

# معماری شهری و مالکیت فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع

حمیدرضا آرامی\*  
محمود حکمت‌نیا\*\*  
عزیزالله فهیمی\*\*\*

تاریخ تأیید: ۱۳۹۸/۹/۱۶

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۲/۲۳

۱۱۵

## چکیده

فضای شهری در عصر کنونی عنصری محدود و تمام شدنی است که بهره‌برداری عادلانه از آن، از جمله مسائل نوظهور در حوزه حقوق معماری و شهرسازی است. یکی از ساختارهای تحقق‌پذیری عدالت در فضای شهر، مدیریت و کنترل ساخت‌وساز در فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع، محاذ بر املاک خصوصی است. مدیریت این سنخ از فضا، متأخر از اثبات مالیت و به تبع آن، شناخت نوع مالکیت آن است. از این رو نوشتار حاضر با ابتنا بر منابع فقهی حقوقی، به این موضوع پرداخت. طبق نتایج این تحقیق، فضای محاذ بر املاک خصوصی، فراتر از حد متعارف ارتفاع، اولاً، مال محسوب می‌شود؛ و از نوع اموال عینی، نه حق یا منفعت. ثانیاً، برخلاف نظریه تابعیت مطلق، خارج از مالکیت مالک زمین تحت آن است. ثالثاً، برخلاف نظریه انفال و قوانین تراکم فروشی فعلی شهرداری‌ها، این سنخ از فضا در زمره اموال عمومی و از مصداق مشترکات محسوب می‌شود؛ و بنا بر اقتضای احکام مشترکات، غیرقابل نقل انتقال، و هرگونه تملک خصوصی است.

**واژگان کلیدی:** معماری شهری، فضا، حد متعارف، مالکیت، اموال، مشترکات عمومی.

\* دانشجوی دکتری معماری اسلامی دانشگاه هنر اصفهان (arami.hamid@yahoo.com).

\*\* استاد پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی (dr.hekmatnia@yahoo.com).

\*\*\* دانشیار دانشگاه قم (aziz.fahimi@yahoo.com).

## مقدمه

فضا در این نوشتار به معنای فضای مستقل از زمین است که در بالا و محاذ بر زمین شهر قرار دارد. البته این فضا در حد عرفی مراد است، همان حدی که در منظر عموم مردم شهر قرار می‌گیرد؛ نه فضای نزدیک به جو یا فراتر از جو زمین که در اسناد بین‌المللی آن را فراملیتی می‌دانند. و مقصود از «معماری شهری» نیز، وجه اجتماعی (بیرونی) آثار معماری است که با تصرف و حضور در فضای عمومی شهر، در مواجهه با مردم قرار می‌گیرد؛ که از آن با تعبیری همچون، سیما و منظر شهری استفاده می‌شود. در گذشته مسئله بهره‌برداری عادلانه از فضای شهر به پیچیدگی امروز نبود؛ بنابراین احکام فقهی حقوقی مرتبط با این موضوع، متناسب با اقتضائات همان زمان تدوین می‌شد. از نظر فقهای متقدم، فضای محاذی زمین تابع عرصه زمین محسوب می‌شد و این فضا تا عنان آسمان در ملکیت مالک زمین تحت آن قرار می‌گرفت. بزرگانی همچون علامه حلّی در تذکره (حلّی، ۱۴۱۴ق، ج ۱۶، ص ۴۳)، محقق در شرایع (نجفی، ۱۹۸۱، ج ۶، ص ۲۴۷)، شهید اول در دروس (مکی عاملی، ۱۴۱۰ق، ج ۳، ص ۳۴۷)، شهید ثانی در مسالک (عاملی، ج ۴، ص ۳۹۸)، و بسیاری دیگر از بزرگان آن زمان، با ابتنا بر دو قاعده مشهور: «من ملک ارضا ملک فضاها الی عنان السماء و قرارها الی تخوم الارض»<sup>۱</sup> و «الهواء تابع للقرار»<sup>۲</sup> بر تبعیت مطلق فضا از زمین تحتانی خود تأکید می‌کنند؛ و پذیرفته بودند که هرکس مالک زمینی است تا عنان آسمان، مالک فضای محاذ بر آن زمین نیز هست (نجفی راد، ۱۳۹۷، ص ۸۰-۸۵). قانون مدنی ایران نیز که نوعاً بر پایه نظرات مشهور فقها بنا شده است، در این مورد با فقهای متقدم هم رأی و موافق است؛ در ماده ۳۸ قانون مدنی آورده شده: «مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین، بالجمله مالک حق هرگونه تصرف در فضا و قرار را دارد مگر آنچه را قانون استثنا کرده باشد». ولی امروزه باتوجه به تغییرات زیادی که در الگوی ساخت‌وساز و توسعه عمودی شهرها (مرتفع‌سازی) بوجود آمده، فضای شهر به محل تعارضات و تزااحات حقوق فردی و جمعی افراد

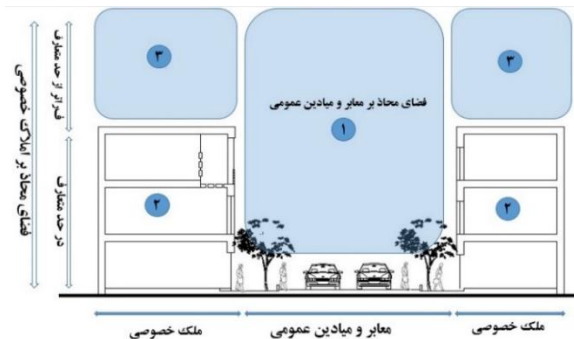
۱. کسی که مالک زمینی است تا عنان سماء و تخوم ارض هم مالک آن است.

۲. فضا (هوا) تابع ملک تحت خود است.

تبدیل شده است. لذا به زعم بعضی از فقهای معاصر، دیدگاه فوق، (تبعیت مطلق فضا از زمین) در شرایط کنونی کارامدی ندارد. به طور مثال، مرحوم نائینی تصریح می‌کند: «اینکه گفته شده هرکس زمینی را مالک شد از اعماق آن تا عنان آسمان را هم مالک است، نه دلیلی بر آن اقامه شده و نه عرف آن را می‌پذیرد؛ هرچند ادعای اجماع در این مورد وجود دارد ولی ظاهراً اثبات نشده است» (محمد حسین نائینی؛ کتاب الصلاة؛ ج ۲، ص ۵). مرحوم امام در این مورد، در پاسخ به نامه شورای نگهبان مورخ، ۱۳۶۶/۸/۲، به صراحت مالکیت فضای محاذ بر ملک خصوصی را در حد متعارف متعلق به مالک می‌داند، و فراتر از آن را در قلمرو مالکیت مالک زمین تحت آن نمی‌داند (خمینی؛ استفتائات، ج ۲، ص ۵۸۷-۵۸۹). سید ابوالقاسم خوئی (خوئی؛ کتاب الخمس؛ ج ۱، ص ۶۰)، سید عبدالاعلی سبزواری (سبزواری؛ مهذب الاحکام؛ ج ۱۸، ص ۲۰۰)، سید محمود شاهرودی (شاهرودی؛ کتاب الخمس؛ ج ۱، ص ۲۶۰)، نیز از جمله فقهای هستند که بانظر مشابه، به عکس نظریه متقدمین، اعتقاد به محدودیت مالکیت فضای محاذ بر زمین، تا حدمتعارف ارتفاع دارند (همان: ص ۱۱۳-۱۲۰). گفتنی است این نوع نگرش، در نظام‌های حقوقی دیگر کشورها نیز به چشم می‌خورد. به طور مثال در ماده ۵۵۲ قانون مدنی فرانسه، ماده ۹۰۵ قانون مدنی آلمان، ماده ۸۰۳ قانون مدنی مصر، و مواد ۱۲۰۹ تا ۱۲۱۱ قانون مدنی ایتوپی، ارتفاع فضای محاذ بر زمین، تا حدی در اختیار مالک دانسته شده است که برای او عرفاً مفید باشد (صالحی مازندرانی، میرزائی، ۱۳۹۴، ص ۱۱۵).

بنابر آنچه از منظر فقهای متأخر گذشت، فضای محاذ بر زمین شهر را به لحاظ مالکیت زمین تحتانی آن، به سه بخش عمده می‌توان تقسیم کرد: ۱. فضای محاذ بر معابر، میادین و مکان‌های عمومی؛ ۲. فضای محاذ بر املاک خصوصی، در حد متعارف<sup>۱</sup> ارتفاع؛ ۳. فضای محاذ بر املاک خصوصی، فراتر از حد متعارف ارتفاع (تصویر زیر).

۱. حد متعارف ارتفاع، حد و مرزی است که ذیل آن متعلق به مالک زمین تحت آن، و فراتر از آن خارج از مالکیت وی محسوب می‌شود.



در مورد مالکیت سنخ اول و دوم این فضاها، باتوجه به تصریحاتی مبسوطی که ذیل قاعده تسلیط در منابع فقهی و حقوقی یافت می‌شود، تردیدی وجود ندارد، (سنخ اول متعلق به عموم جامعه و سنخ دوم در

مالکیت خصوصی است). لکن، مالکیت سنخ سوم (فضای فراتر از حد متعارف، محاذ بر املاک خصوصی) به اندازه کافی مورد مذاقه قرار نگرفته؛ از این رو در این جا به آن پرداخته می‌شود. آنچه به عنوان مسئله اصلی در این نوشتار مورد تمرکز قرار می‌گیرد: «نادیده گرفته شدن ذات اشتراکی این فضا»، و انتقال آن به مالکیت خصوصی در در قالب فروش تراکم، توسط شهرداری‌ها است. البته گفتنی است، مباحث در اینجا در ساحت ترسیم وضعیت مطلوب طرح می‌شود، و تردیدی نیست برای گذار از وضع موجود و دستیابی به وضعیت مطلوب، از دو نکته نباید غفلت کرد، اولاً محدودیت‌ها و شرایط اضطرار وضع موجود در نظر گرفته شود؛ ثانیاً مدل گذار به صورت تدریجی و گام به گام ارائه گردد.

## ۱. فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع، محاذ بر املاک خصوصی

چنان‌که گذشت، فقها حد ارتفاع برای مالکیت فضای محاذ بر املاک خصوصی را، در حد متعارف اعلام کردند. مراجعه به تاریخ عرف سستی در معماری و شهرسازی ایران، همواره حکایت از عدم استفاده از الگوهای توسعه عمودی (مرتفع‌سازی) می‌کند. مگر در شرایط خاص و استثنائی نظیر ابنیه مذهبی که برای شاخص شدن، تعمداً مرتفع ساخته می‌شده است (رئسی، ۱۳۹۷، ص ۸۶). امروزه مواردی چون افزایش جمعیت شهرنشینی، پیشرفت تکنولوژی، تأثیر الگوهای غربی، از اهم مواردی است که به نظر

محققان این حوزه<sup>۱</sup>، توسعه شهرهای کشور ما را بر خلاف عرف سنتی، به سمت توسعه عمودی و مرتفع سازی سوق داد. این فرایند زمانی تشدید شد که در تاریخ ۶۹/۱۰/۲۴، قانونی توسط شورای عالی شهرسازی به عنوان بالاترین مقام تقنین در معماری و شهرسازی، مبنی بر مجوز فروش فضای شهر به منظور تأمین هزینه های جاری شهرداری ها در قالب فروش تراکم تصویب و اجراء شد. این قانون که تأثیرات زیادی در کاهش کیفیت زندگی شهری گذاشت، تلویحاً حد متعارف ارتفاعی را تثبیت می کند که ذیل آن حد را، متعلق به مالک زمین، و فراتر از آن را خارج از مالکیت وی محسوب می کند. طبیعتاً مالک در حد ارتفاع قانونی خود حق ساخت و ساز دارد. اما فراتر از آن حد ارتفاعی که خارج از مالکیت وی محسوب می شود، اگر قصد ساخت و ساز دارد باید در قالب خرید تراکم، آن فضا را از شهرداری خریداری کند. این حد ارتفاع که در ادبیات متداول شهرسازی اصطلاحاً تراکم ساختمانی نام دارد: منظور، نسبت بین سطح زیربنای ساختمان به مساحت قطعه زمین است؛ که تحت تأثیر مؤلفه های چون، اقلیم منطقه، عرض ترافیکی معابر، امکانات شهری، ساختار جمعیتی، و مواردی از این دست محاسبه می شود (عزیزی، ۱۳۸۶، ص ۲۳). شورای مذکور، تراکم ساختمانی پایه را در تهران و بقیه شهرستان های که بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته باشند، به میزان ۱۲۰ درصد کل مساحت زمین، به شرط ۶۰ درصد سطح اشغال، اعلام می کند. این بدین معناست که ارتفاع دو طبقه روی طبقه همکف (سه طبقه از کف زمین و ارتفاع حدود ۱۰ متر) در مناطق عمومی شهر<sup>۲</sup>، فضای اختصاصی مالک محسوب می شود، و فراتر از آن را در صورت نیاز از شهرداری خریداری کند.

در تحقیق حاضر مراد از حد متعارف ارتفاع، همین ارتفاع حدود ده متر است که از نظر قوانین رایج معماری و شهرسازی، حد ارتفاعی مالکیت فضای محاذ بر املاک خصوصی در شهر را مشخص می کند (تصویر شماره ۱)، به نحوی که ذیل این مرز، در

۱. برای مطالعه بیشتر مراجعه شود به: نعمت اللهی، سیمین دخت (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل فروش مازاد تراکم ساختمانی نمونه موردی: کوی ولیعصر شهر تبریز. نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، شماره بیست و چهارم، ص ۴۲-۲۳.

۲. در مناطقی که بافت تاریخی باشد یا همجوار بناهای امنیتی باشد، شرایط خاص اعمال می شود.

مالکیت و تسلط مالک زمین است، آنطور که قانون اجازه دهد از آن فضا بهره مند شود؛ و فراتر از آن حد، خارج از مالکیت وی و در زمره اموال عمومی محسوب می‌شود.

## ۲. ماهیت فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع، محاذ بر املاک خصوصی

مقصود از ماهیت در اینجا روشن شدن سؤالات زیر است: ۱. آیا فضای محاذ بر املاک خصوصی، مستقل از زمین تحت خود، جزو اموال محسوب می‌شود؟ (آیا مال است؟)؛ و اگر پاسخ به این پرسش مثبت است، جزو کدام قسم از انواع اموال محسوب می‌شود؟ (از نوع اموال عینی و خارجی است یا از تبعات زمین و جزء منافع آن محسوب می‌شود و یا اینکه اساساً یک حق اعتباری است؟)؛ ۲. مالکیت این فضا چگونه است؟ (مالک آن کیست؟ اموال عمومی و متعلق به عامه است یا مال خصوصی و متعلق به مالک زمین تحتانی آن است؟)؛ اگر در زمره اموال عمومی است، مصداق کدام یک از زیرمجموعه‌های اموال عمومی است؟ (انفال است یا مشترکات عمومی؟). بدون تردید هر پاسخی که به سؤالات فوق داده شود، احکام مقتضی خاص خود را طلب می‌کند؛ و این امر نقش بسیار تأثیر گذاری در نظام برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری شهری و به تبع نوع معماری شهر، ایفا خواهد کرد. در ذیل، در دو بخش مالیت و مالکیت، در مقام پاسخ به سؤالات فوق قرار می‌گیریم.

### ۲-۱. مالیت فضای محاذ بر املاک خصوصی

پرداختن به این بحث از دو حیث اهمیت دارد: اولاً، تا مال بودن چیزی اثبات نشود، هرگونه بحث حقوقی و مشخص کردن مسؤلیت مدنی در مورد آن ناقص خواهد بود (فهیمی، ۱۳۹۶، ص ۱۱۱)؛ ثانیاً، مشخص کردن مالکیت فضای مزبور، متوقف بر اثبات مالیت آن خواهد بود. لذا در مرحله نخست به تعریف مال، و سپس به نسبت آن با موضوع پرداخته می‌شود.

مال: واژه «مال» از منظر لغت شناسان به معانی: دارائی، هستی، ثروت، جنس، کالا، سرمایه، استعمال می‌شود (اباذری فومشی، ۱۳۹۲، ص ۶۰۰ / عمید، ۱۳۶۳، ص ۲۱۴۲). از منظر فقهای شیعه تعریف مال نوعاً، عرفی است؛ بدین معنا که، اگر چیزی مورد رغبت

عقلا در عرف قرار گرفت و حاضر بودند بابت آن وجهی پرداخت کنند، آن شیء مال محسوب می‌شود (نجفی راد، ۱۳۹۷، ص ۳۳). به‌طور مثال، مرحوم امام می‌فرمایند: مال چیزی نیست جز آنچه مورد علاقه و خواست عقلاست و در مقابل آن بها می‌دهند (خمینی، ۱۳۸۱؛ ج ۱، ص ۳۷)؛ آیت الله خوئی می‌آورند: مال آن چیزی است که انسان از اشیاء بدست می‌آورد و در عرف مالیت امری است انتزاعی، بر اساس آنکه چیزی مورد میل نوعی و ذخیره سازی برای وقت نیاز است و عقلا در دست یابی به آن رقابت می‌کنند و در مقابل آن پول و امثال آن می‌پردازند (خوئی؛ ۱۴۱۸ ق؛ ج ۲، ص ۳). از منظر حقوقی نیز، برخی (سید حسن امامی؛ حقوق مدنی، چاپ بیست نهم؛ ص ۲۶) مال را آن چیزی می‌دانند که قابل استفاده بوده و ارزش مبادله اقتصادی و داد و ستد داشته باشد. برخی مال را چیزی گویند که دارای دو شرط اساسی باشد: ۱. مفید باشد و نیازی را برآورد، خواه آن نیاز مادی باشد یا معنوی ۲. قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد (ناصرکاتوزیان؛ اموال و مالکیت، نشر میزان، چاپ سی هشتم، ص ۹). و برخی نیز، مال را آن می‌دانند که در عرف معاوضات، در هر مقطع زمانی بتوان آنرا در معرض معاوضه در آورد؛ در زمان حاضر، منافع، و کار فکری نیز مال محسوب می‌شوند (محدجعفر لنگرودی. وسیط در ترمینولوژی حقوق، ص ۵۹۷). در مجموع آنچه از این نظرات استحصال می‌شود، مقصود از مال آن چیزی است که «اولاً: در عرف دارای ارزش اقتصادی باشد (به شرط عدم منع شرعی یا قانونی)؛ ثانیاً: قابلیت تملک و نقل و انتقال را داشته باشد».

باتوجه به تعریفی که از مال گذشت، در پاسخ به این سؤال که، آیا می‌توان فضای محاذ بر املاک خصوصی در شهر را، مستقل از زمین تحت آن، مصداق مال محسوب کرد؟ (آیا فضای مذکور مال محسوب می‌شود؟) در مقام پاسخ می‌توان اقرار کرد، باتوجه به تصریحاتی که فقها و حقوق دان‌ها مبنی بر ارزش اقتصادی در عرف، و قابلیت نقل و انتقال داشتن مال داشتند، شواهدی وجود دارد که امروزه در عرف، فضای مستقل از زمین در شهر، مصداق مال محسوب می‌شود؛ به‌طوری که از حمایت قوانین نیز برخوردار می‌باشد. در ادامه به چند مورد از اهم این موارد اشاره می‌شود: ۱. امروزه عرفاً و قانوناً، فضای محاذ بر ملک، مستقل از زمین تحتانی خود، در قالب پیش فروش

آپارتمان فروخته می‌شود. خریداران مطابق سندی که اداره اسناد و املاک دریافت می‌کند، مالک محدوده مشخصی از فضا می‌شوند. اگرچه در زمین تحت آن فضا، مشاعاتی برای تردد و دسترسی مالکان فضای محاذ بر آن در نظر گرفته می‌شود؛ ولی قسمتی از فضا با طول، عرض و ارتفاع مشخصی به تملک اختصاصی خریدار در می‌آید. البته این فضا قابل محسوس به‌طور فیزیکی نیست؛ ولی خریدار صرفاً آجر و گچ سیمان و مصالح ساختمانی که بعد از این می‌خواهند آن فضا را بسازند نمی‌خرند؛ بلکه فضای مشخصی را خریداری می‌کنند که اگر به فرض بعد از ساخت سازه‌ای مانند زلزله رخ بدهد و آن بنا تخریب شود؛ باز حق مالکیت آن فضا با همان طول و عرض برای خریدار محفوظ می‌ماند. ۲. فضای مذکور قابلیت به ارث گذاشتن دارد، به‌گونه‌ای که بدون منع قانونی بعداً از طرف وارث قابل استیفا و مطالبه است. به‌طور مثال مالک زمینی، بدون هیچ‌گونه ساخت‌وسازی، فضای محاذ بر ملک خود را در قالب اسمی طبقات، میان وراثان تقسیم می‌کند؛ این درحالی است که هیچ ساختمان فیزیکی وجود ندارد. ۳. شهرداری‌ها این فضا را در قالب تراکم با مجوز قانونی به مالک زمین تحت آن می‌فروشند. ۴. افزون بر موارد فوق فضای مورد بحث، قابلیت وقف کردن دارد. به‌طور مثال مالک زمین می‌تواند بخشی از فضای محاذ بر ملک خویش را وقف کند، به نحوی که طبقه همکف را به‌طور شخصی استفاده کند؛ و طبقه فوقانی را وقف مسجد کند. در اینجا، موقوف صرفاً مصالح ساختمانی نیست، بلکه مکان و فضائی مشخص است که قبل از ساخته شدن حد و حدودش معلوم است. لذا با توجه به مواردی که گذشت؛ می‌توان اقرار کرد: «فضای محاذ بر املاک خصوصی در زمره اموال قرار دارد (مال محسوب می‌شود)، هرچند این فضا قابل محسوس به‌طور فیزیکی نباشد».

### ۱ - ۱ - ۲. نوع مالیت فضای محاذ بر املاک خصوصی (عین، منفعت و یا حق؟)

فقها در تحلیل ماهیت اموال، سه مفهوم عین، منفعت و حق را از همدیگر تفکیک می‌کنند (حکمت‌نیا، ۱۳۹۰، ص ۴۳). لذا با فرض اینکه فضای محاذ بر املاک خصوصی مال محسوب شود؛ این سؤال مطرح می‌شود که آیا این فضا از نوع اموال عینی است؛ یا



نوعی منفعت و حق، محسوب می‌شود؟ ابتدا توضیحاتی در مورد این مفاهیم سه‌گانه ارائه می‌گردد؛ سپس به نسبت آنها با فضای مذکور پرداخته می‌شود.

**اموال عینی:** در اصطلاح حقوقی اموالی را گویند که وجود خارجی داشته و با حواس ظاهری قابل ادراک باشد مانند کتاب، ساختمان (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ص ۳۷ / هاشمی؛ تقی زاده، ۱۳۹۱، ص ۵۵). در قانون مدنی، از ماده ۳۳۸ تا ۳۵۰، به این اموال اشاره، و اقسام آن را این چنین بیان می‌کند: این اموال گاهی جزئی است که صدق بر کثیر ندارد مانند این کتاب؛ گاهی عین، قابل صدق بر مصادیق متعددی است مانند، خانه وسیع؛ گاهی عین اشتراکی است؛ مانند ثلث یک خانه.

**منفعت:** حقوق دانان ثمره و فایده‌ای را که به تدریج از عین اموال بدست می‌آید، به طوری که از عین مال به طور محسوسی نمی‌کاهد، را منفعت می‌نامند. این ثمره و فایده گاهی مادی است و پس از جدائی، تبدیل به عین مادی می‌گردد؛ مانند میوه درخت و گاهی غیر مادی است؛ مانند سواری اتومبیل. این بدین معناست که مالک عین مال یک نفر و مالک منافع، شخص دیگری است. به طور مثال وقتی یک منزل مسکونی اجاره می‌شود، عین مال (خانه) متعلق به موجراست، ولی مستأجر منفعت آن مال را برای مدت معلومی خریداری کرده است،<sup>۱</sup> بدون اینکه مالک عین مال باشد، این نوع از منفعت به لحاظ حقوقی مال محسوب می‌شود (هاشمی؛ تقی زاده، ۱۳۹۱، ص ۵۵).

**حق:** امتیاز یا نفعی است متعلق به افراد؛ که مورد حمایت حاکمیت و قانون قرار می‌گیرد (موحد، ۴۴، ص ۱۳۸۱)؛ مانند حقوقی چون، سرقتی، حق اشتراک آب و برق، و امثال آن. فقها در معنای اصطلاحی حق، معانی مختلفی از جمله: مرتبه‌ای ضعیف از ملکیت، سلطنت، امری اعتباری، اختیار انجام فعل، ارائه داده‌اند (حکمت‌نیا، ۱۳۸۶، ص ۱۲۵). گفتنی است در میان همه این معانی سه شاخص مشترک، اعتباری بودن، قابل اسقاط بودن، و در عرض عین و منفعت بودن، وجود دارد. اما اینکه آیا حق مال است یا نه؟ و آیا می‌تواند در معاملات مورد معاوضه پولی واقع شود، بسته به تعریفی است که از مال می‌شود. اگر عین بودن را در تعریف مال دخیل بدانیم (مانند شیخ انصاری و

۱. قراردادی که عین مال را انتقال می‌دهد «بیع» و قراردادی که منافع را واگذار می‌کند، «اجاره» نام دارد.

آخوند خراسانی) طبعاً حق مال نخواهد بود. اما اگر همانطور که گذشت، ملاک مال بودن را رغبت عقلا و پرداخت وجه به ازای آن بدانیم، طبعاً بسیاری از حقوقی که دارای ارزش مالی‌اند مال محسوب خواهند شد (نجفی راد، ۱۳۹۷، ص ۴۷).

با این تفاسیر، در جواب این سؤال که، فضای محاذ بر املاک خصوصی، عین مال محسوب می‌شود یا حق و منفعت؟ می‌توان گفت، دو احتمال دوم منتفی است؛ زیرا فضای مذکور خود مستقلاً به تملک درمی‌آید، در واقع مالک، منفعت یا حق و امتیازی را اجاره یا خریداری نمی‌کند، بلکه فضای مشخصی را در غالب اصل مال خریداری و به تملک خصوصی درمی‌آورد. علاوه بر این چنان که بحث شد، فضای مذکور قابل وقف است. در قانون مدنی ایران که بر مبنای نظرات مشهور فقها پایه گذاری شده است؛ در مواد ۵۵ و ۵۸، تأکید بر عینی بودن مال وقفی می‌کند.<sup>۱</sup> بر این اساس می‌توان اقرار کرد، فضای مزبور عین مال محسوب می‌شود، نه منفعت یا حق، هرچند ظاهراً نامحسوس است؛ ولی مستقل از زمین تحت خود<sup>۲</sup> قابل خرید فروش و واگذاری است.

## ۲-۲. مالکیت فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع، محاذ بر املاک خصوصی

چنانچه (در مقدمه) گذشت، بر خلاف نظریه تابعیت مطلق<sup>۳</sup>، برخی از فقهای معاصر نظیر: مرحوم امام، آیت‌الله خوئی، سید عبدالاعلی سبزواری، سید محمود شاهرودی، فضای مورد نظر را، در مالکیت مالک زمین تحتانی آن محسوب نمی‌کنند. لذا این سؤال مطرح می‌شود، حال که این فضا از سنخ اموال خصوصی محسوب نمی‌شود؛ مصداق کدام یک از انواع مالکیت‌های عمومی است؟ آیا جزو انفال، و تحت مالکیت دولت

۱. ماده ۵۵: وقف عبارت است از این که عین مال، حبس و منافع آن تسبیل شود. ماده ۵۸: فقط وقف مالی جایز است که با بقای عین بتوان از آن منتفع شد.

۲. البته هیچ فضائی بدون زمین تحتانی قابل تصور نیست، ولی اینجا منظور این است که در عرف رایج می‌توان فضای محاذ بر زمین را واگذار کرد و زمین آن را واگذار نکرد. البته منظور از فضای محاذ، آن مقداری نیست که یک زمین به‌طور طبیعی برای ساخت‌وساز خود نیاز دارد. مثلاً کسی نمی‌تواند فضای زمینی را از ارتفاع یک متری بفروشد، زیرا حداقل برای ساختن ارتفاع یک طبقه باید برای زمین به‌طور ذاتی در نظر گرفت، و فراتر از آن را می‌توان تا آن ارتفاعی که قوانین شهری برای ساخت‌وساز اجازه می‌دهند مورد معامله قرار داد.

۳. فقهای متقدم (در مقدمه به آن اشاره شده است).

است؟ یا در زمره مشترکات عمومی، و در مالکیت مشاع عموم مردم می‌باشد؟ و دولت تنها حق نظارت و مدیریت بر آن‌ها را در جهت حسن استفاده به عهده دارد؟ بدون تردید، مصداق هرکدام محسوب شود، مقتضی احکام و قواعد خاصی خواهد بود که در نظام سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی معماری شهر، تأثیر اساسی<sup>۱</sup> خواهد داشت. در ذیل پس از توضیحاتی اجمالی در مورد مفاهیم مربوط، به سؤال فوق پرداخته می‌شود.

### ۱-۲-۲. مالکیت

مالکیت در لغت به معنای تسلط بر چیزی و زمامداری و اختیارداری درباره آن چیز است؛ و از لحاظ اصطلاحی رابطه‌ای است میان مالک و مملوک که در آن حقوق استفاده از منافع مالک به رسمیت شناخته شده است (فهیمی، ۱۳۹۶، ص ۱۰۶). از منظر غالب فقها، در نظام حقوقی اسلام، مالکیت به سه قسم، مالکیت خصوصی، مالکیت دولتی، و مالکیت عمومی (مشترکات) طبقه‌بندی می‌شود (کرمی، ۱۳۹۷، ص ۳۸)؛ که به اقتضاء، توضیحاتی در مورد هریک ارائه می‌گردد.

الف. مالکیت خصوصی: اشخاص می‌توانند اموالی را به یکی از طرق قانونی تملک کنند، و مطابق ماد ۳۰ قانون مدنی، نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع را داشته باشند، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد. این نوع مالکیت در دو ساحت فردی و گروهی مطرح است. در مالکیت فردی یک نفر مالک چیزی است و شریک ندارد، و در مالکیت گروهی، مال به‌طور مشترک به افراد و جمع معینی مربوط می‌شود (عبداللهی، ۱۳۷۱، ص ۱۷).

ب. مالکیت دولتی: مالکیت عمومی به معنای دولتی آن، یعنی مالکیت یک شخص عمومی بر اموال عمومی، آنچه تحت عنوان انفال قرار می‌گیرد. و به نظر اکثر فقها این اموال در مالکیت منصب امامت و بعد از آن در مالکیت حکومت اسلامی قرار می‌گیرد (کرمی، ۱۳۹۷، ص ۱۳۹). انفال به لحاظ لغوی جمع «نفل»؛ و به معانی: زیاده، زائد بر اصل، غنیمت، اضافه بر استحقاق، عطاء و بخشش، استعمال می‌شود (المحیط، ۱۴۱۴ه ق،

۱. به‌طور مثال، فروش تراکم ارتفاع مازاد بر متعارف ارتفاع، توسط شهرداری‌ها، متوقف بر اثبات انفال بودن فضای مذکور است.

ج ۱۰، ص ۳۲۳). آنچه قدر مشترک از معانی فوق حاصل می‌شود، شیء زائد بر اصل، و زیاده بر استحقاق و فزونی را نفل گویند (حیی، نجارزاده، ۵۶، ص ۱۳۸۸). در اولین آیه از سوره مبارکه انفال از این واژه استفاده شده؛ در این آیه خداوند خطاب به پیامبری فرماید: «انفال، از آن خدا و رسول است». البته در این اینجا، اشاره به مالکیت انفال شده، و در مورد مصادیق آن اشاره‌ای وجود ندارد. علامه طباطبائی در تفسیر این آیه می‌فرماید: انفال زیادی هرچیز است؛ به همین دلیل نمازهای مستحبی را نافله می‌گویند چون زیاده بر فریضه است. ایشان مواردی همچون: خرابه‌های متروک، آبادیهائی که اهالیش هلاک گردیده‌اند، ماترک کسی که وارث ندارد، اموالی که مالکی از مردم برای آن شناخته نشده باشد، را از جمله مصادیق انفال نام می‌برند (طباطبائی، ۱۳۶۹، ج ۹، ص ۶). صاحب جواهر (جواهرالکلام، ج ۱۶، ص ۱۱۶)، شیخ انصاری (کتاب الخمس، ج ۱، ص ۳۴۷) و مرحوم امام (تحریرالوسیله؛ ج ۲، ص ۱۱۳) نیز، بانظر مشابه آورده‌اند: انفال اموالی است بدون مالک، که به مقام و منصب نبوت و امامت تعلق دارد، تا در راه مصالح مسلمین صرف نمایند.

ج. مالکیت عمومی یا مشترکات: اموال و ثروت‌هایی است که متعلق به عموم مردم است، نه شخص و یا اشخاص خصوصی. مانند اراضی آباد مفتوحه‌العنوه (عبداللهی، ۱۳۷۱، ص ۱۷). این سنخ از اموال ذاتاً قابل تملک خصوصی نیست؛ ولی استفاده از آن با حفظ اصل، برای همگان مجاز است (نجفی راد، ۱۳۹۷، ص ۱۱۰). علامه حلی (القواعد؛ ج ۲، ص ۲۶۶) مشترکات را در چهار دسته طبقه بندی می‌کند: ۱. اراضی (مانند، آنچه مشعر عبادت است، حریم عمارت، اقطاع و واگذاری امام) ۲. منافع از مشترکات (مانند، راه‌ها، مساجد، موقوفات عمومی نظیر مدارس و پلها) ۳. معادن (چه سطحی باشد، چه عمیق و محتاج به حفر و استخراج) ۴. آبها و اقسام آن (مستشاری زاده، ۱۳۸۴، ص ۱۴). شهید ثانی مشترکات عمومی را اموالی می‌داند که اجمالاً همه مردم در آن شریک هستند. ایشان مشترکات را به سه دسته، آبها، معادن و منافع، طبقه بندی می‌کند؛ و منافع را نیز به شش قسم: مساجد، اماکن مقدسه، مدارس، کاروانسراها، راه‌ها و محل‌های عمومی برای فروش اجناس تقسیم می‌کند (شهید ثانی، ۹۶۶ق، ج ۷، ص ۱۷۰). شهید صدر در این مورد می‌فرماید: مشترکات آن دسته از ثروت‌های طبیعی هستند که اسلام

به فرد خاصی اجازه تملک آنها را نداده است؛ همگان در استفاده از آنها با حفظ اصل مال به عنوان مال مشترک عمومی، مجازند (شهید صدر، ۱۴۰۸ق، ص ۴۹۵). قانون مدنی ایران نیز، در مواد ۲۴، ۲۵ و ۲۶، مواردی چون، راه‌های عمومی، پلها، چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است، بستر رودخانه‌ها و جنگلها، را از مصادیق این اموال برشمرده است. نکته قابل توجه در این جا این است که دولت نسبت به این نوع از اموال حق مالکانه ندارد، بلکه تنها به جهت ولایتی که بر عموم دارد، نقش مدیریتی و نظارت بر این اموال را می‌تواند ایفا کند. بدین معنا که دولت نمی‌تواند این اموال را به اشخاص خصوصی انتقال دهد، زیرا امکان انتقال به اشخاص با قابل تملک نبودن آنها منافات دارد. همچنین این اموال به سود طلبکاران دولت قابل توقیف نیست؛ زیرا بازداشت مالی که قابل تملک خصوصی نیست کاری بیهوده و بی نتیجه است؛ افزون بر موارد فوق این اموال شامل مرور زمان نمی‌شود، بدین معنا که اشخاص نمی‌توانند به بهانه تصرف مستمر خود آنها را تملک کنند (کاتوزیان، ص ۶۹؛ کرمی، ۱۳۹۷، ص ۳۴).

## ۲-۲-۲. نسبت مالکیت عمومی (مشترکات) و مالکیت دولتی (انفال)

هرچند مدیریت و سیاست‌گذاری، اموال عمومی (مشترکات) و اموال دولتی<sup>۱</sup> هر دو در اختیار حاکم اسلامی است تا در راه مصالح جامعه اسلامی استفاده نماید. اما مالک آنها جداست و برای هریک از آن دو ویژگی‌های خاصی منظور شده است (مصباحی مقدم، غیاثی، ۱۳۹۰، ص ۲۰۱)؛ که به اهم آن اشاره می‌شود. ۱. در مشترکات، مالک عموم مردم و در دیگری مالک حکومت اسلامی است. ۲. اموال عمومی باید صرف مصالح عمومی جامعه شود (مانند بهداشت یا آموزش عمومی) چنان‌که استفاده از آن برای مصالح جزء معین جامعه مجاز نخواهد بود؛ مثلاً نمی‌توان اموال عمومی را بین بخشی از فقراء توزیع کرد. اما در اموال دولتی حکم قضیه این‌گونه نیست، ولی امر می‌تواند در مصالح بخش‌هایی از جامعه آن را مصرف کند. ۳. ملکیت عمومی مانع ملکیت خصوصی است هرچند که بر آن عملیات احیاء نیز داشته باشد. مثلاً اگر کسی در اراضی مفتوحه‌العنوه که در زمره مشترکات است احیاء انجام دهد حقی برایش بوجود

۱. در اینجا مقصود اموال اختصاصی دولت نیست.

نمی‌آید، به عکس اراضی دولتی تابع اراده ولی امر است و اگر کسی بر اذن او احیاء نماید حق اختصاصی ایجاد می‌شود. ۴. حکومت نمی‌تواند مشترکات را در قالب بیع، هبه و.. به دیگران منتقل کند ولی نسبت به اموال دولتی این حق را دارد (کرمی، ۱۳۹۷، ص ۱۴۱).

### ۲-۲-۳. نوع مالکیت فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع، محاذ بر املاک خصوصی

از منظر نگارندگان این سطور، برخلاف نظریه تبعیت مطلق و نظریه انفال<sup>۱</sup>، فضای مورد نظر، از مصادیق مشترکات عمومی، و تابع احکام و قواعد این سنخ از اموال محسوب می‌شود. در ذیل به شواهدی که مؤید این ادعاست اشاره می‌شود.

آنچه از منابع حاصل می‌شود، ضابطه تشخیص مشترکات بودن اموال، از دو طریق، الف. قانونی و ب. رجوع به طبیعت ذاتی اشیاء انجام می‌گیرد (کنعانی، ۲۰۱، ص ۱۳۸۷). بدین معنا که یا قانون تعیین مصداق کرده باشد مالی در زمره مشترکات است؛ یا از طریق معیار مصرفی و موارد استفاده، طبیعت آن اقتضاء می‌کند چیزی به ملکیت خصوصی در نیاید و مورد استفاده عموم و در زمره مشترکات قرار گیرد (کاتوزیان، ۶۹، ص ۱۳۹۲). آنچه واضح است، در قوانین رایج کشور تصریحات روشنی در مورد فضای مزبور وجود ندارد. لذا توجه به طبیعت ذاتی، و موارد استفاده این فضا، می‌تواند در تشخیص، و تعیین مصداق راه‌گشا باشد.

چنانچه گذشت، شاخصه اصلی تمییز مشترکات از سایر اموال عمومی، مورد استفاده مستقیم عموم مردم بودن است؛ به گونه‌ای که وجود آنها به جهت رفع تأمین منافع عمومی ضرورت داشته باشد (رستمی، ۱۳۹۷، ص ۶۱). شهید ثانی در این مورد تصریح می‌کند: مشترکات اجتماع حقوق بسیاری از صاحبان حق در چیز واحد، است (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ص ۱۷۰). لذا از منظر این تحقیق، فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع، محاذ بر املاک خصوصی در شهر، عنصری محدود و تمام شدنی است که مورد استفاده ضروری عموم مردم است. به گونه‌ای که مسدود شدن آن به وسیله ساخت ساز

۱. محمد حسن نجفی راد، در کتاب مالکیت فضای محاذی زمین، از جمله محققانی است که فضای مورد نظر را از مصادیق انفال محسوب می‌کند.

خصوصی، موجب اضرار عموم می‌شود. این بدین معناست که تجمع حقوق عامه در این سنخ از فضا نهفته است، و مطابق ماده ۲۵ ق م که تصریح می‌کند، استفاده عموم ظهور در مالکیت عمومی دارد (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ص ۶۹)؛ انحصار این فضا مصداق تعدی به حقوق عامه است. البته این استفاده در دو حالت اتفاق می‌افتد؛ گاهی خود این فضا مورد استفاده است، مثلاً محل جریان باد و تهویه است؛ و گاهی اشغال آن موجب تضییع حقوق عموم می‌شود. در ذیل به چند مورد اشاره می‌شود.

۱. فضای فراتر از حد متعارف، محل جریان باد، تهویه، تابش آفتاب و مسائل زیست‌محیطی برای عموم مردم است.

مشکلات زیست‌محیطی نظیر: تغییر دمای شهر به علت افزایش بیش از حد سطوح ساختمانی، کاهش وزش باد در سطح شهر، تغییر در مسیر سیر کلاسیون هوای شهر، ممانعت از تابش آفتاب، ناشی از ارتفاع زیاد ابنیه شهری است. طبق مطالعات انجام شده توسط استیون و همکاران<sup>۱</sup> در شهر نیویورک در منطقه منهتن نشان داد، در مکان‌هایی که ساختمان‌ها با ارتفاع زیادی وجود دارند، جریان باد نزدیک سطح زمین در جلوی ساختمان‌های بلند، جریان پایین سوی شدید به وجود می‌آید که موجب افزایش آلودگی هوا می‌گردد. در شهر تهران نیز با استناد به گزارش ایستگاه‌های هواشناسی در طی دهه‌های اخیر مقارن با شروع ارتفاع سازی در تهران، سرعت وزش باد همواره روند نزولی داشته است به نحوی که میانگین سرعت وزش این بادها در ۱۰ سال اخیر، تا یک متر بر ثانیه کاهش را نشان می‌دهد. طبق این گزارشات، برج‌های شکل گرفته در منطقه ۲۲ تهران، یعنی منطقه‌ای که بیشترین تراکم ساختمانهای مرتفع را دارد، بین ۱۰ تا ۱۵ درصد بر آلودگی هوای پایتخت مؤثر افتاده است (رئیسی، ۱۳۹۷، ص ۱۱۱). این درحالی است که در منابع شرعی، در مورد اهمیت محیط زیست و تهویه طبیعی تصریحاتی زیادی وجود دارد. به‌طور مثال امام صادق می‌فرماید: بادها باعث دفع فساد

<sup>۱</sup> Stiven and partners (2006). Detailed simulation of Atmospheric Flow and dispersion in Downtown Manhattan.

از اشیای روی زمین می‌شوند و به منزله روح و بدن هستند که هرگاه روح از بدن خارج شود، بدن متعفن می‌شود، چنان‌که اگر باد نوزد، فساد و تعفن روی زمین را فراخواهد گرفت (بحارالانوار، ج ۵۷، ص ۱۵). لذا با توجه به آنچه اجمالاً گذشت، می‌توان اقرار کرد، فضای فراتر از حدود ده متر در شهر، به لحاظ مسائل زیست محیطی مورد استفاده عموم است، (محل جریان باد، تهویه و سیرکولاسیون طبیعی هواست) به‌طوری که مسدودکردن این فضا به وسیله ابنیه شهری، باعث مخدوش شدن حقوق عامه می‌شود.

۲. تصرف در فضای فراتر از حد متعارف، تأثیر سوء بر سلامت روانی عموم دارد.

در زمینه عوامل مؤثر بر سلامت روان تاکنون تحقیقات بسیاری صورت گرفته و نظریات متعددی بیان شده است. از بررسی این نظریات می‌توان عوامل مؤثر بر سلامت روان را به دو دسته: علل جسمانی یا درونی شامل: «عوامل ارثی، مادرزادی، شرایط فیزیکی و فیزیولوژیک بدن»؛ و علل محیطی یا بیرونی، شامل: «محیط اطراف، عوامل جغرافیایی، اجتماعی، فشارهای روانی»، تقسیم کرد (طاهری، ۱۳۹۵، ص ۴). معماری شهری بعنوان عامل بیرونی تأثیر گذار بر سلامت انسانها، در صورت ارتفاع زیاد موجب به وجود آمدن اثرات مخربی بر سلامت روانی انسان‌ها خواهد بود. مؤید این مطلب نتایج تحقیقاتی است که در این زمینه انجام گرفته است. مطالعه‌ای در سال ۲۰۰۳، در آمریکا<sup>۱</sup> نشان داد: نوجوانان در مواجهه با ساختمان‌های مرتفع، بیشتر دست به بزهکاری می‌زنند و با مشکلات رفتاری و تحصیلی درگیر می‌شوند. همچنین تحقیقات بهبود تنش روانشناسان، اثبات کرد، بیماری‌ها صرفاً تابع عوامل بیماری‌زا نیستند؛ بلکه فاکتورهای زیادی در محیط وجود دارند که با تأثیرگذاری روی بدن به نیروی سیستم ایمنی بدن و غلبه بر بیماری کمک می‌کنند. مناظر طبیعی استرس را کاهش می‌دهند درحالی‌که برخی محیط‌های ساختمانی نه تنها از ایجاد تنش ممانعت نمی‌کنند بلکه می‌توانند خودسبب تنش و اضطراب شوند؛ هر چه ارتفاع ساختمان‌ها بیشتر باشد، بار

<sup>۱</sup> Mc Lean, Hawed, p. (2003). Ecological perspectives in health research. Epidermal community Health.



روانی بیشتر بر ناظر وارد می‌شود (همان: ص ۵-۷). لذا می‌توان اقرار کرد، تصرف در فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع برای ساخت‌وساز، سلامت روانی افرادی را که از بیرون در مواجهه با منظر عمومی آن قرار می‌گیرند (عامه مردم) را تحت تأثیر قرار می‌دهد. براین اساس این سنخ از فضا نفل و اضافه نیست بلکه رها شده و آزاد گذاشته آن مورد استفاده عموم است.

۳. تصرف بیش از حد در فضای شهر، موجب عدم ارتباط عموم مردم با طبیعت می‌شود. مناظر شهری آشفته و متراکم و فاقد عناصر طبیعی، به دلایل متعددی از جمله افزایش استرس، کاهش توجه و تمرکز در ادراک، موجب اختلال در میزان کارایی، پرخاشگری و در بلند مدت منجر به بیماری‌های مزمنی مانند فشار خون و بیماری‌های قلبی می‌گردند (هادیان پور، ۱۳۹۳). تحقیقات بارتون و پرتی<sup>۱</sup> در سال ۲۰۱۰ نشان داد، ارتباط با طبیعت، عزت نفس و خلق افراد را بهبود می‌بخشد. همچنین هارتینگ و همکاران<sup>۲</sup> در سال ۲۰۰۳، در پژوهشی مشابهی که بر روی ۱۱۲ فرد بزرگسال انجام دادند، به این نتیجه رسیدند که ارتباط مستقیم با طبیعت سطح استرس، خشم، پرخاشگری و فشار خون را کاهش می‌دهد و عواطف مثبت را افزایش می‌دهد (طاهری، ۹، ص ۱۳۹۵). امروزه ارتفاع زیاد بناها در شهرهای ما، ارتباط با طبیعت را برای افراد محدود کرده است؛ (دیدن مناظر طبیعی مانند، دیدن ستارگان در شب، ارتباط بصری با آسمان، تهویه طبیعی به وسیله باد، و...) این بدین معناست که تصرف در فضای فراتر از حد متعارف مانع ارتباط شهروندان با طبیعت می‌شود. ارتباطی که از حقوق اولیه و اساسی آنها به‌شمار می‌رود. بنابراین می‌توان یکی دیگر از شواهد مورد استفاده عموم بودن فضای فراتر از حد متعارف را ارتباط عموم مردم شهر با طبیعت برشمرد؛ و این با معنی تجمع حقوق عامه که از

<sup>۱</sup> Barton J, Pretty J (2010). What is the best does of nature and green exercise for improving menta Health. A multi-study analysis. Environment Science & Technology

<sup>۲</sup> Hartig T, Evans GW, Jamner LD, Davis DS, Garling T. (2003). Tracking restoration in natural and urban field settings. Journal of Environmental Psychology

شاخصه‌های مشترکات است سنخیت دارد.

۴. ارتفاع بیش از حد ابنیه شهری، موجب تضییع حق هویت معنوی عموم جامعه می‌شود. زندگی بامعنا و برخوردار از جنبه‌های معنوی، حق انسان است. این حق از جمله حق‌های جهان شمولی است که باید شناسائی، تضمین و حمایت شوند؛ به نحوی که از تعدی و یا حتی تحدید ناروای این حق در جامعه ممانعت شود (نوبهار، ۱۳۹۴، ص ۲۱۱). برکسی پوشیده نیست فضاهاى مصنوع شهرى (معماری) تأثیر خودآگاه و ناخودآگاه بر روش زندگی و نوع رفتار افراد جامعه درابعاد جسمی، ذهنی، و روحی دارد (راپاپورت، ۱۳۸۸؛ لنگ، ۱۳۸۸؛ سامه، ۱۳۹۴). در شرع مقدس اسلام هویت معنوی جامعه بسیار مورد تأکید قرار گرفته، تاجائی که برای حفظ این هویت، حضرت امیر(ع) می‌فرمایند: «من تشبه بقوم عد منهم» کسی که خود را شبیه قومی نماید، از آنها شمرده خواهد شد (قاضی نعمان، ج ۲، ص ۵۱۳). در این مورد امام صادق(ع) نیز می‌فرمایند: خداوند به پیامبری از پیامبرانش وحی فرمود: به مؤمنان بگو که لباس دشمنان مرا نپوشید، طعام دشمنان مرا نخورید و راه‌های دشمنان مرا نیمایید و گرنه در زمره دشمنان من به‌شمار خواهید رفت (وسائل الشیعه، ج ۳، ص ۲۷۹). افزون بر این در راستای حفظ هویت معنوی جامعه مسلمین، در منابع دینی اسراف و تبذیر نماد طغیان و تمرد بر هویت عدل و توحید محسوب می‌شود (اراکى، ۱۳۹۷، ص ۳۴). براین اساس اگر معماری شهری تسهیل‌گر موارد فوق شد، بدین معناست که این معماری حق هویت معنوی عموم جامعه را مخدوش کرده است. چنان که به وضوح قابل مشاهده است، ارتفاع زیاد و خارج از عرف بسیاری از معماری‌های کنونی در شهرهای ما مصداق بارز تشابه به کفار، و ترویج تکاثر و اسراف است. این درحالی است که در روایات معصومین(ع) مبعوضیت شدید شرع در مورد مرتفع سازی ابنیه تصریح شده است.<sup>۱</sup>

۱ در ذیل به چند مورد اشاره می‌شود:

- امام صادق قال: إِنَّ اللَّهَ وَكُلَّ مَلَكًا بَالِبِنَاءٍ يَقُولُ لِمَنْ رَفَعَ سَفْعًا فَوْقَ تَمَانِيهِ أُذْرِعَ أَيْنَ تَرِيدُ يَا فَاسِقُ  
«خدای متعال فرشته‌ای را موکل ساختمان‌ها کرده است و وقتی کسی ساختمانی بسازد که ارتفاعش از چهار متر بالاتر برود این ملک خطاب به او می‌کند که به کجا می‌روی فاسق!»  
(المحاسن، ج ۲، ص ۶۰۸)

- امام صادق قال: ابن بَيْتِكَ سَبْعَةَ أُذْرِعَ فَمَا كَانَ فَوْقَ ذَلِكَ سَكَنَهُ الشَّيَاطِينُ إِنَّ الشَّيَاطِينَ لَيْسَتْ فِي

۵. ارتفاع بیش از حد متعارف ابنیه، موجب تضییع حق عفاف و محرمیت، عموم

می شود

حق محرمیت افراد (محرمیت خصوصی و محرمیت خانوادگی) مصداق حقوق اولیه و اساسی انسانها با هر اعتقاد و منش فکری است. یکی از جنبه‌های مخدوش شدن این حق، اشراف است، بدین معنا که تسلط دید از یک واحد (مسکونی) به واحد دیگر وجود داشته باشد؛ و این عملی خلاف شرع و عرف و غیر مجاز به‌شمار می‌آید (بحرینی، ۱۳۹۳). درحالی‌که در بافتهای سنتی معماری و شهرسازی ما به شدت از بروز چنین وضعی جلوگیری به عمل می‌آمد؛ در فرهنگ غربی، به خصوص کمونیست‌ها موافق این اشراف و نفوذ بودند. آنها متأثر از اندیشه‌های، مارکس و انگلس، خواستار حذف حریم‌های خانواده که به نظر آنان بر اساس منابع خصوصی و سرمایه شکل می‌گرفت، بودند. فمینیست‌ها نیز مخالف ایجاد خانواده هستند، زیرا در اندیشه آنان زن در خانواده با عرصه خصوصی خانواده، بیچه داری و وابستگی هویت می‌یابد، برخلاف مرد که در عرصه عمومی با کار، سیاست، نان آور بودن، استقلال و حس مسئولیت تعریف می‌شود. آنان معتقدند که جداسازی عرصه عمومی از عرصه خصوصی (محرمیت در معماری شهری) نیز، زن را در موقعیت نازلتری قرار داده و او را محدود و زندانی می‌کند (مدنی‌پور، ۱۳۸۷، ص ۲۶۳) تأثیر این نوع نگاه به حریم خانواده در قوانین معماری و شهرسازی غربی<sup>۱</sup> به وضوح قابل مشاهده است؛ و انبوهی از اسناد و شواهد

السَّمَاءِ وَ لَا فِي الْأَرْضِ وَ إِنَّمَا تَسْكُنُ الْهَوَاءَ «بلندی خانه خود را هفت ذرع (معادل تقریباً سه متر و نیم) بساز، آنچه بیش از این مقدار باشد، شیطان ساکن می‌شود، شیطان نه در آسمان و نه در زمین ساکن است، بلکه در هوا ساکن است» (الکافی ج ۶، ص: ۵۲۹)

- امام صادق قال: إِذَا كَانَ سَمَكُ الْبَيْتِ فَوْقَ سَبْعَةِ أَذْرُعٍ أَوْ قَالَ ثَمَانِيَةَ أَذْرُعٍ فَكَانَ مَا فَوْقَ السَّبْعِ وَ الثَّمَانِ الْأَذْرُعِ مُحْتَضَرًا وَ قَالَ بَعْضُهُمْ مَسْكُونًا «یعنی اگر حجم و بلندی خانه بیشتر از هفت یا هشت ذراع باشد بالاتر از آن مسکن شیاطین می‌شود (المحاسن، برقی، ج ۲، ص ۶۰۹)

- امام حسین قال: بَدَارَ بَعْضِ الْمَهَالِبَةِ فَقَالَ رَفَعَ الطِّينَ وَ وَضَعَ الدِّينَ؛ امام حسین (ع) منزل مجللی را دیدند، فرمودند گِل‌ها را بالا برد و دین خود را پایین آورد (مستدرک الوسائل، ج ۳، ص ۴۶۷)

- امام باقر قال: لَا يَبْنِي لِلرَّجُلِ أَنْ يَقِيمَ بِمَكَّةَ سَنَةً قُلْتُ كَيْفَ يَصْنَعُ قَالَ يَتَحَوَّلُ عَنْهَا وَ لَا يَبْنِي لِأَحَدٍ أَنْ يَرْفَعَ بِنَاءً فَوْقَ الْكَعْبَةِ. شایسته نیست شخصی بیش از یک سال در مکه بماند، بلکه باید قبل از آن برگردد؛ و شایسته نیست کسی، بنایی بالاتر از کعبه بسازد (وسائل الشیعه، ج ۱۳، ص ۲۳۳).

۱. البته گفتنی است که در سالهای اخیر در غرب، ایده مخدوش کردن حریم خصوصی خانواده که

وجود دارد که قوانین شهری ما در دهه‌های گذشته در بسیاری از موارد متأثر از این مدل‌ها و الگوها تنظیم شده است.<sup>۱</sup> طبیعتاً با این مبانی، اصول لازم از نظر حق محرمیت با مرتفع سازی نادیده گرفته می‌شود؛ و به تبع با تضييع این حق مشکلات عدیده‌ی اجتماعی و فرهنگی برای افراد در زندگی شهری بوجود آورده است.

#### ۴-۲-۲. نقد نظرات حمایت‌کنندگان از تصرف در فضای فراتر از حد متعارف

عمده افرادی که از مرتفع سازی و تصرف در فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع، طرفداری می‌کنند؛ بر دو مبنا تکیه می‌کنند: ۱. کاهش هزینه‌های اقتصادی؛ و ۲. جبران کمبود زمین در شهرها؛ لکن پژوهش حاضر به دلایل ذیل با هر دو مبنا مخالف است. اولاً؛ در یک نگاه کلان و در بلند مدت هزینه‌های جاری توسعه عمودی ابنیه شهری، به مراتب بیشتر از توسعه افقی خواهد بود. مواردی چون عوارض زیست محیطی، تغییر غیر طبیعی دمای شهر، مشکلات ناشی از کاهش جریان وزش باد و انباشت ذرات آلاینده‌های معلق در هوا، عدم بهره‌گیری اصولی از تابش و سایه، از جمله شواهدی است که مؤید بر هزینه‌تر بودن توسعه عمودی و مرتفع سازی ابنیه شهری در طول زمان است؛ و ثانیاً؛ باتوجه به مساحت و وسعت فضاهای زیست پذیر کشور ایران، معضل کمبود زمین برای فضای زیست افراد وجود ندارد.<sup>۲</sup> نکته‌ای که قابل توجه است اینکه، در اغلب شهرهای ما برای افقی سازی ابنیه مسکونی نیازی به توسعه محدوده شهرها نیست، بلکه با مدیریت و برنامه ریزی صحیح روی بافت‌های فرسوده می‌توان تا حد زیادی افقی سازی شهرها را محقق کرد. کما اینکه بسیاری از کشورهای غربی نیز برخلاف دهه‌های گذشته، و ظاهر تبلیغاتی و رسانه‌ای شان، سالهاست به این سمت قدم برداشته‌اند.<sup>۳</sup> با یک محاسبه ساده می‌توان امکان ساخت شهرهایی با بناهای یک

فمنیستها و کمونیستها از آن حمایت می‌کردند، به شدت مورد نقادی و اصلاح قرار گرفته است. همین امر در مورد قوانین معماری و شهرسازی نیز صادق است.

<sup>۱</sup> برای مطالعه بیشتر به مقاله، سیمین‌دخت نعمت‌اللهی، «بررسی و تحلیل فروش مازاد تراکم ساختمانی نمونه موردی: کوی ولیعصر شهر تبریز» مراجعه شود.

<sup>۲</sup> محاسبات مزبور برگرفته از مباحث شهرسازی اسلامی دکتر عباس جهان‌بخش است.

<sup>۳</sup> برای مطالعه بیشتر به کتاب از سیاست طراحی تا کیفیت طراحی، نوشته، کرامونا؛ پانتر، ترجمه کامران ذکاوت مراجعه شود.

طبقه و خانه‌های هزار متری برای هر خانوار، در کشور ایران را اثبات کرد. با فرض اینکه مطابق با سرانه ذکر شده در آیین نامه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به ازای هر نفر ۱۰۶ متر مربع برای کاربری‌های غیر مسکونی، شامل، فضای آموزشی، درمانی، تجاری، و.. در نظر گرفته شود؛ و برای هر خانوار ایرانی هزار متر مربع مساحت مسکن لحاظ شود؛ سطح مورد نیاز برای جمعیت ۸۵ میلیون نفری ایران، معادل دودرصد از مساحت ایران کافی خواهد بود! (شکل ۲) لذا از منظر این پژوهش حتی با احتساب فضاهای غیر قابل زیست؛ مانند، جنگلها، کویر، کوه ها، و... نیز مشکل کمبود زمین حداقل در کشور ما وجود ندارد.

(شکل دو، محاسبات اثبات عدم کمبود زمین مسکونی در ایران)

$$\begin{aligned}
 & \text{(سرانه برای کاربری های غیر مسکونی) (جمعیت ایران)} \\
 & 85,000,000 \times 106 \text{ m}^2 = 9,010,000,000 \text{ m}^2 = 9,010 \text{ km}^2 \\
 & \text{(سرانه کاربری مسکونی) (تعداد خانوار در ایران)} \\
 & 25,000,000 \times 1000 \text{ m}^2 = 25,000,000,000 \text{ m}^2 = 25,000 \text{ km}^2 \\
 & \text{(جمع مساحت مسکونی و غیر مسکونی برای کل کشور)} \\
 & 9,010 \text{ km}^2 + 25,000 \text{ km}^2 = 34,010 \text{ km}^2 \\
 & \text{(فضای کل اشغال شده از مساحت ایران) (مساحت ایران)} \\
 & 34,010 \text{ km}^2 \div 1,648,000 \text{ km}^2 = 2\%
 \end{aligned}$$

## نتیجه

- متن حاضر ماهیت فضای فراتر از حد متعارف را به منظور دستیابی به مبانی حقوقی مدیریت شهری، مورد کنکاش قرار داد؛ و به نتایج ذیل رسید.
۱. فضای شهر، مستقل از زمین تحتانی خود، مال محسوب می‌شود؛ و آن هم از نوع عین مال؛ نه از نوع حق یا منفعت.
  ۲. حد متعارف ارتفاع، خط و مرزی است که از نظر فقها، محدوده مالکیت مالک

زمین را مشخص می‌کند. ذیل آن متعلق به مالک زمین، و فراتر از آن جزو اموال عمومی محسوب می‌شود.

۳. فضای شهر را بر اساس مالکیت زمین تحتانی آن می‌توان به سه بخش عمده: فضای محاذ بر املاک خصوصی تا حد متعارف؛ فضای محاذ بر املاک خصوصی فراتر از حد متعارف؛ فضای محاذ بر معابر، میادین و مکان‌های عمومی؛ طبقه‌بندی کرد. سنخ اول تحت مالکیت خصوصی؛ سنخ دوم و سوم در زمره اموال عمومی؛ و از نوع مشترکات، و طبعاً غیرقابل واگذار، و انحصار خصوصی است.

از نظر نگارندگان این سطور، فاصله گرفتن از دستورات شرع در نظام برنامه ریزی و سیاست گذاری شهری، منشأ نابسامانی‌های کنونی شهرهای ماست، چنانچه خداوند می‌فرماید: «وَمَا كَانَ لِمُؤْمِنٍ وَلَا لِمُؤْمِنَةٍ إِذَا قَضَى اللَّهُ وَرَسُولُهُ أَمْرًا أَنْ يَكُونَ لَهُمُ الْخِيَرَةُ مِنْ أَمْرِهِمْ وَمَنْ يَعْصِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ ضَلَّ ضَلَالًا مُّبِينًا»<sup>۱</sup>. در این مقاله سعی بر این بود که اثبات شود، فضای فراتر از حد متعارف، محاذ بر املاک خصوصی، اموال عمومی و از مصادیق مشترکات است. لذا بنابر اقتضای احکام مشترکات، استفاده انحصاری و تملک خصوصی آن، بنا بر حکم اولیه مجاز نیست، ولی این نکته حائز اهمیت است که در شرایط اضطرار، توسط حکم ثانویه شاید بتوان تصرف در فضای فراتر از حد متعارف ارتفاع، محاذ بر املاک خصوصی را جاری کرد؛ لکن بدین معنا نیست که در دراز مدت و به صورت تدریجی در فکر اصلاح این مسئله نباشیم. لذا توصیه می‌شود برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های کلان شهرسازی، دو سطح مورد بازبینی قرار گیرد: اولاً، برنامه‌هایی برای تغییر گام به گام در شهرهای موجود تدوین شود، زیرا تصرف در فضای فراتر از متعارف در شهرهای موجود، سال‌هاست انجام می‌گیرد، و در دراز مدت قابل اصلاح شدن می‌باشد؛ ثانیاً، در شهرهایی که قرار است تازه تأسیس شود، از ابتدا در قوانین میان فضای عمومی (فراتر از متعارف) و فضای اختصاصی (در حد متعارف) تفکیک قائل شویم، تا احکام خاص متناسب با هر فضا تحقق پیدا کند.

۱ «هیچ مرد و زن مؤمنی را نرسد که چون خدا و رسولش به کاری فرمان دهند، برای آنان درکارشان اختیاری باشد؛ و هر کس خدا و فرستاده اش را نافرمانی کند قطعا دچار گمراهی آشکاری گردیده است» (۳۶ احزاب).



## منابع

۱. اباذری فومشی، منصور؛ ترمینولوژی حقوق نوین؛ مشهد: انتشارات شهید داریوش نوراللهی، ۱۳۹۲.
۲. اراکی، محسن؛ فقه عمران شهری؛ قم: مجمع الفکر اسلامی، ۱۳۹۷.
۳. امامی، سیدحسین؛ حقوق مدنی؛ ج ۲۹، تهران: اسلامیه، ۱۳۸۸.
۴. انصاری، مرتضی؛ کتاب الخمس؛ قم: کنگره شیخ انصاری، ۱۴۱۵ق.
۵. بحرینی، سیدحسین؛ فرآیند طراحی شهری؛ تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۹۳.
۶. برقی، احمدبن محمد؛ المحاسن؛ قم: المجمع العالمی لأهل البيت (ع)، ۱۳۷۴.
۷. حبیبی، محمدحسن و مجید نجارزاده؛ «ملاک تمییز انفال و نسبت آن با سایر اموال عمومی»، حقوق خصوصی؛ ش ۱۵، ۱۳۸۸.
۸. حرّ عاملی، محمدبن حسن؛ وسائل الشیعه؛ قم: مؤسسه آل البيت (ع)، ۱۱۰۴ق.
۹. حکمت نیا، محمود و فرج الله هدایت نیا؛ فلسفه حقوق خانواده؛ ج ۱، تهران: شورای فرهنگی اجتماعی زنان، ۱۳۸۶.
۱۰. حکمت نیا، محمود؛ فلسفه نظام حقوق زن؛ تهران: سازمان انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، ۱۳۹۰.
۱۱. حلّی (محقق حلّی)، ابوالقاسم نجم الدین جعفر بن حسن؛ شرائع الإسلام؛ قم: اسماعیلیان، ۱۴۰۸ق.
۱۲. حلّی، حسن بن یوسف (علامه)؛ تذکره الفقها؛ چاپ جدید، ج ۱، ۱۴، قم: مؤسسه آل البيت، ۱۴۱۴ق.
۱۳. خمینی، سیدروح الله؛ مکاسب المحرمه؛ قم: المطبعه، ۱۳۸۱.
۱۴. خمینی، سیدروح الله؛ تحریر الوسیله؛ ترجمه علی اسلامی؛ تهران: انتشارات اسلامی، ۱۳۶۸.
۱۵. خویی، سید ابوالقاسم؛ مصباح الفقاهة (المکاسب)؛ قم: النشر الإسلامی، ۱۴۱۸ق.
۱۶. راپاپورت، آموس؛ فرهنگ، معماری و طراحی؛ ترجمه ماریا برزگر، یوسف نیاپاشا؛ تهران: انتشارات شلفین، ۱۳۸۸.
۱۷. رستمی، ولی و مسعود معصومی؛ «تأملی بر تمایز اموال عمومی از سایر اموال»،



- اندیشه‌های حقوق عمومی؛ شماره ۱۴، ۱۳۹۷.
۱۸. رئیسی، محمد منان؛ معماری و شهرسازی؛ مطابق با سبک زندگی اسلامی؛ قم: دانشگاه قم، ۱۳۹۷.
  ۱۹. سامه، رضا؛ معماری و کیفیت زندگی انسان در نظام معرفتی اسلام؛ قزوین: جهاد دانشگاهی، ۱۳۹۴.
  ۲۰. الصاحب، اسماعیل بن عبّاد؛ المحيط فی اللغة؛ تصحیح محمدحسن آل یاسین؛ بیروت: عالم‌الکتب، ۱۴۱۴ق.
  ۲۱. صالحی مازندرانی، جمشید میرزایی؛ «مبانی مالکیت فضا و قرار در نظام حقوقی اسلام و غرب»، فصلنامه تطبیقی حقوق اسلام و غرب؛ ش ۳، ۱۳۹۴.
  ۲۲. صدر، سیدمحمدباقر؛ اقتصادنا؛ بیروت: دارالتعارف، ۱۴۰۸ق.
  ۲۳. طاهری، ثریا و جعفر طاهری؛ «عوامل مؤثر بر سلامت روان در محیط‌های مسکونی»، چهارمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری؛ تهران: ۱۳۹۵.
  ۲۴. طباطبایی، سیدمحمدحسین؛ تفسیر المیزان؛ بیروت: مؤسسه للمطبوعات، ۱۳۶۹.
  ۲۵. عاملی، زین‌الدین بن علی (شهید ثانی)؛ مسالک الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام؛ ج ۱، ج ۱۵، قم: المعارف الاسلامیه، ۱۴۱۳ق.
  ۲۶. عبداللهی، محمود؛ مبانی فقهی اقتصاد؛ قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۳۷۱.
  ۲۷. عزیززی، ابراهیم؛ بررسی فقهی و حقوقی وقف اموال عمومی و بیت‌المال (رساله سطح ۴)؛ قم، فیضیه، ۱۳۹۲.
  ۲۸. عمید، حسن؛ فرهنگ عمید؛ ج ۳، تهران: امیرکبیر، ۱۳۶۳.
  ۲۹. فهیمی، عزیزالله؛ «ضرر در خسارت‌های زیست‌محیطی؛ بحث تطبیقی در فقه و حقوق ایران و فرانسه و اسناد بین‌المللی»، مطالعات حقوق طبیعی دانشگاه مفید؛ ش ۱۰۷، بهار و تابستان ۱۳۹۶، ص ۱۱۱-۱۲۶.
  ۳۰. فهیمی، عزیزالله؛ مسئولیت مدنی ناشی از تخریب محیط زیست؛ قم: پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی، ۱۳۹۶.
  ۳۱. قاضی نعمان مغربی (۱۳۸۳ق). دعائم‌الاسلام. انتشارات دارالمعارف.

۳۲. کاتوزیان، ناصر؛ اموال و مالکیت؛ چ ۳۸، تهران: نشر میزان، ۱۳۹۲.
۳۳. کاتوزیان، ناصر؛ قانون مدنی در نظم حقوق کنونی؛ چ ۲، تهران: دادگستر، ۱۳۷۷.
۳۴. کرامونا، متیو و جان پانتر؛ از سیاست طراحی تا کیفیت طراحی؛ ترجمه کامران ذکاوت و سپیده کریمی‌فر؛ تهران: آذرخش، ۱۳۹۴.
۳۵. کرمی، حامد؛ «راهکارهای حقوقی حمایت از اموال عمومی»، مجله دانش حقوق عمومی؛ ش ۱۶، ۱۳۹۵.
۳۶. کرمی، حامد؛ حقوق اداری اموال، اموال عمومی؛ تهران: سهامی انتشار، ۱۳۹۷.
۳۷. کلینی، محمدبن یعقوب؛ اصول کافی؛ ج ۶، چ ۳، تهران: الکتب الاسلامیه، ۱۳۶۷.
۳۸. کنعانی، محمدطاهر؛ تملک اموال عمومی و مباحثات؛ تهران: نشر میزان، ۱۳۸۷.
۳۹. گلباغی، علی؛ درآمدی بر عرف؛ قم: دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه، ۱۳۷۸.
۴۰. لنگ، جان؛ آفرینش نظریه معماری؛ ترجمه علیرضا عینی‌فر؛ تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۸۸.
۴۱. لنگرودی، محمّدجعفر؛ وسيط در ترمینولوژی حقوق؛ تهران: گنج دانش، ۱۳۸۹.
۴۲. مدنی پور، علی؛ فضاهای عمومی و خصوصی شهر؛ ترجمه فرشاد نوریان؛ تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۸۷.
۴۳. مرادی، سلمان و الناز امیرهدایی؛ «تبیین مفهوم کدهای فرم بنیاد، جایگاه آن در نوشهرسازی»؛ مجله آبادی؛ پاییز ۱۳۸۹.
۴۴. مستشاری‌زاده، ابوالقاسم؛ مشترکات عمومی در فقه امامیه (رساله سطح ۴)؛ قم، فیضیه؛ ۱۳۸۴.
۴۵. مصباحی‌مقدم، غلامرضا، موسی غیاثی و سیدرضا نخلی؛ «اصول و سیاست‌های حاکم بر مصرف انغال و درآمدهای حاصل از آن در دولت اسلامی»، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران؛ ۱۳۹۰.
۴۶. مکی عاملی، محمدبن جمال‌الدین (شهید اول)؛ الدروس الشرعیه فی فقه الامامیه؛ قم: جامعه مدرسین، ۱۴۱۰ق.
۴۷. موحد، محمدعلی؛ در هوای حق و عدالت از حقوق طبیعی تا حقوق بشر؛ تهران: نشر کارنامه، ۱۳۸۱.

۴۸. عاملی، زین‌الدین بن علی بن احمد (شهید ثانی)؛ الروضة البهية فی شرح اللمعة؛ قم: مکتب الإعلام الإسلامی، ۱۴۱۰ق.
۴۹. نجفی راد، محمدحسن؛ مالکیت فضای مجازی زمین و احکام بهره‌برداری از آن؛ قم: پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی، ۱۳۹۷.
۵۰. نجفی، محمدحسن؛ جواهر الکلام؛ بیروت: دار إحياء التراث العربی، ۱۹۸۱م.
۵۱. نعمت‌اللهی، سیمین دخت؛ «بررسی و تحلیل فروش تراکم ساختمانی نمونه موردی: کوی ولیعصر شهر تبریز»، نشریه برنامه‌ریزی شهری؛ ش ۲۴، ۱۳۹۵.
۵۲. نوبهار، رحیم؛ «جلوه‌های حق‌الناس در عرصه عمومی»، همایش حقوق مردم و حکومت در اندیشه امام خمینی؛ تهران: نشر عروج، ۱۳۹۴.
۵۳. نوری، میرزا حسین؛ مستدرک الوسائل؛ قم: مؤسسه آل‌البیت، ۱۳۶۰.
۵۴. هاشمی، احمد و ابراهیم تقی‌زاده؛ حقوق اموال و مالکیت؛ تهران: مجد، ۱۳۹۱.
55. Barton, J., & Pretty, J. (2010). What is the best dose of nature and green exercise for improving mental health? A multi-study analysis. *Environmental science & technology*, 44(10), 3947-3953. *Journal of Environmental Psychology*, 23: 109-123.
56. Health. A multi-study analysis. *Environment Science & Technology* 2010; 44: 39-47
57. Mc Lean J. Hawed ,p (2003). Ecological perspectives in health research. *Epidermal community Health*.
58. Parolek, D. G Parolek, K. , & Crawford, P. C (2008). Form based codes: a guide for planners, urban designers, municipalities, and developers. John Wiley & Sons
59. Soja, E (2009). The city and spatial justice. *Justice spatiale/Spatial justice*.
60. Stiven and partners (2006) Detailed simulation of Atmospheric Flow and dispersion in Downtown Manhattan.