

## نظام حقوق شهرسازی ایران در پرتو قوانین و مقررات اسلامی (تبیین الگوی برهم کنش حقوق عمومی و خصوصی)

رضا خیرالدین - استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.  
ابراهیم دلایی میلان\* - دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

### Iranian civil rights system in the light of Islamic laws and regulations (Explanation the pattern of the interaction between public and private rights)

#### Abstract:

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. 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.

**Keywords:** Regulation of Urbanism, Islamic law, public law, private rights, pattern of the interaction.

#### چکیده

قوانین و مقررات حاکم بر نظام شهری به عنوان فصل مشترک مطالعات حقوقی و شهرسازی به شمار می آید. از سوی دیگر، نظام شهرسازی به عنوان یکی از کلیدی ترین عناصر ارتباطی بین دولت و ملت، بر پایه‌ی حقوق خصوصی و حقوق عمومی، تناسبات بین مردم و نهادهای عمومی را انتظام می بخشد. بازشناسی ابعاد ساختاری و محتوایی حقوق عمومی و خصوصی در نظام شهرسازی کشور، نیازمند پاسخ به این پرسش است که؛ ضوابط و مقررات شهرسازی کشور در پرتو قوانین و مقررات اسلامی از چه ماهیتی<sup>۱</sup> برخوردار است؟ روش شناسی پژوهش مبتنی بر فرایندی است که تفسیر نظام شهرسازی کشور را در قالب نظم حاکم بر منابع حقوقی مورد تحلیل قرار می دهد. این تحلیل، کیفی بوده و با به کارگیری تکنیک استدلال منطقی و روش مطالعات اسنادی صورت می پذیرد. واکاوی و بازشناسی کنشگران حاکم بر فضاهای خصوصی و عمومی شهرها از یک سو و بازتعریف مبانی و منابع حاکم بر حقوق عمومی و خصوصی در نظم قانونی کشور از سوی دیگر، ما را به الگو و رهیافتی نو در باب مطالعات حقوق شهری هدایت می کند. این رهیافت، با تأمین نیازهای متعدد و سازگاری منافع متنوع بین دو حوزه خصوصی و عمومی، تجلی آرمان های حقوق شهری را منجر می شود.

واژگان کلیدی: مقررات شهرسازی، قوانین اسلامی، حقوق عمومی، حقوق خصوصی، الگوی برهم کنش.

\* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس ۰۹۳۸۱۴۶۰۷۰۲، رایانامه: e\_milan@arch.iust.ac.ir

۱. منظور از ماهیت، نسبت سازگاری و تعارض بین ضوابط و مقررات شهرسازی با قوانین و مقررات اسلامی است که منجر به برهم کنش حقوق عمومی و خصوصی در این دو بستر می شود.

## ۱- مقدمه و طرح مسئله

جوامع انسانی را می‌توان از منظر و مناسبات گوناگونی که در میان آدمیان برقرار است، مورد ارزیابی و تحلیل قرار داد. از یک‌سو، نوع شکل‌گیری روابط میان فرد با فرد و فرد با جامعه و از سوی دیگر، نحوه‌ی تنظیم مناسبات بین فرد و جامعه با نهادهای اعمال اقتدار عمومی، به‌منزله سنج‌های برای ارزیابی آن جامعه تلقی می‌شود. مطالعات حقوق خصوصی و عمومی به ترتیب، جامعه انسانی را از منظر اول و دوم 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 سیاستمداران و کارگزاران جامعه وانهاده است. در آیات بسیاری از قرآن کریم<sup>۱</sup> نیز بر مصادیق حقوق خصوصی و عمومی تأکید شده و رعایت آن فرض شمرده شده است. لذا اهمیت و ضرورت ارتباطات حاکم بر جامعه، مطالعات حقوق خصوصی و عمومی را مغتنم می‌شمارد. با این وجود متأسفانه مباحث و مطالعات حقوق عمومی در حوزه‌های مختلف جامعه‌شناختی کمتر در سنت فکری و به ویژه ادبیات فقهی-حقوقی ما راه یافته است. نظام شهرسازی به عنوان یکی از کلیدی‌ترین عناصر ارتباطی بین دولت و ملت، بر پایه‌ی حقوق خصوصی و حقوق عمومی تناسبات بین مردم و نهادهای عمومی را انتظام می‌بخشد. از یک‌سو طراحی ابعاد حقوق شهروندی ارتباط تنگاتنگی با مبانی نظری و فقهی ما از «جایگاه مردم» دارد و از سوی دیگر تبیین جایگاه دولت در تحقق‌پذیری حقوق شهروندی ما را به رهیافتی نو از تقابل یا تعامل بین دولت و ملت هدایت می‌کند. در نتیجه، بازشناسی ابعاد ساختاری و محتوایی حقوق عمومی

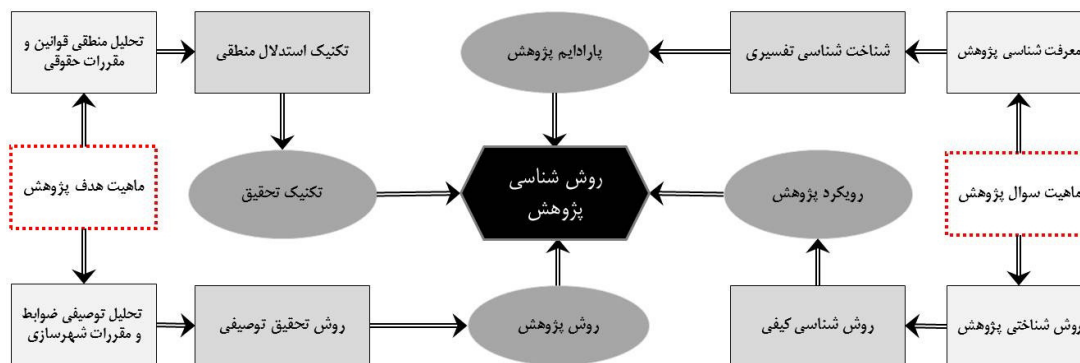
و حقوق خصوصی در نظام شهرسازی کشور، نیازمند پاسخ به این پرسش است که؛ حقوق-منافع خصوصی و عمومی رایج در نظام شهرسازی کشور، در پرتو قوانین و مقررات اسلامی بر چه ماهیتی استوار است؟

پرسش اصلی پژوهش به حاکمیت و یا مالکیت بر فضاهای شهری اختصاص دارد و بیشتر درصدد تبیین مفاهیم مزبور در دو حوزه حقوق و شهرسازی است؛ زیرا اوصاف خاص فضاهای شهری و ارتباط آن با حقوق مالکانه و منافع عمومی، اقتضا دارد که رابطه دولت و مردم در نظام شهرسازی توصیف گردد. امید است با فتح باب «حقوق اسلامی در نظام شهرسازی»، مسیری نو در عرصه ارتقاء زندگی شهروندان ارائه شود به‌نحوی که با رعایت پایه‌ای‌ترین اصول حاکم بر نظام شهرسازی، یعنی «حقوق عمومی و خصوصی» آرمان‌شهری عدالت محور تحقق یابد.

## ۲- روش‌شناسی پژوهش

ماهیت سؤال تحقیق، بُعد شناخت‌شناسی پژوهش را «تفسیری» می‌سازد؛ پارادایمی که در بستر مطالعات شهرسازی، با تفسیرگرایی استقرایی به تحلیل نحوه‌ی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری می‌پردازد و در بستر پژوهش‌های حقوقی، در اثر ممارست با قوانین و آگاهی نسبت به آن، به بیان مستدل و منطقی آرای فقهی و مدنی منتهی می‌شود. به منظور تقویت پایه‌های نظری و تدقیق چارچوب مفهومی، ابتدا زمینه‌های نظری پژوهش یعنی «حقوق خصوصی و حقوق عمومی در نظام شهرسازی» تعریف و تبیین می‌شود. سپس بر پایه «رویکرد کیفی» و با به‌کارگیری «روش تحقیق توصیفی» و استفاده از «تکنیک استدلال منطقی»

۲. حقوق ذکر شده در قرآن را می‌توان در چهار دسته قرار داد: الف) قواعدی که امتیاز بهره‌وری و تکلیف حق‌پذیری در آن متوجه فرد است. «ذی حق و من علیه الحق، فرد است» ب) قواعدی که «ذی حق» و «من علیه الحق» جامعه و یا اکثریت و یا گروهی از افراد جامعه اند. پ) قواعدی که «ذی حق» فرد است و «من علیه الحق» اکثریت افراد را تشکیل می‌دهند. ت) قواعدی که «ذی حق» اکثریت افرادند و «من علیه الحق» فرد است. آیات ۱۲ سوره حجرات، ۲۷ و ۲۸ سوره نور نمونه‌هایی از اشارات قرآنی به حقوق عمومی و حقوق خصوصی است.



نمودار ۱. فرایند شکل گیری سطوح چهارگانه روش شناسی پژوهش؛ ماخذ: نگارندگان.

به بررسی و واکاوی سؤال پژوهش پرداخته می شود. لذا به دنبال تدوین زمینه های نظری پژوهش، تحلیل و بحث پژوهش در قالب دو طیف «نسبت قانونی و دگرگونی حقوقی» بین حقوق عمومی و خصوصی صورت می گیرد. تحلیلی که مبتنی بر تلفیق یافته های حاصله، به سنجش سازگاری ختم می شود. در نهایت با بهره گیری از فرایند مذکور، الگوی برهم کنش حقوق عمومی و خصوصی در دو بستر ضوابط و مقررات شهرسازی و قوانین و مقررات اسلامی تبیین می شود. این فرایند بر اساس اصول عقلانی و مبتنی بر منطق، بر پایه «مطالعات اسنادی» (قوانین و مقررات شهرسازی و منابع قابل استناد علمی) پی ریزی شده است. شایان ذکر است نویسندگان از یک سو کتب و مقالات تخصصی در دو حوزه علم حقوق و دانش شهرسازی<sup>۴</sup> و از سوی دیگر قوانین و آیین نامه های مربوطه را بررسی و مورد مطالعه قرار داده است تا بر پایه آن ها به استدلال هایی استوار و منطقی دست یابد. در شکل (۱) کلیات روش شناسی پژوهش و ارتباط آن ها با هم آمده است.

### ۳- زمینه نظری پژوهش

#### ۳-۱- حقوق خصوصی در شهرسازی

حقوق در یک تقسیم بندی کلی بر دو بخش اساسی حقوق خصوصی و عمومی استوار است. حقوق

۴. دانش (Knowledge) مجموعه دانستنی هایی که بشر برای زندگی خود از آن ها بهره می گیرد. علم (Science) عبارت است از شیوه فهم و کسب معلومات قابل اعتماد از جهان مادی. دانش بشری به سه حوزه کلان تقسیم می شود: هنر، فلسفه و علم. ۵. «حیثیت، جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند».

شخصی افراد را محترم شمرده و جهت گیری های حاکم بر آن را بر پایه قانون امکان پذیر می داند. از سوی دیگر، تلقی ذهنی جامعه بر این است که همه فضاها و دارایی هایی که نمی توان بدون اجازه شخص، به آن ها ورود و دسترسی یافت حریم خصوصی است که قرابت مفهومی نزدیکی با پایه های حقوق اساسی دارد.

در مجموع حقوق خصوصی در فضای قابل درک به حریمی گفته می شود که محدوده ای از زندگی شخصی بوده و به وسیله قانون و عرف تعیین می شود، به طوری که ارتباطی با عموم ندارد (رحم دل، ۱۳۸۴). این حریم از چهار منظر<sup>۷</sup> مورد حمایت قانون می باشد که عبارت است از: حریم اطلاعاتی، حریم ارتباطی، حریم مکانی و حریم جسمانی.

در یک تقسیم بندی دیگر، حریم خصوصی شامل: حریم مربوط به اموال، مسکن، تمامیت جسمانی و معنوی، حریم خصوصی مربوط به اطلاعات و حریم خصوصی مربوط به ارتباطات (سراج، ۱۳۸۶ به نقل از منصور نژاد ۱۳۹۰) می شود. «حریم خصوصی اموال و اماکن»<sup>۸</sup>، مربوط به حق اولیه افراد در مصون ماندن از تعرض و تجاوز دیگران به منازل و اماکن محصور به ایشان است. «حریم جسمانی»<sup>۹</sup>، حق افراد در مورد مصون ماندن از تعرض جسمانی و روانی و خصوصیات محرمانه بدنی است. «حریم خصوصی در کار»<sup>۱۰</sup>، اسرار شغلی و تجاری فرد را در برمی گیرد (رضوی نهاد، ۱۳۸۸، ص ۱۶). «حریم اطلاعاتی»<sup>۱۱</sup>، شامل حق افراد در جلوگیری از پردازش و انتشار داده های شخصی به جز در موارد

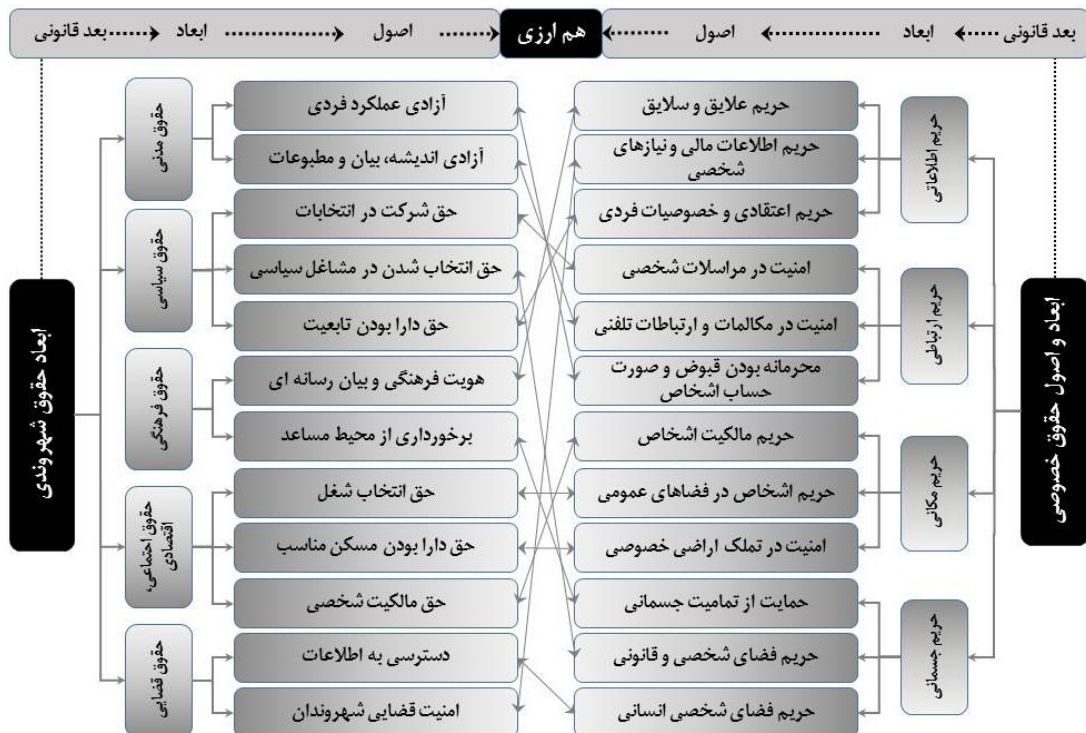
مصرح قانونی است. «حریم ارتباطی»<sup>۱۲</sup> نیز مربوط به امنیت و مخفی ماندن اشکال و صور مراسلاتی و مخابراتی اشخاص است. تمامی این حقوق در بستری به نام شهر و فضاهای شهری تعریف، تبیین و اجرا می شود. امروزه افرادی که این حقوق را دارا بوده و از سوی دیگر در فضای سکونت شهری جای گرفته اند؛ در مجموعه «شهروند»<sup>۱۳</sup> قرار می گیرند. شهروندی سازه ای تلقی می شود که؛ ۱. از پذیرش آگاهانه و دلیل مند، نسبت به عضویت در جمع حکایت می کند که بر مبنای توجیهات خردپسندی انجام گرفته باشد؛ ۲. قابلیت پذیرش بر جمع و شمارش در ردیف دیگران را نشان می دهد؛ ۳. از وجود واسطه متقابل میان فرد و دیگران در یک جامعه حکایت می کند و ۴. از وجود تعهدات دوجانبه میان فرد و جامعه خبر می دهد (شهباز و قلی خانی، ۱۳۹۰). این تعهد در دو جنبه مهم قابل طبقه بندی است: اول؛ حفظ، تقویت، به کارگیری و پاسداری از اصول ارزشی و هنجارهای رسمیت یافته جامعه توسط شهروند (حقوق عمومی) و دیگری؛ در پناه گرفتن و امکان رشد و توسعه دادن به شهروند توسط جامعه (حقوق خصوصی).

در یک تقسیم بندی کلی، حقوق شهروندی شامل حقوق سیاسی، حقوق فرهنگی، حقوق مدنی، حقوق قضایی و حقوق اجتماعی و اقتصادی است (پیرهادی، ۱۳۸۵ و اسماعیلی، ۱۳۸۸). هر کدام از حقوق مذکور، متشکل از ابعاد خصوصی و عمومی ای است که در اجتماع با هم، حقوق رایج در نظام شهرسازی برای شهروندان را شکل می دهد؛ به طوری که این دو (حقوق خصوصی و حقوق عمومی) «موازی و با

۶. حریم اطلاعاتی دربرگیرنده اطلاعات حوزه هایی چون پزشکی، مالی و... است. حریم ارتباطی به حفظ حریم تمامی وجوه ارتباطی انسان از قبیل پست الکترونیک، تلفن و ارسالات اشاره دارد. حریم مکانی در برگیرنده محل اسکان، مالکیت و حریم جسمانی نیز در برگیرنده مسایل سلامتی و بهداشتی فرد است.

7. Territorial privacy 8. Bodily privacy 9. Job privacy 10. Information privacy  
11. Communication privacy 12. Citizen

۷. «نسبت محتوایی» از این منظر متفاوت است که حقوق شهروندی هم شامل حقوق خصوصی و هم شامل حقوق عمومی می شود؛ لذا در راستای تامین حقوق شهروندی، حقوق خصوصی امری لازم است ولی کافی نیست.



نمودار ۲. ارتباط هم ارزی متقابل ابعاد حقوق خصوصی و حقوق شهروندی

## مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۴۳ تابستان ۹۵  
No.43 Summer 2016

۳۵

بر قوانینی بوده که در آن وظایف، اختیارات و روابط دولت با مردم تنظیم شده است؛ به عبارت دیگر حقوق عمومی قواعد حاکم بر تشکیلات دولت و روابط سازمان‌های وابسته آن با مردم است (کامیار، ۱۳۸۲، ص ۱۳).

در روابط بین فرمانبران و فرمانروایان (مردم و دولت)، اگر شکافی ایجاد شود به دنبال آن عدم سازش میان طرفین را منجر شده و دوگانگی بین مردم و دولت رقم خواهد خورد. همچنین اگر دولت و جامعه، همبسته و پیوسته باشند اما با دگرگونی‌های کوتاه مدت و پیاپی همراه گردند با تبعاتی همراه می‌شود که برآیند هردوی آن‌ها به صورت منفی بر ساختمان‌های اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی جامعه در شکل‌های مختلف رخساره می‌یابد (باقریان، ۱۳۸۶، ص ۳). به‌طور خلاصه، هدف غایی حقوق عمومی تنظیم زندگی شایسته برای انسان‌ها تعریف شده است که به وسیله دولت و با همکاری مردم محقق می‌شود.

به گفته لئو اشتراوس و جوزف کرایسی «جامعه

ماهیتی مشترک» اما با «نسبت محتوایی متفاوت»<sup>۱۳</sup> قابل تعریف است. از سوی دیگر در بستر فضاهای شهری، حقوق خصوصی در راستای تأمین حقوق تک‌تک افراد و تأمین منافع عمومی جامعه، به حقوق شهروندی ختم می‌شود؛ در نتیجه پایه‌های حقوق خصوصی با حقوق شهروندی گره‌خورده و «حقوق خصوصی در شهرسازی» را به منصفه ظهور می‌رساند. به همین ترتیب نمودار ۲، ارتباط هم ارزی متقابل بین ابعاد حقوق خصوصی و ابعاد حقوق شهروندی را نشان می‌دهد.

### ۲-۳- حقوق عمومی در شهرسازی

با گذر از حقوق خصوصی که موضوع و محوریت اصلی آن «فرد» است، به حقوق عمومی که با کلیت «جامعه» سروکار دارد، می‌پردازیم. از منظر می‌توان گفت، پیکره جامعه از دو رکن تشکیل شده است فرمانروایان (دولت) و فرمانبران (مردم). حقوق خصوصی روابط بین فرمانبران را انتظام می‌بخشد و حقوق عمومی روابط بین فرمانروایان و فرمانبران را مورد توجه قرار می‌دهد. حقوق عمومی مشتمل



### نمودار ۳. ارتباط هم ارزی متقابل ابعاد حقوق عمومی و حقوق شهروندی

برخلاف مالکیت شخصی، اقتضا دارد که رابطه دولت (کنشگر حاکمیت) با نظام شهرسازی توصیف گردد. نظریه خدمات عمومی از جمله تأثیرگذارترین نظریات در حوزه مباحث مربوط به حقوق عمومی محسوب می شود. نظریه «خدمات عمومی»<sup>۱۴</sup> در اثر لزوم تأمین خدمات عمومی و در راستای منافع جمعی در زندگی به وجود آمده است و به مرور زمان تحولات بسیاری را پذیرفته است.

به اعتقاد برخی «مشروعیت دولت» وابسته به میزان «خدمات عمومی» است که ارائه می دهد و اگر دولتی قدرت انجام دادن این وظیفه را نداشته باشد شایستگی بقای خود را از دست می دهد؛ مشروعیت اعمال قدرت نیز از همان هدف خدمات مایه می گیرد (رضایی زاده و کاظمی، ۱۳۹۱، ص ۲۵). مشروعیت قدرت دولت نه تنها به خدماتی که انجام می دهد بلکه به چگونگی اجرای این خدمات یعنی

را نیازهای ما و دولت را شرارت های ما به وجود می آورند. اولی از راه متحد ساختن عواطف ما به شیوه اثباتی موجب پیشبرد ما می شود و دومی با کنترل کردن شرارت های ما به شیوه ای سلبی ما را خوشبخت تر می سازد؛ اولی حامی و دومی مجازات کننده است» (گرچی به نقل از اشتراوس و کرایسی، ۱۳۹۳، ص ۱۰). در یک جمله می توان گفت که مبنا، قلمرو، گستره و نحوه مداخله دولت در شئون اقتصادی و اجتماعی، از بنیانی ترین مسائل حقوق عمومی است (مشهدی، ۱۳۹۴، ص ۱۸۱). خاستگاه مالکیت و حاکمیت را نیز باید به ترتیب در حقوق خصوصی و حقوق عمومی جستجو کرد، به رغم نزدیکی دو نهاد حقوقی مالکیت و حاکمیت، هر یک در سطح خرد و کلان دارای آثار و تبعات مختلفی هستند (رمضانی و سیمایی، ۱۳۹۳، ص ۳). لذا اوصاف خاص شهرسازی و ارتباط آن با منافع جمعی

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۴۳ تابستان ۹۵  
No.43 Summer 2016

«قانونمند بودن» آن نیز مرتبط می‌شود (طباطبایی مؤتمنی، ۱۳۸۵، ص ۹). در رأس مفهوم بنیادین «قانونمند بودن» در هر کشوری، قانون اساسی قرار دارد که شالوده منسجم قواعد حقوقی است.

در نتیجه حقوق عمومی با تکیه بر اصول منافع جمعی و حقوق شهروندی با تکیه بر ابعاد حقوق اجتماع، به یک ساختاری منسجم و پیوند خورده‌ای ختم می‌شود که با الهام گرفتن از نظام شهرسازی حاکم بر شهرها، در راستای تحقق‌پذیری اهداف آرمان‌شهر عدالت‌محور گام برمی‌دارد. لذا حقوق عمومی به عنوان بخشی دیگر از حقوق شهروندی است که مکمل حقوق خصوصی تلقی شده و در اجتماع با هم حقوق حاکم بر نظام شهرسازی را تشکیل می‌دهند.

حقوق - منافع رایج در بستر فضاهای شهری بر اساس ضوابط و مقررات مصوب در حوزه معماری و شهرسازی محقق می‌شود. ضوابط و مقررات مذکور نیز برپایه اصول و مبانی حاکم بر قانون اساسی و قانون مدنی کشور اصالت پیدا می‌کند و در نتیجه مبرهن است که قانون اساسی و قانون مدنی نیز نشأت گرفته از قوانین و مقررات اسلامی (قرآن، سنت، اجماع و عقل) است.

#### ۴- تحلیل و بحث

#### ۴-۱- نسبت قانونی: نسبت حقوق عمومی و خصوصی در نظام شهرسازی ایران

حقوق عمومی دانشی است که از یک‌سو به توصیف، ارزیابی و سنجش روابط مقامات عمومی و شهروندان می‌پردازد<sup>۱۵</sup> و از سوی دیگر، مفاهیم و ابزارهای لازم را برای توصیه و تجویز راهکارهای شایسته جهت تنظیم بهینه و کارآمدتر روابط شهروند و دولت در اختیار دارد<sup>۱۶</sup> (گرجی ازندریانی، ۱۳۹۳، ص ۱). از سوی دیگر حقوق خصوصی با تمرکز بر آزادی فردی به ارائه راهکارهای شایسته جهت تنظیم بهینه در روابط بین شهروندان می‌پردازد. از منظر

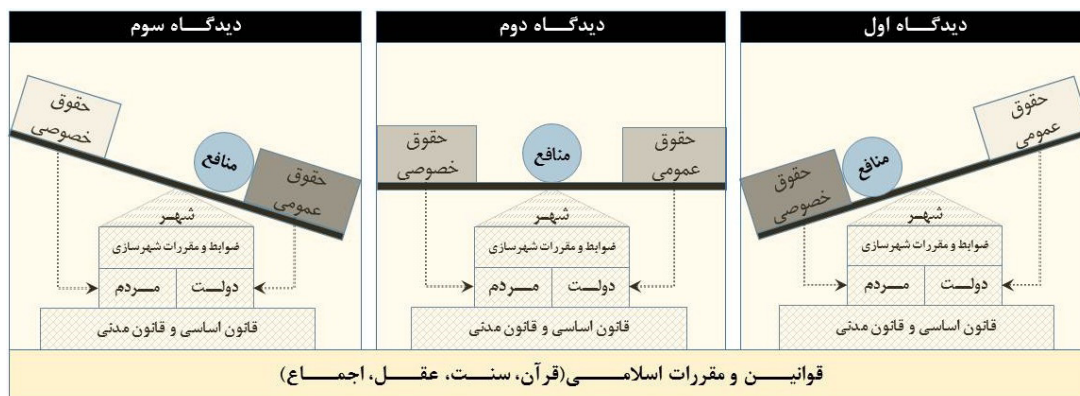
حقوقی آنچه روابط بین حقوق خصوصی و عمومی را با چالش‌هایی همراه می‌سازد «نسبت قانونی» بین این دو حق است. نسبتی که فرایند حاکم بر نظام شهرسازی کشور، به دلیل نقش مؤثر در ارتقاء کمی و کیفی زندگی ساکنین شهرها و روستاها، آن را نیازمند بازتعریف و بازشناسی تلقی می‌کند. تنظیم مناسبات بین گروه‌های ذی‌ربط و ذینفع از مهم‌ترین ویژگی‌ها در تعریف علم حقوق است؛ این نظم که در نسبت دولت و افراد به‌صورت مرکب و منفک از یکدیگر مورد بحث واقع است، در قلمرو حقوق عمومی و خصوصی قرار می‌گیرد (هاشمی، ۱۳۶۹، صص ۳ و ۴). اگرچه همواره تلاش بر آن بوده که عرصه‌های نظر این دو بخش از یکدیگر متمایز گردد اما در عرصه عمل، قلمروهای آن به‌واسطه توسعه مداخلات دولت، دائماً در گردونه تغییر و تحول بوده است (باقریان، ۱۳۸۶، ص ۴).

تأمین اصل منافع به‌عنوان محوری‌ترین معیار در تشخیص ماهیت و تمایز بین حقوق عمومی و حقوق خصوصی ایفای نقش می‌کند. منافع که در قالب دو بخش مجزا، یعنی منافع عمومی مختص جامعه و منافع خصوصی مختص اشخاص قابل تعریف و تبیین است. حقوق عمومی در بستر منافع مذکور، بر تأمین خدمات، نظم و منافع جامعه اصرار و تأکید دارد و حقوق خصوصی بر حفظ امتیازاتی ابرام دارد که قانون برای پاسداری از اشخاص در برابر سایرین به رسمت می‌شناسد. بر پایه‌ی تمایزی که از این دو حوزه حقوقی وجود دارد و تعاریفی که حوزه‌ی قانونی آن‌ها را از هم مجزا می‌کند؛ به‌طور عمده سه دیدگاه حقوقی - نظری در تبیین نسبت قانونی بین حقوق عمومی و حقوق خصوصی بیان می‌شود. دیدگاه اول: برتری حقوق خصوصی بر حقوق عمومی؛ طی این فرایند، تقدم حقوق شخصی و مالکانه افراد راهی برای تحقق‌پذیری عدالت اجتماعی و در نتیجه تحقق آرمان شهر مدنی به حساب می‌آید. این



۱۵. چهره توصیفی یا هست نگار حقوق عمومی

۱۶. چهره تجویزی و باید انگار حقوق عمومی



نمودار ۴. پایه‌های حقوقی مؤثر در شکل‌گیری دیدگاه‌های سه‌گانه

۲۴۵). در یک جمع‌بندی کلی، پایداری و ثبات حاکم بر سه دیدگاه فوق در بستر نظام شهرسازی کشور، مبتنی بر قوانین رایج در نظام جمهوری اسلامی ایران است. قوانینی که از پایه‌ای‌ترین و کامل‌ترین نوع آن یعنی قانون اساسی و قانون مدنی سرچشمه گرفته و به مقررات و آیین‌نامه‌های خرد مقیاس در حوزه مطالعات شهرسازی ختم می‌شود.

برتری حقوق خصوصی بر حقوق عمومی و یا بالعکس بر اساس منافع و آنچه از آن به عنوان مصلحت اجتماعی یا مالکیت شخصی یاد می‌شود، عموماً بر پایه اصول قانونی تبیین و به اجرا در می‌آید. قوانین و مقررات اسلامی به عنوان پایه‌های قانونی کشور ایران، شاکله اصلی قانون اساسی و مدنی را شکل می‌دهد. این دو قانون اصلی کشور نیز بر پایه کنشگران حقوق عمومی (دولت) و حقوق خصوصی (مردم)، ضوابط و مقرراتی را در حوزه شهرسازی به تصویب می‌رساند که نتیجه آن در قالب سه دیدگاه بر شهر تحمیل می‌شود.

از آنجا که قوانین شهرسازی با حفظ حقوق مالکانه مردم یک سلسله هدف‌های عالی چون برقراری نظم، کنترل و مهار جمعیت در شهرها، زمینه‌سازی برای یک زندگی انسانی برای شهروندان و زیباسازی شهرها را به دنبال دارد (کاشانی، ۱۳۹۰، ص ۳)؛ از این‌رو می‌خواهیم بدانیم اندیشه‌هایی که زمینه و بستر فکری مقررات ناظر به نحوه اجرای طرح‌های عمومی و چگونگی رفع تعارض میان حقوق عمومی و

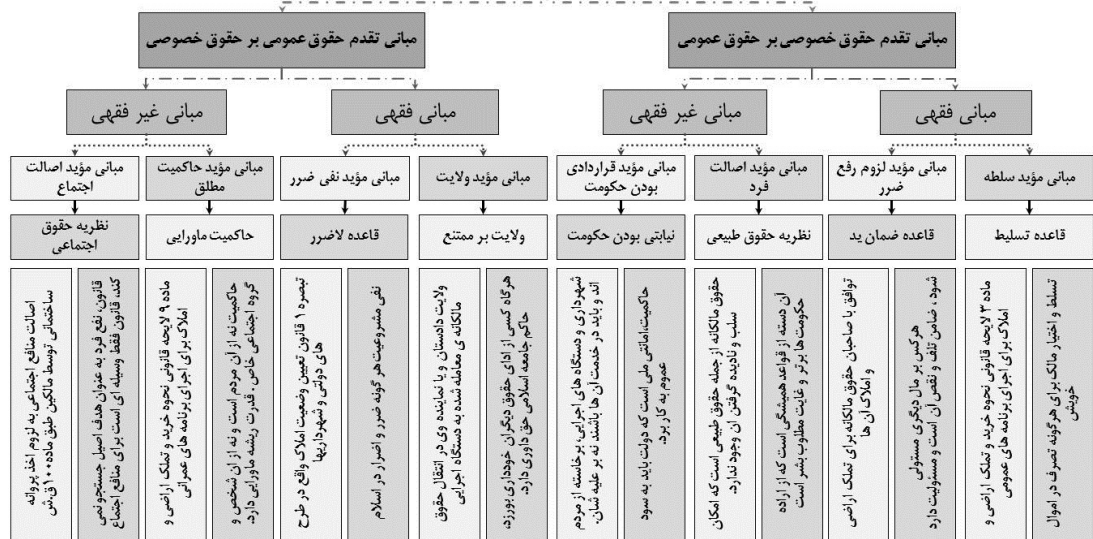
برتری در تمام جوامع مبتنی بر قاعده‌ای است که در آن منافع خصوصی در تعارض و تقابل با منافع عمومی نبوده بلکه مکمل آن است.

دیدگاه دوم: برابری حقوق عمومی و حقوق خصوصی در تصاحب منافع: این دیدگاه مبتنی بر فرایندی است که طی آن حقوق عمومی نه در تقابل و تعارض با حقوق مالکانه بلکه در تعادل و تعامل با آن محقق می‌شود. فرایندی که بر اساس قانون و با بهره‌گیری از عرف حاکم بر جامعه، تعارضات منفعت طلبانه را به تعاملاتی پایدار مبدل می‌سازد.

دیدگاه سوم: برتری حقوق عمومی بر حقوق خصوصی: امروزه جوامع مترقی بر پایه حدود و قیودی استوار است که هر فردی منافع شخصی خود را تابع آن دانسته و رعایت آن را برای تأمین منافع اجتماع واجب می‌داند. به‌طور خلاصه رکن عمده قانون اجتماع، اولویت نفع عمومی نسبت به نفع شخصی است. این دیدگاه با تقدم دانستن منافع عمومی جامعه به منافع شخصی افراد، تحقق‌پذیری عدالت اجتماعی و آرمان‌شهر مدنی را در گرو تحقق حقوق عمومی می‌داند.

برپایه سه دیدگاه فوق، نظام شهرسازی کشور تناسبات بین کنشگران مختلف حاکم بر فضاهای شهری، از دولت تا شهروندان را تنظیم می‌کند. نمونه‌ای بارز از تلفیق سازوکارهای قانونی با مبانی اجرای شهرسازی می‌توان به «تملک املاک واقع در طرح‌های عمومی» اشاره نمود (کمانرودی، ۱۳۹۲،

## نظم حاکم بر نسبت حقوق خصوصی و حقوق عمومی



نمودار ۵. مبانی فقهی و غیر فقهی حاکم بر نسبت حقوق خصوصی و عمومی و جایگاه آن ها در قوانین و مقررات شهرسازی

**مدیریت شهری**

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۴۳ تابستان ۹۵  
No.43 Summer 2016

۳۹

باید کنترل شود. چون زندگی شهری با هرج و مرج و بدون سازوکارهای حقوقی و شهرسازی، روبه انحطاط خواهد رفت و قادر به رفع تضاد منافع و تأمین نیازها نخواهد بود.

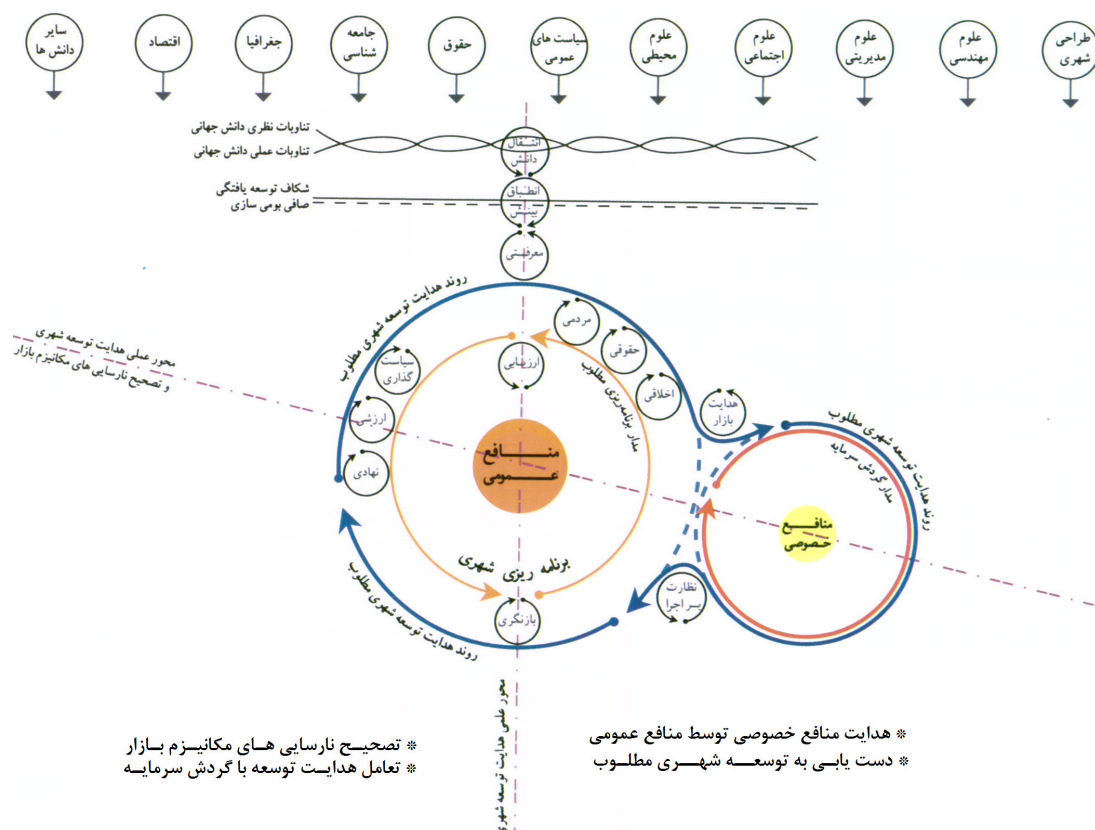
ضوابط و مقررات شهرسازی، فی نفسه مطلوبیت ذاتی و حقیقی ندارند، بلکه در صورتی که واجد ویژگی‌های مناسبی برای تحقق اهداف و آرمان‌های حقیقی باشند، خوب توصیف خواهند شد. یکی از مهم‌ترین این ویژگی‌ها، هدفمندی محتوایی ضوابط و مقررات است (صالحی، ۱۳۸۲، ص ۵۵). آنچه که هدفمندی ضوابط و مقررات شهرسازی را تقویت نموده و منجر به هدایت نظام‌مند توسعه شهری می‌شود، نظم حاکم بر «برنامه‌ریزی شهری» است. لذا برنامه‌ریزی شهری در هدایت توسعه شهری، تعادل بخشی بین منافع خصوصی و عمومی را منجر شده و موجب تنظیم مناسبات بین عوامل مؤثر بر هدایت شهری از قبیل بازار، سیاست گذاری و ... می‌شود. اما اگر در فرایند نظام برنامه‌ریزی شهری، اختلال و بی‌نظمی ایجاد شود، اولین تأثیر در چرخه هدایت شهری، افزایش تعارضات بین حقوق - منافع عمومی و خصوصی است. تعارضاتی که منجر به دگرگونی حقوقی بین دو قطب خصوصی و عمومی

خصوصی است، کدام‌اند (در حالت تعادل بین حقوق خصوصی و عمومی، تعارض و تقابل وجود ندارد). در این زمینه حقوق خصوصی و عمومی بستگی به نوع منافعی که آن‌ها را در تقابل هم قرار می‌دهد یا حقوق خصوصی بر عمومی متقدم می‌شود و یا این حقوق عمومی است که مقدم بر حقوق خصوصی شناخته می‌شود.

در نظام حقوقی ما، نظریاتی که در آن‌ها جانب‌داری از حقوق خصوصی مشاهده می‌گردد معمولاً یا نظریاتی است که از فقه اسلامی یا به تعبیری حقوق اسلامی به درون حقوق ما نفوذ و رسوخ کرده است، یا این که تئوری‌هایی است که از نظام‌های حقوقی دیگر، مثل نظام حقوقی رومی و ژرمن به حقوق ما راه یافته است (بهشتیان، ۱۳۹۱، ص ۱۰۹)، همچنین است حقوق عمومی. به‌نحوی که با هدف انتظام بخشی به جامعه، حقوق عمومی بر حقوق خصوصی تقدم پیدا می‌کند.

**۲-۴- دگرگونی حقوقی: از عمومی شدن حقوق خصوصی تا خصوصی شدن حقوق عمومی در فضاهای شهری**

ضوابط و مقررات شهری، هم با فلسفه حقوق و هم با منطق شهرسازی، بر این نکته تأکید دارد که شهر



نمودار ۶. نقشه مطلوب منظومه هدایت توسعه شهری با تعادل بین منافع عمومی و خصوصی؛ ماخذ: عبدالله خان گرچی، ۱۳۸۸، ص ۳۷.

می شود. جای منافع عمومی را می گیرد و یا اینکه از جنبه

فرایند «عمومی شدن حقوق خصوصی» و «خصوصی شدن حقوق عمومی» امری است که از منظر

سیاسی به تزلزل مرز حقوق عمومی و خصوصی منجر می شود (گرچی، ۱۳۸۸، ص ۳۲) و از منظر اجتماعی به تزلزل مرز منافع عمومی و خصوصی منتهی می شود. لذا شهر اولین بستری است که نمود واقعی تزلزل روابط بین حقوق خصوصی و عمومی بر آن تحمیل می شود.

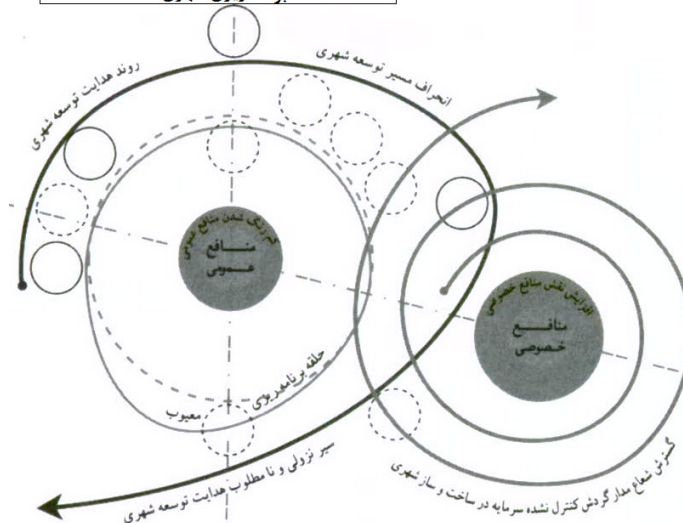
ضعف در پایه های حقوقی نظام شهرسازی از یک سو و عدم کارایی طرح ها و برنامه های اجرایی شهری از سوی دیگر، منجر به اغتشاش و انفعال در فرایند هدایت توسعه شهری می شود، این اغتشاش نظم حاکم بر منافع عمومی و خصوصی (که در نمودار ۶ مشاهده می شود) را به دگرگونی ای مبدل می سازد که طی آن یا از جنبه حقوقی منافع خصوصی

عمومی شدن حقوق خصوصی در برخورد آمرانه دولت با طرح های نوسازانه شهری

در بستر طرح های نوسازانه شهری از ابر پروژه های شهری (بزرگراه ها) تا طرح ریزی های خرد مقیاس (پارک محله ای)، همواره حقوق خصوصی و مالکانه افراد در راستای تحقق و دست یابی به حقوق و منافع عمومی مورد بی مهری قرار گرفته و دگرگونی

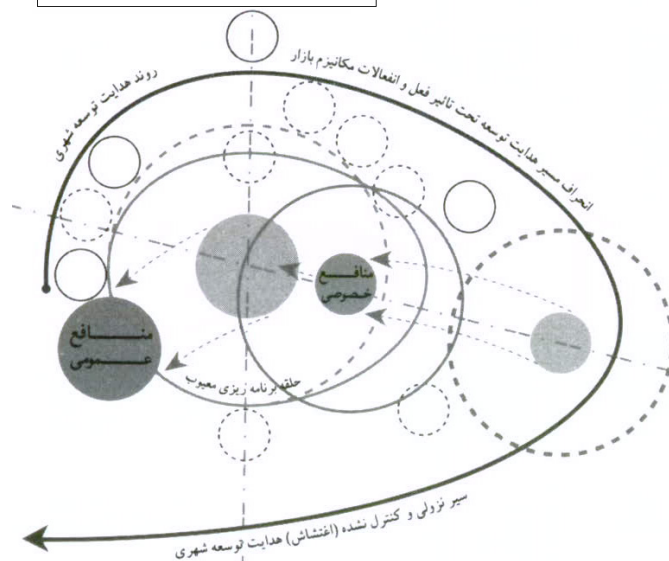
## وضعیت انفعال در هدایت

نقش منافع خصوصی در تعریف توسعه شهری به هزینه کم اهمیت شدن منافع عمومی  
کاهش هدایت قابلیت بازار ساخت و ساز توسط برنامه ریزی شهری



## وضعیت اغتشاش در توسعه

جایگزینی منافع عمومی با منافع خصوصی  
خروج منافع عمومی از محورهای علمی و عملی هدایت توسعه



نمودار ۷. تأثیرات احتمالی آسیب حلقه برنامه ریزی شهری در برهم کنش منافع عمومی و خصوصی؛ ماخذ: عبدالله خان گرجی، ۱۳۸۸، ص ۴۴.

حقوقی بین دو قطب خصوصی و عمومی را منجر می شود. فرایندی که در طی آن حقوق مالکانه و منافع خصوصی در مقابل منافع عمومی رنگ باخته، همچنان که بعد قانونی آن در برابر ضوابط و مقررات رنگ می بازند.

خصوصی شدن حقوق عمومی در رفتار منفعت طلبانه شهروندان با فضاهای شهری  
عدم حس تعلق شهروندان به فضاهای عمومی شهری و نسبت دادن مالکیت این فضاها به دولت، موجب ترغیب کنشگران فضاهای خصوصی (مردم)

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۴۳ تابستان ۹۵  
No.43 Summer 2016

۴۱

به ارتقاء منافع شخصی و بی‌توجهی به منافع عمومی می‌شود. از بارزترین نمونه‌های رایج در چنین فرایندی می‌توان به: بی‌توجهی به آلودگی هوا در استفاده افراطی از اتومبیل شخصی، بی‌توجهی به ضوابط ساخت‌وساز در ملک شخصی، بی‌توجهی به اصول اخلاقی-فرهنگی در استفاده از فضاهای عمومی، اشاره نمود. مفقود بودن حلقه حقوقی مستحکم به عنوان حلقه کنترل نظام هدایت توسعه شهری، بارزترین عنصر در تحقق دو فرایند منفی فوق است.

**۳-۴- ضوابط و مقررات شهرسازی<sup>۱۷</sup> در برابر قوانین و مقررات اسلامی؛ تعارض یا سازگاری؟**

انتظام بخشی به فضاهای شهری با ترکیبی منظم از فضاهای خصوصی و عمومی، نیازمند اصول و پایه‌هایی مستحکم در زمینه قانونی و عرفی می‌باشد؛ این اصول در قالب حقوق خصوصی و حقوق عمومی در شهرها معنا پیدا می‌کند. حقوق دوگانه‌ای که هر کدام ماهیت و نگرشی متنوع در قبال فضاهای شهری و شهروندان ارائه می‌دهد. لذا تبیین و بررسی سازگاری و یا عدم سازگاری (تناقض) بین ضوابط و مقررات شهرسازی کشور با قوانین و مقررات اسلامی، نقطه عطفی در تقویت انتظام بخشی نظام عدالت شهری به شمار می‌آید. وجه تمایز معماری و شهرسازی ایرانی، در فرهنگ و تمدن اسلامی آن است که منبعث از ریشه‌های شریعت اسلام است. شریعتی که برای تمام ابعاد زندگی احکامی دارد و حرکت زندگی جامعه بر اساس آن بنا شده است. از سوی دیگر احکام و قوانین در شئون زندگی اجتماعی و سیاسی مردم با تمام جزئیات آن دخالت داشته است و حتی شکل‌گیری ظاهری شهرها نیز متأثر از احکام و قوانین اسلامی بوده است. در نتیجه واکاوی و سنجش ضوابط و مقررات شهرسازی در برابر قوانین پایه‌ای اسلام در حوزه حقوق عمومی و خصوصی،

نمود واقعی «شهرسازی و معماری ایرانی-اسلامی» را رقم می‌زند.

این سنجش مبتنی بر این واقعیت است که اصول و قوانین پایه‌ای اسلام بسیار قوی‌تر و کامل‌تر از سایر منابع حقوقی دنیا است به‌نحوی که اسلام رابطه حاکمیت‌های خصوصی با خدمات عمومی شهر را مشخص کرده و رابطه صاحبان خاص با مسئولان دولت نیز تعیین کرده است (مالمیر، ۱۳۹۱، ص ۹). سنجش تعارض یا سازگاری مقررات شهرسازی با قوانین اسلامی نیازمند بازشناسی منابع حاکم بر دو حوزه فقهی و قانونی است. در فرایند این سنجش، ماهیت و محتوایی منابع مذکور در طیفی نظام‌مند از سازگاری مطلق تا تعارض مطلق قابل تعریف و تبیین است.

واضح و مبرهن است که ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری کشور می‌بایستی در چارچوب قوانین و مقررات اسلامی تدوین و به اجرا در آید. آنچه که منجر و منتهی به تعارض یا نیمه سازگاری ضوابط و مقررات شهرسازی با قوانین پایه‌ای اسلام شده است، وضعیت و شرایط حاکم بر نظام شهرسازی روز است. شرایط از قبیل توسعه و گسترش شهرها، پیشرفت فناوری‌های نوین، تغییر و تنوع در نیازمندی‌ها و تغییرات ساختاری و محتوایی ارزش‌های سنتی است.\*

سنجش مقررات حاکم بر نظام شهرسازی کشور با قوانین پایه‌ای اسلام، نشانگر هم‌راستایی و هم‌ترازی نسبی دو قطب فوق است اما بُعد مغفول در نظام شهرسازی، عدم اجرای صحیح و قانونی ضوابط و مقررات تدوین شده است. بُعدی که در نهایت سازمان و ساختار فضایی شهرهای ما را در تعارض کامل با قوانین پایه‌ای اسلام قرار می‌دهد.

#### ۵- استخراج الگوی تلفیقی مؤلفه‌های پژوهش

حقوق در کنار برنامه‌ریزی و طراحی محیط (شهرسازی)، دو عرصه مکمل یک جامعه در انتظام

۱۷. ضوابط و مقررات شهرسازی مصوب شده در نظام شهرسازی کشور جمهوری اسلامی ایران

\* ارزش‌های از نوع اصول فلسفی (حقیقت، اصالت، شخصیت، صداقت) و یا از نوع اصول کاربردی (مقیاس، تناسب، تسلسل، ترکیب و تعامل).

| منابع حقوقی   | قانون                  | عرف | رویه قضایی | دکترین | منابع حقوقی |
|---------------|------------------------|-----|------------|--------|-------------|
|               | ضوابط و مقررات شهرسازی |     |            |        |             |
| در سازگاری با | سازگاری                |     | تعارض      |        | در تعارض با |
| منابع فقهی    | قوانین و مقررات اسلامی |     |            |        | منابع فقهی  |
|               | قرآن                   | سنت | عقل        | اجماع  |             |

نمودار ۸. ارتباط بین منابع «ضوابط و مقررات شهرسازی با قوانین و مقررات اسلام»

بخشی محتوایی و کالبدی جامعه شهری به شمار می‌روند. در صورتی که نقش آن‌ها به خوبی درک و به منظور انجام اهداف و آرمان‌های جامعه شهری به کار گرفته شوند می‌توان انتظام کامل یافته و یکپارچه محیط‌های انسان‌ساخت را به عنوان سنتز و محصول مشترک آن دو عرصه انتظار داشت (صالحی، ۱۳۸۵، ص ۵۵). ضوابط و مقررات قانونی به عنوان پایه‌های اساسی حاکم بر فرایند نظام حقوق شهرسازی کشور از یک‌سو و قوانین و مقررات فقهی به عنوان منابع اساسی حاکم بر نظام حقوق اسلامی از سوی دیگر، دو بستر اصلی برای سنجش میزان سازگاری و یا عدم سازگاری بین نظام حقوق شهرسازی کشور با قوانین و مقررات اسلامی در حوزه «حقوق-منافع عمومی و حقوق خصوصی» را فراهم می‌آورد.

قوانین و مقررات مربوط به حقوق خصوصی، ناظر حمایت‌های قانون‌گذار از حقوق اشخاص و افراد است؛ درحالی‌که قواعد حقوق عمومی برای حفظ حقوق جامعه وضع و بنیان‌گذاری می‌شود. این دوشاخه اصلی بر یکدیگر نفوذ و تأثیر متقابل دارند و اختلاط بین آن‌ها اجتناب‌ناپذیر است (صادقی ابکسری، ۱۳۸۱، ص ۱۵۲). بعد از بازشناسی حقوق عمومی و خصوصی در شهرسازی و به دنبال آن تبیین نسبت قانونی و دگرگونی حقوقی‌ای که بین حقوق-منافع عمومی و خصوصی در بستر فضاهای شهری رخ می‌دهد، اکنون به تحلیل سنجش برهم‌کنش

حقوق خصوصی و عمومی در بستر ضوابط و مقررات نظام شهرسازی کشور از یک‌سو و قوانین و مقررات اسلامی از سوی دیگر می‌پردازیم. این سنجش ارائه دهنده الگویی نوین از برهم‌کنش متقابل مؤلفه‌های چهارگانه حقوق خصوصی و عمومی یعنی «مالکیت»، «فضا»، «منفعت» و «اقتدار (اختیار)» است.

بر اساس آنچه در الگوی سنجش تحلیلی پژوهش (نمودار ۹)، نمایان است برهم‌کنش ضوابط و مقررات شهرسازی کشور و قوانین و مقررات حاکم اسلامی در حوزه «حقوق خصوصی و حقوق عمومی»، طیفی انتظام یافته از حقوق خصوصی مطلق تا حقوق عمومی مطلق را ایجاد می‌کند. به‌نحوی که شاخص‌های مختلف حقوق خصوصی و حقوق عمومی یعنی «مالکیت، فضا، منافع و اختیار» بر اساس نوع قضاوت قوانین و مقررات اسلامی در سه گروه (گروه اول: برتری حقوق خصوصی، گروه دوم: برابری حقوق خصوصی و حقوق عمومی، گروه سوم: برتری حقوق عمومی) قابل تفکیک است. مبانی فقهی و غیر فقهی به عنوان منابع و پایه‌های اصلی حاکم بر قوانین و مقررات اسلامی و حقوق شهروندی به عنوان معرف پایه‌های اصلی حقوق خصوصی و حقوق عمومی در نظام شهرسازی، ستون فقرات این برهم‌کنش را شکل می‌دهد.

وقتی که حقوق خصوصی و عمومی رایج در نظام شهرسازی کشور در برابر (در پرتو) قوانین و مقررات

جدول ۱. نسبت سازگاری یا تعارض ضوابط و مقررات شهرسازی با قوانین و مقررات اسلامی (با تأکید بر حقوق - منافع خصوصی و عمومی)<sup>۱۸</sup>

| ردیف | منبع حقوقی                                                                           | ضوابط و مقررات شهرسازی                                                                                                                                                                                                                                      | منبع فقهی  | سنجش سازگاری یا تعارض                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | قانون اساسی                                                                          | اصل ۳۰ (هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد) اصل ۲۳ (حیثیت جان، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است، مگر در مواردی که قانون تجویز کند).                                                                                          |            | قاعده تسلیط <sup>۱۹</sup> : هر مالکی نسبت به مال خود تسلط کامل دارد و می تواند در آن، هر گونه تصرفی بکند و هیچ کس نمی تواند او را بدون مجوز، از تصرفات منع کند. آیات ۲ و ۴ و ۲۹ سوره نساء و آیه ۱۸۸ سوره بقره. پیامبر (ص): «الناس مسلطون علی اموالهم»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ۲    | قانون مدنی                                                                           | ماده ۳۰ (هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی توان بیرون کرد مگر به حکم قانون). ماده ۱۳۲ (کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد).                                       |            | آیه ۲۷ و ۳۰ سوره نور؛ آیه ۱۲ سوره حجرات و آیه ۳۳ سوره نساء پیامبر اکرم (ص): «تا چهل خانه از چهار طرف همسایه به شمار می آیند» و «زکات رفاه، نیکی با همسایگان و صلح رحم است» و «رعایت حرمت همسایه همانند احترام مادر لازم است». «صلح رحم و خوش همسایگی، شهرها را آباد و عمرها را زیاد می کند».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ۳    | قانون اصلاح قانون توسعه معابر                                                        | ماده ۴ (شهرداری ها می توانند هر مقدار ملکی را که به موجب نقشه برای نیازمندی های نامبرده در ماده یک این قانون لازم بدانند و وزارت کشور نیز تصویب نماید پس از انجام تشریفات مذکور در ماده ۲ به بهای عادلانه خریداری نمایند و مالک نیز باید آن را واگذار کند). | قواعد فقهی | قاعده ولایت بر ممتنع: این ولایت از ضرورت و حل مشکلات وضع شده است. قاعده لا ضرر: (این قاعده از احکام ثانویه فقهی است). آیه ۲۳۳ سوره بقره، آیه ۲۳۱ سوره بقره، آیه ۱۲ سوره نساء، آیه ۲۸۴ سوره بقره، آیه ۶ سوره طلاق. پیامبر اکرم (ص): تو مرد ضرر رسان هستی و ضرر و زیان بر مؤمن جایز نیست. امام صادق (ع): «رسول خدا (ص) در بین اهل مدینه در خصوص آبیاری کردن نخل ها قضاوت نمود به اینکه از نفع رساندن به دیگران خودداری نمی شود یعنی اینکه وقتی درختان خودتان را آبیاری کردید از باقی مانده آب برای آبیاری درختان دیگران ممانعت نکنید؛ و در بین اهل بادیه قضاوت نمود به اینکه کسی زیادی آبش را منع نمی کند تا دیگری از پر گیاه شدن زمینش منع شود». |
| ۴    | لایحه قانونی نحوه خرید و تسلک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی دولت | ماده ۱ (هرگاه برای اجرای برنامه های عمومی و ... به اراضی، ابنیه، مستحقات نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً توسط دستگاه اجرایی تأمین شده باشد، دستگاه اجرایی می تواند بر طبق مقررات خریداری نماید).                                                         |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ۵    |                                                                                      | ماده ۳ (بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین «دستگاه اجرایی» و «مالک یا مالکین و صاحبان حقوق» تعیین می گردد).                                                                                           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۴۳ تابستان ۹۵  
No.43 Summer 2016

۴۴

| ردیف | منبع حقوقی                                                                                                                                                                                                                                               | ضوابط و مقررات<br>شهرداری                                                                                                                                                                       | منبع فقهی | قوانین و مقررات<br>اسلامی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | سنجش سازگاری یا تعارض |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ۶    |                                                                                                                                                                                                                                                          | ماده ۸ (تصرف ابنیه و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک مجاز نیست مگر آن که در اثر مواعینی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، انجام معامله قطعی ممکن نگردد). |           | آیه ۱۰۳ سوره ال عمران، آیه ۲ سوره مائده و آیه ۲۷ سوره نور<br>قاعده تسلیط: هر مالکی نسبت به مال خود تسلط کامل دارد و می تواند در آن، هرگونه تصرفی بکند و هیچ کس نمی تواند او را بدون مجوز، از تصرفات منع کند                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| ۷    | ماده ۱۱ (کلیه وزارت خانه ها و مؤسسات و... مکلف است در طرح های عمومی که ضرورت اجرا آن ها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی تصویب شده باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف ۱۸ ماه نسبت به انجام معامله قطعی طبق قوانین اقدام نماید).         |                                                                                                                                                                                                 |           | آیات ۲، ۲۹ سوره نساء و آیه ۱۸۸ سوره بقره و آیه ۱۲ سوره حجرات<br>قاعده ولایت بر ممتنع: این ولایت از ضرورت و حل مشکلات وضع شده است. طبق این قاعده اگر کسی از ادای حقوق دیگران خودداری نماید حاکم جامعه اسلامی از سوی وی می تواند به قائم مقامی از او عمل نموده و آنچه را که وظیفه اوست از باب ولایت انجام دهند. قاعده لاضرر: حم ضرری در اسلام وضع نشده است.<br>قاعده من له الغم فعلیه العزم: آن کس که منافع را می برد، زیان را نیز باید تحمل کند. |                       |
| ۸    | ماده ۱۱ (در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم است در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود).                                                       |                                                                                                                                                                                                 |           | آیه ۱۵ سوره شوری، آیه ۲۵ سوره حدید، آیه ۸ سوره مائده، آیه ۴۴ سوره یونس<br>قاعده من له الغم فعلیه العزم: آن کس که منافع را می برد، زیان را نیز باید تحمل کند. قاعده الحق القدیم لا یبطله شی: چیزی نمی تواند حق به وجود آمده قبلی را از بین ببرد.                                                                                                                                                                                                 |                       |
| ۹    | ماده ۱۱ (...دریافت حق مرغوبیت از مالکین املاکی که در اثر توسعه معابر و یا میداین و امثال آن به املاک آن ها تعلق می گرفته منتفی گردیده است، لذا حق مرغوبیت ناشی از اجرای عمرانی و ترمیم و توسعه که به موجب قوانین سابق تعلق گرفته ملغی و دریافت نمی شود). |                                                                                                                                                                                                 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |

۱۸. قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها (متن کامل ماده قانونی در ضمایم آمده است).

۱۹. این قاعده به عنوان یک مبنای فکری در هر نظام حقوقی وجود ندارد، مثلاً در کشورهای کمونیستی کمتر به سلطه و اقتدار صاحبان حقوق خصوصی توجه شده است.

تعارض مطلق



سازگاری مطلق



نیمه سازگار



۲۰. قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها (متن کامل ماده قانونی در ضمایم آمده است).



اسلامی قرار می‌گیرد، با توجه به تعریف چهار شاخص ذکر شده برای حقوق خصوصی و عمومی در بستر نظام شهرسازی کشور، دوازده حالت مختلف نتیجه و حاصل این برهمکنش است. حالت‌های مختلفی که از مالکیت خصوصی مطلق (حالت ۱) تا حاکمیت عمومی مطلق (حالت ۱۲) بیان شده است. جدول ترسیم شده در مدل تحلیلی پژوهش، نوع و تعریف برهمکنش در این ۱۲ حالت را بیان نموده و به دنبال آن بُعد شهرسازی برهمکنش همراه با نمونه‌های رایج و کاربردی مورد بازشناسی قرار گرفته است.

#### ۶- نتیجه‌گیری و جمع‌بندی

مفهوم حق و حقوق، قبل از شهرنشینی و ایجاد اجتماعات شهری وجود داشته است اما با توسعه شهرها و گسترش اجرای طرح‌های عمومی و عام‌المنفعه این سؤال مطرح شد که در تقابل منافع خصوصی و عمومی چه باید کرد و کدام راه‌حل عادلانه است؟ از آنجا که نظام حقوقی کشورمان منطبق بر اصول و پایه‌های قوانین اسلامی پی‌ریزی شده است نظام حقوق شهرسازی کشور نیز در عین هم‌راستایی با قوانین پایه‌ای اسلام به مجموعه‌ای ضوابط و مقرراتی منتهی شد که کامل‌ترین مجموعه‌ی راهنمای حقوقی در حوزه شهرسازی و معماری به حساب می‌آید.

از سوی دیگر هرگونه برنامه‌ریزی، مدیریت و نظارت بر توسعه شهرها نیز، در گرو انطباق انگیزه‌ها و اهداف این اقدامات بر دو محور اخلاقی- ارزشی- حقوقی «منافع عمومی و حقوق افراد» استوار است. لذا این پژوهش با هدف بازشناسی و سنجش ساختاری و محتوایی مقررات شهرسازی با منابع پایه‌ای اسلام، رهیافتی نو در باب مطالعات حقوق شهرسازی ارائه می‌دهد. رهیافتی که هم بُعد محتوایی مقررات شهرسازی از منظر حقوق خصوصی و عمومی و هم تقویت جایگاه منافع عمومی و خصوصی در فرایند نظام شهرسازی کشور را مورد واکاوی قرار می‌دهد. ضوابط و مقررات شهرسازی به عنوان یکی از عوامل

تأثیرگذار بر ساختار و سازمان فضایی شهر از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. از آنجا که پروژه‌های شهری مبتنی بر این ضوابط و مقررات تهیه و به اجرا در می‌آیند، ضعف محتوایی در بستر این ضوابط از سویی و عدم اجراشدن آن از سوی دیگر تبعات جبران‌ناپذیری را بر پیکره شهرها و ساکنینش بر جای می‌گذارد. ضعف محتوایی و اجرایی در برقراری نظم حاکم بر حقوق- منافع عمومی و خصوصی نیز به عنوان بُعدی مغفول در ضوابط و مقررات شهرسازی کشور نمایان است. از مهم‌ترین پیامدهای این ضعف، عدم تحقق نسبت قانونی بین حقوق خصوصی و عمومی، دگرگونی حقوقی بین منافع عمومی و خصوصی، بی‌توجهی به قوانین و مقررات پایه‌ای معماری و شهرسازی اسلامی و در نتیجه تغییر تعاملات پایدار بین «منافع عمومی و خصوصی» به تعارضات منفعت‌طلبانه بین «کنشگران حقوق خصوصی و عمومی» است. این چالش بدین نحو در ذهنیت و حتی عینیت ساکنین نفوذ پیدا کرده است که مردم تحقق حقوق عمومی را در تضاد با دستیابی و حفظ حقوق خصوصی می‌دانند. به معنای دیگر منافع عمومی را نقطه مقابل منافع شخصی به حساب می‌آورند و اینجاست که ساکنین شهر، شهر را از خود ندانسته و متعلق به «او» (ضمیری است که در ذهنیت مردم، باعث ایجاد تفکیک بین حق خصوصی و منافع عمومی شده است- یعنی دولت)، می‌دانند. در نتیجه ایجاد شکاف بین حقوق مالکانه ساکنین و منافع عمومی جامعه، هم ساکنین را به مقابله به منافع عمومی سوق می‌دهد و هم کمیت و کیفیت اقدامات نوسازانه‌ای که در جهت منفعت عمومی انجام می‌شود را کاهش می‌دهد. تبیین الگوی برهم‌کنش حقوق خصوصی و عمومی با تکیه بر مقررات شهرسازی و قوانین اسلامی، ما را به مسیری نو در جهت تقویت جایگاه حقوق خصوصی و عمومی و همچنین منافع عمومی و خصوصی در نظام حقوق شهرسازی کشور سوق می‌دهد. به‌نحوی که تمرکز

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۴۳ تابستان ۹۵  
No.43 Summer 2016

■ ۴۷ ■

جدول ۱۲. میانگین رتبه ارزش های اخلاقی به دست آمده برای همه ذی نفعان

| ردیف | ارزش اخلاقی                                          | میانگین رتبه | ردیف | ارزش اخلاقی                                            | میانگین رتبه |
|------|------------------------------------------------------|--------------|------|--------------------------------------------------------|--------------|
| ۱    | حفظ آبروی افراد                                      | ۳۸,۸۰        | ۳۲   | صرفه جویی در استفاده از منابع                          | ۳۲,۰۵        |
| ۲    | وفاداری و پایبندی به تعهدات                          | ۳۸,۶۱        | ۳۳   | اخلاص در انجام کار                                     | ۳۲,۰۲        |
| ۳    | محافظت از بیت المال                                  | ۳۸,۱۱        | ۳۴   | همکاری مؤثر با سازمان های مرتبط با محیط زیست           | ۳۱,۹۰        |
| ۴    | صداقت و صراحت                                        | ۳۷,۵۱        | ۳۵   | اطلاع رسانی صحیح و به هنگام                            | ۳۱,۸۲        |
| ۵    | توجه به محیط زیست و حفاظت از آن                      | ۳۶,۷۷        | ۳۶   | توانمندسازی کارکنان                                    | ۳۱,۵۰        |
| ۶    | برخورد قاطع با خیانت و تخلف                          | ۳۵,۸۷        | ۳۷   | انصاف در معامله                                        | ۳۱,۳۳        |
| ۷    | بهبود مستمر کیفیت و کمیت خدمات                       | ۳۵,۵۴        | ۳۸   | پرداخت به موقع مطالبات                                 | ۳۱,۱۴        |
| ۸    | درستکاری (پرهیز از فریب دیگران)                      | ۳۵,۲۴        | ۳۹   | نظم و انضباط کاری                                      | ۳۱,۱۱        |
| ۹    | تکریم ارباب رجوع                                     | ۳۵,۲۴        | ۴۰   | انجام امور با دقت و در کمترین زمان ممکن                | ۳۰,۵۳        |
| ۱۰   | بهبود سلامت اداری                                    | ۳۵,۲۳        | ۴۱   | تلفیق دانش و عمل                                       | ۳۰,۴۳        |
| ۱۱   | مسئولیت پذیری                                        | ۳۵,۱۵        | ۴۲   | گزینش عادلانه کارکنان                                  | ۳۰,۲۸        |
| ۱۲   | خودداری از مصرف شخصی بیت المال                       | ۳۴,۸۸        | ۴۳   | رعایت بی طرفی و عدالت                                  | ۳۰,۱۳        |
| ۱۳   | حفظ و توسعه منافع ملی                                | ۳۴,۷۸        | ۴۴   | ارزشیابی عادلانه کارکنان                               | ۳۰,۰۸        |
| ۱۴   | امانت داری                                           | ۳۴,۷۴        | ۴۵   | حفظ بهداشت و ایمنی محیط کار                            | ۳۰,۰۳        |
| ۱۵   | فعالیت در راستای سیاست های کلی نظام                  | ۳۴,۶۶        | ۴۶   | جبران خسارت و غرامت ناشی از عملکرد سازمان              | ۲۹,۷۲        |
| ۱۶   | صبر و شکیبایی در مواجهه با ارباب رجوع                | ۳۴,۵۹        | ۴۷   | ایجاد فرصت ارتقاء شغلی                                 | ۲۹,۴۲        |
| ۱۷   | اعتمادآفرینی در سازمان و جامعه                       | ۳۴,۲۴        | ۴۸   | تسهیل ارتباطات سازمانی                                 | ۲۸,۶۹        |
| ۱۸   | قانون مداری                                          | ۳۴,۰۰        | ۴۹   | جلب مشارکت عمومی                                       | ۲۸,۲۴        |
| ۱۹   | توزیع متوازن فضاهای سبز، تفریحی، ورزشی و فرهنگی شهری | ۳۳,۸۵        | ۵۰   | ارتقاء دانش سازمانی                                    | ۲۸,۱۱        |
| ۲۰   | آگاهی بخشی در خصوص حقوق شهروندی                      | ۳۳,۸۳        | ۵۱   | تحول گرایی و نوآوری                                    | ۲۸,۰۲        |
| ۲۱   | خودداری از دریافت هدایای نامتعارف                    | ۳۳,۶۱        | ۵۲   | ارائه عادلانه فرصت ها                                  | ۲۷,۵۱        |
| ۲۲   | شایسته سالاری و مقابله با تبعیض                      | ۳۳,۵۰        | ۵۳   | ایجاد فضای مناسب اداری                                 | ۲۷,۰۶        |
| ۲۳   | تقدم منافع عامه بر منافع سازمانی و شخصی              | ۳۳,۴۳        | ۵۴   | رعایت حقوق رقبا                                        | ۲۶,۵۵        |
| ۲۴   | جذیت در کار و تلاش                                   | ۳۳,۲۳        | ۵۵   | ارائه اسناد و مدارک مورد نیاز بدون هیچ گونه پنهان کاری | ۲۵,۷۷        |
| ۲۵   | پرداخت حقوق عادلانه                                  | ۳۳,۱۰        | ۵۶   | رفق و مدارا با کارکنان                                 | ۲۵,۳۳        |
| ۲۶   | ایجاد شفافیت در فرآیندها                             | ۳۳,۰۱        | ۵۷   | مشورت پذیری                                            | ۲۵,۰۸        |
| ۲۷   | احترام اصیل                                          | ۳۲,۹۸        | ۵۸   | حفظ حریم رقبا                                          | ۲۴,۷۴        |
| ۲۸   | پاسخگویی شفاف                                        | ۳۲,۵۰        | ۵۹   | انتقادپذیری                                            | ۲۴,۵۹        |
| ۲۹   | تواضع در رفتار                                       | ۳۲,۲۷        | ۶۰   | پرهیز از انحصار طلبی                                   | ۲۳,۲۶        |
| ۳۰   | رازداری و حفظ اطلاعات محرمانه                        | ۳۲,۲۴        | ۶۱   | در اختیار قرار دادن تجربیات به رقبا                    | ۲۱,۶۰        |
| ۳۱   | تأمین امنیت شغلی                                     | ۳۲,۰۸        | ۶۲   | پیش بینی پذیری                                         | ۲۱,۳۴        |

جدول ۱۳. ارزش های سازمانی موجود در منشور اخلاقی سازمانی شهرداری مشهد

| ردیف | نام ارزش اخلاقی          | ردیف | نام ارزش اخلاقی                         | ردیف | نام ارزش اخلاقی                      | ردیف | نام ارزش اخلاقی                                     |
|------|--------------------------|------|-----------------------------------------|------|--------------------------------------|------|-----------------------------------------------------|
| ۱    | ارائه خدمات سازمانی سریع | ۱۱   | صبر در مواجهه با ارباب رجوع             | ۲۱   | صداقت در تمامی ارتباطات              | ۳۱   | تلفیق دانش و عمل                                    |
| ۲    | ارائه خدمات سازمانی دقیق | ۱۲   | تقدم منافع ملی بر منافع شخصی            | ۲۲   | ارائه خدمات صادقانه                  | ۳۲   | توانمندسازی کارکنان                                 |
| ۳    | نظم و انضباط کاری        | ۱۳   | تقدم منافع شهری بر منافع شخصی           | ۲۳   | پاسخگویی شفاف و صریح                 | ۳۳   | ایجاد امنیت شغلی برای کارکنان                       |
| ۴    | جدیت و پشتکار            | ۱۴   | تقدم منافع سازمانی بر منافع شخصی        | ۲۴   | اعتماد آفرینی در سازمان و جامعه      | ۳۴   | ایجاد شرایط ارتقاء شغلی و علمی کارکنان              |
| ۵    | قانون مداری              | ۱۵   | امانت داری                              | ۲۵   | شفاف سازی فرآیندهای سازمانی          | ۳۵   | وفاداری و پابندی به تعهدات در قبال شهروندان         |
| ۶    | حفظ شأنیت افراد          | ۱۶   | مسئولیت پذیری                           | ۲۶   | بهبود مستمر سلامت اداری              | ۳۶   | وفاداری و پابندی به تعهدات در قبال کارکنان          |
| ۷    | برخورد قاطع با تخلف      | ۱۷   | عدالت در مناسبات اداری                  | ۲۷   | آگاهی بخشی مستمر، صحیح و دقیق        | ۳۷   | وفاداری و پابندی به تعهدات در قبال سایر ذی نفعان    |
| ۸    | تکریم ارباب رجوع         | ۱۸   | ارتباط عادلانه با کارکنان               | ۲۸   | بهبود مستمر خدمات به لحاظ کمی و کیفی | ۳۸   | انتقاد پذیری                                        |
| ۹    | احترام اصیل              | ۱۹   | ارتباط عادلانه با شهروندان و ارباب رجوع | ۲۹   | ارتقاء دانش سازمانی                  | ۳۹   | ایجاد فضای اداری مناسب، بهداشتی و ایمن برای کارکنان |
| ۱۰   | تواضع در رفتار           | ۲۰   | توزیع عادلانه امکانات شهری              | ۳۰   | تحول گرایی و نوآوری                  | ۴۰   | ایجاد محیط شهری سالم و پاک                          |

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۴۳ تابستان ۹۵  
No.43 Summer 2016

۴۹

و تأکید بر حقوق - منافع عمومی و خصوصی، نه تنها بعد محتوایی ضوابط و مقررات مصوب در این حوزه را مورد بازنگری قرار می دهد بلکه از منظر اجرایی نیز، فرایند توسعه شهری را بر رعایت این حق و منفعت منطبق می سازد، در نهایت، نتیجه و خروجی این فرایند با ارزش به ارتقا کمی و کیفی زندگی شهروندان ختم می شود.

#### منابع و مأخذ

- انصاری، باقر (۱۳۸۶)، «حقوق حریم خصوصی»، انتشارات سمت، تهران.
- اشتراوس، لئو و کرایسی، جوزف (۱۳۷۳)، «نقد نظریه های دولت جدید»، مترجم: احمد تدین، انتشارات کویر، تهران.
- اسماعیلی، رضا (۱۳۸۸)، «انواع حقوق شهروندی در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران»، مجله فرهنگ اصفهان، شماره ۲۲، صص ۱۰۶ - ۱۱۱.
- باقریان، محمد صابر (۱۳۸۶)، «شهرداری، حقوق عمومی و حقوق خصوصی در دوران معاصر؛ نسبت ها و چالش ها»، نشریه باغ نظر، سال چهارم، شماره هشتم، صص ۱۱-۳.
- بهشتیان، سید محسن (۱۳۸۷)، «روش های تملک و تأمین حقوق مالکانه واقع در طرح های عمومی شهرداری»، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق علوم سیاسی، دوره ۳۹، شماره ۴، صص ۵۳-۷۲.
- پیر هادی، علی اکبر (۱۳۸۵)، «حقوق شهروندی»، انتشارات سروش ملل، چاپ اول، تهران.
- رضانی قوام آبادی، محمدحسین، سیمایی صراف (۱۳۹۳)، «مطالعه تطبیقی محیط زیست در حقوق و فقه اسلامی»، دو فصلنامه دانش حقوق مدنی، دوره سوم، شماره اول، صص ۱-۱۲.
- رحم دل، منصور (۱۳۸۴)، «حق انسان بر حریم خصوصی»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی

دانشگاه تهران، دوره ۷۰، شماره اول، صص ۱۱۹-۱۴۵.

• رضایی زاده، محمدجواد و کاظمی، داوود (۱۳۹۱)، «بازشناسی نظریه خدمات عمومی و اصول حاکم بر آن در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران»، نشریه فقه و حقوق اسلامی، سال سوم، شماره پنجم، صص ۲۳-۴۶.

• رضوی نهاد، علی (۱۳۸۸)، «حریم خصوصی در فقه مقارن و حقوق موضوعه»، فصلنامه تخصصی عدالت، سال اول، شماره اول.

• رستمی ثریا (۱۳۹۲)، «حقوق شهروندی و آزادی‌های مشروع»، پژوهشنامه فقه اسلامی و مبنای حقوق، سال اول، شماره اول، صص ۱۴۱-۱۶۲.

• شهباء، ج و قلی خانی، ج (۱۳۹۰)، «مروری بر علایق نظری مرتبط با شهروندی»، مجموعه مقالات شهروندی، حوزه معاونت و پژوهش و فناوری دانشگاه آزاد اسلامی واحد الیگودرز.

• مؤتمنی طباطبایی، منوچهر (۱۳۸۵)، «حقوق اداری»، جلد دوازدهم، انتشارات سمت، تهران.

• صادقی آبکسری، بهرام (۱۳۸۱)، «تأثیر قوانین ضوابط و مقررات شهرسازی در توسعه بافت تاریخی درون شهری- نمونه موردی شهر ساری»، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علم و صنعت ایران، گروه شهرسازی.

• صالحی، اسماعیل (۱۳۸۵)، «نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در تحقق شهر خوب و توسعه پایدار شهری، مطالعه موردی: شهر تهران»، مجله محیط‌شناسی، سال ۳۲، شماره ۴۰، صص ۵۱-۶۲.

• کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۱)، «تضاد دولت و ملت»، مترجم: علیرضا طیب، نشر نی، تهران.

• کاشانی، سید محمود (۱۳۹۱)، «حقوق مالکانه در پرتو مقررات شهرسازی»، مجله تحقیقات حقوقی دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۵۷، صص ۱-۵۱.

• کامیار، غلامرضا (۱۳۸۹)، «حقوق شهری و شهرسازی»، انتشارات مجد، چاپ چهارم، تهران.

• کمانرودی کجوری، موسی (۱۳۹۲)، «آسیب‌ها و راهکارهای قانونی- اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های

ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران»، نشریه مدیریت شهری، دوره ۱۱، شماره ۳۱، صص ۲۴۱-۲۵۶.

• گرجی ازندریانی، علی اکبر (۱۳۸۷)، «حقوق عمومی و حقوق خصوصی؛ دوگانگی یا یگانگی؟»، مجله تحقیقات حقوقی دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۴۷، صص ۱۴۱-۱۸۲.

• گرجی ازندریانی، علی اکبر (۱۳۸۸)، «مبنای حقوق عمومی»، انتشارات جنگل، چاپ اول، تهران.

• طباطبایی مؤتمنی، منوچهر (۱۳۸۴)، «حقوق اساسی»، انتشارات میزان، چاپ سوم، تهران.

• گرجی عبدالله خان، بهرام (۱۳۸۸)، «آسیب‌شناسی منظومه هدایت توسعه شهری در ایران با نگاهی بر آسیب‌پذیری شهرهای جدید»، فصلنامه آبادی، دوره نوزدهم، شماره سی ام، صص ۳۶-۴۵.

• مشهدی، علی (۱۳۹۴)، «از عمومی شدن حقوق خصوصی تا خصوصی شدن حقوق عمومی: مشروعیت و قلمرو مداخله دولت در اندیشه هابرماس»، فصلنامه حقوق عمومی، دوره ۴۵، شماره دوم، صص ۱۸۱-۱۹۳.

• مالمیر، علیرضا (۱۳۹۱)، «شهرسازی و معماری اسلامی؛ گهواره فرهنگ و تمدن اصیل اسلامی»، بخش اول، روزنامه کیهان، ۱۳۹۱/۰۶/۲۶، صفحه ۹ (ادب و هنر).

• منصور نژاد، محمد (۱۳۸۶)، «نظام اسلامی و حریم خصوصی شهروندان»، مجله حکومت اسلامی، سال دوازدهم، شماره دوم، صص ۱۴۰-۱۶۵.

• هاشمی، فضل‌الله (۱۳۶۹)، «حقوق شهری و قوانین شهرسازی»، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن، تهران.