع مقدس^۳، اعلامیه جهانی حقوق بشر^۴، قانون اساسی و قانون مدنی ایران قرار گرفته است(کامیار، ۱۳۹۵، ۴۳). سلب و تأمین حقوق مالکانه در سیر تحول تاریخی خود در ایران معاصر با فراز و نشیب‌های بسیاری همراه بوده است. از قانون انتقال آب کرج به تهران در سال ۱۳۰۶ تا قانون حمایت و احیا در سال ۱۳۸۹ همواره جهت‌گیری‌های متفاوت نسبت به حقوق مالکانه صورت گرفته است(جدول ۱). این در حالی است که بستر اصلی این جهت‌گیری‌ها «مصالح و منافع عمومی» است.

لازم به ذکر است که سه قانون اصلی مورد نظر این پژوهش یعنی قوانین سه‌گانه تملک، به دلیل اینکه به صورت تفصیلی در ادامه پژوهش مورد تحلیل قرار می‌گیرد، در جدول زیر تبیین نشده است.

جدول ۱: سیر تکوینی قوانین و مقررات ایران نسبت به تقابل حقوق مالکانه و منافع عمومی(ماخذ: نگارندگان)

قانون اصلاح توسعه معابر ۱۳۲۰	شهرداری‌ها برای حفظ منافع شهر و حتی زیبایی آن مجازند از امتیاز سلب مالکیت بهره‌گیرند.
قانون نوسازی و عمران شهری ۱۳۴۷	شهرداری‌ها باید نقشه تعریض معابر را به نحوی ترسیم نمایند که اراضی مجاور طرح را خریداری و سپس با لحاظ ارزش افزوده آن را به دیگران منتقل کند.
قانون سازمان برق ایران ۱۳۴۷	تعیین بهای اراضی و ابنیه و مستحذات و تأسیسات تولید و انتقال و توزیع نیروی برق از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالکین آنها به عمل می‌آید.
قانون خرید اراضی کشاورزی ۱۳۴۸	بهای اراضی و حق ریشه و مستحذات و اعیان متعلقه و مال الاجاره از طریق توافق بین مالکین یا زارعین و واحدهای صنعتی یا معدنی تعیین می‌@شود.

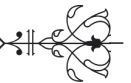
یامی‌بایستی همسوس باشند؛ امروزه مفهوم مالکیت خصوصی یکی از پایه‌های بنیادین جوامع را تشکیل می‌دهد و جزو حقوق و آزادی‌های مدنی اشخاص شمرده می‌شود به نحوی که «مال و مالکیت» از تأسیسات اصلی جامعه بوده و حمایت از آن از اهداف مهم دولت‌ها به شمار می‌رود.

«مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن، شخص می‌تواند در حدود قوانین، تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمامی منافع آن استفاده کند»(رضایی زاده، ۱۳۹۱، ۹۳). جایگاه مالکیت از دیدگاه اسلام و قانون اساسی برجسته است؛ به نحوی که تسلط غیرقانونی بر اموال دیگران ممنوع و قانون شکن سزاوار تنبیه خواهد بود(کامیار، ۱۳۹۴، ۵۳)؛ به عبارت دیگر حق مالکیت، مهم‌ترین و گسترده‌ترین حقوق عینی است و حقوق دیگر، از این حق ناشی می‌شوند. در واقع کامل‌ترین سلطه بر اشیاء، به حق مالکیت تعبیر می‌شود. سلطه‌ای که در مقام مقایسه با حقوق عینی دیگر، کامل‌تر بوده و اختیارات و امتیازات بیشتری به مالک می‌دهد(بهشتیان، ۱۳۹۱، ۶۰).

در بستر اجرایی طرح‌های شهرسازی نیز بارزترین و بیش‌ترین حقی که در راه اجرای طرح‌ها و پروژه‌های عمومی قرار دارد، حق مالکیت است. از این رو رعایت حق مالکیت خصوصی، نقطه عطفی در بستر قوانین مربوط به اجرای طرح‌های شهری توسط دستگاه‌های عمومی و دولتی از جمله شهرداری، می‌باشد.

۲-۳. سلب و تأمین حقوق مالکانه

از آنجاکه همه آثار و پدیده‌هایی که توسط انسان خلق می‌شود بی‌گمان از روی طرح یا الگویی ساخته شده‌اند لذا شهر نیز از این قاعده مستثنی نیست و عموماً از روی نقشه یا طرح و الگویی عالی و ذهنی و ارمانی مطرح است که در هر جامعه و تمدن و جهان‌بینی‌ای ویژگی‌های خاص خود را دارد. بی‌تردید همه فعالیت‌های انسان و از جمله ساختن شهر، برای فراهم آوردن زمینه و بستر مناسب و مطلوب زندگی انسان و همچنین کمک به او در رسیدن به زندگی سعادت‌مند و حرکت او به سمت فلاح و رستگاری می‌باشد(نقی زاده، ۱۳۹۴، ۵۶). از سوی دیگر جوامع با اصول اخلاقی و ضابطه قانونی اداره می‌شوند و بالاترین فساد زمانی ایجاد می‌گردد که قوانین، پایه‌های اخلاقی را سست نمایند. در ارزیابی تمدن‌ها، جوامع اخلاق مدار درجه‌ی معرفتی بالاتری نسبت به جوامع اداره شونده با قوه‌ی قهریه و الزام قانونی را



در هر پروژه و اقدام نوسازی‌ای، متفاوت می‌باشد، اما این گروه یا جایگاهی در فرایند اقدامات نوسازی نداشته و یا به عنوان گروهی از ذی‌نفوذ این طرح‌ها مطرح نمی‌شود.

از نمونه‌ی این رویکرد می‌توان به اتوبان امام علی (ع) اشاره نمود. در طرح اتوبان امام علی به دنبال اجرای این بزرگراه در جهت تسهیل دسترسی از شمال به جنوب شهر، نزدیک به هفت هزار خانوار واحد مسکونی خود را از دست می‌دهد (شکل ۱)، لذا اقدامات نوسازانه شهری هر چند راهبردهایی بسیار منطقی و علمی برای بهبود زندگی شهری در دستور کار خود قرار داده است اما غفلت از ابعاد پنهان یا نیمه پنهانی که زندگی بعضی از ساکنین شهر را به خط می‌اندازد، کیفیت محتوایی فرایند این اقدامات را مورد نقد قرار می‌دهد.

قانون بودجه و برنامه ۱۳۵۱	دولت به صورت رایگان اراضی واقع در مسیر طرح‌های نفت گاز برق و بزرگراه و کانال‌های ابرسانی را تصرف و طرح‌های مربوطه را اجرا می‌کند.
قانون زمین شهری ۱۳۶۶	دولت و شهرداری‌ها میتوانند برای اجرای طرح‌های دولتی، زمین موردنیاز را در شهرها و شهرک‌های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط این قانون تملک نمایند.

قانون زمین شهری ۱۳۶۶ دولت و شهرداری‌ها میتوانند برای اجرای طرح‌های دولتی، زمین موردنیاز را در شهرها و شهرک‌های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط این قانون تملک نمایند.

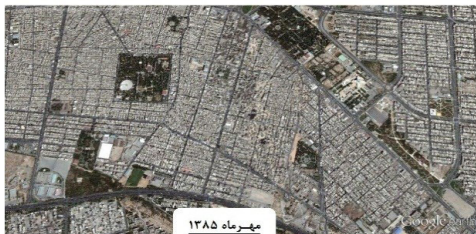
۳-۳. طرح‌های نوسازانه شهری

نوسازی بافت در مقیاس خاص و اقدامات نوسازانه شهری در مقیاس عام، عبارت است از برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت هرگونه پروژه و طرحی که در جهت بهبود کیفیت زندگی شهری در بستر فضاهای خصوصی و عمومی شهر به وقوع می‌پیوندد (خیرالدین و دلایی میلان ۱۳۹۵، ۱۲۴). آنچه که در بررسی سیر تکوینی نوسازی شهری به عنوان بخشی از توسعه‌های شهر، ملاحظه می‌گردد، نوع نگاه به روش‌های مداخله و اقدامات حاصل از پروژه‌های ضربتی کلان مقیاس با پیش زمینه‌های آمرانه و اجباری و تأکید بیشتر بر ابعاد کالبدی و اقتصادی و همچنین تسلط اندیشه‌های مدرنیستی و عدم توجه به پیامدهای اجتماعی و فرهنگی در رویکردهای پیش از بازآفرینی، به سوی اقداماتی قابل انعطاف‌تر، ترجیحی، خرد مقیاس و جامع‌نگر تغییر نموده است (بحرینی و دیگران ۱۳۹۳، ۱۸).

هر نوع اقدام نوسازانه‌ای در هر بستری که به اجرا در می‌آید با سیاست‌ها و اهدافی که در پیش می‌گیرد، به نتایج و خروجی‌هایی دست پیدا می‌کند که باعث افزایش کمی و کیفی زندگی در این بسترها می‌شود، اما آن چه عموم اقدامات نوسازانه شهری از آن غافل بوده و مورد بی‌توجهی برنامه‌ریزان این امر قرار می‌گیرد، عدم توجه به گروه‌های به حاشیه رانده شده در فرایند این اقدامات نوسازانه شهری می‌باشد. هر چند این گروه مذکور



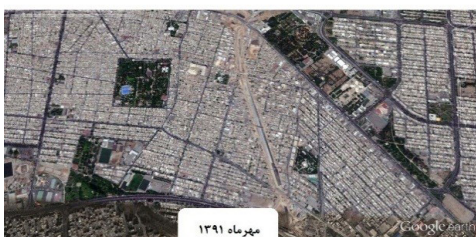
تیرماه ۱۳۸۲



مهرماه ۱۳۸۵



مردادماه ۱۳۸۸



مهرماه ۱۳۹۱



بررسی و واکاوی قوانین مذکور در زمینه سلب و تأمین حقوق مالکانه، نیازمند بازشناسی مؤلفه‌ها و شاخص‌های منتج از بستر نظری پژوهش است؛ مؤلفه‌هایی که قوانین تملک را از منظر رعایت «شاخص‌های منطقی» مورد تحلیل قرار می‌دهد.

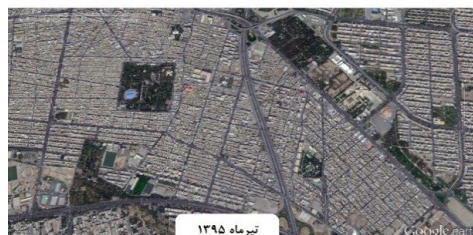
تیبین مؤلفه‌ها: مؤلفه‌های موردنظر برای تحلیل منطقی قوانین حاکم بر تملک املاک عبارت‌اند از «مؤلفه‌هایی که از یک سو نقش پیونددهنده و تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی را ایفا می‌کند و از سوی دیگر نمایانگر این حقیقت است که هر قانونی می‌بایستی در بطن محتوایی خود از این مؤلفه‌ها بهره برده و با آن سازگاری مطلق داشته باشد». این مؤلفه‌ها عبارت‌اند از:

قانون اساسی: قانون اساسی هر کشور نشان‌دهنده نظام حاکم بر ساختار حقوقی آن کشور است و ساختار و سلسله‌مراتب دستگاه‌ها و وظایف و اختیارات هر یک و نحوه عملکرد آن‌ها را روشن می‌سازد (عباسی داکانی ۱۳۸۲، ۹۰).

قانون مدنی: حقوق مدنی یا به عبارتی حقوق شهری، مجموعه قوانین و مقرراتی است که حاکم بر اشخاص است. به زبان ساده هر فردی که در یک جامعه زندگی می‌کند باید از یک سری قوانین تبعیت کند تا با دیگران به اختلاف برنخورد. این حقوق مدنی است که حد و مرزها را مشخص می‌کند تا ما بدانیم که تا کجا اگر پیش برویم حق دیگران را ضایع نکرده‌ایم (منصور ۱۳۹۵، ۱۰). از این رو قانون مدنی به عنوان یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های مورد سنجش در مبحث حقوق مالکانه است.

حقوق مالکانه: توضیحات در بخش مبانی و مفاهیم نظری (۱-۳).
حقوق شهرسازی: هرگونه مداخله هدفمند در عرصه‌های عمومی به منظور ارتقاء شرایط و کیفیت زیست در این عرصه‌ها، نیازمند شناخت و درک صحیح از مجموعه ابزارهای موجود، برای دخالت و تحقیق تغییرات موردنظر است و از آنجاکه ضروری‌ترین این ابزارها، قوانین و مقررات متناسب است، لذا قوانین و مقررات در نظام مدیریت شهری نقشی بسیار مؤثر ایفا می‌کند. در واقع هرگونه اقدام و مداخله در حوزه امور عمومی و از جمله برنامه‌ریزی شهری، نیازمند برخورداری از پشتوانه قانونی و رسمی است.

مصالح و منافع عمومی: مصالح و منافع عمومی فقط



شکل ۱: عکس هوایی بزرگراه امام علی در محلات اتابک و مینابی (مأخذ: نگارندگان)

۴. سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه

قوانین جاری در نظام حقوقی ایران که برپایه آن، نظام شهرسازی به تملک املاک در فرایند اقدامات نوسازانه شهری می‌پردازد عبارت است از سه قانون مکمل، که اطلاعات کامل آن‌ها در جدول ۲ آمده و متن قانونی در پایان مقاله به صورت کامل ذکر شده است.

جدول ۲: عنوان و مشخصات قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه

قانون	متن قانون و مشخصات آن
قانون اول	قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت
	۱۲ ماده و ۱۸ تبصره
	مصوب ۱۳۵۸ توسط شورای انقلاب
قانون دوم	قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها
	ماده واحده و ۴ تبصره
	مصوب ۱۳۶۷ توسط مجلس شورای اسلامی
قانون سوم	قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها
	ماده واحده و ۷ تبصره
	مصوب ۱۳۷۰ توسط مجلس شورای اسلامی





قابلیت اجرایی هسته اصلی در کارایی یا عدم کارایی قوانین سنجش قوانین تملک با بهره‌گیری از ماتریس‌هایی طرح می‌شود که در آن گزینه‌های سنجش در چهار دسته مشخص (جدول ۴) تعریف و تبیین می‌شود. تحلیل محتوایی قوانین، در پرتو مؤلفه‌های هفت‌گانه، با «تفسیر منطقی متن قوانین» از یک‌سو و «مشاهدات میدانی از فرایند اجرایی این قوانین» از سوی دیگر صورت می‌پذیرد.

جدول ۴: نوع و تعریف گزینه‌های سنجش قوانین تملک (نگارندگان)

گزینه	نماد	تعریف
سازگاری		نشان‌دهنده هم‌راستایی بین مؤلفه‌های مورد تحلیل با محتوای قوانین تملک
تعارض		نمایانگر تقابل و تضاد شاخص‌ها با متن محتوایی قوانین سلب و تأمین املاک
مبهم		نشانگر ابهامات در متن قانونی فرایند تملک نسبت به شاخص‌های مورد نظر
بی‌تفاوت		نمایانگر عدم ارتباط بین شاخص‌ها و محتوای مواد قوانین تملک است.

تبیین شاخص‌ها: پس از گزینش مؤلفه‌های مورد نظر برای تحلیل قوانین سه‌گانه سلب و تأمین حقوق مالکانه، حال به معرفی شاخص‌های سنجش قوانین مذکور برای هر یک از مؤلفه‌های هفت‌گانه می‌پردازیم.

همان‌طور که ذکر گردید مؤلفه‌های انتخابی در ارتباط مستقیم و غیرمستقیم با اصول، مبانی و پایه‌های یک «قانون» قرار دارند و از این‌رو شاخص‌های برگرفته از محتوای این مؤلفه‌ها نیز متعاقباً شاخص‌هایی هستند که هر قانونی به‌طور عام و یک قانون شهری به‌طور خاص می‌بایستی هم‌راستا با این شاخص‌ها قابل‌تعریف، تبیین و تفسیر باشد. فرایند انتخاب شاخص‌ها برای هر یک از مؤلفه‌ها بدین نحو صورت گرفته است:

قانون اساسی: شاخص‌های برگرفته از قانون اساسی، با تحلیل محتوای موادی از این قانون به دست آمده است که در ارتباط مستقیم و یا غیرمستقیم با مبحث «حقوق مالکانه و منافع عمومی» است (جدول ۵).

مبتنی بر قوانین می‌تواند در بستر جامعه به منصفه ظهور درآید؛ در غیر این صورت مصالح و منافع اجتماعی نه‌تنها مفید واقع نخواهد گشت بلکه با گذشت زمان، نظم اجتماعی را نیز با مختل همراه خواهد نمود.

عدالت: یکی از مهم‌ترین و مناقشه‌ترین اصولی است که بر هر فعالیت اجتماعی از جمله شهرسازی تأثیر گذاشته و مباحثات پردامنه‌ای را موجب گردیده است. این مفهوم در قالب اصطلاحاتی چون عدالت محیطی و برابری وارد پژوهش‌های نظری شهرسازی شده است (سعیدی رضوانی و نوریان، ۱۳۸۸، ۸۵).

قابلیت اجرایی: نکته مهمی که باید در تصویب قوانین، مد نظر داشت این امر است که «آیا امکان اجرای یک قانون با توجه به مجموع توانمندی‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و البته همه واقعیت‌های خارجی یک کشور وجود دارد؟».

به دنبال تعریف و تبیین نظری هر یک از مؤلفه‌های هفت‌گانه پژوهش، حال در جدول زیر به علل انتخاب هر یک از مؤلفه‌ها پرداخته می‌شود. سنجش قوانین سه‌گانه تملک در پرتو مؤلفه‌های مذکور ما را به رهیافتی هدایت می‌کند که در بستر آن قضاوت در باب «تقابل حقوق مالکانه و منافع عمومی» از فرایند منطقی و مستدلی بهره‌مند می‌شود.

جدول ۳: مؤلفه‌های ۷ گانه پژوهش و علل انتخاب آن (نگارندگان)

مؤلفه‌ها	علل انتخاب
قانون اساسی	اصل اساسی در تدوین قوانین و مقررات
قانون مدنی	تنظیم‌کننده حقوق مردم از منظر جامعه مدنی
مصالح و منافع عمومی	ضرورت اصلی در تدوین و تبیین قوانین
حقوق مالکانه	جزء جدای ناپذیر قوانین شهر و شهرسازی
حقوق شهرسازی	بستر اصلی جهت‌گیری‌های قوانین شهری
عدالت	عنصر ثابت، پایدار، گسترده و نقش‌آفرین در اجرا قوانین
قابلیت اجرایی	هسته اصلی در کارایی یا عدم کارایی قوانین





بر اصول و ضوابطی است که می‌بایستی در متن قوانین همه آن‌ها رعایت شده باشد، تأمین حق مالکیت خصوصی نیز از این شرایط مستثنی نبوده و از اهمیت بیشتری نیز برخوردار است. حساسیت و اهمیت ذکر شده را می‌توان با استفاده از شاخص‌هایی مطرح نمود، این شاخص‌های هدایت‌کننده قوانین به سمت تعادل-بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی می‌باشد.

عدالت: از آنجاکه مبحث عدالت یکی از گسترده‌ترین و پیچیده‌مباحث در نظام اجتماعی است لذا واکاوی و بررسی این مؤلفه در نظام شهرسازی نیز با گستردگی‌هایی همراه است از این‌رو شاخص‌های مورد نظر در بستر پنج زیر مؤلفه‌ی «عدالت اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، حقوقی و فضایی» بیان شده است.

قابلیت اجرایی: از آنجاکه یکی از پایه‌ای‌ترین اصول در تدوین یک قانون، قابلیت اجرایی آن در بستر جامعه بوده، لذا واکاوی شاخص‌های منتج از آن، سنجش قوانین سه‌گانه تملک را از فرایندی منطقی برخوردار می‌سازد.

قانون مدنی: شاخص‌های منتج از قانون مدنی نیز در پی بررسی موادی از این قانون بوده که به تبیین جایگاه «حق مالکیت و منافع عمومی» در بستر جامعه پرداخته می‌شود (جدول ۶).

منافع و مصالح عمومی: منافع عمومی فقط مبتنی بر قوانین می‌تواند در بستر جامعه به منصفه ظهور درآید؛ در غیر این صورت مصالح و منافع اجتماعی نه تنها مفید واقع نخواهد گشت بلکه با گذشت زمان، نظم اجتماعی را نیز با مختل همراه خواهد نمود. سنجش قوانین تملک در پرتو مؤلفه منافع عمومی نیازمند شاخص‌هایی است که به سه زیرمؤلفه «نفع جمعی، نظم اجتماعی و ضرورت عمومی» اطلاق می‌گردد که با تحلیل محتوای متون نظری، این شاخص‌ها به دست آمده است.

حقوق شهرسازی: شاخص‌هایی به حقوق شهرسازی مرتبط است یا مبتنی بر «قوانین و مقررات شهری» بوده و یا به «طرح‌ها و برنامه‌های شهری» مرتبط می‌باشد. استخراج این شاخص‌ها با واکاوی و تحلیل دو زیر مؤلفه فوق، تحقق پیدا کرده است.

حقوق مالکانه: همان‌گونه که سلب حقوق مالکانه مبتنی

جدول ۵: شاخص‌های منتج از قانون اساسی در ارتباط با «حقوق مالکانه و منافع عمومی» (ماخذ: نگارندگان)

اصول اصلی (ارتباط مستقیم)	اصل ۲۲	«حیثیت، جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند»
	شاخص‌ها	ممنوعیت از تعرض
		امنیت مسکن
	اصل ۴۰	«هیچ‌کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد»
	شاخص‌ها	محدودیت حقوق خصوصی
		ممنوعیت اضرار به دیگران
		حفظ منافع عمومی
	اصل ۴۷	«مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و ضوابط آن را قانون معین می‌کند»
	شاخص‌ها	مالکیت قانونی
		حاکمیت قانونی
اصول فرعی (غیر مستقیم)	اصل ۳۱	«داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند به‌خصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند»
	شاخص‌ها	حق مسکن
		تأمین اجتماعی فقرا
	اصل ۴۵	«انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رهاشده و ... در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آن‌ها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند»
	شاخص‌ها	مالکیت حکومت
		تأمین مصالح عامه



مواد قانونی مستقیم		ماده ۳۰	هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.
شاخص‌ها	مطلق بودن مالکیت	محدودیت‌های قانونی	
ماده ۳۱	«هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون»		
شاخص‌ها	سلب قانونی	انحصاری بودن مالکیت	
ماده ۳۵	«تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است مگر این که خلاف آن ثابت شود»		
شاخص‌ها	تصرف قانونی		
ماده ۳۶	«تصرفی که ثابت شود ناشی از سبب مملک یا ناقل قانونی نبوده معتبر نخواهد بود»		
شاخص‌ها	انتقال توافقی		
ماده ۱۴۰	«تملک حاصل می‌شود؛ به احیا اراضی موات و حیزات اشیا مباحه، به وسیله عقود و تعهدات، به وسیله ...»		
شاخص‌ها	اسباب تملک		

منظر سازگاری، تعارض و یا مبهم بودن مورد بررسی قرار می‌گیرد. خروجی این سنجش‌ها، ماتریس‌هایی می‌باشد که میزان سازگاری، تعارضات و ابهامات هر یک از مواد قانونی نسبت به شاخص‌های مورد نظر را نشان می‌دهد. که در آخر، مجموع ماتریس‌های هفت گانه، بستر تعادل بخشی حقوق مالکانه و منافع عمومی در قوانین سه گانه تملک را فراهم می‌آورد. در ادامه ماتریس‌های مذکور به ترتیب طرح شده است.

از آنجا که رویکرد استدلال منطقی به عنوان اصل اساسی پژوهش حاضر تلقی می‌شود لذا فرایند سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه می‌بایستی از یک منطق علمی برخوردار باشد. پس از تبیین مؤلفه‌ها و شاخص‌های مورد نظر، حال به سنجش قوانین تملک در پرتو مؤلفه‌ها و شاخص‌های مذکور پرداخته می‌شود. فرایند سنجش بدین صورت است که تک تک مواد قوانین سه گانه تملک بر اساس شاخص‌های هر یک از مؤلفه‌های هفت گانه از

مؤلفه	شاخص‌ها	قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری													مؤلفه‌ها و شاخص‌های سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری				
		قانون اول																	
		ق. سوم ماده ۱	ق. دوم ماده ۱	ماده ۱۱	ماده ۱۰	ماده ۹	ماده ۸	ماده ۷	ماده ۶	ماده ۵	ماده ۴	ماده ۳	ماده ۲	ماده ۱					
قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران	امنیت مسکن	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ممنوعیت از تعرض	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	محدودیت حقوق خصوصی	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ممنوعیت اضرار به دیگران	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	حفظ منافع عمومی	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	مالکیت قانونی	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	حاکمیت قانونی	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	حق مسکن	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	تأمین اجتماعی فقرا	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	مالکیت حکومت	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
تأمین مصالح عامه	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
مجموع	سازگاری	۴	۶	۴	۳	۴	۶	۵	۶	۵	۲	۶	۵	۵					
	مبهم	۳	۳	۰	۰	۲	۰	۰	۰	۱	۲	۱	۰	۲					
	تعارض	۲	۱	۰	۰	۵	۰	۰	۰	۰	۲	۰	۰	۱					

شکل ۲: ماتریس سنجش قوانین سلب و تأمین حق مالکیت خصوصی بر اساس شاخص‌های «قانون اساسی» (ماخذ: نگارندگان)



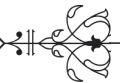
قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح های شهری														مؤلفه ها و شاخص های سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح های شهری				
مجموع	تعارض	میهم	سازگاری	قانون اول											مؤلفه	شاخص ها		
				ق. سوم ماده ۱	ق. دوم ماده ۱	ماده ۱۱	ماده ۱۰	ماده ۹	ماده ۸	ماده ۷	ماده ۶	ماده ۵	ماده ۴	ماده ۳			ماده ۲	ماده ۱
	۰	۳	۶	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	مصلحت نظام
	۰	۴	۶	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تداوم منفعت
	۰	۵	۲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	گسترده گی منفعت
	۲	۴	۵	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تقلیل ضرر و زیان
	۰	۵	۱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	هدفمندی
	۱	۳	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	بهبود رفاه
	۳	۲	۵	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تعادل هزینه ها
	۰	۲	۳	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ارتقاء کیفیت زندگی
	۱	۴	۱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	اجتناب ناپذیری
	۰	۳	۱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ضرورت زمانی
	۰	۳	۱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ضرورت مکانی
	۰	۶	۷	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	عدم نقض قوانین
			۳۸	۱	۳	۶	۲	۱	۴	۵	۵	۰	۰	۶	۱	۴		سازگاری
		۴۴		۶	۳	۰	۰	۸	۰	۰	۰	۸	۵	۰	۶	۸		میهم
	۷			۰	۰	۰	۰	۳	۰	۰	۰	۲	۲	۰	۰	۰		تعارض

شکل ۳: ماتریس سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه براساس شاخص های «مصلح و منافع عمومی» (ماخذ: نگارندگان)

قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح های شهری														مؤلفه ها و شاخص های سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح های شهری				
مجموع	تعارض	میهم	سازگاری	قانون اول											مؤلفه	شاخص ها		
				ق. سوم ماده ۱	ق. دوم ماده ۱	ماده ۱۱	ماده ۱۰	ماده ۹	ماده ۸	ماده ۷	ماده ۶	ماده ۵	ماده ۴	ماده ۳			ماده ۲	ماده ۱
	۲	۳	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	مطلق بودن مالکیت
	۰	۱	۳	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	محدودیت های قانونی
	۲	۳	۶	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	سلب قانونی
	۱	۲	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	انحصاری بودن مالکیت
	۱	۴	۵	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تصرف قانونی
	۳	۳	۳	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	انتقال توافقی
	۰	۳	۲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	سبب تملک
			۱۹	۰	۰	۲	۲	۰	۲	۲	۱	۰	۰	۲	۲	۴		سازگاری
		۱۹		۴	۵	۰	۰	۲	۰	۰	۰	۲	۱	۰	۴	۱		میهم
	۹			۰	۲	۰	۰	۲	۰	۰	۰	۲	۰	۰	۰	۲		تعارض

شکل ۴: ماتریس سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه براساس شاخص های «قانون مدنی» (ماخذ: نگارندگان)





مؤلفه‌ها و شاخص‌های سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری		قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری													مؤلفه	شاخص‌ها			
مجموع	تعارض	مبهم	سازگاری	قانون اول															
				ق. سوم	ق. دوم	ماده ۱	ماده ۱	ماده ۱۱	ماده ۱۰	ماده ۹	ماده ۸	ماده ۷	ماده ۶	ماده ۵	ماده ۴	ماده ۳	ماده ۲	ماده ۱	
	۰	۲	۴	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	همراستایی با منافع عمومی
	۴	۰	۲	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	عدم تحصیل اجباری
	۲	۴	۲	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تأمین خسارت عادلانه
	۱	۲	۵	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	رعایت تشریفات اداری
	۱	۴	۲	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	رعایت تشریفات قانونی
	۰	۴	۱	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	توجه‌پذیری علل سلب
	۲	۵	۴	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تأمین عادلانه حق مالکیت
	۵	۱	۲	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تأمین توافقی حق مالکیت
	۰	۶	۱	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تضمین مسکن
	۰	۴	۲	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تنوع در روش‌های تأمین
	۰	۴	۴	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	حق شهر و شهروندی
	۲	۷	۱	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	توجه به اقشار ضعیف
			۲۲	○	○	۴	۵	○	۶	۷	۶	○	○	۲	۱	۲		سازگاری	
		۴۵		۶	۹	○	○	۶	○	۱	۱	۲	۸	۴	۱	۷		مبهم	
	۱۷			۴	۱	○	○	۵	○	○	○	۲	۲	○	○	۱		تعارض	

شکل ۵: ماتریس سنجش قوانین سلب و تأمین حق مالکیت خصوصی براساس شاخص‌های «حقوق مالکانه» (ماخذ: نگارندگان)

مؤلفه‌ها و شاخص‌های سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری		قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری													مؤلفه	شاخص‌ها			
مجموع	تعارض	مبهم	سازگاری	قانون اول															
				ق. سوم	ق. دوم	ماده ۱	ماده ۱	ماده ۱۱	ماده ۱۰	ماده ۹	ماده ۸	ماده ۷	ماده ۶	ماده ۵	ماده ۴	ماده ۳	ماده ۲	ماده ۱	
	۲	۲	۶	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	هزینه - فایده
	۱	۲	۰	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	زمان اجرایی
	۰	۶	۰	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	مکانی اجرایی
	۱	۷	۰	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	هزینه اجرایی
	۰	۴	۰	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	نهاد اجرایی
	۱	۸	۳	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	فرایند قانونی
	۳	۴	۴	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	محتوای قانونی
	۱	۸	۳	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	رسیدگی اداری
			۱۶	○	○	۲	۳	○	۴	۲	۲	○	○	۲	۱	○		سازگاری	
		۴۱		۱	۶	۴	○	۵	○	۴	۳	۳	۴	۱	۲	۸		مبهم	
	۹			۴	۲	○	○	۳	○	○	○	○	○	○	○	○		تعارض	

شکل ۶: ماتریس سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه براساس شاخص‌های «قابلیت اجرایی» (ماخذ: نگارندگان)



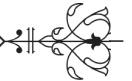


مؤلفه‌ها و شاخص‌های سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری		قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری												مؤلفه	شاخص‌ها				
تعارض	مبهم	سازگاری	ق. سوم		قانون اول											عادات اقتصادی			
			ماده ۱	ماده ۱	ماده ۱۱	ماده ۱۰	ماده ۹	ماده ۸	ماده ۷	ماده ۶	ماده ۵	ماده ۴	ماده ۳	ماده ۲	ماده ۱۵				
۰	۷	۲	●	●	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تأمین رفاه و رفع فقر
۱	۵	۲	●	●	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تأمین مسکن
۱	۶	۰	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	مسکن مناسب
۱	۵	۴	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	امنیت اقتصادی
۰	۰	۳	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تأمین خدمات شهری
۱	۶	۳	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	حمایت از قشر ضعیف
۲	۳	۳	○	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	مشارکت مردم
۰	۴	۳	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	پاسخگویی حکومت
۶	۱	۵	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	حقوق مالکیت
۱	۶	۶	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	قانونمداری
۱	۵	۴	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	کیفیت مقررات
۱	۴	۰	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	دسترسی به دادگاه
۰	۱	۳	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	توزیع خدمات
۳	۴	۵	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تعادل منافع
مجموع			۴۳	۰	۰	۵	۶	۰	۸	۶	۸	۰	۰	۶	۲	۲	۲	سازگاری	
مجموع			۵۷	۸	۶	۰	۰	۷	۰	۰	۱	۱۰	۶	۰	۹	۱۰	۱۰	مبهم	
مجموع			۱۸	۱	۵	۰	۰	۶	۰	۰	۱	۲	۰	۱	۲	۲	۲	تعارض	

شکل ۷: ماتریس سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه براساس شاخص‌های «عدالت» (ماخذ: نگارندگان)

مؤلفه‌ها و شاخص‌های سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری		قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری												مؤلفه	شاخص‌ها				
تعارض	مبهم	سازگاری	ق. سوم		قانون اول											قوانین و مقررات شهری			
			ماده ۱	ماده ۱	ماده ۱۱	ماده ۱۰	ماده ۹	ماده ۸	ماده ۷	ماده ۶	ماده ۵	ماده ۴	ماده ۳	ماده ۲	ماده ۱۵				
۰	۴	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ضوابط میراث فرهنگی
۰	۴	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ضوابط محیط زیست شهری
۰	۵	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ضوابط تراکم ساختمانی
۰	۴	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	مقررات نوسازی بافت ...
۰	۵	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ضوابط کاربری اراضی
۰	۵	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	قانون زمین شهری
۰	۲	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	اختلاط اجتماعی
۰	۳	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	حفاظت از بافت تاریخی
۰	۳	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تعادل جمعیت و فعالیت
۵	۲	۳	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	مشارکت اجتماعی
۴	۲	۴	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تعامل کنشگران
۰	۶	۰	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تمرکز بر استاد بالادست
مجموع			۷	۰	۰	۱	۰	۲	۲	۱	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰	سازگاری	
مجموع			۴۵	۰	۱	۵	۰	۱۲	۰	۰	۹	۰	۰	۰	۹	۹	۹	۹	مبهم
مجموع			۹	۲	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲	۰	۱	۲	۲	۲	۲	تعارض

شکل ۸: ماتریس سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه براساس شاخص‌های «حقوق شهرسازی» (ماخذ: نگارندگان)



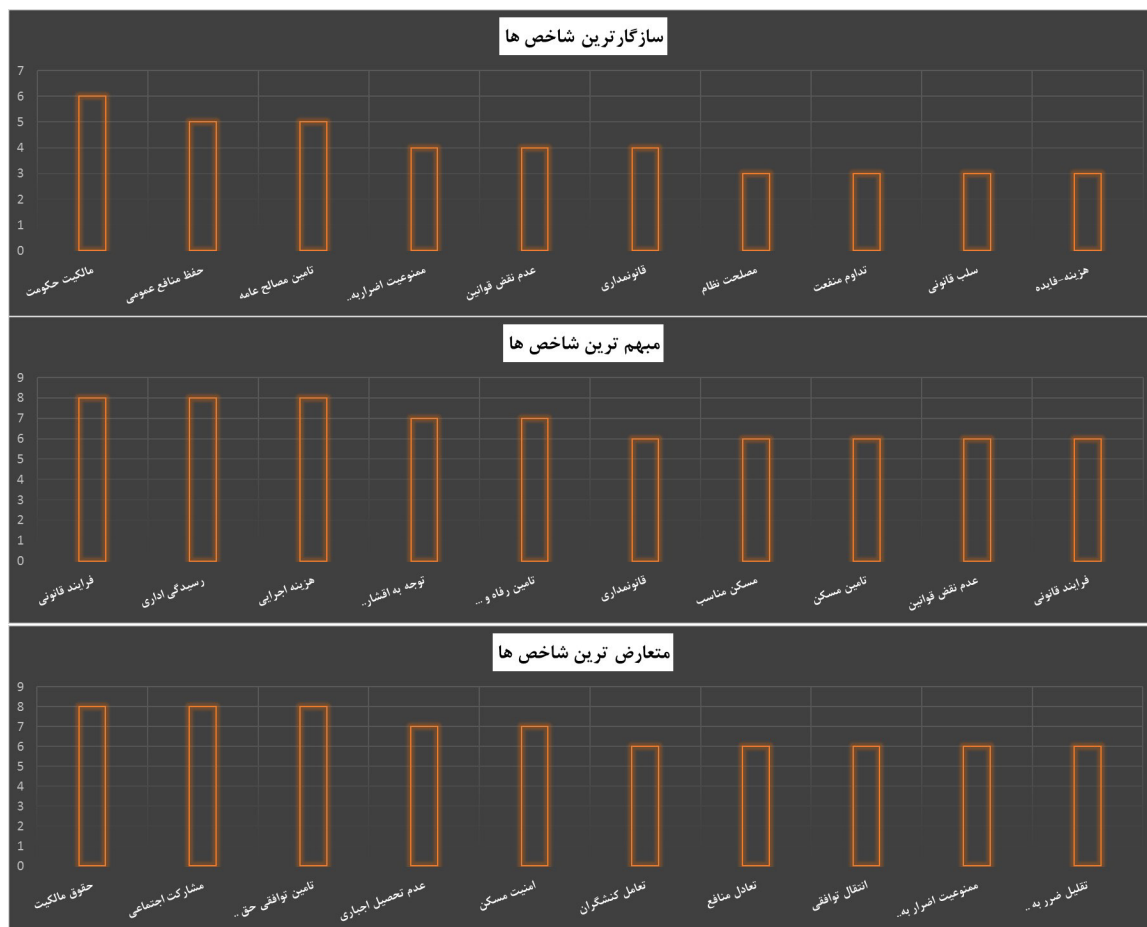
۵. یافته‌های سنجش قوانین سلب و تأمین حقوق

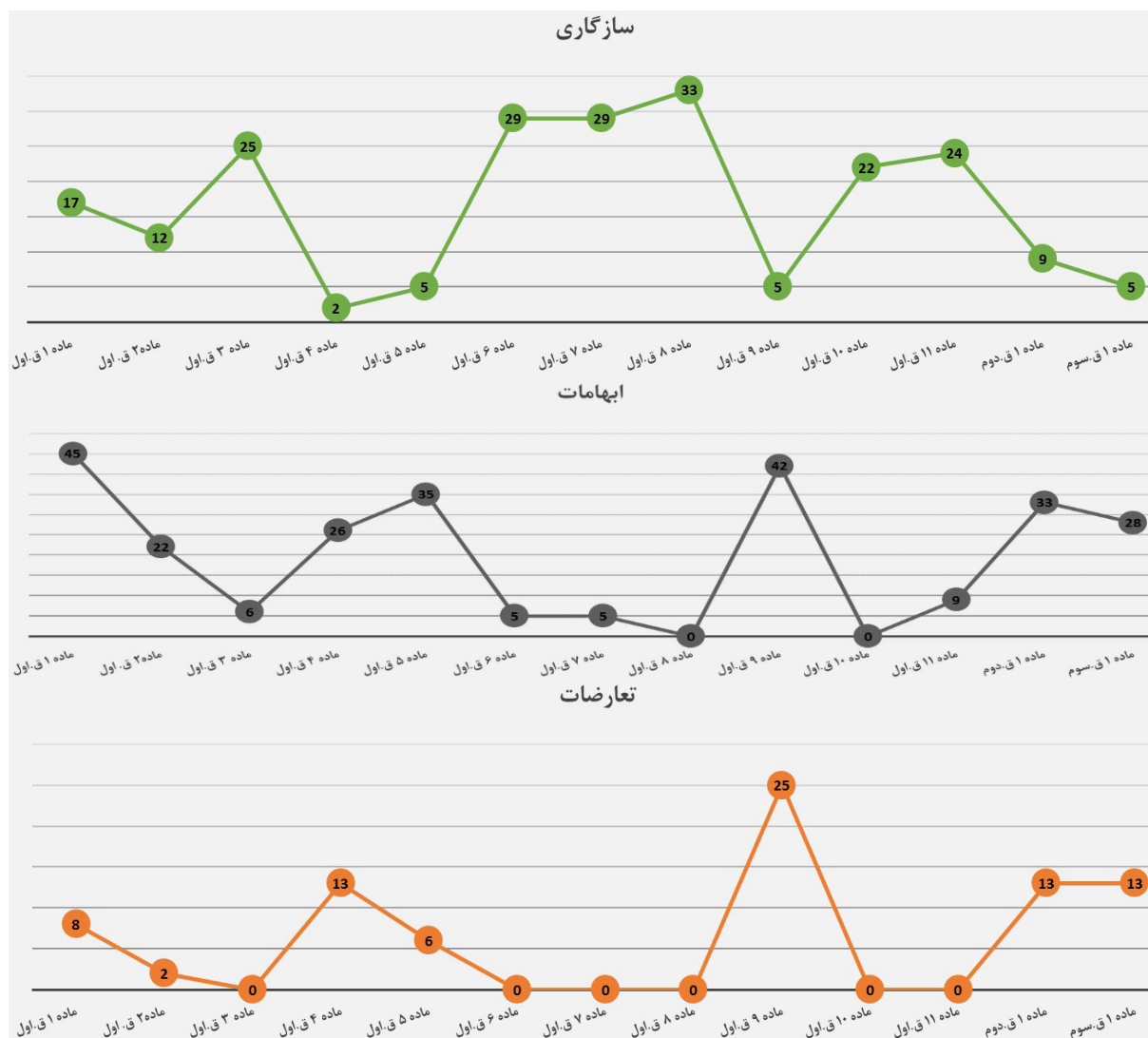
مالکانه

ارزیابی و بررسی قرار می‌گیرد. قابل ذکر است که منطقی‌ترین جایگاه برای مؤلفه‌ها و شاخص‌های زیرمجموعه‌ی آن، سازگاری مطلقاًن‌ها با محتوای حقوقی قوانین مزبور است. پس از واکاوی ماتریس‌های هفت‌گانه‌ی سنجش قوانین براساس مؤلفه‌های موردنظر، همان‌طور که در نمودارهای ۲ و ۳ نیز آمده است هر کدام از شاخص‌های مورد سنجش در بستر قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه، جایگاه خاصی داشته و برپایه این جایگاه، محتوای قوانین از یک‌سو ضعف‌ها و محدودیت‌هایی را نمایان می‌سازد و از سوی دیگر نقاط قوت، جامعیت و شفافیت قوانین مذکور را نشان می‌دهد. آنچه که از این نمودارها به دست می‌آید این است که شاخص‌های «مالکیت حکومت، حفظ منافع عمومی و تأمین مصالح عامه» به عنوان سازگارترین شاخص‌ها در متن محتوای این قوانین است. در نقطه مقابل نیز «فرایند قانونی، رسیدگی اداری و هزینه اجرایی» به عنوان مبهم‌ترین شاخص‌ها در متن قوانین نمایان است. «حقوق مالکیت، مشارکت اجتماعی و تأمین توافقی حق مالکیت خصوصی» نیز به عنوان متعارض‌ترین شاخص‌ها در متن قوانین سه‌گانه تملک، ابعاد حقوقی اقدامات نوسازانه را با چالش‌هایی همراه می‌سازد.

به دنبال تحلیل منطقی صورت گرفته بر روی «قوانین سه‌گانه تملک» برپایه «شاخص‌های مستخرج از مؤلفه‌های هفت‌گانه پژوهش»، حال به جمع‌بندی نتایج خروجی از مجموع ماتریس‌های سنجش می‌پردازیم. نتیجه‌گیری از تحلیل صورت گرفته، از دو منظر نسبت به محتوای حقوقی قوانین تملک، ما را به بینشی عالمانه هدایت می‌کند. اولی به نتایجی از ماتریس سنجش مرتبط است که میزان سازگاری‌ها، ابهامات و تعارضات شاخص‌ها و مؤلفه‌ها را نمایان می‌سازد. بدین معنا که از مجموع اصول مستخرج از هفت مؤلفه موردنظر که در مجموع ۷۶ شاخص است، «سازگارترین، مبهم‌ترین و متعارض‌ترین شاخص‌هایی» که در واکاوی مواد قانونی به‌دست‌آمده است تعیین و تفسیر می‌شود (نمودار ۲). دومین مبحث به نتایجی از ماتریس سنجش برمی‌گردد که مواد قانونی را مورد واکاوی قرار می‌دهد. بدین نحو که برپایه سنجش صورت گرفته، «سازگارترین، مبهم‌ترین و متعارض‌ترین مواد قانونی» از مجموع «یازده ماده‌ی قانون اول و ماده واحد قانون دوم و ماده واحد قانون سوم» مورد

نمودار ۲: سازگارترین، مبهم‌ترین و متعارض‌ترین شاخص‌های مورد سنجش در قوانین تملک (ماخذ: نگارندگان)



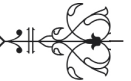


نمودار ۳: میزان سازگاری‌ها، ابهامات و تعارضات مواد قوانین سه‌گانه تملک براساس شاخص‌ها (ماخذ: نگارندگان)

جدول ۷: نتایج خروجی از ماتریس سنجش قوانین براساس مؤلفه‌های ۷ گانه و شاخص‌های زیر مجموعه آن‌ها (ماخذ: نگارندگان)

متعارض‌ترین		صیبه‌ترین		سازگارترین	
محتوای حقوقی	ماده قانونی	محتوای حقوقی	ماده قانونی	محتوای حقوقی	ماده قانونی
تملك و تصرف قهري به واسطه فوریت در اجرای طرح	ماده ۹ قانون اول	تملك املاك خصوصي در جهت ارائه خدمات عمومي	ماده ۱ قانون اول	عدم تصرف اراضي و املاك خصوصي قبل از پرداخت غرامت	ماده ۸ قانون اول
نحوه تقويم اراضي و املاك تملك شده توسط شهرداری	ماده ۱ قانون دوم	تملك و تصرف قهري به واسطه فوریت در اجرای طرح	ماده ۹ قانون اول	انعطاف‌پذیری در ارائه معوض ملكي به مالكين	ماده ۷ قانون اول
تعیین فرایند قضایی در صورت عدم توافق بین طرفین	ماده ۴ قانون اول	تعریف و تبیین مفهوم قیمت عادلانه	ماده ۵ قانون اول	انعطاف‌پذیری در ارائه معوض ملكي به مالكين	ماده ۶ قانون اول





حقوق شهری و رعایت آن از جانب شهرداری، حقوق عمومی را تضمین می‌کند. در این زمینه توجه به حق مکتسبه اشخاص اهمیت مضاعفی دارد. با مجموع این فعل و انفعالات به نظر می‌رسد ریشه‌ی عدم رعایت عدالت در اجرای طرح‌های شهری، خصوصاً در بخش تملک اراضی، نقص قوانین موضوعه است. قوانین و مقرراتی که سلب و تأمین حقوق مالکانه برپایه آن با ضعف‌ها، ابهامات، تعارضات و در نتیجه محدودیت‌هایی همراه است که بازشناسی آن‌ها برای تبیین و در نتیجه تدوین منطقی فرایند قانونی و اجرایی تملک ضروری به نظر می‌رسد.

از آنجاکه هدف حقوق شهری، وصول به دو مقصود «نظم و عدالت» است، گاهی موارد دستیابی به هر دو هدف میسر نیست و به ناچار یکی فدای دیگری می‌شود. چنین وضعی عادلانه نیست اما نیاز شهر به خدمات عمومی چنین محدودیت‌هایی را توجیه می‌کند و عملاً سبب برتری نظم بر عدالت می‌شود.

در زمینه حقوق شهری، قواعد حقوقی چهره‌ای خاص دارند. قواعدی که آمره بوده و مربوط به نظم عمومی هستند؛ بنابراین به همان ترتیبی که توسط قانون‌گذار وضع شده‌اند، اجرا می‌شوند و هرگونه توافقی در مخالفت با آن باطل و بی‌اثر است. توجه به قواعد آمره

ابهامات، تعارضات، محدودیت‌ها و ضعف‌ها	
فرایند قانونی	دایره محدود داوران و ناظران علمی
	جهت‌گیری قانون صرفاً به مصالح و منافع عمومی
	تقابل حق به شهر و حق مالکیت خصوصی در اقدامات نوسازانه شهری
	عدم پشتیبانی لازم دستگاه قضایی از تملک املاک واقع در پهنه‌های شهری
	عدم پیش‌بینی سازوکار انتقال اسناد مالکانه به مدیریت شهری در قوانین موضوعه
	فقدان قانون جامع تملک املاک در نظام حقوقی ایران
	طولانی بودن فرایند قضایی و عدم کارآمد دستگاه‌های اجرایی، قضایی و انتظامی
	اختلاف قوانین موضوعه و اعمال رویه اجرایی متفاوت در تعیین قیمت املاک در شهرداری‌ها
	عدم وجود دستورالعمل و شیوه‌های لازم و کارآمد اجرای قوانین موضوعه در دستگاه‌های اجرایی
	عدم پیش‌بینی و جبران هزینه‌های مالی و اجتماعی مالکین در اثر جابجایی مالکیت و محل سکونت
فرایند اجرایی	بی‌توجهی به گزارش‌های توجیهی برای پیوسته‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی
	تصویب پروژه بر اساس معیارهای سیاسی و صرف اقتصادی
	کیفیت پایین تر مصالح نسبت به محاسبات طرح در فرایند اجرایی
	طولانی و کند بودن و ناکارآمدی فرایند قانونی تملک املاک توسط شهرداری‌ها
	فراوان بودن دولت از قانون در نظام شهرسازی کشور ایران
	سطح پایین مشارکت شهروندان
ضعف در شفافیت مالی	





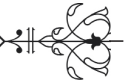
سازوکارهای پاسخده و کاربردی	
فرایند قانونی	بازنگری محتوایی و عملکردی قوانین موضوعه با توجه به مبانی حقوقی مالکیت در اسلام
	بازنگری، اصلاح، یکپارچه‌سازی، اطلاع‌رسانی و اجرای دقیق قوانین موضوعه
	بازنگری و تسهیل قانونی و اجرایی تملک اراضی و املاک
	تدوین و تصویب قانون جامع سلب و تأمین حقوق مالکانه
	جایگاه ضرورت مطالعات نیازسنجی در قوانین
	پیش‌بینی تعیین اولویت‌ها مبتنی بر برنامه‌های فرادست در بستر قوانین موضوعه
	تبیین دقیق جایگاه مشارکت شهروندان در تمام مراحل تعریف پروژه و تهیه برنامه در قوانین تملک
	بازنگری قوانین و طرح‌ها و جبران زیان مالی و اجتماعی جابجایی مالکیت و محل سکونت مالکین
	تبیین معیارهای تصویب براساس ابعاد مختلف اجتماعی، سیاسی، اقتصادی، حقوقی و زیست‌محیطی
	مداخله جدی شورای شهر و انعکاس گزارش‌های تراز مالی پروژه‌ها برای افکار عمومی
فرایند اجرایی	تأکید بر تبیین دقیق نظام تحقق در شرح خدمات مطالعات پروژه
	تدوین شاخص‌های ارزیابی و بازنگری در برنامه پروژه
	اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای قانونی تملک املاک واقع در طرح‌های نوسازانه شهری
	بازنگری مستمر تعرفه‌های قیمت منطقه‌ای املاک با توجه به قیمت واقعی بازار توسط شهرداری‌ها
	ایجاد نظام واحد مداخله و تقویت تعامل نظام‌مند و کارآمد دستگاه‌های اجرایی با دستگاه‌های قضایی و انتظامی
	بازنگری، تدوین و استفاده از دستورالعمل‌های اجرایی واحد و کارآمد مورد نیاز دستگاه‌های اجرایی مربوط
	تعیین نماینده توسط دادستان هر محل و اجرای قانونی و الزام مالکین به قانون در اجرای طرح‌ها
	انتخاب ترتیب انتقال اسناد مالکیت به نام شهرداری هم‌زمان با پرداخت حقوق مالکانه
	به‌روزرسانی مستمر تعرفه‌های قیمت املاک شهری توسط شهرداری‌های مناطق
	پیش‌بینی سازوکارهای مشارکت بخش خصوصی و مالکین در اجرای طرح‌های توسعه شهری

۶. نتیجه‌گیری

امروزه در فرایند نظام برنامه‌ریزی و طراحی شهری آنچه به عنوان چالشی انکارناپذیر مطرح می‌شود تقابل و تعارض منفعت‌گرایانه کنشگران مذکور در این فرایند است. تقابلی که ماهیت و محتوای نظام شهرسازی را از تحقق-پذیری به سمت منفعت‌طلبی هدایت می‌کند. لذا وجه حقوقی غالب بر این فرایند، مستلزم بازشناسی ضعف‌ها و ابهامات موجود در بستر قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه مبتنی بر شرع است. یافته‌های حاصل از تحلیل محتوایی فرایند قانونی و اجرایی سلب و تأمین حقوق مالکانه نشان می‌دهد که تقابل حقوق مالکانه و منافع عمومی و در نتیجه

سؤال اصلی پژوهش از آنجا نشأت گرفته می‌شود که تقابل دوگانه بین «دولت و مردم»، یعنی کنشگر فضاهای خصوصی در مقابل کنشگر فضاهای عمومی، نوعی تعارض در بستر اقدامات مدیریت شهری را نشان می‌دهد. از این‌رو نظام شهرسازی کشور، از برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تا طراحی فضاهای شهری، همواره متأثر از نوع کنشگران حاکم بر فضاها است. دولت و شهرداری‌ها به عنوان کنشگر فضاهای عمومی و مردم به عنوان کنشگر فضاهای خصوصی تأثیر بسزایی بر کمیت و کیفیت طرح‌های شهرسازی می‌گذارد.





شهرسازی، تعادل بخشی بین حق مالکیت خصوصی و منافع عمومی در بستر طرح‌های نوسازانه شهری نمایان شود اما اگر در قوانین موجود تعارضات بین حقوق مالکانه و منافع عمومی نادیده گرفته شود و نسبت به تأمین حقوق خصوصی شهروندان مغفول باشد، طرح‌های نوسازانه شهری نیز نه تنها حقوق مالکانه ساکنین را تأمین نخواهد کرد بلکه منافع عمومی که به واسطه اجرای طرح‌ها می‌بایستی به شهروندان ارائه شود با ابهامات و ضعف‌هایی همراه خواهد شد.

در نتیجه پیوند بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در سایه سازوکارهایی امکان‌پذیر است که تقابل‌های بین حق مالکیت خصوصی و منافع همگانی در بستر محتوایی قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه را به تعاملاتی پایدار سوق دهد. پژوهش حاضر نیز با تمام محدودیت‌های پیش رو سعی نموده است در جایگاه یک پژوهش برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی، به راهکارها و سازوکارهایی ختم شود که هم بُعد نظری و بنیادی موضوع حقوق شهری و شهرسازی را تقویت نموده و هم زمینه و بستر لازم برای تقویت فرایند قانونی و اجرایی سلب و تأمین حقوق مالکانه را فراهم سازد. از مهمترین این راهکارها «بازنگری محتوایی و عملکردی قوانین موضوعه با توجه به مبانی حقوقی مالکیت در اسلام، تدوین و تصویب قانون جامع سلب و تأمین حقوق مالکانه و بازنگری مستمر تعرفه‌های قیمت منطقه‌ای املاک با توجه به قیمت واقعی بازار توسط شهرداری‌ها» است.

تقابل بین دولت (متشکل از نهادها و ارگان‌های اجرایی طرح‌های نوسازانه شهری) و مردم (مالکین و ساکنین محله‌های تحت پروژه) در بستر فضاهای شهری، بدین نحو در ذهنیت و حتی عینیت ساکنین نفوذ پیدا کرده است که مردم تحقق حقوق عمومی را در تضاد با حفظ حقوق مالکانه خود می‌دانند؛ به معنای دیگر منافع عمومی را نقطه مقابل منافع شخصی به حساب می‌آورند.

اینجاست که ساکنین شهر، شهر را از خود ندانسته و متعلق به «او» (دولت)، می‌دانند؛ در نتیجه ایجاد شکاف بین حقوق مالکانه ساکنین (فضاهای خصوصی) و منافع عمومی جامعه (فضاهای عمومی)، منجر به تقابلی سیاسی می‌شود که هم ساکنین را به مقابله با منافع عمومی سوق می‌دهد و هم تنزل کمی و کیفی اقدامات نوسازانه شهری و در نهایت نظام فضایی شهرها را منتج می‌شود.

تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در نظام شهرسازی به طور کلی و اقدامات نوسازانه شهری به طور خاص در بستر و زمینه‌های مختلف قابل تبیین و تدوین می‌باشد. از مهم‌ترین این بسترها و زمینه‌ها می‌توان به «قوانین و مقررات حاکم بر نظام شهرسازی»، «کنشگران مداخله‌گر در نظام مدیریت شهری» و «نظام کالبدی - فضایی شهرها» اشاره نمود.

با توجه به اهمیت و جایگاه مهم قوانین و مقررات شهرسازی، در این پژوهش سعی شده است با استدلال‌های منطقی به این واقعیت دست یابیم که از طریق تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در بستر قوانین و مقررات

پی‌نوشت

۱. آیات ۱۲ سوره حجرات، ۲۷ و ۲۸ سوره نور نمونه‌هایی از اشارات قرآنی به حقوق عمومی و حقوق خصوصی است.
۲. اصل ۴۰ قانون اساسی: «هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد». اصل ۴۷ قانون اساسی: «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و ضوابط آن را قانون معین می‌کند».
۳. الناس مسلطون علی اموالهم.
۴. ماده ۱۷ اعلامیه جهانی حقوق بشر مصوب ۱۹۴۸: «هیچ کسی را نمی‌توان خودسرانه از حق مالکیت خویش محروم کرد».

قوانین سه‌گانه سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های شهری

قانون اول: لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸
ماده ۱ - هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس "دستگاه اجرایی"





نامیده می‌شوند به اراضی، 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 برنامه و بودجه تأمین شده باشد "دستگاه اجرایی" می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هرسازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

ماده ۲ - برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌های است که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی "دستگاه اجرایی" لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی "دستگاه اجرایی" برسد.

ماده ۳ - بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین "دستگاه اجرایی" و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.

ماده ۴ - هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین "دستگاه اجرایی" و مالک توافق حاصل نشود: بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.

ماده ۵ - ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.

ماده ۶ - در مواردی که "دستگاه اجرایی" مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده، از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض به عهده هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد.

ماده ۷ - "دستگاه اجرایی" مجاز است به جای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید.

ماده ۸ - تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد مگر آن که در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد.

ماده ۹ - در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلائل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران‌ناپذیری گردد، "دستگاه اجرایی" می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید.

ماده ۱۰ - چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی بر اساس قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاه‌های دولتی یا سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که بر اساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر به صدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۱ - هرگاه برای اجرای طرح "دستگاه اجرایی" احتیاج به اراضی دایر یا بایر ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاه‌های دولتی و سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده به موجب موافقت وزیر یا رییس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود.

ماده ۱۲ - کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثرباشد.

قانون دوم: تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷

ماده واحده - کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرکها و حریم استحقاقی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها - مصوب ۱۳۷۰

ماده واحده - در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.



منابع

۱. قرآن کریم (سوره‌های نور و حجرات).
۲. بصیری، رضا و کیوان خلیجی. ۱۳۸۹. فضای عمومی، ماهیتی پیچیده و چند مفهومی، مجله منظر، ویژه‌نامه نهاد توسعه تهران، (۷): ۳۸-۴۱.
۳. بحرینی، سید حسین، محمد سعید ایزدی و مهرانوش مفیدی. ۱۳۹۳. رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، مجله مطالعات شهری (۹): ۱۷-۳۰.
۴. بهشتیان، سید محسن. ۱۳۹۱. تملک اراضی توسط شهرداری‌ها، بررسی نظری و کاربردی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، تهران: انتشارات مجد.
۵. دلایی میلان، ابراهیم. ۱۳۹۵. تبیین فرایند قانونی و اجرایی سلب و تأمین حقوق مالکانه در طرح‌های نوسازی شهر (مورد پژوهی: بزرگراه امام علی در محلات اتابک و مینابی). پایان‌نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر رضا خیرالدین، دانشگاه علم و صنعت ایران.
۶. سعیدی رضوانی، هادی و فرشاد نوریان. ۱۳۸۸. بازخوانی عدالت در اجرای طرح‌های شهری کشور؛ نمونه موردی میدان شهدا شهر مشهد. پژوهش‌های جغرافیایی انسانی (۶۸): ۸۵-۱۰۲.
۷. عباسی داکانی، خسرو. ۱۳۸۲. آیا مصالح عمومی و اجتماعی می‌تواند موجب نقض قانون شود؟ مجله کانون (۴۸): ۹۰-۱۰۰.
۸. حاتمی، علی. ۱۳۸۸. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران. تهران: انتشارات پارس بوک.
۹. خیرالدین، رضا و ابراهیم دلایی میلان. ۱۳۹۵. تقابل حق مالکیت خصوصی و حق به شهر در بستر اقدامات نوسازانه شهری (مورد پژوهی: پروژه بزرگراه امام علی در محلات اتابک و مینابی). مجله هفت شهر (۴۹-۵۰): ۱۲۱-۱۳۱.
۱۰. خیرالدین، رضا و ابراهیم دلایی میلان. ۱۳۹۵. نظام حقوق شهرداری ایران در پرتو قوانین و مقررات اسلامی، تبیین الگوی برهمکنش حقوق خصوصی و عمومی. مجله مدیریت شهری (۵۳): ۳۰-۵۰.
۱۱. نقی زاده، محمد. ۱۳۹۴. آموزه‌های قرآنی و شهر آرمانی اسلام. فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی. سال سوم. (۸): ۴۶-۵۲.
۱۲. رئیس، محمدمنان. ۱۳۹۵. ارزیابی و نقد رویکردهای تحقیق در معماری و شهرسازی از منظر اسلامی. فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی. سال چهارم (۱۱): ۳-۲۵.
۱۳. رضایی زاده، محمدجواد. ۱۳۹۱. حقوق برنامه‌ریزی شهری، مداخله قدرت عمومی در شهرسازی. تهران: انتشارات مجد.
۱۴. کامیار، غلامرضا. ۱۳۹۵. شهر در پرتو رویه قضایی. تهران: انتشارات مجد.
۱۵. کامیار، غلامرضا. ۱۳۹۴. حقوق اداری اموال، سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی (مطالعه تطبیقی ایران و فرانسه). تهران: انتشارات مجد.
۱۶. هاشمی طغرالجردی، سیدمجید. ۱۳۹۵. ارزیابی و نقد مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری پیرامون هویت اسلامی شهرسازی و معماری ایران. فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی. سال چهارم. (۱۲): ۲۲-۴۳.
۱۷. منصور، جهانگیر. ۱۳۹۵. قانون مدنی. تهران: انتشارات دیدار.
۱۸. مرکز پژوهش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، سامانه قوانین [http://rc.majlis.ir].

Refrence

1. Holy Quran
2. Abbasi dakani. Khosro. 2004. is social public interests and could be violating the law? *Journal of kanoon*(48): 90-100.
3. Basiri. Reza and keyvan khaliiji. Public space, the complex nature and multiple-concept. 2011. *Journal of manzar*(7): 38-41.
4. Bahreini. Seyed hossein and mohammad saeid izadi and mehranvash mofidi. 2014. Approaches and policies of urban renewal (from reconstruction to recreate sustainable urban). *Journal of Urban Studies* (9):17-30.
5. Beheshtian, M (2008), "Methods of acquisition and recurrence of ownership rights in municipal public projects ", *Law Quarterly Journal of Political Science* (4): 53-72
6. Dalaei Milan. Ebrahim. 2016. *Explaining the legal and executive process of acquisition and providing property right in renovation planning(case study: imam Ali highway in atabak and minabei neighborhoods)*. Iran University of Science and Technology.
7. Hatami. Ali. 2010. *Constitution of the Islamic Republic of Iran*. Publications of Pars book. Tehran.
8. Hashemi toghr oljerd. Seied majid. 2016. Assessment and criticism of the decisions of the supreme council for urbanism and architecture about Islamic identity of urbanism and Iranian architecture. *Scientific journal of research in Islamic architecture*(12): 22-43.
9. Mansour. Jahangir. 2016. *Civil law*. Tehran: didar Publications.
10. naghizadeh. mohammad 2015. The quranic teaching and the ideal Islamic city, *scientific journal of research in Islamic*



architecture(8): 46-52.

11. Kheyroddin. Reza and Ebrahim dalaei mialn. 2016. Iranian civil rights system in the light of Islamic laws and regulations (Explanation the pattern of the interaction between public and private rights). *Journal of Urban Management*(53): 30-50.

12. Kheyroddin. Reza and ebrahim dalaei Milan. 2016. Conflict between private property rights and the right to the city in the context of urban renewal actions(case study: imam ali highway in atabak and minae neighborhoods). *Haft shahr journal*(49-50): 121-131.

13. Kamyar, Golamreza. 2015. *Administrative law of property, expropriation in the public interest*. Tehran:Majd Publications.

14. Kamyar, Golamreza. 2016. *City in the judicial procedure*. Majd Publications. Tehran

15. Raeisi. Mohammad mannan. 2016. Evaluation and critique of reseach approaches in architecture and urbanism from Islamic perspective. *Scientific journal of research in Islamic architecture*(11): 3-25.

16. Rezaizadeh, Mohammad.2012.*Rights of urban planning, public power intervention in urbanism*. Tehran:Majd Publications.

17. Saeidi Rezvani. Hadi and Farshad Norian. 2012. Readout of justice in the implementation of urban projects; Case Martyrs' Square in Mashhad. *Human Geography Research*(68): 85-102.

18. <http://rc.majlis.ir>



**Balancing between property right and public interests
in urban regeneration measures (from interests conflict
to legal balance)****Reza kheyroddin ***

Assistant Professor of Department of Urbanism, Iran University of Science and Technology

Gholamreza, kamyar **

Lawyer, universite azahra Ph.D. Alzahra University- School of Law

Ebrahim Dalaei Milan ***

Master of Urban Planning, Iran University of Science and Technology

Received: 2017/1/18

Accepted: 2017/3/11

Abstract

Urban development plans define the process of planning for urban improvement based on both Islamic regulations and substantial principals of urbanism. The rights of private ownership are basically emphasized in Iranian constitution. Attempts of urban redevelopment plans are inherently in contrast with the private rights of ownership.

Rules and regulations governing the urban systems are considered as a common point of Legal Studies and Planning. On the other hand, urban system as one of key elements of the relationship between the state and the nation regulates the proportionality between people and public based on private law and public law.

In this sense explaining the precise view of private ownership and public interest in the process of planning for urban re-development is the necessity that needs the interaction of these two main aspects of urban studies.

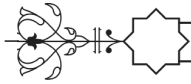
In order to understand the structural and substantial aspects of public interest and private ownership is in parallel with the questioning about the balance between private and public rights in the urban planning process. The right to the city is in no conflict with other civil rights in its truss sense, but there are some constraints and weaknesses in the definition of the nature and explanation of this right on the one hand, and its interaction with other, which has some consequences for urban development plans and programs on public scale and in the context of urban regeneration measures on particular scale.

This research applied the qualitative approach and the analytical-interpretative methods. The methodology is based on the process that analysis and interpret the regulations of acquisition under the logical strategy.

These regulations are measured regarding seven elements of "constitution, civic laws, public interest, private ownership right, urban rights, justice and performance". There are 76 indicators derived from these 7 elements among them the most compatible, conflicting and ambiguous ones are selected. In this analysis the weaknesses and constraints of these regulations are explained.

This output guides the researchers to propose the new approach in studying the urban regulations which could meet the needs of multiple interests and could lead to compatibility of interests in public and private sphere which is one of the critical goals of urban planning systems

The indicators of ownership and public interest are the most compatible ones in the regulative



contexts. Also, the indicators of regulative process, administrative systems and implementation costs, are the most ambiguous ones.

For the most important conflicts between the goals of the right to the city and process of “Urban regeneration measures, we can refer to neglect to” private property rights. Rights to private space is the right that gives meaning to the living of residents in city. But the right to the city may not only be achieved, but injustice also manifests itself more in urban spaces when measure for urban regeneration forbids residents from the right to space with an aim to realize the right to the city, let the property right the residents remain at the periphery.

The rights of ownership, social participation, public interests and private ownership right are the most conflicting ones which challenge the redevelopment actions in urban planning systems

The result of the research ends in the mechanisms analyzing the procedural and regulative aspects of acquisition regulation. The research aims to enrich the concept and position of the right to the city by probing into imam Ali highway project from two aspects, property right and the right to city and parallel with it, it aims to define property on the hand and balance the existing conflict between property right and the right to the city, thus the research has a qualitative nature and approach and mainly rests on a critical analysis, in that using logical argumentation it analysis and investigates the position of the two concepts”the right to the city” and “property right” in the process of urban regeneration measures, both in terms of a case study(imam Ali highway in Atabak and Minaee neighborhoods) and documentary studies.

To recognize the structure of public and private law in the urban system of the country it is necessary to answer the question “what is the entity of the urban rules and regulations of country in the light of Islamic laws and regulations?” the methodology of research based on the system interpretation of the urbanization of the country is in order of governing on the legal sources.

This analysis is qualitative and determined using Logical reasoning technique and documentary studies method. Analysis of the actors of the private and public spaces of cities on the one hand and the redefinition of the public and private rights in the legal order of country on the other hand, guides us to the new pattern and approach regarding the rights of urban studies. This approach, by providing multiple needs and Compatibility varied interests between the private and public spheres, leads to the manifestation of civil rights ideals. With the applicable proposals, the balance between public and private interests is facilitated and these findings could lead to the sustainable interaction between these two critical and conflicting aspects of urban redevelopment actions.

Keywords: right, public interests, regeneration measures, interests conflict, constant parity.



Managing Director: vice chancellor for
research-Iran University of Science and Technology

Editor-in-chief: Abdol Hamid Noghreh Kar

Administrative Director:

Mohammad Mannan Raeesi

Administrative assistant:

Zahra Kashanidoust

Persian literary Editor: Sara Motevalli

English literary Editor: MohamadReza Ataee Hamedani

Editorial Board Members:

Seyyed Gholam Reza Eslami: Associate Professor,
Tehran University

Hasan Bolkhari: Associate Professor, Tehran University

Mostafa Behzadfar: Professor,

Iran University of Science and Technology

Mohammad Reza Pourjafar: Professor,

Tarbiat Modares University

Mahdi Hamzeh Nejad: Assistant Professor,

Iran University of Science and Technology

Esmail Shieh: Professor, Iran University

of Science and Technology

Manoochehr Tabibian: Professor, Tehran University

Mohsen Faizi: Professor, Iran University

of Science and Technology

Hamid Majedi: Associate Professor, Science and

Research Branch, Islamic Azad University

Asghar Mohammad Moradi: Professor, Iran University

of Science and Technology

Gholam Hossein Memariyan: Professor, Iran University

of Science and Technology

Fatemeh Mehdizadeh: Associate Professor, Iran University

of Science and Technology

Mohammad Naghizade: Assistant Professor, Science and

Research Branch, Islamic Azad University

Ali Yaran: Associate Professor, Iran Ministry of Science,

Research and Technology

Design assistant: AmirHosein Yousefi

Reviewers for Volume4, Number13:

Ali Asadpour: Assistant Professor, Shiraz Art University

Azita Balali Oskuie: Assistant Professor, Tabriz Islamic
Art University

Ahad Ebrahimi Nezhad: Assistant Professor, Tabriz
Islamic Art University

Minoo Gharabeiglu: Assistant Professor, Tabriz Islamic
Art University

Ali Akbar Heydari: Assistant Professor, Shiraz Art

Majid Hashemi: Assistant Professor, Yasuj University

Mohamad Bagher Kabirsaber: Assistant Professor, University
of Tehran

Razieh Labibzadeh: Teacher, Iran University of Science and
Technology

Mohammad Manan Raeesi: Assistant Professor, University of
Qom

Shariar Nasekhian: Assistant Professor, Isfahan Art University

Masood Nari Qomi: Assistant Professor, University of Kashan

Ali Nemati Babaiu: Assistant Professor, Tabriz Islamic
Art University

Saeed Norozian: Assistant Professor, Shahid Beheshti
University

Ali Omranipur: Assistant Professor, kashan University

Mohamad Ranjbar Kermani: Assistant Professor, University
of Qom

Zahra Rahbarnia: Associate professor, Alzahra University

Hasan Sajadzadeh: Assistant Professor, Buali University

Hanieh Sanayeayan: Assistant Professor, Iran University
of Science and Technology

Mansureh Tahbaz: Associate Professor, Sahid Beheshti
University

Seid Mohammad Hosein Zakeri: Assistant Professor,
Shiraz University

Hasan Zolfagharzadeh: Associate Professor, Imam Khomeni
International University





- ▣ **An Inception on the Perception of the Inhabiting Farmsteads in Yazd**
Asghar MohammadMoradi / Ahmad Salehi Kakhki / Hosein Raie
- ▣ **Balancing between property right and public interests in urban regeneration measures (from interests conflict to legal balance)**
Reza kheyroddin / Gholamreza kamyar / Ebrahim Dalaei Milan
- ▣ **Typology of the Form and Placement of Shanashir in Vernacular Architecture of Bushehr Port, Iran**
Azam Hedayat / Parastoo Eshrati
- ▣ **Climatic Function of Girih Art in Islamic Architecture
Case study: Residential building at Qajar era in Shiraz**
Hamid Reza Sharif / Amin Habibi / Abdolah Jamalabadi
- ▣ **Recognition of Typology and Effective Physical Factors in Traditional Residential Tissue of Neyshabur**
Seyed amir mirsajadi / Hero Farkisch
- ▣ **The Explanation of Culturl Engineering and Connection in Modeling Iranian-Islamic City
(Modeling the Technique of Designing Cultural-Residential City)**
Heydar Jahanbakhsh / Ali delzende
- ▣ **Appearance of architectural inscriptions in Persian Painting
Analysis of the samples of Harat School and works of Behzad**
Robab Faghfoori / Hasan Bolkhari Ghehi
- ▣ **An Investigation and Identify of Essence of Marouflaged canvasmural as a specific style of Islamic architectural decoration in Iran**
Yaser Hamzavi / Rasoul Vatandoust / Hosayn Ahmadi